

Tribunale di Catania
Sesta Sezione Civile

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Procedura Esecutiva Immobiliare R.G.E n. [REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Creditore Procedente

Legale: Avv. *****

Debitore Esecutato

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Giudice Esecuzione

Avv. [REDACTED]

Esperto del Giudice: Geom. M. [REDACTED]

C.F.: M. [REDACTED]

Via B. Mo [REDACTED] c.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



SINTESI



<i>Identificazione</i>
Lotto unico
<u>ABITAZIONE (Appartamento) e Lastrico Solare (Terrazza) in Edificio Condominiale</u>
Comune di Mascalucia (CT) - Piazza Dante Alighieri n.6 - Scala "A"
<u>Abitazione:</u> Piano 2° - N.C.E.U. Fg.** - Particella: *** - Sub ** (Abitazione Civile - A/2)
<u>Lastrico Solare:</u> Piano 3° - N.C.E.U. Fg.** - Particella: *** - Sub ** (Lastrico Solare - F5)
Coordinate di Google Earth: 37° 34' 24.66" Latitudine Nord - 15° 03' 25.87" Longitudine Est

Proprietari	***** (Debitore Esecutato) (*****) ***** (Coniuge NO Debitore Esecutato) (*****)
<i>Iscrizioni e Trascrizioni</i>	Regolari
<i>Situazione Catastale</i>	Non Conforme - Regularizzabile
<i>Situazione Urbanistica</i>	Non Conforme - Regularizzabile
<i>Disponibilità</i>	Occupato dal Debitore Esecutato e dalla sua famiglia
<i>Valore di Mercato</i>	€ .75.000,00 (Euro Settantacinquemila/00)
<i>Valore Vendita Giudiziarria</i>	€ .63.000,00 (Euro Sessantatremila/00)
<i>Vendita</i>	Unico Lotto
<i>Valutazione quote</i>	***** - Quota 1/2 - € .31.500,00
<i>Progetto di divisione</i>	Non Necessario
<i>Data di Nomina</i>	22 Marzo 2022 (Pec di nomina del 23 Marzo 2022)
<i>Data di Giuramento</i>	23 Marzo 2022
<i>Data di Stima</i>	Maggio 2022
<i>Giorni assegnati 120</i>	Scadenza 21 Luglio 2022
<i>Data di Consegna</i>	Giugno 2022



a.	IDENTIFICAZIONE DEI BENI	
<u>EDIFICIO CONDOMINIALE</u> , denominato " <u>STELLA 3</u> ", di forma planimetria di "Y", avente accessi da:		
- Accesso Pedonale: Piazza Dante n.6, che permette l'accesso in un androne condominiale con n.2 scale, <u>a destra la Scala "A"</u> e a sinistra la Scala "B";		
- Accesso Carrabile al piano interrato (garage): da via Alessandro Volta.		
Edificio dove sono ubicati gli immobili oggetto di Esecuzione Immobiliare - Edificio "STELLA 3"		
<u>Ubicazione</u>	Comune di Mascalucia (CT) - Piazza Dante Alighieri n.6	
<u>Confini</u>	Nord con viale San Francesco	Est con Piazza Dante Alighieri
	Sud con cortili di separazione degli edifici (p.lla 468)	Ovest con via Alessandro Volta
<u>Sviluppo verticale</u>	N.5 piani: Interrato - Terra - 1° - 2° - 3° (o livello Terrazza - Lastrico Solare) Unità immobiliari Totali n.61 - Le terrazze al piano terzo sono di proprietà esclusiva.	

Immobile oggetto di Esecuzione Immobiliare - Comune di Mascalucia (CT) - (All.6/A-B)

Ubicazione	<u>Abitazione - Piazza Dante Alighieri n.6 - Scala "A" - Piano 2°</u> (Prima porta a sinistra sbarcando dalla scala condominiale)	
	<u>Lastrico Solare (Terrazza) - Piazza Dante Alighieri n.6 - Interno "D" - Sc. "A" - Piano 3°</u> (Porta a sinistra sbarcando dalla scala condominiale)	
Catasto	N.C.E.U. DI MASCALUCIA - FOGLIO ** - PARTICELLA ***	
	ABITAZIONE: Sub ** - A/2 (Abitazioni Civile) - (All.2/A)	
	LASTRICO SOLARE O TERRAZZA: Sub ** - F/5 (Lastrico Solare) - (All.2/C)	
Confini	Abitazione Sub **	Nord: con viale San Francesco ed unità altra proprietà; Est: con unità altra proprietà e corridoio condominiale; Sud: con vano scala e corridoio condominiale; Ovest con vano scala ed area su cortile condominiale piano interrato.
	Lastrico Solare Sub **	Nord: con porzione di tetto ricoprente l'unità a piano secondo (sub 11) e con area su cortile condominiale piano interrato; Est: con Lastrico Solare (o Terrazza) sub 15 (altra proprietà); Sud: con Vano Scala e Chiostrina condominiale; Ovest: area su cortile condominiale piano interrato.

b.	CORRETTEZZA DEI DATI RIPORTATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO
----	---

I dati catastali dell'unità oggetto di Esecuzione Immobiliare indicati nell'Atto di Pignoramento e nella relativa Nota di Trascrizione sono corretti.

c.	PROPRIETA' DEL BENE (All. 3 - Rogito e Nota di Trascrizione)
***** (***** - Proprietario per 1/2) ***** (***** - Proprietario per 1/2) <u>Coniugi in regime di Comunione dei Beni</u>	
Vendita [REDACTED], [REDACTED]	
Venditori	***** (*****) ***** (*****)
Acquirenti	***** (***** - Propr. per 1/2) ***** (***** - Propr. per 1/2)
Descrizione: "Appartamento facente parte del complesso edilizio sito in Mascalucia fra Corso S. Vito, via Tremestieri e viale A. De Gasperi, edificio Stella/3, con accesso da Piazza Dante Alighieri n.6, situato al secondo piano, scala A, int. D, composto da tre vani ed accessori; confinante a nord con appartamento int. C, a sud con corpo scala A ed a ovest con area su stradella condominiale. Fa parte della vendita la porzione di terrazza soprastante l'appartamento stesso e già delimitato." (Pag. 2)	
Dati Catastali: N.C.E.U. di Mascalucia - Fg. ** - P.Ila **	
Abitazione: Sub. ** - Categoria: A/2 - Classe: 4^a - Consistenza: Vani 5,5 - Rendita Catastale: €312,46 Indirizzo: Piazza Dante Alighieri n.6 - Scala "A" - Piano 2°	
Lastrico Solare: Sub. ** - Categoria: F/5 - Indirizzo: Piazza Dante Alighieri n.6 - Int. "D" - Piano 3°	
Nota: la <u>Particella **</u>, indicata nell'atto, oggi è chiamata <u>Particella ***</u> per "Variazione del 28.01.2014 P [REDACTED] dell'Agenzia Entrate di Catania - Ufficio del Territorio.	
N.B. La particella catastale ** oggi *** - Agenzia Entrate - Ufficio del Territorio - Variazione del 2 [REDACTED]	



d.	PROVENIENZA DEL BENE
----	----------------------

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

1° Passaggio - Acquisto ***** e *****

(Dati ricavati dall'Atto di Provenienza del Debitore Esecutato e del Coniuge) - (Nessun Allegato)

Compravendita Rogato a Catan [REDACTED]	
Acquirenti	***** (***** - Propr. 1/2)
	***** (***** - Propr. 1/2)
Dati Catastali: N.C.E.U. di Mascalucia - Fg.16 - P.Ila 96 - Sub 11 e 14 (Vedasi annotazione Pag.4)	

2° Passaggio - Atto di acquisto del Debitore Esecutato e del Coniuge (All.3)

***** e ***** vendono a ***** e *****

e.	COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE
----	----------------------------------

La documentazione prodotta agli atti è sufficiente all'accertamento delle unità oggetto di Esecuzione.

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

Il sottoscritto E.d.G. ha eseguito le Ispezioni Ipocatastali per:

a) nominativo: ***** (Debitore Esecutato) (All.4/A) e ***** (coniuge del Debitore Esecutato - No Debitore Esecutato) (All.4/B);

b) immobile: N.C.E.U. Mascalucia Fg. ** P.Ila **: Sub ** (All.4/C) - Sub ** (All.4/D)

1) Nota di Iscrizione del 23/0 [REDACTED] - (All. 4/E)

Sez. A	Descrizione: A [REDACTED]	
	Specie: Ipot. Volontaria - [REDACTED]	
Sez. B	Inter. Annuo: 10 [REDACTED]	
	[REDACTED]	
Sez. C	A	N.C.E.U. di Mascalucia - Fg.**, P.Ila **/Sub ** - Natura: A2 (Abitazione di tipo civile) Consistenza: vani 5,5 - Ubicazione: Mascalucia - Piazza Dante Alighieri n.6 - Piano 2°
	B	N.C.E.U. di Mascalucia - Fg.**, P.Ila **/Sub ** - Natura: Fabbricato Ubicazione: Mascalucia - Piazza Dante Alighieri n.6 - P. 3°
Sez. D	Favore	***** Sede: ***** - C.F.: ***** - Domicilio: *****
	Contro	***** (***** - Propr per 1/2) ***** (***** - Propr per 1/2)
Sez.D Disposizioni del Mutuo		

2) Nota di Iscrizione del 01/10/2019 - [REDACTED] (All. 4/F)

Sez. A	Descrizione: A [REDACTED] Pubblico Ufficiale: Tribunale Di Catania - C [REDACTED] Specie: Ipot. Giud [REDACTED]	
	N.C.E.U. di Mascalucia: Fg.**, P.Ila **/Sub ** - Natura: A2 (Abitazione di tipo civile) Consistenza: vani 5,5 - Ubicazione: Mascalucia - Piazza Dante Alighieri n.6 - Piano 2°	
Sez. C	Favore	***** Sede: ***** - C.F.: ***** - Diritto: Proprietà - Quota: 1/1
	Contro	***** (***** - Propr per 1/2) ***** (***** - Propr per 1/2)

3) Nota di Iscrizione del 11/10/2019 - [REDACTED] 4/G)

Sez. A	Descrizione: Atto Giud [REDACTED] Pubblico Ufficiale: Tribunale Di Catania - Codice fiscale: 8 [REDACTED] Catania Specie: Ipot. Giudiziale - 0281 De [REDACTED]	
	N.C.E.U. di Mascalucia: Fg.**, P.Ila ***/Sub ** - Natura: A2 (Abitazione di tipo civile) Consistenza: vani 5,5 - Ubicazione: Mascalucia - Piazza Dante Alighieri n.6 - Piano 2°	
Sez. B	A	N.C.E.U. di Mascalucia: Fg.**, P.Ila ***/Sub ** - Natura: A2 (Abitazione di tipo civile) Consistenza: vani 5,5 - Ubicazione: Mascalucia - Piazza Dante Alighieri n.6 - Piano 2°
	B	N.C.E.U. di Mascalucia: Fg.**, P.Ila ***/Sub ** - Natura: Fabbricato Ubicazione: Mascalucia - Piazza Dante Alighieri n.6 - Interno: "D" - Piano: 3°
Sez. C	Favore	***** Sede: Catania - Codice Fiscale: ***** Dom. ipot.: Avv. ***** - Diritto: Proprietà - Quota: 1/2
	Contro:	***** (***** - Propr per 1/2)



A) Nota di Trascrizione **11/08/2020** - **Rep. 11/08/2020** - **Al. 4/H)**

Sez. A	Descrizione: Atto Giudiziaro - Data: 11/08/2020 - Rep. 11/08/2020 Autorità emittente: Tribunale di 11/08/2020 - Sede: Catania Specie: Atto Esecutivo o Cautelare - 726 Verbale Pignoramento Immobiliare Richiedente: Avv. ***** - Indirizzo: *****	
	N.C.E.U. di Mascalucia: Fg.** , P.Ila ***/Sub ** - Natura: A2 (Abitazione di tipo civile) Consistenza: vani 5,5 - Ubicazione: Mascalucia - Piazza Dante Alighieri n.6 - Piano 2°	
Sez. B	N.C.E.U. di Mascalucia: Fg.** , P.Ila ***/Sub ** - Natura: Fabbricato Ubicazione: Mascalucia - Piazza Dante Alighieri n.6 - Interno: "D" - Piano: 3°	
	Sede: ***** - Codice Fiscale: ***** Dom. ipot.: A***** - Diritto: Proprietà - Quota: 1/2	
Sez. C	Favore ***** (***** - Propr per 1/2)	
	Contro ***** (***** - Propr per 1/2)	
Sez. D	Il Sig. ***** è l'unico debitore. Il Sig. ***** è coniugato in regime patrimoniale di comunione legale dei beni con la Sig.ra ***** nata a ***** il *****. La presente ai soli fini della vendita dell'intero degli immobili difatti il pignoramento e la trascrizione cadono sull'intera piena proprietà degli immobili	
	Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento - Iscrizione n.1-2-3 e Trascrizione "A".	

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

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

Dati Catastali: N.C.E.U. di MASCALUCIA - Foglio ** - Particella ***						
Abitazione	Categ.	Cl.	Consist.	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo
Sub **	A/2	4	Vani 5,5	Tot. mq.121 - Escluso aree scoperte: mq.115	€312,46	Piazza Dante Alighieri n.6 Scala "A" - Piano 2°
Last. Solare	F/5	--	---	---	---	Piazza Dante Alighieri n.6 Interno "D" - Piano 3°
Intestatari	***** (***** - Propr per 1/2)					
	***** (***** - Propr per 1/2)					

Dal sopralluogo eseguito in data 17.05.2022 è emerso che le unità oggetto di Esecuzione Immobiliare sono state oggetto di lavori. Si rimanda al Punto "i" per le soluzioni da adottare ed i costi relativi.

h.	CERTIFICAZIONE DI DESTINAZIONE URBANISTICA	Non Necessario
i.	CONFORMITÀ URBANISTICA - EDILIZIA	

Regolarità Urbanistica Intero Edificio - Comune di Mascalucia (All. 5)

Istanza: Pec del 31.03.2022 - Prot. n.17247 del 09.01.2022 - Rilascio documentazione: 07.04.2022

Ditta Costruttrice: Società EDIL-VERDE	
Comune di Mascalucia - Licenza Edilizia - Pratica n.1394 del 01 Agosto 1973	
Comune di Mascalucia - Autorizzazione di Abitabilità - Pratica n.1394 del 16 Aprile 1982	

Confrontando lo "Stato dei luoghi (All. 7D1 e 7D2) allo "Stralcio della Planimetria Urbanistica e Catastale", si evincono le seguenti difformità (All 7E):

<u>Abitazione</u>	a) eliminazione parete divisoria tra Ingresso e Vano 1, formando un unico ambiente; b) realizzazione di veranda in struttura precaria sul ballatoio;
<u>Lastrico Solare</u>	a) realizzazione di veranda in struttura precaria;

Le difformità riscontrate nell'Abitazione possono essere regolarizzate: a) **Urbanisticamente**, presentando una Pratica Urbanistica CILA in Sanatoria; b) **Catastalmente** presentando una Pratica Docfa.

Onorario Professionale (al netto degli oneri per legge)	€ 1.568,00
Diritti di Segreteria per Pratica CILA in Sanatoria	€ 100,00
Sanzione per realizzazione lavori interni già realizzati	€ 1.000,00
Sanzione regolarizzazione veranda (€/mq. 25 x mq. 3,00) + (€/mq. 50 x mq. 4,14)	€ 282,00
Diritti per deposito planimetria DOCFA	<u>€ 50,00</u>
Totale	€ 3.000,00

La difformità riscontrata nel Lastrico Solare NON si ritiene conveniente regolarizzarla in quanto i costi e la burocrazia da dover affrontare sono nettamente superiori allo smontaggio e smaltimento.

Si quantifica un costo forfettario totale di **€ 1.000,00**

j.	SANATORIA E CONDONO	NESSUNA
k.	ISTANZA DI CONDONO (Art. 40, c. 6 L.47/1985 o Art 46 c. 5 DPR 380/01)	NESSUNA
l.	IMMOBILE NON SANABILE - COSTI DI DEMOLIZIONE	NESSUNA

m.	FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE
----	---

Formalità: Nota di Iscrizione del 01/02/2022 - D. G. 5000 - D. G. 5000 (All. 1/5)

Condominio ai sensi dell'art.1129 C.C. - (All. 6)

Richiesta dati - Pec del 09.04.2022

Risposta dell'Amministratore P.T. - Pec del 28.04.2022

Amministratore P.T. - Rag. *****

CONDOMINIO STELLA "3" - Piazza Dante Alighieri, n.6 - MASCALUCIA - C.F. *****

Contenuto Pec del 28.04.2022 - (6/A)

Egr. Geom. Renato Mannanici, con la presente le invio tutti i documenti da lei richiesti in riferimento alle unità immobiliari di proprietà Vicino Rosario e Cavaliere Maria e specificatamente: - Estratto conto con intestazione del Condominio STELLA 3; - Regolamento del Condominio; - Tabelle Millesimali. - La singola quota di spesa ordinaria dovuta bimestralmente è di €. 54,00.

Evidenzio, inoltre, che è in corso procedimento civile nei confronti di Ditta Esecutrice e Direttore Lavori per difformità nei lavori eseguiti per il rifacimento del tetto "A" (proprio a copertura della parte di edificio di cui fanno parte le unità Vicino/Cavaliere).

Per eventuali ulteriori documenti e/o chiarimenti rimango a disposizione.

Distinti Saluti - *****

Estratto Conto al 30 Aprile 2022 - Interno 6 - (All.6/C)

Conguaglio al 31/12/2020	€. 3.878,89	Quote ord. Gen./Dic. 2021	€. 324,00
Quote ord. Gennaio/Aprile 2022	€. 108,00	Lavori rif. Tetto "A"	€. 5.964,14
Avv. Antonino Maugeri - D.I., Prec., Pignor.	€. 1.735,81	Compenso ing. Furnari	€. 85,76
Messa in sicurezza rete Torrino	€. 14,58	Fondo cassa liquidità	€. 225,15

Totale Debito al 30.04.2022 - €. 12.336,33

N.B. il Debito di €.12.336,33 è a lordo della cifra della Nota di Iscrizione n.2 (pag. 6) €.7.208,10.

Pertanto il debito nei confronti del Condominio (periodo: data Iscrizione di Ipoteca → al 30.04.2022) è: (€.12.336,33 - €.7.208,10) = €.5.128,23 al quale si deve aggiungere le quote ordinarie Maggio/Giugno 2022 = €.54,00 - Debito Complessivo di €.5.182,23 (al 30.06.2022)

Tabelle millesimali (All. 6/B)

	Spese Generali	Androne	Scala "A"	Tetto "A"
Abitazione	39,390 ‰	59,700 ‰	106,000 ‰	102,830 ‰
Terrazza	0,460 ‰	0,700 ‰	40,280 ‰	0,000 ‰
Totali	39,850 ‰	60,400 ‰	146,280 ‰	102,830 ‰

Delibera Assembleare del 28.04.2015 - Punto n.3 Ordine del Giorno - (All. 6/B)

Regolamentazione dell'uso delle aree del sottotetto (Pag.11 - 12)

Contenuto della delibera: "Considerato che le aree di sottotetto del Condominio fino ad oggi non sono state utilizzate o asserviti ad usi/impianti condominiali ma fungono solo da camera d'aria/coibentazione agli appartamenti sottostanti, l'assemblea unanime delibera di concedere l'uso delle aree di sottotetto ai condomini che ne hanno l'accesso o accessibilità dalla propria proprietà, purché questi provvedano a proprie spese alla realizzazione dei singoli accessi senza asservire a ciò le proprietà altrui, alla eventuale divisione ed alla manutenzione degli elementi sottostanti (travetti, pignatte ed eventuali intonaci o finiture) fermo restando l'obbligo del condominio di intervenire per la riparazione della copertura tetto nel caso di necessità e l'obbligo di chi ne acquisisce l'uso di consentire in qualsiasi momento l'accesso all'Amministratore ed alle maestranze per ispezioni e lavori che dovessero essere necessari sgomberando per necessità. I Sig.ri ***** e ***** dichiarano sin d'ora di acquisire l'uso del sottotetto corrispondente ai loro sottostanti appartamenti".

N.B. il sottotetto ricoprente l'unità abitativa oggetto di Esecuzione Immobiliare, alla data attuale, non possiede alcun accesso.

n.	Formalità, Vincoli e Oneri, anche di natura Condominiale, che saranno cancellati
----	--

Formalità: Iscrizione n.2 - del XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (All. 4/F)

Oneri Condominiali: €5.182,23 (al 30.06.2022)

o.	IMMOBILI PIGNORATI GRAVATI DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO	NESSUNA
p.	Spese Fisse di Gestione o di Manutenzione, di Eventuali Spese Straordinarie	

Quota Ordinaria Condominiale (Bimestrale) = €54,00

q.	DISPONIBILITA' DEL BENE
----	-------------------------

Immobile abitato dal Debitore Esecutato ***** e dal Coniuge *****

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

INTERO EDIFICIO (All.7/A)

Piazza Dante Alighieri n.6 (accesso pedonale) - Via Alessandro Volta (accesso carrabile)

Accesso pedonale (Piazza Dante Alighieri n.6): Androne con Scala "A" (a destra) - Scala "B" a sinistra.

Descrizione - Edificio di forma planimetria "Y", identificato dalla particella catastale N.C.E.U. n. 466.

Sviluppo verticale - Piani: Interrato - Terra - 1°-2°-3° (Lastrico Solare o Terrazza).

Caratteristiche della zona: Centro Urbano del Comune di Mascalucia.

Attrezzature Pubbliche: numerose a breve distanza. Caserma dei Carabinieri, Municipio e Ufficio Tecnico Comune di Mascalucia, Anagrafe, Comando Polizia Municipale

Attrezzature Private: numerose a breve distanza.

Trasporti Extraurbani: La zona è servita da mezzi di pubblico trasporto extraurbano.

Caratteristiche Costruttive: Struttura portante (fondazioni, solai, pilastri e travi) in c.a., copertura in parte con tetti a due falde ed in parte a terrazze calpestabili (di proprietà esclusiva), pareti esterne intonacate e pitturate, portone di accesso (civ. 6) in metallo, androne e gradini vano scala in marmo, corridoi condominiali con mattonelle di ceramica, pareti vano scala ed androne intonacate e pitturate.

Impianti Tecnologici: Elettrico (del tipo sottotraccia) - Citofonico.

Stato manutentivo: Prospetti: Normali - Non si segnalano evidenti danni ad esclusione di alcuni sottoballatoi che risultano essere eccessivamente danneggiati.

Androne e Vano Scala: Normale/Buono

Immobili oggetto di Esecuzione Immobiliare (All.7/B)

Comune di Mascalucia Piazza Dante Alighieri n.6 - Scala "A" - Piano Secondo - ABITAZIONE

Dati Catastali - N.C.E.U. di Mascalucia - Foglio 16 - Particella 466 - Sub 11

Cat.	Cl.	Consist.	Superficie Catastale	Rendita Catastale	Indirizzo
A/2	4	Vani 5,5	Totale: mq.121 (Escl. aree scop.: mq.115)	€ 312,46	Piazza Dante Alighieri n.6 Scala "A" - Piano 2°
Intestato		***** (***** - Propr per 1/2) ***** (***** - Propr per 1/2)			

Distribuzione planimetrica: n.3 Vani e n.5 accessori: Corridoio, Cucina, Bagno Ripostiglio e Lavanderia, oltre ad un Ballatoio (mq.11,22), una Veranda (mq.7,14) ed una Terrazza (mq.30,64) ubicata al piano terzo con ingresso dal vano scala condominiale

Caratteristiche Costruttive: pareti interne (tramezzi) con forati d'argilla, pavimentazione in ceramica, pareti intonacate e pitturate, **Bagno:** pavimentazione e rivestimento delle pareti con mattonelle di ceramica con i servizi: vaso, bidet, lavandino e vasca angolare, **Lavanderia:** pavimentazione e rivestimento delle pareti con mattonelle di ceramica, con i servizi: vaso e bucatoio, **Cucina:** pavimentazione e rivestimento con mattonelle di ceramica, infissi interni in legno, infissi esterni in alluminio preverniciato

ed avvolgibili in plastica, impianto idrico ed elettrico del tipo sottotraccia, impianto termico NON PRESENTE, acqua calda prodotta da scaldabagno elettrico.

Veranda e Ballatoio: pavimentazione in ceramica e ringhiera in ferro - Veranda: in struttura precaria con finestre scorrevoli

Stato di manutenzione: Pessimo - Danni riscontrati nei soffitti: Vano 1 - Vano 2 - Cucina - Ripostiglio - Vano 3, con evidenti distacco dell'intonaco, zone ammalorate e tracce di umidità.

Scheda Tecnica (All. 7/D1 e 7/D2)

Superficie Coperta mq.114,60			H Interna: ml.3,00		H Interpiano: ml.3,30		Volume mc.378,180		
Superficie Utile	N.	Ambiente	Superf.	N.	Ambiente	Superf.	N.	Ambiente	Superf.
	1	Salone	<u>Mq.26,45</u>	2	Corridoio	<u>Mq.16,62</u>	3	Vano 1	<u>Mq.16,15</u>
	4	Cucina	<u>Mq.13,22</u>	5	Bagno	<u>Mq.6,20</u>	6	Ripostiglio	<u>Mq.1,73</u>
	7	Lavanderia	<u>Mq.2,80</u>	8	Vano 2	<u>Mq.14,85</u>	---	---	---
	Superficie Utile Totale - Abitazione (sub 11) - Piano Secondo = Mq.98,02								
Ballatoio			<u>Mq.11,22</u>	Veranda 1			<u>Mq.7,14</u>		

Comune di Mascalucia Piazza Dante Alighieri n.6 - Scala "A" - Piano Terzo - LASTRICO SOLARE

Dati Catastali - N.C.E.U. di Mascalucia - Foglio 16 - Particella 466 - Sub 14

Cat.	Cl.	Consist.	Sup. Catastale	Rend. Catast.	Indirizzo
F/5	---	---	---	---	Piazza Dante Alighieri n.6 - Int. "D" - Piano 3°
Intestato		***** (***** - Propr per 1/2)			
		***** (***** - Propr per 1/2)			

Distribuzione planimetrica: Lastrico Solare (o Terrazza) dove all'interno è ubicata una Veranda (mq.3,14) realizzata in struttura precaria.

Caratteristiche Costruttive: pavimentazione in marmette con scaglie di marmo, parapetto in muratura con copertina in lastre di marmo, porta di accesso in ferro, **Veranda** con struttura precaria in alluminio.

Stato di manutenzione: **DISCRETO** - Oltre a quello indicato alla pagina 11 si aggiunge: stato manutentivo pessimo delle pareti interne dei parapetti e del volume tecnico del vano scala.

Scheda Tecnica - Lastrico Solare (All. 7/D1 e 7/D2)

Lastrico Solare (o Terrazza) (sub 14) - Piano Terzo = Mq.27,50					
Veranda	Superficie Coperta mq.3,14	H Interna	Minima = ml.2,60 Massima = ml.2,70	H Interpiano (media) ml.2,75	Volume mc.8,635

N.B. Ai fini della valutazione degli immobili oggetto di Esecuzione Immobiliare, la Superficie del Lastrico Solare si considera al lordo della Superficie della Veranda → (Mq.27,50 + Mq.3,14) = **Mq.30,64**

s.	DETERMINAZIONE del VALORE di MERCATO e del VALORE di VENDITA GIUDIZIARIA
----	---

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.

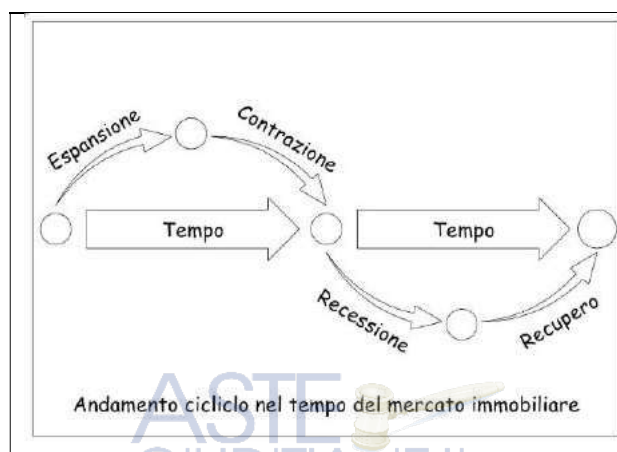
Il **rapporto** estimativo, finalizzato a perseguire gli obiettivi di trasparenza ed efficienza dei mercati immobiliari moderni, è un diritto del cittadino-consumatore e degli operatori economici, oltre che uno strumento funzionale atto a garantire i presupposti di giustizia economica e di perequazione 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, dal 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
<u>Concorrenza monopolistica</u>	<u>Molti</u>	<u>Molti</u>	<u>Differenziato</u>	<u>Libera</u>	<u>Discrezionale</u>	<u>Immobili usati</u>
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 del parametro del segmento di mercato
Localizzazione	Indica la posizione dell'unità immobiliare nello spazio geografico ed economico	Centro Urbano
Destinazione	Indica l'uso al quale è adibita l'unità immobiliare	Abitazione
Tipologia immobiliare	Riguarda la classificazione degli immobili che possono essere (nuovi, ristrutturati, seminuovi, usati e ruderi)	Residenziale - Usati Anno di realizzazione: 1982
Tipologia edilizia	Si riferisce ai caratteri morfologici e funzionali dell'edificio, ad esempio se si tratta di appartamento, di villa di casa indipendente	Appartamento e Lastrico Solare in Condominio
Dimensione	Indica la grandezza dell'unità immobiliare rispetto al mercato imm. in esame che può essere: piccola, medio-piccola, media, medio-grande e grande	Media
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	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. La SEL include: - 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	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. La SIL include: - 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	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. La SIN include: - 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	$S_{\text{commerciale}} = S_1 + S_{\pi 1} \times S_i$	dove: S_1 = Superficie principale - $\pi 1$ = Indice mercantile
---------	---	---

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/2.

La ricerca ha prodotto n.2 Comparabili, ubicati nel Complesso di Edifici realizzati dalla EDIL-Verde aventi le medesime caratteristiche del Subject.



DESCRIZIONE DEL SUBJECT

Tabella 6	Subject (immobile da stimare) (S)				
Descrizione unità immobiliari	Abitazione e Lastrico Solare in Edificio Condominiale				
Localizzazione	Abitazione - Piazza Dante Alighieri n.6 - Scala "A" - Piano 2°				
Comune di Mascalucia	Lastrico Solare - Piazza Dante Alighieri n.6 - Scala "A" - Piano 3°				
Atto di provenienza - Vendita - N [REDACTED]					
Caratteristiche Quantitative					
Data (momento della stima)	DAT	0	Superficie Principale	SUP	Mq.114,60
Superficie Veranda	S _{VER}	Mq.7,14	Superficie Ballatoio	S _{BAL}	Mq.11,22
Superficie Terrazza	S _{TERR}	Mq.30,64	---	---	---
Tipologia di Superficie S.E.L. = Superficie Esterna Lorda					
Caratteristiche Qualitative - Stato di Manutenzione (STM) = <u>Pessimo (Pagina 12 - All. 7/F)</u>					

Ricerca Comparabili



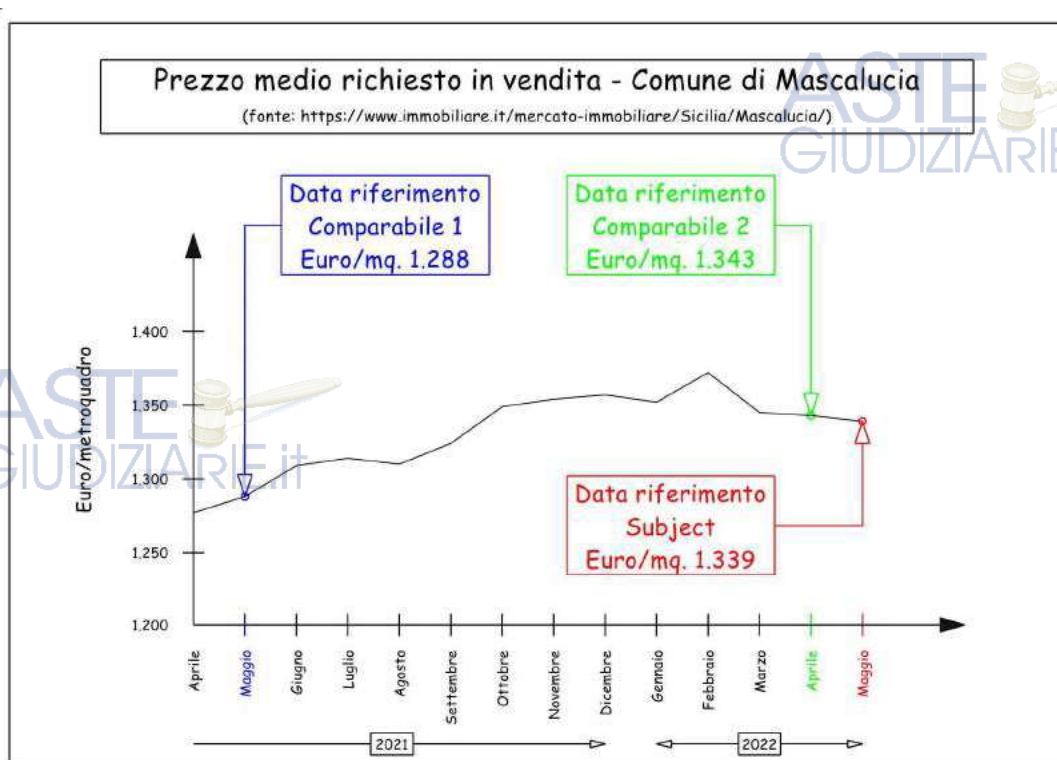
COMUNE DI MASCALUCIA

Subject -- Piazza Dante Alighieri n.6 - Scala "A" - Piano 2° - 3°

Comparabile 1 - Piazza Dante Alighieri n.6 - Scala "A" - Piano 1° - 1S

Comparabile 2 - Via Alcide De Gasperi n.53 - Scala "B" - Int. 16 - Piano 2° - 1S

Tabella 7 - Determinazione saggio variazione dei prezzi



Comparabile 1 = Maggio 2021	Comparabile 2 = Aprile 2022	Subject = Maggio 2022
$V_{\text{medio}} = \text{€./m}^2 \text{ 1.288,00}$	$V_{\text{medio}} = \text{€./m}^2 \text{ 1.343,00}$	$V_{\text{medio}} = \text{€./m}^2 \text{ 1.339,00}$
Calcolo Saggio Variazione dei Prezzi - Comparabile 1: $(1.339,00 - 1.288,00) / 1.288,00 = 3,96\%$		
Calcolo Saggio Variazione dei Prezzi - Comparabile 2: $(1.339,00 - 1.343,00) / 1.343,00 = - 0,30\%$		
Calcolo Saggio Medio	$(3,96\% + (-0,30\%) / 2 = 1,83\% \rightarrow 0,0183$	

Tabella 8 - COMPARABILE 1

Descrizione unità immobiliari	Abitazione e Garage in Edificio Condominiale				
Localizzazione	Abitazione - Piazza Dante Angeli P.I. - Scala A - Piano 1				
Comune di Mascalucia	Garage - C. [REDACTED]				
Atto di provenienza: Notaio	[REDACTED]				
Caratteristiche Quantitative					
Data (momento della stima)	DAT	12	Superficie Principale	SUP	Mq.141,00
Superficie Ballatoio	S _{BAL}	Mq.27,00	Superficie Garage	S _{GAR}	Mq.19,00
Caratteristiche Qualitative - Stato di manutenzione: (STM) = Si assume Buono					

Tabella 9 - COMPARABILE 2

Descrizione unità immobiliari	Abitazione e Garage in Edificio Condominiale				
Localizzazione	Abitazione - [REDACTED]				
Comune di Mascalucia	Garage - V [REDACTED]				
Atto di provenienza: No [REDACTED]					
Caratteristiche Quantitative					
Data (momento della stima)	DAT	0	Superficie Principale	SUP	Mq.137,00
Superficie Ballatoio	S _{BAL}	Mq.18,00	Superficie Garage	S _{GAR}	Mq.28,00
Caratteristiche Qualitative - Stato di manutenzione: (STM) = Si assume Buono					

Tabella 10 - Tabella Dati

Caratteristiche	Acronimo	Comparabile 1	Comparabile 2	Subject
Prezzo totale (€)	PRZ	€.115.000,00	€.120.000,00	---
Data (mesi)	DAT	12	1	0
Superficie Principale	SUP	Mq.141,00	Mq.137,00	Mq.114,60
Superficie Veranda	S _{VER}	Mq.0,00	Mq.0,00	Mq.7,14
Superficie Ballatoio	S _{BAL}	Mq.27,00	Mq.18,00	Mq.11,22
Superficie Garage	S _{GAR}	Mq.19,00	Mq.28,00	Mq.0,00
Stato di Manutenzione	STM	Buono	Buono	Pessimo (*)

(*) Quota parte per Lavori di Rifacimento Terrazza e danni interni Abitazione = €7.500,00

Tabella 11 - Coefficienti per la determinazione della superficie commerciale

Descrizione		Acron.	Coeff	Descrizione		Acron.	Coeff
Abitazione (sup. princ.)	p(SUP) / p(PRZ)	P _(SUP)	1,00	Veranda	P(VER) / p(SUP)	P _(VER)	0,50
Ballatoio	P(BAL) / p(SUP)	P _(BAL)	0,25	Terrazza	P(TERR) / p(SUP)	P _(TERR)	0,30
Garage	P(GAR) / p(SUP)	P _(GAR)	1,00	Livello Piano (n)		P _(LIV)	0,005

Tabella 12 - Calcolo Superficie Commerciale

Descrizione		Comparabile 1	Comparabile 2	Subject
Superficie	Principale	(141,00 × 1,00) = Mq.141,00	(137,00 × 1,00) = Mq.137,00	(114,60 × 1,00) = Mq. 114,60
	Veranda	(0,00 × 0,50) = Mq.0,00	(0,00 × 0,50) = Mq.0,00	(7,14 × 0,50) = Mq.3,57
	Ballatoio	(27,00 × 0,25) = Mq.6,75	(18,00 × 0,25) = Mq.4,50	(11,22 × 0,25) = Mq.2,81
	Terrazza	(0,00 × 0,30) = Mq.0,00	(0,00 × 0,30) = Mq.0,00	(30,64 × 0,30) = Mq.9,19
	Garage	(19,00 × 1,00) = Mq.19,00	(28,00 × 1,00) = Mq.28,00	(0,00 × 1,00) = Mq.0,00
Totale		Mq. 166,75	Mq. 169,50	Mq. 130,17

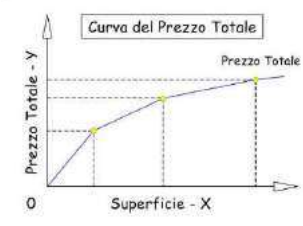
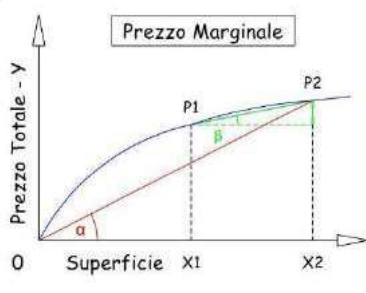
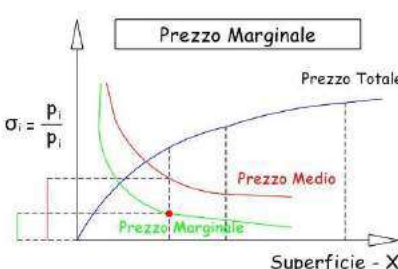
ANALISI DEI PREZZI MARGINALI

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. 13	Analisi Prezzo Marginale Data $\rightarrow p(\text{DAT}) = (\text{PRZ} \times i(\text{DAT}) / T_{(\text{mesi})})$	
	Comparabile 1	Comparabile 2
	$[(€ 115.000,00 \times 0,0183)/12] = \text{€/mese } 175,38$	$[(€ 120.000,00 \times 0,0183)/1] = \text{€/mese } 2.196,00$
Tab. 14	Analisi Prezzo Marginale Superficie Principale $\rightarrow p(S_{\text{SUP}}) = (\text{PRZ} \times C_{f_{\text{SUP}}} / \text{SUP})$	
	Comparabile 1	Comparabile 2
	$(€ 115.000,00 \times 1,00)/\text{mq.}165,51 = \text{€/mq.}689,66$	$(€ 120.000,00 \times 1,00)/\text{mq.}169,50 = \text{€/mq.}707,96$
	Si assume il minore dei Prezzi Medi = €/mq.689,66	

(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 $\rightarrow$	
Il Prezzo Marginale è uguale al rapporto tra la variazione del Prezzo Totale e la variazione della Superficie $(P_2 - P_1) / (X_2 - X_1) = \text{tg } \beta$ 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 $P_2 \rightarrow$	
 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)

Analisi dei Prezzi Marginali

Tab. 15	Superficie Veranda (S_{VER}) $\rightarrow p(S_{VER}) = (p_{(SUP)} \times Cf_{VER})$	
	Prezzo marginale della Superficie Veranda - $p_{(VER)}$	€/mq. $689,66 \times 0,50 = \text{€}/\text{mq. } 344,83$
Tab. 16	Superficie Ballatoio (S_{BAL}) $\rightarrow p(S_{BAL}) = (p_{(SUP)} \times Cf_{BAL})$	
	Prezzo marginale della Superficie Ballatoi - $p_{(BAL)}$	€/mq. $689,66 \times 0,25 = \text{€}/\text{mq. } 172,41$
Tab. 17	Superficie Terrazza (S_{TERR}) $\rightarrow p(S_{TERR}) = (p_{(SUP)} \times Cf_{BAL})$	
	Prezzo marginale della Superficie Terrazza - $p_{(TERR)}$	€/mq. $689,66 \times 0,30 = \text{€}/\text{mq. } 206,90$
Tab. 18	Superficie Garage (S_{GAR}) $\rightarrow p(S_{GAR}) = (p_{(SUP)} \times Cf_{GAR})$	
	Prezzo marginale della Superficie Garage - $p_{(GAR)}$	€/mq. $689,66 \times 1,00 = \text{€}/\text{mq. } 689,66$
Tab. 19	Livello di Piano (L_{PIANO}) $\rightarrow p(LIV) = (PRZ \times Cf_{LIV} / (1 + Cf_{LIV}))$	
	Prezzo marginale Liv. di Piano - Comparabile 1	€.115.000,00 $\times 0,005 / (1 + 0,005) = \text{€}/\text{n. } 572,14$
	Prezzo marginale Liv. di Piano - Comparabile 2	€.120.000,00 $\times 0,005 / (1 + 0,005) = \text{€}/\text{n. } 597,01$

TABELLA DI VALUTAZIONE

La tabella di valutazione riporta i prezzi di mercato rilevati, le caratteristiche degli immobili di confronto e applica gli aggiustamenti alla caratteristiche immobiliari. Il prezzo di mercato corretto raffigura il prezzo ipotetico dell'immobile da valutare derivante dalla comparazione con l'immobile di confronto.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Tab. 20		TABELLA DI VALUTAZIONE			
Caratter.		Acron.	Comparabile 1	Comparabile 2	Subject
Prezzo		PRZ	€ 115.000,00	€ 120.000,00	---
Data		DAT	12 mesi [(0 - 12) x €/mese 175,38] - € 2.104,50	1 mesi (0-1) x €/mese 2.196,00 - € 2.196,00	0 mesi
Superficie	Principale	SUP	Mq. 141,00 (114,60 - 141,00) x €/m² 694,82 - € 18.206,90	Mq. 137,00 (114,60-137,00) x €/m² 694,82 - € 15.448,28	Mq. 114,60
	Veranda	S _{VER}	0,00 (7,14 - 0,00) x €/./m² 344,83 € 2.462,07	0,00 (7,14-0,00) x €/./m² 344,83 € 2.462,07	Mq. 7,14
	Ballatoio	S _{BAL}	27,00 (11,22 - 27,00) x €/./m² 206,90 - € 2.720,69	18,00 (11,22-18,36) x €/./m² 206,90 - € 1.168,97	Mq. 11,22
	Terrazza	S _{TERR}	0,00 (30,64 - 0,00) x €/./m² 206,90 € 6.339,31	0,00 (30,64 - 0,00) x €/./m² 206,90 € 6.339,31	Mq. 30,64
	Garage	S _{GAR}	19,00 (0,00 - 19,00) x €/./m² 689,66 - € 13.103,45	28,00 (0,00 - 28,00) x €/./m² 689,66 - € 19.310,34	Mq. 0,00
Liv. Piano		LIV	1 (2-1) x €/n.572,14 = € 572,14	2 (2-2) x €/n. 572,14 = € 0,00	2
Prezzo corretto			€ 88.237,98	€ 90.677,79	---



Tab. 21	VERIFICA ATTENDIBILITA' DEL VALORE STIMATO		
Prezzi Corretti	Comparabile 1 = € 88.237,98	Comparabile 2 = € 90.677,79	
Formula	$d\% = (V_{\max} - V_{\min}) / V_{\min} \times 100\%$ $d\% \leq 5\%$	$V_{\max}$ = Val. Massimo	€ 90.677,79
		$V_{\min}$ = Val. Minimo	€ 88.237,98
Verifica	$d\% = 2,77 \%$ - VERIFICATA	Esito	Soluzione
	$\frac{(\text{€} 90.677,79 - \text{€} 88.237,98) \times 100\%}{\text{€} 88.237,98}$	POSITIVO	Media aritmetica dei Prezzi Corretti
Tab. 22	SINTESI DI STIMA - RECONCILIATION (media aritmetica Prezzi Corretti)		
	Comparabile 1	Comparabile 2	
Prezzi Corretti	€ 88.237,98 (Peso Comparabile = 50%)	€ 90.677,79 (Peso Comparabile = 50%)	
Valore	$(\text{€} 88.237,98 + \text{€} 90.677,79) / 2 = \text{€} 89.457,89$		
Valore Stimato			€ 89.457,89
S.T.M. - Quota parte Lavori di Rifacim. Terrazza e danni interni Abitazione			€ 7.500,00
Valore Stimato: € 81.957,89 - Arrotondato			€ 82.000,00

Osservazioni alla Valutazione

Valore unitario = Valore Stimato (o Prezzo) / Superficie Commerciale				Differenza in %
Comparabile 1	€ 115.000,00 / M ² 166,75	A	€ ./ M ² 689,66	(A-C)/C = +9,48%
Comparabile 2	€ 120.000,00 / M ² 169,50	B	€ ./ M ² 707,96	(B-C)/C = +12,38%
Subject	€ 82.000,00 / M ² 130,17	C	€ ./ M ² 629,96	----
<u>La differenza del (+9,48%) e (+12,38%) è giustificata dalle maggiori superfici e la presenza di</u> <u>Garages dei 2 Comparabili, rispetto al Subject</u>				



Alcune caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli Immobili Oggetto di Esecuzione Immobiliare

Abitazione - Superficie Utile Totale = Mq. 99,34	 POSITIVO
Vani n.3: Salone - Vano Matrimoniale - Vano Letto	
Accessori diretti n.5: Corridoio - Cucina - Bagno - Ripostigli - Lavanderia)	
Accessori indiretti n.3: Veranda - Ballatoio - Terrazza	
Livello di Piano: Secondo (abitazione) - Terzo (lastrico solare)	POSITIVO
Esposizione o Panoramicità: Buono - Su verde privato e verde pubblico	POSITIVO
Orientamento: Nord/Ovest - Sud/Ovest	NEGATIVO
Servitù: Passiva di passaggio sul Lastrico Solare	NEGATIVO
Zona: Centro Urbano	POSITIVO
Mezzi Trasporto Extraurbano: Presenti	POSITIVO
Attività Private: negozi, bar, ristoranti: a brevissima distanza	POSITIVO
Uffici Comunali: a breve distanza	POSITIVO
Parcheggi Veicoli: Pubblici	POSITIVO

CONCLUSIONI

Valore stimato con (Market Comparison Approach - MCA)		€ .82.000,00
Regolarizzazione difformità Urbanistica e Catastale (punto "i" - pag.8)		- € .3.000,00
Ripristino stato dei luoghi - Lastrico Solare		- € .1.000,00
Debito Condominio (punti "m - n" - pag. 9 - 10)		- € .5.182,23
Sommano		€ .72.817,77
<u>Valore di Mercato (arrotondato) - € .75.000,00 (Euro Settantacinquemila/00)</u>		
t.	VENDITA GIUDIZIARIA	
	Valore di Mercato	€ .75.000,00
	Riduzione per l'assenza di garanzia per vizi (-15%)	- (€ .11.100,00)
	Sommano	€ .62.900,00
<u>Valore di Vendita Giudiziarie (arrotondato) - € .63.000,00 (Euro Sessantatremila/00)</u>		

u.	Vendita	Unico lotto.	v.	Documen. Fotografica	Allegato 8
-----------	----------------	---------------------	-----------	-----------------------------	-------------------



w.	Valutazione del bene in quota
----	-------------------------------

Proprietario	Descrizione	Quota
***** (*****)	<u>Debitore Esecutato</u> (Quota 1/2)	<u>€.31.500,00</u>
***** (*****)	(Coniuge NO Debitore Esecutato) (Quota 1/2)	€.31.500,00

Progetto di Divisione	Non necessario
-----------------------	----------------

Dichiarazione di Rispondenza:

Il sottoscritto [REDACTED] i 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 Giudiziaria Estimativa si compone di n.28 pagine dattiloscritte e n.5 allegati.

Catania 11 Giugno 2022

[REDACTED]

