

TRIBUNALE di CATANIA

VI Sezione civile
Esecuzioni Immobiliari

PROCEDURA N° 450/2022

Giudice dell'Esecuzione: **Dott.ssa Maria Angela Chisari**

Procedente:

Contro:



Localizzazione: Misterbianco via Pisa n° 74

Coordinate: N - 37°31'10.36" E - 15°02'01.24"

QUADRO RIASSUNTIVO

Procedura:	450/2022 -	
Oggetto:	Locale di deposito utilizzato ad Appartamento in mansarda ubicato al quarto piano	
Ubicazione:	Misterbianco, Via Pisa n. 74	
Posizione coordinate:	N - 37° 31' 10.36" --- E - 15° 02' 01.24"	
Anno di costruzione:	Costruzione realizzata negli anni settanta	
Identificativi Catastali:	Foglio 17, part. 613, sub. 9, Cat. A/2	
Proprietà - quota:	in regime di comunione dei beni	1/2 1/2
Destinazione d'uso:	Civile abitazione. Da istanza di condono locale deposito	
Tipologia immobiliare	Unità immobiliare in condominio	
Stato di conservazione:	Discreto	
Conformità catastale:	Non conforme da regolarizzare	
Conformità urbanistica:	Non conforme come unità residenziale	
Titolo di provenienza:	Atto di compravendita 3/02/2017	
Stato di occupazione:	Occupata da terzi senza titolo	
Quota pignorata:	Intera	
Valore di mercato:	€ 68.000,00 (Euro sessantottomila/00)	
Prezzo a base d'asta:	€ 57.000,00 (Euro cinquatasettemila/00)	

Catania, 09/10/2024

L'esperto del giudice
Geom. Riccardo Zingale



G.E.: Dott.ssa Maria Angela CHISARI

Geom. Riccardo ZINGALE

PREMESSA

Con decreto di nomina del 09 aprile 2024 l'Ill.mo G.E. Dott.ssa Maria Angela Chisari nominava esperto stimatore nel procedimento in oggetto lo scrivente Geom. Riccardo Zingale, iscritto all'Albo dei Geometri e G.L. della Provincia di Catania al n. 2258, Valutatore Immobiliare Certificato ISO/IEC 17024 - Certificato CEPAS B01-045 secondo la Norma UNI (Ente Italiano di Normazione) 11558-2014 e riconoscimento REV (*Recognised European Valuer of TEGoVA*), con studio tecnico nel Comune di Catania (CT) in Via Pietro Mascagni n. 57, il quale giorno 26 luglio 2023 prestava giuramento di rito per il conferimento dell'incarico avente come mandato l'accertare e rispondere ai quesiti formulati dall'Ill.issimo Giudice.

OPERAZIONI PERITALI

Lo scrivente, accettato l'incarico, dopo accurato esame dei fascicoli di parte comunicava con PEC del 30/04/2024 al procuratore di parte debitrice, avv. Claudia Cassella claudia.cassella@pec.ordineavvocaticatania.it (allegato 1), e con raccomandate in pari data ai debitori

all'indirizzo di residenza (allegato 2), l'inizio delle operazioni peritali fissate per il giorno 16/05/2024 ore 15:00 nell'immobile pignorato sito in Misterbianco via Pisa n° 74.

Il giorno stabilito, lo scrivente si è recato sul luogo convenuto e, dopo aver ripetutamente suonato senza avere nessuna risposta, ho potuto accedere a seguito dell'apertura del portone da parte di un condomino; recatomi all'ingresso dell'appartamento posto al piano quarto mi è stato aperto da una signora che dichiara di non essere stata informata e che per tale motivo mi invita a ritornare giorno 30/05/2024 alle ore 15,00.

Alla data concordata il sottoscritto ha avuto l'accesso all'immobile occupato , meglio identificata nel verbale di sopralluogo; nessuna presenza da parte del creditore o suo delegato.

Il sottoscritto in tale sede eseguiva il sopralluogo dell'unità immobiliare effettuando rilievi metrici e fotografici ed in particolare:

- il riscontro visivo dello stato attuale;
- il rilievo planimetrico e le misurazioni di dettaglio;
- il rilievo fotografico dello stato attuale e di fatto dei luoghi;

G.E.: Dott.ssa Maria Angela CHISARI

Geom. Riccardo ZINGALE

• il confronto tra le planimetrie catastali e lo stato dei luoghi.

Terminato il sopralluogo, veniva redatto il verbale di sopralluogo che nello specifico veniva firmato dal sottoscritto e **(allegato 3).**

RISPOSTE AI QUESITI

*a. **identifichi esattamente i beni pignorati**, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed i confini quali emergenti dal sopralluogo e dall'esame degli atti e dei documenti prodotti, nonché la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti;*

Appartamento in condominio (porzione di edificio) posto al quarto e ultimo piano (mansarda), composto da vani catastali sei e mezzo, ubicato nel Comune di Misterbianco in Pisa n. 74, **confinante** a nord e a est con area condominiale, a sud con via Pisa e a ovest con proprietà di terzi, in catasto **Foglio 17, part. 613, sub. 9, Cat. A/2.**



*b. **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 relative note), 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;*

Dati corretti e corrispondenti.

*c. **verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore**, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato e specificando, altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti; qualora l'immobile sia stato sottoposto a*

G.E.: Dott.ssa Maria Angela CHISARI

Geom. Riccardo ZINGALE

pignoramento sul presupposto che il debitore esecutato ne abbia acquistato la proprietà per effetto di successione mortis causa verifichi la trascrizione del titolo di provenienza (accettazione espressa o tacita di eredità), segnalando immediatamente al g.e. la mancata trascrizione di un valido titolo di acquisto (si evidenzia che a tal fine non sarebbe utile la trascrizione della denuncia di successione né la mera considerazione del rapporto di parentela con il de cuius) ovvero eventuali casi dubbi;

codice fiscale _____ nato a _____ il _____
e _____ nata a _____ il _____
codice fiscale _____, per la quota pari a 1/2 di proprietà
ciascuno in regime di comunione legale.

Pervenuti con atto di compravendita del 03/02/2017 (allegato 4) repertorio
50756/30275 Notaio _____ sede _____, trascritto il 09/02/2017 nn.
4773/3669, da potere di _____ (diritto di abitazione) e
(piena proprietà).

d. accerti l'esatta provenienza del/i bene/i, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento e la produzione dell'atto di acquisto del debitore se anteriore al ventennio;

_____ nata a _____ il _____ codice fiscale _____
per atto di compravendita del 13/10/2008 repertorio
8577/3620 Notaio _____ sede _____ trascritto il 14/10/2008 nn.
58425/37402 da potere di _____ nato a _____ il _____ codice
fiscale _____ e deceduto il _____,
nata a _____ il 1 _____ codice fiscale _____, i quali si
riservavano il diritto di abitazione.

e. segnali tempestivamente al giudice la impossibilità di procedere a un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante al fine di sollecitare una eventuale integrazione al creditore procedente;

In ottemperanza all'ex art. 567, 2° comma CPC, il sottoscritto, valutato la **completezza delle documentazione**, ha proceduto all'istruzione della perizia.

f. accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi; elenchi, quindi, le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento; (ispezione ipotecaria allegato 5)

G.E.: Dott.ssa Maria Angela CHISARI

Geom. Riccardo ZINGALE

ISCRIZIONI

ISCRIZIONE NN. 4774/618 del 09/02/2017 Ipoteca volontaria nascente da Concessione a garanzia di mutuo fondiario del 03/02/2017 numero di repertorio

Notaio _____, sede _____, a favore di
 sede di _____ codice fiscale _____ contro
 nato a _____ il 0 _____ codice fiscale _____ e
 nata a _____ il _____ codice fiscale _____
 MRNRSR83B62C351S, capitale € 84.000,00 Totale € 168.000,00 durata 30 anni.

TRASCRIZIONI

TRASCRIZIONE NN. 32643/24732 DEL 20/07/2022 nascente da Verbale di pignoramento immobili del 09/07/2022 numero di repertorio 6668 emesso da Off. Giud. Corte di Appello di Catania sede di Catania a _____, sede

codice fiscale _____ contro _____ nato a _____
 il _____ codice fiscale _____ e
 il _____ codice fiscale _____

g. provveda alla identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, eseguendo quelle variazioni che dovessero risultare necessarie ed indispensabili al trasferimento del bene, in particolare per quanto concerne la planimetria del bene provveda, in caso di difformità o in mancanza di idonea planimetria del bene provveda alla sua correzione o redazione, solo se strettamente necessario;

Unità residenziale (visura allegato 6 e planimetria allegato 7)

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Territoria	Foglio	Particella	Sub	Zone Cons.	Ins. Zona	Categoria	Class. Consorziale	Superficie Catastrale	Rendite	Nota	
1		17	613	0			A/2	4	6,5 vani	Terzo = 10 m ² Totale: 613,00 m ² Superficie = 316 m ²	Euro 442,84	Visura del 09/11/2015. Incompleta ai sensi dei dati di superficie
Indirizzo		Via PISA n. 11 Zingale										
Municipalità		Municipalità di Catania (CT) 071001 del 16/05/2008										
Annotazioni		Al cantiere sono stati rinvenuti i dati: 701/04 - variazione di lotte - progetto approvato in data del 09/11/2015 n. 1558										

La planimetria catastale, pur rispecchiando lo stato di fatto (unità residenziale), **non è conforme** alle previsioni progettuali di cui all'istanza di concessione edilizia in sanatoria (ved. avanti).

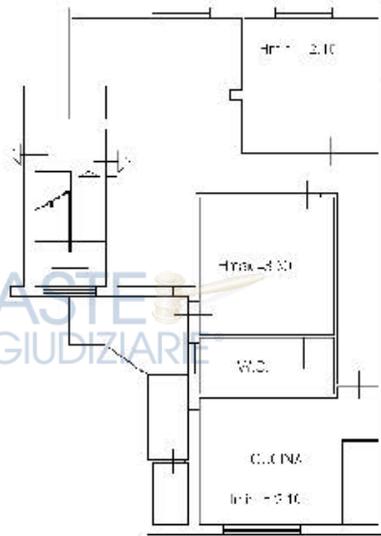
Regolarizzazione € 700,00.

G.E.: Dott.ssa Maria Angela CHISARI

Geom. Riccardo ZINGALE

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Nord



Stralcio planimetria catastale

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

h. indichi, previa acquisizione o aggiornamento del **certificato di destinazione urbanistica**, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;

Non necessario.

i. accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in **materia urbanistico-edilizia** indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo, e segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità e modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi. In caso di esistenza di opere abusive, l'esperto verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di istanze di condono, precisando lo stato della procedura, e valuterà la conformità del fabbricato al progetto proposto, segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità;

Unità immobiliare facente parte di uno stabile edificato **senza titolo abilitativo**.

E' stata presentata al Comune di Misterbianco **istanza di concessione in sanatoria** in data 8/04/1987 prot. n. 1506.

La pratica, di cui risulta effettuato il versamento dell'intera somma dovuta a titolo di oblazione e di contributo concessorio, è in via di definizione per l'unità immobiliare in oggetto che ha come **destinazione locale deposito**.

Pertanto l'immobile come unità residenziale non è conforme.

j. In caso di **immobili abusivi**, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36, dpr n. 380/2001 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi la presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in

G.E.: Dott.ssa Maria Angela CHISARI

Geom. Riccardo ZINGALE

forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere;

Da locale deposito a civile abitazione **non sussiste la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36, dpr n. 380/2001.**

k. verifichi, inoltre, ai fini della **istanza di condono** che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40, 6^a comma della legge n. 47/1985 o dell'art 46 c 5 D.P.R. 380/01, chiarisca, quindi, se i cespiti medesimi siano o meno sanabili, o condonabili ai sensi del D.L. 269/2003, indicando, previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti, le somme da pagare a titolo di oblazione nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), quantificati anche in via approssimativa; precisi, infine, se pendono procedure amministrative o sanzionatorie i relativi costi;

L'immobile **non si trova nelle condizioni previste dall'art. 40, 6^a comma della legge n. 47/1985 o dell'art 46 c 5 D.P.R. 380/01 e non è sanabile o condonabile ai sensi del D.L. 269/2003 per civile abitazione**

l. in caso di immobili abusivi, ove **P'abuso non sia in alcun modo sanabile**, quantifichi gli oneri economici necessari per la demolizione dello stesso e verifichi se siano state emesse ordinanze di demolizione o di acquisizione in proprietà ad opera degli Enti Pubblici territoriali, allegandole in quota;

non risulta nessuna ordinanza di demolizione e/o acquisizione da parte di Enti Pubblici.

m. verifichi l'esistenza di **formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiate**, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;

nulla da dichiarare

n. verifichi l'esistenza di **formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiate**, che saranno cancellati o che comunque risulteranno inopponibili all'acquirente;

nulla da dichiarare

o. verifichi se gli immobili pignorati siano **gravati da censo, livello o uso civico** e se vi sia stata affrancazione da tali pesi ovvero se il diritto di proprietà sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti

G.E.: Dott.ssa Maria Angela CHISARI

Geom. Riccardo ZINGALE

titoli;

nulla da dichiarare

p. accerti l'importo annuo delle **spese fisse** di gestione o di manutenzione, di eventuali **spese straordinarie** già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, **lo stato di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;**

Stabile privo di amministratore di condominio. Non si è nelle condizioni di potere dare indicazioni precise in merito.

q. accerti se i **beni pignorati siano occupati dal debitore o da terzi**, affittati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio (**si rimanda a tal proposito alle RACCOMANDAZIONI GENERALI PER L'ATTIVITA' DI ESPERTO MOD. 4/REV).**

Unità immobiliare occupata da terzi senza titolo.

r. elenchi ed **individui i beni, evidenziando tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, quali ad esempio** la tipologia di ciascun immobile, la sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), gli accessi ed i confini, i dati catastali, eventuali pertinenze e accessori, eventuali millesimi di parti comuni, descrivendo il contesto in cui essi si trovino, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti.

Con riferimento al singolo bene, precisi eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, anno di costruzione, lo stato di conservazione, le caratteristiche strutturali nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e - per gli impianti - la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;

Appartamento in condominio (porzione di edificio) posto al quarto e ultimo piano (mansarda), composto da vani catastali sei e mezzo, ubicato nel Comune di Misterbianco in Pisa n. 74.

Confina a nord e a est con area condominiale, a sud con via Pisa e a ovest con proprietà di terzi.

In catasto Foglio 17, part. 613, sub, Categoria A/2, Classe 4, Consistenza 6,5

vani, Superficie catastale escluse aree scoperte 116 mq e totale 119 mq, Rendita euro 402,84.

L'unità immobiliare è costituita da un ingresso-soggiorno e, disimpegnati da un corridoio, una cucina, due camere da letto, un bagno; nel balcone interno vi è in parte una veranda con accesso a un ripostiglio (**distribuzione degli spazi interni** come da allegata planimetria catastale).

Il tetto, a due falde, ha la sua altezza massima (colmo) in corrispondenza della camera da letto matrimoniale con le falde rivolte una a nord e una a sud; ciascuna delle falde presenta pressoché al centro un **abbaino** in modo da incrementare parzialmente l'altezza del soffitto permettendo fra l'altro la realizzazione di finestrate nella cucina (falda a nord) e nell'ingresso soggiorno e seconda camera da letto (falda a sud).

Rifiniture di tipo economiche, nel complesso **stato conservativo discreto**.

Superficie Esterna Lorda S.E.L. 116 mq

Superficie commerciale 119 mq

*s. determini **il valore di mercato di ciascun immobile** procedendo, a tal fine, al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo nonché per le eventuali spese condominiali insolute (ex art. 568 c.p.c. nuova formulazione);*

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 2020;
2. RICS Valuation Standards by Royal Institution of Chartered Surveyors 2020;
3. European Valuation Standard 2022;
4. Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa IV edizione 2018;
5. Linee Guida ABI 2022;
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. DEFINIZIONE DEL VALORE

2.1 VALORE DI MERCATO

Il Regolamento (EU) n. 575/2013 definisce all'art. 4 comma 1, punto 76), il valore di mercato come:

«l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza essere soggette a costrizioni».

Anche le definizioni adottate negli standard internazionali sono sostanzialmente corrispondenti alla definizione sopra richiamata:

• European Valuation Standard 2016 (EVS.1) di TEGoVA:

«l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti, alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione».

• International Valuation Standard 2017 e gli Standard Professionali di Valutazione RICS 2017:

«l'ammontare stimato a cui un'attività o una passività dovrebbe essere ceduta e acquistata, alla data di valutazione, da un venditore e da un acquirente privi di legami particolari, entrambi interessati alla compravendita, a condizioni

concorrenziali, dopo un'adeguata commercializzazione in cui le parti abbiamo agito entrambe in modo informato, consapevole e senza coercizioni».

2.2 VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA

Il valore di vendita giudiziaria è un valore di vendita forzata nelle specifiche condizioni del mercato giudiziario.

«Il valore di vendita giudiziaria è il più probabile valore, alla data di stima, al quale una determinata proprietà immobiliare può essere aggiudicata, attraverso un'asta giudiziaria, in un tempo definito e stabilito, durante il quale la parte acquirente possa acquisire la maggior parte delle informazioni soprattutto attraverso la consulenza estimativa prodotta dall'esperto». (Mottadelli-Ponti, 2016).

2.3 VALORE DI VENDITA FORZATA

Codice delle Valutazioni Immobiliari | Italian Property Valuation Standard di Tecnoborsa (Cap. 3, 2.13):

«Per valore di vendita forzata si intende la somma ottenibile per l'immobile nei casi in cui, per qualsiasi ragione, il venditore è costretto a cedere l'immobile». (Anche **Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie, ABI 30 Novembre 2018 e EVS 2020 – EVS 5.10.7 IVS 2017 - 104 - 170, inclusi in Standard RICS 2017**).

Il valore di vendita forzata non costituisce una base di valore e pertanto la valutazione non viene effettuata sulla base della vendita forzata, ma piuttosto sulla base del valore di mercato con le assunzioni speciali che si applicano al caso concreto.

2.4 VALORE DI MERCATO CON ASSUNZIONE

Sempre secondo le sopra richiamate Linee guida ABI:

«Per valore di mercato con assunzione si intende quel valore del bene immobile a garanzia di un credito inesigibile stimato dal perito in virtù delle condizioni limitanti che derivano dalla procedura esecutiva o stragiudiziale, avviate per il recupero del credito. In tale ipotesi il valore è connesso a specifiche assunzioni che il perito deve indicare nel rapporto di valutazione». (Anche **Linee Guida per la valutazione degli immobili in garanzia di crediti inesigibili. ABI gennaio 2018 e Codice delle Valutazioni Immobiliari | Italian**

Property Valuation Standard di Tecnoborsa, Cap. 3, 2.6.1).

3. 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:

PROCEDIMENTI DI STIMA	
1	Metodo del confronto di mercato (market comparison approach) Il metodo del confronto di mercato è un procedimento di stima del valore o del canone di mercato, basato sul confronto tra l'immobile oggetto di stima ed un insieme di immobili di confronto simili scambiati di recente e di prezzo o canone noti.
2	Metodo finanziario (income approach) Il procedimento di stima per capitalizzazione del reddito comprende i metodi che giungono al valore di mercato considerando la capacità degli immobili di generare un reddito. Questo procedimento si basa sulla trasformazione del reddito di un immobile in valore capitale attraverso il saggio di capitalizzazione.
3	Metodo dei costi (cost approach) Il metodo del costo (di ricostruzione deprezzato) è un procedimento di stima mirato a determinare il valore di un immobile attraverso la somma del valore di mercato del suolo e del costo di ricostruzione dell'edificio, eventualmente deprezzato.

4. SCELTA DEL PROCEDIMENTO DI STIMA

Il procedimento applicato per la valutazione è il *market comparison approach (MCA)*, ossia il 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 di stima 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 il *market comparison approach* si devono compiere aggiustamenti sistematici sui 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* per ottenere i cosiddetti prezzi corretti che sono quelli degli immobili comparabili supposti con le caratteristiche del *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).

Con il MCA non si ricorre all'utilizzo di prezzi medi ordinari né tantomeno di quotazioni.

5. PROCESSO ESTIMATIVO

5.1 Ricerca comparabili

La ricerca dei comparabili è stata eseguita mediante la piattaforma comparabilitalia.it.

Inizialmente la ricerca ha riguardato unità immobiliari categoria catastale C/2 non ubicate al piano terra in quanto presumibilmente di caratteristiche simili a quelle in oggetto. La ricerca non ha dato gli esiti sperati.

Quindi si è proceduto indirizzando la ricerca ad unità immobiliari categoria catastale A/2 ubicate agli ultimi piani (mansarde). Ma anche in questo caso la ricerca non ha dato gli esiti sperati.

In ultimo si sono considerate le recenti compravendite di unità immobiliari categoria catastale A/2.

Tenuto però conto che l'unità immobiliare oggetto di valutazione, pur essendo a destinazione residenziale categoria A/2, **urbanisticamente è un locale deposito**, quindi risulta indispensabile applicare una riduzione ai prezzi di compravendita dei comparabili in misura uguale all'indice mercantile del segmento di mercato della zona; pertanto si assume che il suo **valore sia pari al 60%** di quello di unità a destinazione residenziale.

Inoltre, in considerazione che trattasi di immobile situato nel sottotetto dell'edificio (mansarda), per locali con altezze medie inferiori a ml. 2,70, dovrà essere applicata una riduzione che giustifichi la comparazione con appartamenti che hanno altezze che rispecchiano i minimi di legge.

Tale riduzione avverrà con l'applicazione della formula solo dopo la verifica dell'altezza media che deve essere inferiore a ml. 2,70.

L'altezza media rilevata e comunque riportata nell'allegata planimetria i di ml. 3,30 la massima e ml 2.10 la minima; la media delle due altezze risulta essere di ml. 2,70 e pertanto l'applicazione della riduzione non ha senso.



Di tutte le compravendite rinvenute le tre riguardanti unità maggiormente simili a quella oggetto di valutazione – di cui una nello stesso stabile - sono:

Comparabile A – Atto del 19/12/2022 Pubblico ufficiale Sede (CT) Repertorio n. 78938 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 45981.1/2022 Reparto PI di CATANIA in atti dal 29/12/2022. € 157.500,00
Applicando la riduzione sopra richiamata avremo il **prezzo di applicazione del comparabile pari a € 94.500,00**

Unità immobiliare dal 19/10/2017

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Spazio Urban	Foglio	Parcella	Sub	Zona Cons.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastrale	Rendita	
1		17	613	5			A/2	3	6,5 vani	Totale: 118 mq. Totale: 101,00 mq. Superficie catastale: 159 mq.	Euro 335,70	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO DEL 19/10/2017 (L. 100/2017) (L. 100/2017) art. 101 del D.L. 100/2017: VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 13894/1/2017)
Indirizzo	VIA PISAIA n. 24 Piano 2				Catania				Miq. 55			
Indirizzo					Catania				Miq. 55			
Indirizzo												

Comparabile B – Atto del 07/08/2020 Pubblico ufficiale Sede (CT) Repertorio n. 40449 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 20480.1/2020 Reparto PI di CATANIA in atti dal 12/08/2020. € 157.000,00
Applicando la riduzione sopra richiamata avremo il **prezzo di applicazione del comparabile pari a € 94.200,00**

Unità immobiliare dal 06/07/2020

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Spazio Urban	Foglio	Parcella	Sub	Zona Cons.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastrale	Rendita	
1		17	348	7			A/2	3	6 vani	Totale: 111 mq. Totale: 101,00 mq. Superficie catastale: 155 mq.	Euro 309,57	DIRITTO ALLA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 06/07/2020 (Prot. n. 10000/2020) in data del 06/07/2020 DIVISIONE, DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI DEL 06/07/2020
Indirizzo	VIA BELLOTTOIA n. 40 Piano 2				Catania				Miq. 57			
Indirizzo					Catania				Miq. 57			
Indirizzo												

Comparabile C – Atto del 30/11/2023 Pubblico ufficiale Sede (CT) Repertorio n. 82566 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 44359.1/2023 Reparto PI di CATANIA in atti dal 05/12/2023. € 140.000,00

G.E.: Dott.ssa Maria Angela CHISARI

Geom. Riccardo ZINGALE

Applicando la riduzione sopra richiamata avremo il **prezzo di applicazione del comparabile pari a € 84.000,00**

Unità Immobiliare dal 22/12/2022

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbanistica	Foglio	Particella	Sub	Terr. Cons.	Misc. Terr.	Categoria	Classe	Conservazione	Superficie Utilizzata		Rendita
1		17	326	6			A/2	4	0,5 vani	Totale 130 m ² Totale valore area: 131 m ²	Luro 402,84	DIFFER SA DISTRIBUZIONE DIRIGI I SPAZI INTERNI del 20/12/2022 Pratica n. CT016992-1 in atti dal 22/12/2022 DIFFER SA DISTRIBUZIONE DIRIGI I SPAZI INTERNI (n. 108914.2/2022)
Indirizzo		VIA VARESE - 80139			Pavimento		Stato		Mq. 130			
Assessorato		Assessorato n. 108914.2/2022			Assessorato n. 108914.2/2022		Assessorato n. 108914.2/2022		Assessorato n. 108914.2/2022		Assessorato n. 108914.2/2022	

5.2 Market Comparison Approach

Prezzo caratteristiche	1. Tabella dati			
	Comparabile			Subject
	Unità A	Unità B	Unità C	Unità S
Prezzo totale PRZ (€)	94.500,00	94.200,00	84.000,00	Incognita
Data DAT (mesi)	22	50	11	0
Superficie principale SUP (mq)	139,00	135,00	131,00	116,00
Superfici secondarie SEC (mq)	30,00	30,00	27,00	10,00
Livello del piano LIV (n)	2	3	2	4
Stato di manutenzione interno (STMI) (n)	4	4	4	4

Classificazione dello stato di manutenzione e conservazione

Buono (5): presenta condizioni di manutenzione in tutte le parti tali da non richiedere opere di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Discreto (4): presenta condizioni di manutenzione generalmente buone con esclusione di alcune parti che richiedono interventi di manutenzione ordinaria.

Sufficiente (3): presenta condizioni di manutenzione accettabili che richiedono solo interventi di manutenzione ordinaria.

Mediocre (2): presenta situazioni di degrado che richiedono interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria ma non di tipo strutturale.

Scarso (1): presenta situazioni di degrado che richiedono interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria complessivi anche di tipo strutturale.

2. Indici Mercantili	
Indice e informazione	Importo
p(DAT)/PRZ (annuale) svalutazione -11,68%	0,1168
p(SEC)/p(SUP)	0,300
p(LIV)/PRZ	0,010

Calcolo della superficie commerciale

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

3. Calcolo superficie com. commerciale		m q.
SUP commerciale comparabile A		148
SUP commerciale comparabile B		144
SUP commerciale comparabile C		139
SUP commerciale subject		119

4. Calcolo prezzo marginale Sup. Principale		€/mq
Prezzo medio comparabile A		638,51
Prezzo medio comparabile B		654,17
Prezzo medio comparabile C		603,88
Prezzo marginale superficie principale [p(SUP)]		603,88

5. Analisi prezzi marginali			
Prezzo marginale	p[...] A	p[...] B	p[...] C
p(DAT) (€/mese)	229,95	229,22	204,40
p(SUP) (€/mq)	603,88	603,88	603,88
p(SEC) (€/mq)	181,16	181,16	181,16
p(LIV) (€)	945,00	942,00	840,00

G.E.: Dott.ssa Maria Angela CHISARI

Geom. Riccardo ZINGALE

5. Analisi prezzi marginali			
Prezzo marginale	p(…) A	p(…) B	p(…) C
p(DAT) (€/mese)	229,95	229,22	204,40
p(SUP) (€/mq)	603,88	603,88	603,88
p(SEC) (€/mq)	181,16	181,16	181,16
p(LIV) (€)	945,00	942,00	840,00

Divergenza %	5,01%
--------------	-------

PREZZI CORRETTI	70.038,52	66.699,95	67.933,57
PERCENTUALI DI AFFIDABILITÀ	33,33%	33,33%	33,33%
VALORE DI MERCATO	€ 68.224,01		

pari ad €/mq 573,00s

COSIDERAZIONI SUL VALORE STIMATO

Per verificare la congruità del valore di stima di € 68.224,01 si procede con la **stima storica** dell'immobile che consiste nel dedurre il probabile valore di mercato attuale di un immobile sulla base dei prezzi di compravendita scaturiti in precedenti contrattazioni per lo stesso bene.

L'immobile come detto è stato oggetto di compravendita nel **febbraio del 2017** ad un prezzo di **€ 82.000,00**.

Da fonte immobiliare.it si ricava per il periodo in questione l'indice di variazione dei prezzi pari a **-17,4172%**



In applicazione del procedimento per stima storica si ha:

$$€ 82.000,00 - 17,4172\% = € 67.718,00$$

che verifica la congruità del valore stimato con il MCA.

6. CONCLUSIONI

Valore stimato	€ 68.224,01
Regolarizzazione catastale	- € 700,00
Regolarizzazione urbanistica	
Valore di mercato arrotondato	
€ 68.000,00	
(Euro sessantottomila/00)	

t. tenga conto altresì della riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, considerando tale riduzione in una misura tra il 15 ed il 20 % del valore stimato;

Il valore di vendita giudiziaria, meglio definito **valore di mercato con assunzione** al punto 3.1 delle "LINEE GUIDA PER LA VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI A GARANZIA DEI CREDITI INESIGIBILI" del gennaio 2018 viene determinato sottraendo al valore di mercato stimato il 15% per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto.

Valore di mercato	€ 67.524,01
Spese condominiali insolute	
Riduzione per l'assenza di garanzia per vizi	- 15%
Valore di vendita giudiziaria arrotondato	
€ 57.000,00	
(Euro cinquantasettemila/00)	

u. indichi l'opportunità di procedere alla vendita in unico lotto o in più lotti separati (spiegandone le ragioni), predisponendo in ogni caso un piano di vendita dell'immobile e dei lotti, provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, previa autorizzazione del Giudice;

Unico lotto.

v. alleggi idonea documentazione fotografica esterna ed interna (almeno una foto per vano) degli immobili pignorati direttamente in formato digitale secondo le "indicazioni" di cui al MOD 1 ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati;

In allegato (allegato 8).

w. accerti, nel caso si tratti di bene indiviso, la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita di quote indivise; precisi in particolare se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore

E.: Dott.ssa Maria Angela CHISARI

Geom. Riccardo ZINGALE



della procedura;

ASTE GIUDIZIARIE®
ASTE GIUDIZIARIE®
nulla da dichiarare

*x. nel caso in cui siano presenti **più beni pignorati in quota** il perito predisporrà un progetto di divisione in natura tenendo conto delle singole quote dei comproprietari.*

A tal fine dovrà individuare lotti omogenei, senza necessariamente frazionare ciascun bene in tante parti quanti sono i lotti: ogni lotto dovrà cioè essere formato da uno o più beni che consentano di comporre la quota del dividendo, in modo che le porzioni dell'altro dividendo possano formarsi con i restanti beni e salvo conguaglio in denaro (la cui entità non dovrà comunque essere superiore al 20% del valore della quota); in altri termini se nel patrimonio comune vi sono più beni, ciascuno dovrà essere assegnato alla quota di valore corrispondente o, quanto meno, di valore più prossimo. Nel formare le porzioni il C.T.U dovrà tener conto del concetto legale di "incomoda divisibilità", quale limite al frazionamento materiale degli immobili; limite che sussiste quando le parti risultanti all'apporzionamento verrebbero ad essere scarsamente funzionali rispetto all'intero o quando si dovessero costituire servitù a carico di alcune porzioni e, comunque, tutte le volte che per realizzare la divisione si rendessero necessarie spese eccessive rispetto al risultato perseguito, anche in considerazione del fatto che nella procedura esecutiva dette spese dovrebbero essere anticipate dal creditore procedente.

ASTE GIUDIZIARIE®
ASTE GIUDIZIARIE®
Non necessario

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZA

ASTE GIUDIZIARIE®
ASTE GIUDIZIARIE®
In applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione (IVS), al Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa nonché alle Linee guida ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie, il sottoscritto 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;

G.E.: Dott.ssa Maria Angela CHISARI

Geom. Riccardo ZINGALE

- di non avere alcun interesse verso il bene in questione;
- di avere 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 e collocato l'immobile;
- di avere ispezionato di persona la proprietà;
- che nessun altro soggetto ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto.

Catania, 09/10/2023

Il Tecnico

