

Tribunale di Catania
Sesta Sezione Civile

Procedura Esecutiva Immobiliare n.464 del 2021

Creditore Procedente

LEVITICUS SPV s.r.l. (C.F. 14978561000 - P. I.V.A. IT 15430061000)

Legale Avv. Di Cesare Vincenzo - Pec: vincenzo.dicesare@milano.pecavvocati.it

Debitori Esecutati

[REDACTED]

Giudice Esecuzione

Dr. ssa FAZIO VENERA

Esperto del Giudice: Geom. MANNANICI RENATO

C.F.: MNNRNT68S14C351K - P.IVA: 03647190879

Via B. Monterosso n.12/A - 95123 Catania - Tel. 348.2566196 - Email: mannanicir@libero.it - PEC: renato.mannanici@geopec.it

SINTESI

<i>Individuazione</i>	Appartamento in Condominio	
	Mascali - Via San Giuseppe n.128 - Piano Terra (Rialzato)	
	Coordinate Google Earth	<u>Latitudine Nord: 37° 45' 14.72"</u> <u>Longitudine Est: 15° 11' 46.14"</u>
<i>Proprietari</i>	[REDACTED]	
<i>Iscrizioni e Trascrizioni</i>	Regolari	
<i>Situazione Catastale</i>	Non Conforme - Regolarizzabile	
<i>Situazione Urbanistica</i>	Non Conforme - Regolarizzabile	
<i>Disponibilità</i>	Occupato [REDACTED]	
<i>Valore di Mercato</i>	€.96.000,00 (Euro Novantaseimila/00)	
<i>Valore Vendita Giudiziaria</i>	€.82.000,00 (Euro Ottantaduemila/00)	
<i>Vendita</i>	Unico Lotto	
<i>Valutazione quote</i>	[REDACTED]	= €.41.000,00 (Euro Quarantunomila/00)
	[REDACTED]	= €.41.000,00 (Euro Quarantunomila/00)
<i>Progetto di divisione</i>	Non Necessario	
<i>Data di Nomina</i>	02 Settembre 2024 (Pec del 04 Settembre 2024)	
<i>Data di Giuramento</i>	04 Settembre 2024	
<i>Data di Stima</i>	Settembre 2024	
<i>Giorni assegnati 120</i>	Scadenza 02.01.2025	
<i>Data di Consegna</i>	Ottobre 2023	

Firmato Da: RENATO MANNANICI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 185288b3d4a18a5f83545dc76faa06223

Risposte ai quesiti del G.E. Dr.ssa Fazio Venera

a.	IDENTIFICAZIONE DEL BENE
----	---------------------------------

COMUNE DI MASCALI - VIA SAN GIUSEPPE N.128 - PIANO TERRA (Rialzato)

Confini

Nord/Est: Vano scala e cortile condominiale (Sub 26)	Sud/Est: Altra proprietà (Sub 29)
Sud/Ovest: Altra proprietà (N.C.T. p.lla 287)	Nord/Ovest: Altra proprietà (Sub 24), vano scala condominiale (Sub 26) e con altra proprietà (N.C.T. p.lla 286)

Dati Catastali (Allegato 2)

N.C.E.U.	Fg.	P.lla	Sub	Categ.	Classe	Consist.	Superficie	Rendita
Mascali	26	355	27	A/2	4	Vani 5,5	Totale: Mq.129 - (Mq.119*)	€.298,25
Indirizzo - VIA SAN GIUSEPPE N.128 - Piano Terra							(*) Escluso Aree Scoperte	
Intestatari	[REDACTED]							

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 (Allegato 3/C - Rogito e Nota di Trascrizione)
----	---

Compravendita	Rogato a Catania dal Notaio Grasso Andrea l'08.08.2008 - Repertorio n.4623 - Raccolta n.3201, Registrato a Catania l'11.08.2008 al n.21944 serie "T", Trascritto alla Conservatori RR.II. di Catania il 12.08.2008 ai n.ri 49863 Registro Generale e 32664 Registro Particolare.
Venditore	[REDACTED]
Descrizione:	appartamento posto al piano terra rialzato (prima elevazione fuori terra) composto da tre vani ed accessori, con annessa sezione di cortile lato sud-est, confinante nell'insieme: a nord con area corsia condominiale, ad est con locale magazzino, a sud con proprietà [REDACTED] e ad ovest con appartamento di proprietà [REDACTED] e corpo scala. Salvi più esatti confini. (Pag. 2)
Dati Catastali:	N.C.E.U. Mascali - Fg. 26 - P.lla 355/Sub 27 - Cat. A/2 - Cl. 4 - Vani 5,5 - R.C. €.298,25

d. **PROVENIENZA DEL BENE (All. 3)**

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

1° Passaggio -

(All. 3/A - Nota Trascrizione)

Compravendita Notaio Patti Filippo del 17.12.1982, Rep. n.29075, Racc.5520, Trascritto Conservatoria RR.II. di Catania il 04.01.1983 ai n.ri 182 del Registro Generale e 118 del Registro Particolare.

Venditori	
Acquirente	

Dati Catastali: Denuncia all'U.T.E. di Catania - Scheda reg.ta il 19.07.1982 n.183

Precisazioni: compresa nella vendita la proporzionale comproprietà di tutti i corpi e servizi comuni dell'edificio, come per legge e destinazione costruttiva, ma con espressa esclusione della terrazza di copertura ed area soprastante l'edificio, nonché dei locali sottotetto ed il sottoscala al piano cantinato

2° Passaggio

Compravendita Notaio Giamporcaro Francesco del 20.12.2005, Rep. n.54751, Racc.15324, Trascritto Conservatoria RR.II. di Catania il 23.12.2005 ai n.ri 83623/43926.

Venditori	
Acquirente	

Informazioni - Compresa nella vendita la proporzionale comproprietà di tutti i corpi e servizi comuni dell'edificio, come per legge e destinazione costruttiva, ma con espressa esclusione della terrazza di copertura ed area soprastante l'edificio, nonché dei locali sottotetto ed il sottoscala al piano cantinato

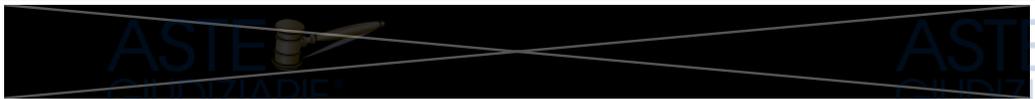
3° Passaggio - Atto di acquisto unità immobiliare urbana dei Debitori Esecutati - (All. 3/C)

e. **COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE**

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

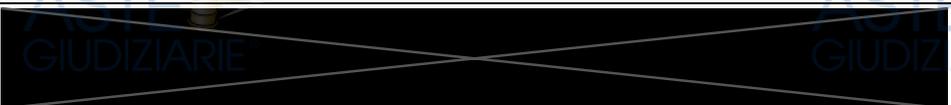
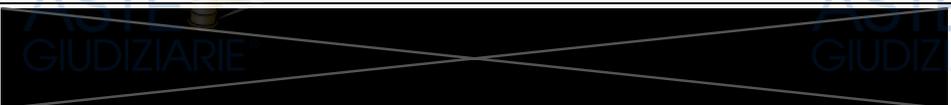
f.	ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI - (All. 4)
----	---

Il sottoscritto E.d.G. ha eseguito le ricerche ipocatastali per:

Nominativo	
Immobile	Dati catastali: N.C.E.U. di Mascali - Foglio 26 - Particella 355 - Sub 27

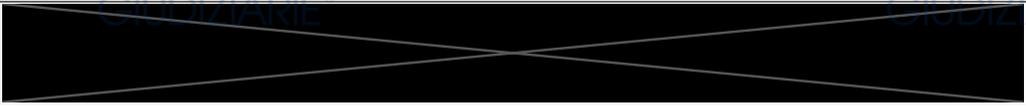
ISCRIZIONI

1) Nota di Iscrizione del 12.08.2008 - Reg. Gen. n.49864 - Reg. Part. n.9613 (All. 4/D)

Descrizione: Atto N. Grasso Andrea - Data: 08.08.2008 - Rep. n.4624 - Racc. n.3202	
A	Specie: Ipoteca Volontaria - 0176 Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario Capitale: €.130.000,00 - Tasso Int. Annuo: 6,15% - Totale: €.260.000,00 - Durata: 30 anni
B	N.C.E.U. Mascali - Foglio 26 - Particella 355 - Sub 26 - Natura: A/2 (Abitazione Civile) Consistenza: Vani 5,5 - Indirizzo: Via San Giuseppe n.128
C	Creditore Ipot. BANCO POPOLARE DI LODI s.p.a - C.F. 05754690963 - Sede: Lodi
	Debitori 
	Ipotecari 

TRASCRIZIONI

A) Nota di Trascrizione del 04.03.2020 - Reg. Gen. n.12626 - Reg. Part. n.6228 (All. 4/E)

Descrizione: Atto Giudiziario - Data: 20.07.2021 - Rep.: n.5290	
A	Pubblico Ufficiale: Tribunale di Catani - C.F.: 80010390872 - Sede: Catania Specie: Atto Esecutivo Cautelare - 726 Verbale Pignoramento Immobiliare Richiedente: LEVITICUS SPV S.R.L. - Indirizzo: Via Piemonte n.38 - ROMA
B	N.C.E.U. Mascali - Fg.26 - Particella 355 - Sub 27 - Natura: A/2 Abitazione Civile Consistenza: Vani 5,5 - Indirizzo: Via San Giuseppe n.128 - Piano Terra
C	A favore LEVITICUS SPV S.R.L. Sede: Roma - C.F.: 15430061000 - Diritto: Propr. - 1/1
	Contro 
D	

Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento - Iscrizione n.1 - 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.

N.C.E.U.	Fg.	P.IIIa	Sub	Categ.	Classe	Consist.	Superficie	Rendita
Mascalì	26	355	27	A/2	4	Vani 5,5	Totale: Mq.129 - (Mq.119*)	€.298,25
Indirizzo - VIA SAN GIUSEPPE N.128 - Piano Terra							(*) Escluso Aree Scoperte	
Intestatari								

Differmità: diversa distribuzione interna e ampliamento per realizzazione nel cortile 1 di n.2 verande.

Regolarizzazione Catastale: Pratica Docfa per Aggiornamento della Planimetria Catastale N.C.E.U.

h. CERTIFICAZIONE DI DESTINAZIONE URBANISTICA Non Necessario

i. CONFORMITÀ URBANISTICA - COMUNE DI MASCALUCIA - All.5

Regolarità Intero Edificio - Comune di Mascalì - All.5

A	Concessione Edilizia n.2906 del 09.08.1980
B	Genio Civile - Certificato collaudo del 02.06.1982 - Deposito 08.06.1982 n.12662
C	Autorizzazione Abitabilità - Pratica n.ri 2206 - 2812 - 2609 del 13.12.1982 "E' stata eseguita in conformità al progetto approvato ad esclusione del tetto per il quale non sono state rispettate le prescrizioni contenute nella concessione edilizia e dettata della Soprintendenza ai Beni Ambientali Architettonici ed Artistici"

Differmità diversa distribuzione interna e realizzazione nel cortile 1 di n.2 verande in struttura precaria.

Regolarizzazione Urbanistica: Pratica Cila in Sanatoria (lavori già eseguite) con l'aggiunta della regolarizzazione delle verande (L.R. 4/2000 art.20).

Onerario e Spese in caso di incarico unico al Professionista per Regolarizzazione Urbanistica e Catastale

Pratica	Onerario Professionista per a lordo di oneri per legge	€.2.500,00
CILA	Comune di Mascalì - Diritti Pratica Cila	€.60,00
	Sanzione per lavori eseguiti	€.1.000,00
	Sanzione regolarizzazione Verande = €50,00 x 5,05 = €252,50 arrotondato	€.260,00
Docfa	Diritti per deposito Planimetria Catastale	€.50,00
Importo Totale Onerario + Spese		€.3.870,00
Arrotondato		€.3.900,00

Caratteristiche Costruttive - Intera unità immobiliare

Struttura portante (fondazioni, pilastri, travi e solai): in cemento armato, **Pareti Perimetrali**: a camera d'aria con forati d'argilla, intonacate e pitturate con colorazione chiara, **Copertura** in parte a tetto ed in parte a terrazza.

Caratteristiche Costruttive - Unità oggetto di Esecuzione Immobiliare

L'immobile oggetto di E.I. possiede le medesime caratteristiche costruttive di quando è stato realizzato (anno 1982), quindi non ha subito lavori di ristrutturazione. **Tramezzature** con forati d'argilla, **Pavimentazione** in ceramica, **Pareti** con intonaco plastico, **Infissi esterni** in alluminio anodizzato con avvolgibili in plastica, **Infissi interni** in legno, **Impianti idrico ed elettrico** del tipo sottotraccia (NO certificazione), **Impianto Termico Assente**, **Verande** in struttura precaria facilmente rimovibile costituita da un telaio alluminio anodizzato e pareti con vetri, **Cortili** pavimentati in battuto di cemento.

Lavori di Manutenzione: Escludendo che la pavimentazione è del "1982" ma con uno stato discreto, si considera un importo (forfettario) di **€ 10.000,00** per il rifacimento dei servizi con adeguamento degli impianti idrico ed elettrico e la revisione degli infissi interni ed esterni.

Scheda Tecnica

Superficie Coperta	Altezza Interna	Altezza Interpiano	Cubatura
<u>Mq.119,90</u>	<u>Ml.3,15</u>	<u>Ml.3,40</u>	<u>Mc.407,66</u>

Superficie Utile

N.	Ambiente	Superficie	N.	Ambiente	Superficie	N.	Ambiente	Superficie
1	Ingresso/Salone	Mq.25,77	2	Vano 1	Mq.19,00	3	Vano 1	Mq.12,71
4	Corridoio	Mq.8,11	5	Bagno	Mq.4,66	6	Lavanderia	Mq.3,40
7	Vano 3	Mq.13,13	8	Cucina	Mq.16,47	Totale = Mq.103,25		
A	Veranda/Lavanderia = 2,52		B	Veranda/Ripostiglio = 2,53		C	Balcone = 5,18	
D) Cortile 1 - Sud/Est = Mq.29,34 - E) Cortile 2 - Nord/Ovest = Mq.28,66								

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 Valutation Standard (IVS) versione 2011;
- 2) RICS Valutation Standards by Royal Istitution Of Chartered Surveyors 2007;
- 3) European Valutation 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.

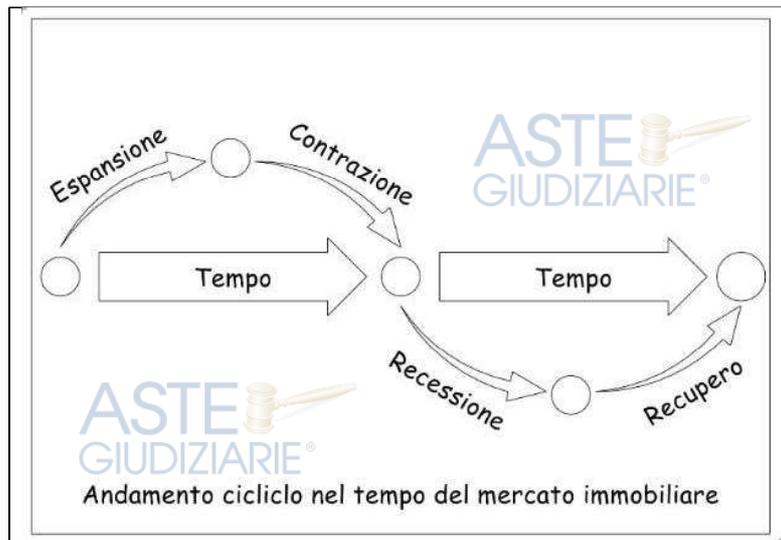


Tabella 1	Fasi cicliche del Mercato Immobiliare			
Indice	Espansione	Contrazione	Recessione	Recupero
Variazione dei Prezzi	Aumento	Diminuzione	Diminuzione	Aumento
Tempi di collocamento	Minori	Maggiori	Maggiori	Minori
Richieste	Aumento	Diminuzione	Diminuzione	Aumento
Produzione dei beni	Minori	Maggiori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

L'andamento dei Prezzi Medi di Mercato degli immobili siti a Mascali, indicato dal sito www.immobiliare.it indica un minimo rialzo (dal Novembre 2023) - Fase di Mercato di "Recupero". (Pag....)

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					
	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	Imm. particolari
Monopolio bilaterale	Uno	Uno	Unica	Bloccata	Indeterminato	Immobili venduti o acquistati da solo 2 figure
Oligopolio	Limitati	Numerosi	Omogeneo e differenziato	Discriminato	Discriminato	Imm. 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 parametro	Definizione	Parametro
Localizzazione	Posizione immobile nello spazio geografico ed economico	<u>Centro Urbano</u>
Destinaz.	Indica l'uso al quale è adibita l'unità immobiliare	<u>Abitazione Civile</u>
Tipol. Immobil.	Classificazione degli imm.: <u>nuovi, ristrutturati, seminuovi, usati e ruderi</u>	<u>Usati - Real. 1982</u>
Tipologia edilizia	Caratteri morfologici e funzionali dell'edificio, ad esempio: <u>appartamento, di villa di casa indipendente</u>	<u>Appartamento in Condominio</u>
Dimensione	Grandezza dell'unità immobiliare rispetto al mercato immobiliare in esame: <u>piccola, medio-piccola, media, medio-grande e grande</u>	<u>Medio</u> (S.U. = Mq.103,25)
Caratteri Dom./Off.	Soggetti che operano sul mercato, i loro comportamenti, le interrelazioni tra domanda e offerta e con altri segmenti di mercato.	<u>Da Privati</u> <u>a Privati</u>
Forma di mercato	Grado di competizione, ossia il grado di concorrenza rispettivamente dal lato della domanda e dell'offerta.	<u>Concorrenza monopolistica</u>
Fase di mercato	Andamento ciclico del mercato nonché dei prezzi che possono essere: <u>Espansione, Contrazione, Recessione, Recupero.</u>	<u>Fase di</u> <u>Lieve "Recupero"</u>

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
Descrizione	Definizione
Superficie Esterna Lorda	<p>S.E.L. - 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: - Lo spessore dei muri perimetrali liberi ed 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</p>
Superficie Interna Lorda	<p>S.I.L. - 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 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</p>
Superficie Interna Netta	<p>S.I.N. - 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: - 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</p>

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

$$\text{Formula: } S_{\text{commerciale}} = S_1 + \pi_1 \times S_i,$$

Dove: S_1 = Superficie Principale - π_1 = Indice mercantile - S_i = Superficie Secondaria

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 (cost 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).

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

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:
Comune di Mascali, foglio catastale n.26, unità abitativa con categoria catastale A/2.

La ricerca ha prodotto un solo Comparabile, ubicato nella medesima via San Giuseppe.

DESCRIZIONE DEL SUBJECT

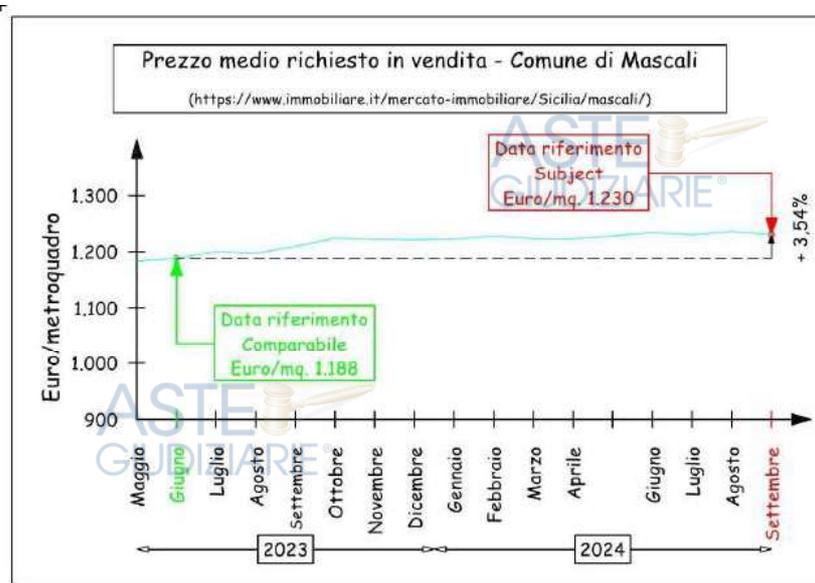
Tabella 6		Subject (immobile da stimare) (S)						
Descrizione: Abitazione Civile		Atto provenienza - Notaio Grasso A. l'08.08.2008 - Rep. n.4623						
Localizzazione: Comune di Mascali - Via San Giuseppe n.128 - Piano Terra (Rialzato)								
Caratteristiche Quantitative								
Data (Momento della stima)	DAT	"0" (zero)	Superficie Principale		SUP	Mq.119,90		
Superf. Verande	S _{VER}	Mq.5,05	Superf. Balcone	S _{BAL}	Mq.5,18	Superf. Cortili	S _{COR}	Mq.58,00
Tipologia Superficie - S.E.L. - Superficie Esterna Lorda								
Caratteristiche Qualitative - Stato Manutenzione (STM) = Discreto - €.10.000 (Manut. straordinaria)								

Ricerca Comparabili



COMUNE DI MASCALI
Subject - Via San Giuseppe n.128 - Piano Terra (Rialzato)
Comparabile - Via San Giuseppe s.n. - Piano Secondo

Tabella 7 - Determinazione saggio variazione dei prezzi



Comparabile = Giugno 2023	Subject = Settembre 2024	Calcolo Saggio Variazione dei Prezzi
$V_{\text{medio}} = \text{€./m}^2 1.188,00$	$V_{\text{medio}} = \text{€./m}^2 1.230,00$	$(1.230,00 - 1.188,00) / 1.188,00 = 3,54\%$
Il Prezzo Medio Unitario tra Giugno 2023 a Settembre 2024 aumenta del +3,54% → 0,0354		

Tabella 8		COMPARABILE			
Localizzazione: Comune di Mascali - Via San Giuseppe s.n. - Piano 2°			Descrizione: Abitazione + Garage		
Atto di provenienza - Vendita Notaio Mondello M. del 23.06.2023 Rep.1594 - Prezzo: €.110.000,00					
Caratteristiche Quantitative					
Data	DAT	"15" (Giugno 2023)	Superficie Principale	SUP	Mq.112,41
Superficie Balconi	S _{BAL}	Mq.46,23	Superficie Garage	S _{GAR}	Mq.18,00
Tipol. Superficie S.E.L. = Superficie Esterna Lorda			Stato di Manutenzione (STM) = Normale		

Tabella 9 - Tabella Dati

Saggio Variazione dei Prezzi (3,54%) →			0,0354
Caratteristiche	Acronimo	Comparabile	Subject
Prezzo totale (€)	PRZ	€.110.000,00	-----
Data (mesi)	DAT	15 mesi (Giugno 2023)	0 mesi
Superficie Principale	SUP	Mq.112,41	Mq.119,90
Superficie Veranda	S _{VER}	-----	Mq.5,05
Superficie Cortile	S _{COR}	-----	Mq.58,00
Superficie Balcone	S _{BAL}	Mq.46,23	Mq.5,18
Superficie Garage	S _{GAR}	Mq.18,00	-----
Livello Piano	L _{Piano}	2	0
Stato di Manutenzione 1 = Pessimo - 2 = Normale - 3 = Buono	STM	2 = Normale	1/2 = Discreto (*) - €.10.000
(*) Si considerano Lavori di Manutenzione Straordinaria per €10.000 (vedasi Pag.8)			

Tabella 10 - Coefficienti per la determinazione della superficie commerciale

Descrizione		Acron.	Coeff	Descrizione		Acron.	Coeff
Sup. Principale	p(SUP) / p(PRZ)	P _(SUP)	1,00	Sup. Veranda	P(P.VER) / p(SUP)	P _(P.VER)	0,50
Sup. Cortile	P(COR) / p(SUP)	P _(COR)	0,40	Sup. Balcone	P(BAL) / p(SUP)	P _(BAL)	0,30
Sup. Garage	P(GAR) / p(SUP)	P _(GAR)	0,80	Livello Piano	-----	L _{Piano}	0,005

Tabella 11 - Calcolo Superficie Commerciale

Descrizione		Comparabile	Subject
Superficie	Principale	(Mq.112,41 × 1,00) = Mq.112,41	(Mq.119,90 × 1,00) = Mq. 119,90
	Veranda	-----	(Mq.5,05 × 0,50) = Mq. 2,53
	Cortile	-----	(Mq.58,00 × 0,40) = Mq. 23,20
	Balcone	(Mq.46,23 × 0,30) = Mq. 13,87	(Mq.5,18 × 0,30) = Mq. 1,55
	Garage	(Mq.18,00 × 0,80) = Mq. 14,40	-----
Totale		Mq.140,68	Mq. 147,18

ANALISI DEI PREZZI MARGINALI

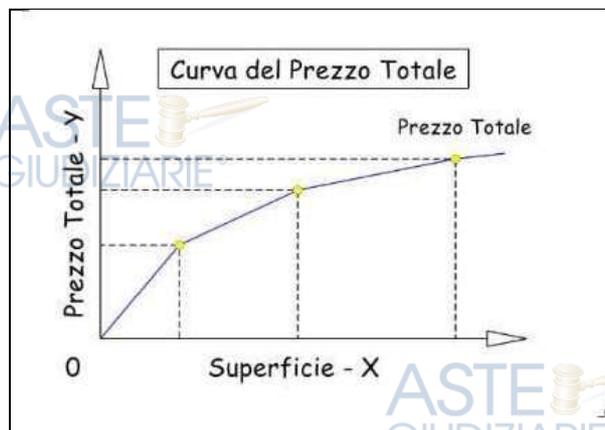
Il **prezzo marginale** di una caratteristica immobiliare esprime la variazione del prezzo di mercato di un immobile al variare della caratteristica. L'**analisi dei prezzi marginali** stima queste variazioni del prezzo.

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

Tab. 12	Prezzo Marginale Data $p(DAT) = (PRZ \times i(DAT) / T_{(mesi)})$	Comparabile [(€ 110.000,00 x 0,0354) / 15] = €/mese 259,26
Tab. 13	Prezzo Marginale Superficie Principale $p(S_{SUP}) = (PRZ \times Cf_{SUP} / SUP)$	Comparabile (€ 110.000,00 x 1,00) / mq.140,68 = €/mq.781,92

(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 →



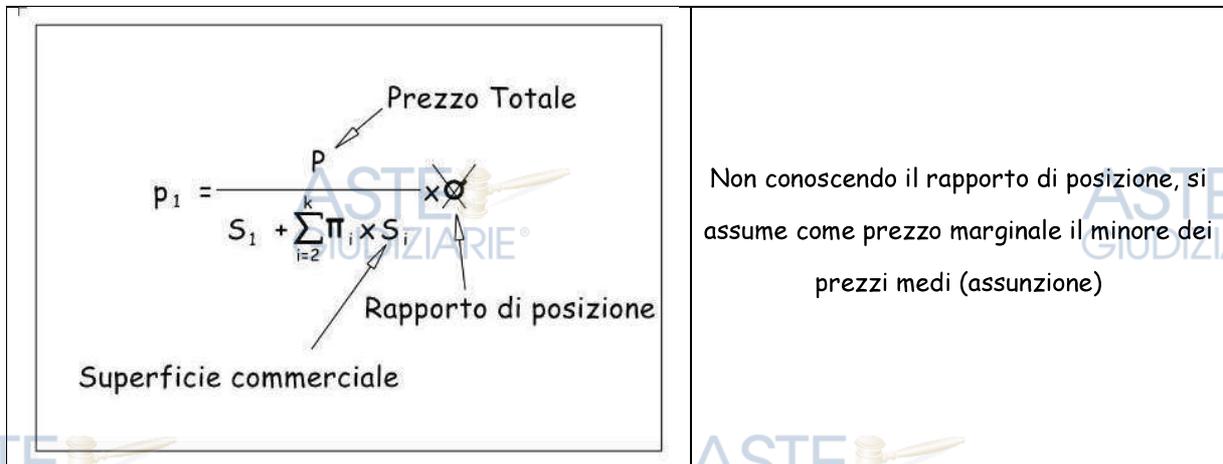
Il Prezzo Marginale è uguale al rapporto tra la variazione del Prezzo Totale e la variazione della Superficie

$$(P2 - P1) / (X2 - X1) = \text{tg } \beta$$

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 "o" 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. 14	Superficie Veranda (S_{VER}) $\rightarrow p(S_{VER}) = (p_{(SUP)} \times Cf_{VER})$
	Prezzo Marginale Superficie Veranda - $p_{(VER)}$ $\rightarrow \text{€}/\text{mq.} 781,92 \times 0,50 = \text{€}/\text{mq.} 395,96$
Tab. 15	Superficie Cortile (S_{COR}) $\rightarrow p(S_{COR}) = (p_{(SUP)} \times Cf_{COR})$
	Prezzo Marginale Superficie Cortile - $p_{(COR)}$ $\rightarrow \text{€}/\text{mq.} 781,92 \times 0,40 = \text{€}/\text{mq.} 312,77$
Tab. 16	Superficie Balcone (S_{BAL}) $\rightarrow p(S_{BAL}) = (p_{(SUP)} \times Cf_{BAL})$
	Prezzo Marginale Superficie Balcone - $p_{(BAL)}$ $\rightarrow \text{€}/\text{mq.} 781,92 \times 0,30 = \text{€}/\text{mq.} 234,58$
Tab. 17	Superficie Garage (S_{GAR}) $\rightarrow p(S_{GAR}) = (p_{(SUP)} \times Cf_{GAR})$
	Prezzo Marginale Superficie Garage - $p_{(GAR)}$ $\rightarrow \text{€}/\text{mq.} 781,92 \times 0,80 = \text{€}/\text{mq.} 633,54$
Tab. 18	Livello di Piano = Prezzo \times Cf L_{Piano})
	Prezzo Marginale Livello di Piano - L_{Piano} $\rightarrow \text{€} 110.000,00 \times 0,005 = \text{€} 550,00$

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.

Tabella 19		TABELLA DI VALUTAZIONE			
Caratter.	Acron.	Comparabile	Formula	Subject	
<u>Prezzo</u>	PRZ	---	€ 110.000,00	---	
<u>Data</u>	DAT	<u>15 mesi</u>	$[(0+15) \times \text{€}_{\text{mese}} 259,26] = - \text{€} 3.888,90$	<u>0 mesi</u>	
Superficie	<u>Principale</u>	SUP	<u>Mq.112,41</u>	$(119,90 - 112,41) \times \text{€./m}^2 781,92 = + \text{€} 5.856,58$	<u>Mq.119,90</u>
	<u>Veranda</u>	S _{VER}	-----	$(5,50 - 0,00) \times \text{€./m}^2 390,96 = + \text{€} 1.974,35$	<u>Mq.5,50</u>
	<u>Cortile</u>	S _{COR}	-----	$(58,00 - 0,00) \times \text{€./m}^2 312,77 = + \text{€} 18.140,66$	<u>Mq.58,00</u>
	<u>Balcone</u>	S _{BAL}	<u>Mq.46,23</u>	$(5,18 - 46,23) \times \text{€./m}^2 234,58 = - \text{€} 9.629,51$	<u>Mq.5,18</u>
	<u>Garage</u>	S _{GAR}	<u>Mq.18,00</u>	$(0,00 - 18,00) \times \text{€./m}^2 633,54 = - \text{€} 11.403,72$	-----
<u>Livello Piano</u>	L _{Piano}	<u>2</u>	$(0 - 2) \times \text{€./m}^2 550,00 = - \text{€} 1.100,00$	0	
<u>Stato Manut.</u>	STM	-----	$(- \text{€} 10.000,00 + \text{€} 0,00) = - \text{€} 10.000,00$	<u>- € 10.000,00</u>	
Prezzo corretto			€ 99.949,46 → arrotondato ad € 100.000,00		

Osservazioni alla Valutazione

Prezzo Unitario = Prezzo corretto / Superf. Commerciale = € 100.000,00 / Mq.147,18 = € /Mq.679,44		
Agenzia delle Entrate - Valori Osservatorio Mercato Immobiliare (O.M.I.)		
Anno 2023 - Semestre 2 (ultimi dati pubblicati) - Comune di Mascali		
Zona: Centrale/Centro Storico: S.S. 114, Roma, Duomo, Garibaldi, Dante, Carlino, Stazione, Umberto		
Codice di zona: B1 - Microzona: n.1 - Tipologia prevalente: Abitazioni Civile		
Valore Minimo = <u>€./Mq.530,00</u>	Valore Medio = <u>€./Mq.660,00</u>	Valore Max = <u>€./Mq.790,00</u>
Valore: € 77.605,25	Valore: € 96.640,50	Valore: € 115.675,75
Il Valore Stimato (o Prezzo corretto) di € 100.000,00 (€ /Mq.679,44) si posiziona nel "range" tra il		
<u>Valore Medio ed il Valore Max dei valori O.M.I. [+3,5% (circa) rispetto al Valore Medio]</u>		

CONCLUSIONI

Valore stimato con (Market Comparison Approach - MCA)		€ .100.000,00
Regolarizzazione difformità Urbanistica e Catastale (punto "i" - pag.6)		- €.3.900,00
Oneri Condominiali (punto "p" - pag.7)		- €.904,66
Sommano		€ .95.195,34
Valore di Mercato (arrotondato) - € .96.000,00 (Euro Novantaseimila/00)		
t.	VENDITA GIUDIZIARIA	
	Valore di Mercato	€ .96.000,00
	Riduzione per l'assenza di garanzia per vizi (-15%)	- (€ .14.400,00)
	Sommano	€ .81.600,00
Valore di Vendita Giudiziarie (arrotondato) - € .82.000,00 (Euro Ottantaduemila/00)		

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

w.	Valutazione del bene in quota		
	Proprietari	Quota	Valore del bene in quota
			€ .41.000,00 (Euro Quarantunomila/00)
			€ .41.000,00 (Euro Quarantunomila/00)
	Valore di Vendita Giudiziarie		€ .82.000,00 (Euro Ottantaduemila/00)

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 Estimativa Giudiziarie si compone di n.21 pagine dattiloscritte e n.8 allegati.

Catania 16 Ottobre 2024

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