

r. accerti se i **beni pignorati siano abitati dal debitore** (nel senso di destinazione effettiva del bene a residenza stabile del debitore, in base allo stato dei luoghi riscontrato all'atto dell'accesso) **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**)

Accerti se i beni pignorati siano abitati dal debitore (nel senso di destinazione effettiva del bene a residenza stabile del debitore, in base allo stato dei luoghi riscontrato all'atto dell'accesso)

Il bene oggetto della presente è abitato dal deb. esec. che è la di lui residenza stabile, (dimora abituale/residenza). Lo si è accertato dallo stato dei luoghi all'atto dell'accesso.

Per maggior convincimento lo scrivente, con istanza n. prot. 528536 del 19/11/2025 ha richiesto il *Certificato di Residenza Storico* al competente *Ufficio Anagrafe* del Comune di Catania, secondo cui il deb. risulta ivi residente dal 9/08/1991.

Di seguito si dà evidenza della risultanze.



Comune di Catania
Direzione Servizi Demografici
Decentramento e Statistica



N. 77710

CERTIFICATO DI RESIDENZA STORICO

Legge 24.12.1954, n. 1228 - DPR 30.05.1989, n. 223

L'Ufficiale d'Anagrafe

in base alle risultanze dell'Anagrafe della Popolazione Residente

CERTIFICA

la storia della residenza in questo comune di

██████████ (M) - INTESTATARIO

Nato a C██████████
Atto N. 2917 P.T.S.A Anno 1954 CATANIA (CT)

Iscritto in APR il 09/08/1954 per NASCITA

Residente in VIA DELLA LUCCIOLA 92 P. T dal 09/08/1991 a oggi

Si rilascia in carta resa legale
Diritti di segreteria € 0,52

CATANIA, 27 novembre 2025



L'Ufficiale d'Anagrafe
Francesco Dentice



Il presente certificato non può essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi - Art. 15 legge 183/2011



...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

Dallo stato dei luoghi e dal relativo accesso si è altresì accertato che il cespite non è ceduto in locazione e non risulta abitato da terzi.



s. 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.

Elenchi ed individui i beni evidenziando tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione forzata è un appartamento al piano terra di una palazzina a tre piani e coperta con area esterna di pertinenza, (corte esclusiva). È costituita da ingresso su disimpegno, n.1 camera da letto, un lettino, salotto, cucina, angolo cottura (cucinino) su veranda, bagno, e wc./lav.

...quali ad esempio la tipologia di immobile

Si tratta di una unità residenziale, (appartamento) di mq 84,95 con corte esclusiva di mq 13,97.

Si riporta la tabella dei dati metrici e plano-volumetrici.

DATI METRICI

A) SUPERFICIE UTILE (S.U.)

a. ingr./dis.	5.27
b. letto	14.70
c. lettino	7.78
d. salotto	18.58
e. cucina	22.18
f. angolo cottura (cucinino)	6.87
g. bagno	5.66
h. wc/lav	3.90
TOTALE MQ	84.95

B) SUPERFICIE NON RESIDENZIALE (S.N.R.)

i. corte escl. MQ 13.27

$H_{\text{interpiano (media)}} = \text{mt } (2.45+2.95+3.45+3.20+3.60) = \text{mt } 3.13$, ossia mt 3.15

DATI PLANO-VOLUMETRICI

C) SUPERFICIE COPERTA (S.C.) = MQ 96.15

D) VOLUME (VOL.)

MC $(96.15 \times 3.15 H_{\text{int.media}}) = \text{MC } 302.87$

Tabella dei dati metrici e plano-volumetrici

...la sua ubicazione, gli accessi e i confini

È ubicata in via della Lucciola civico 92 del rione "San Giorgio" del Comune di Catania.

Trova accesso dalla via pubblica, da portone situato al civico anzidetto, confinante (in parte) a nord con pozzo luce, a sud con via della Lucciola, a ovest con altra ditta, a est con androne e corpo scala comuni.



Vista dal satellite

nota: nel riquadro in rosso è evidenziato il cespite per cui è la presente.

...eventuali pertinenze e accessori

È dotata di area esterna di pertinenza, (corte esclusiva).

...i dati catastali

Risulta iscritta al Catasto dei fabbricati di Catania al foglio 101 particella 1492 subalterno 1, categoria catastale A/4 di 6ª classe, con una consistenza di 5,5 vani per una superficie catastale di mq 97, (mq 94 escluso aree esterne) ed una rendita di € 255,65 giusta denuncia di variazione del 25/05/2017 – pratica n.CT103097 in atti dal 25/05/2017 - aggiornamento planimetrico n.20537.1/2017, così come risulta da visura catastale T296509 del 13/10/2025, (vedasi pagine 7 e 8).

...eventuali millesimi di parti comuni

Allo stato attuale non vi è riparto spese con carature millesimali relativamente le parti comuni della palazzina.

...descrivendo il contesto in cui esso si trova

Il rione “San Giorgio” è un quartiere periferico di Catania situato a sud-ovest della territorio catanese, caratterizzato nel tempo da una rapida espansione urbanistica.

Il contesto socio economico è medio-basso con criticità legate a un’elevata disoccupazione e a fenomeni di disagio sociale e criminalità che lo classificano come area a

rischio. Nonostante le difficoltà, il quartiere è oggetto di iniziative volte alla rigenerazione urbana e al recupero di beni confiscati per promuovere la legalità e nuovi spazi di aggregazione.

La zona si è sviluppata come un'area di espansione periferica a partire dagli anni '70-'80, spesso in modo disordinato, a volte anche abusivo, seguendo la forte crescita demografica di Catania; la sua posizione ai margini del tessuto urbano principale e la vicinanza ad altre zone periferiche come "Librino" hanno purtroppo contribuito a isolarlo.

L'urbanizzazione è compatta e densa, manca di infrastrutture e servizi essenziali tipici di un'edificazione che ha privilegiato l'abitazione senza adeguati criteri di vita comunitaria e spazi pubblici, (vedi l'assenza storica di banche, uffici postali sufficienti, spazi verdi e/o servizi). Negli anni è risultato carente di progetti di riqualificazione.

Attualmente il quartiere è al centro di interventi significativi volti a promuovere la riqualificazione urbana anche attraverso la riconsegna alla cittadinanza di beni immobili confiscati alla mafia spesso trasformati in nuovi spazi verdi e di aggregazione (e questo anche grazie a fondi PNRR), per promuovere la legalità. Esistono piani più ampi per la rigenerazione urbana che mirano a migliorare l'accessibilità, l'inclusione sociale e i servizi quali le cd. "Comunità educande" e progetti come gli "Atelier di quartiere" che si concentrano sulla creazione di comunità educande non convenzionali, coinvolgendo scuole e associazioni per affrontare l'emergenza educativa e individuare soluzioni condivise ai problemi locali.

L'aspetto della rigenerazione urbana a San Giorgio è cruciale, è strettamente collegato ai problemi di marginalità storica del quartiere con un focus sul recupero e l'inclusione sociale.

I progetti attuali mirano a trasformare il quartiere da periferia isolata ad un'area più integrata e vivibile, in particolar modo attraverso l'uso strategico di fondi esterni, come già detto, del PNRR ed europei.

La valorizzazione dei beni confiscati e degli spazi pubblici rappresenta un elemento centrale della rigenerazione, nonché una forma di lotta alla criminalità organizzata che si traduce concretamente nel recupero di aree e immobili confiscati con l'intento di riqualificarli per restituire legalità e trasformare un simbolo di illegalità in un presidio di comunità e legalità.

Altro aspetto dirimente è creare spazi di aggregazione, convertire ex discariche abusive o terreni abbandonati in nuovi spazi verdi, parchi giochi inclusivi e centri aperti, essenziali in un quartiere storicamente carente di luoghi per la socializzazione.

L'inclusione sociale e servizi innovativi riguardanti non solo interventi edilizi in senso stretto ma che abbiano un forte impatto sociale mirato soprattutto alle fasce più deboli e ai giovani. Progetti quali le Comunità educande ed iniziative come gli Atelier di quartiere (esempio il progetto "Nessuno si educa da solo") si basano su un approccio di educazione popolare; questi laboratori coinvolgono residenti, scuole e associazioni per analizzare i bisogni e tentare di costruire soluzioni concrete ai problemi locali, rafforzando il tessuto comunitario, potenziando quello sanitario e sociale. Nel contesto di queste iniziative vengono pianificati e realizzati interventi per avvicinare i servizi al cittadino: un esempio è la ristrutturazione e rifunzionalizzazione di un immobile esistente nello Stradale San Giorgio mirata ad ospitare una nuova centrale operativa e presidio territoriale di assistenza, un progetto gestito da ASP, con lo scopo di migliorare l'accesso alla salute, implementare la qualità urbana generale e la connessione del rione con il resto della città, alle sue infrastrutture e alla sua mobilità.

Il Piano Urbano Integrato (PUI) per la Città Metropolitana di Catania comprende ad esempio interventi di rigenerazione urbana che riguardano proprio San Giorgio. Di recente

sono stati inaugurati nuovi spazi pubblici e aree a verde confiscati alla criminalità organizzata, come lo spazio giochi inclusivo, accessibile a persone diversamente abili, di via Telegrafo Vecchio, un'area di circa 1.125 mq usata in passato come discarica abusiva, un progetto rientrante nel più vasto piano comunale di rigenerazione urbana finanziato in parte anche da fondi PNRR.

...le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti

Il rione San Giorgio offre servizi di utilità per l'utente finale che si concentrano presso il Centro Servizi della 6ª municipalità "San Giorgio – Librino – Zia Lisa - Villaggio S. Agata", ove risultano presenti sportelli per il disbrigo di pratiche anagrafiche, certificazione e residenza, con ludoteca (un posto sicuro di aggregazione e socialità per i più piccoli) e biblioteca comunali e il Poliambulatorio "P.T.A. S. Giorgio" di ASP3 con servizi ambulatoriali e servizio di continuità assistenziale 24 ore su 24 ove è prevista, nel quadro di sviluppo di progetti PNRR, la prossima installazione e messa in funzione di un mammografo digitale con tomosintesi di ultima generazione che offre importanti vantaggi rispetto alla tecnologia tradizionale 2D per la diagnostica senologica.

San Giorgio trova come zone confinanti i quartieri che compongono la 6ª Municipalità, si trova nelle vicinanze di Librino, tant'è che i due quartieri vengono spesso menzionati quale unica area territoriale e risultano peraltro collegati da diverse arterie stradali, anche di una certa importanza, quali asse viario "Asse Attrezzato" (Viale Librino) oltre che lo Stradale San Giorgio, importante arteria viaria che si collega alla viabilità interna di Librino e servizi di trasporto pubblico, (linee BUS di AMTS). Zia Lisa è adiacente a San Giorgio, Librino e Villaggio S. Agata sono strettamente collegati a San Giorgio sia territorialmente che amministrativamente. Il quartiere Pigno lambisce la parte meridionale di San Giorgio.

...nonché le caratteristiche delle zone confinanti

La caratteristica che contraddistingue Librino è il principio con cui fu pensato dall'Architetto Kenzo Tange negli anni 60: la città satellite che doveva risultare indipendente da Catania, nel senso di risultare autosufficiente. Negli anni ha vissuto invece fenomeni di isolamento, degrado e disagio sociale. Negli ultimi anni invece sta sperimentando una lenta e graduale rinascita grazie anche a progetti di rigenerazione urbana volti al recupero dei palazzi torre al fine di valorizzare l'architettura originaria, (vedi ad esempio "La Porta della Bellezza", un'opera d'arte monumentale, un bassorilievo ceramico su muro lungo 500 mt che ha rappresentato un simbolo forte di partecipazione comunitaria dal forte impatto educativo, insegnando il valore del bene comune, dell'arte e del rispetto alla cui realizzazione hanno partecipato centinaia di bambini e genitori delle scuole di Librino).

Il Villaggio S. Agata è un quartiere popolare di edilizia residenziale pubblica a sud di Catania, anch'esso contraddistinto da problemi di degrado, disagio economico e sociale. Negli ultimi anni si sono realizzati dei progetti volti alla rigenerazione urbana quali il polo sportivo e il parco urbano.

Il quartiere Pigno si è sviluppato a partire dalla fine degli anni '50, è frutto di una urbanizzazione irregolare e sregolata; anch'esso, come i quartieri già citati è contraddistinto da problematiche quali disagio economico sociale e degrado diffusi. Il rione, nel più ampio progetto urbanistico di Librino di Kenzo Tange, sarebbe dovuto essere un'area destinata a verde agricolo; in realtà, il quartiere Pigno conosceva processi urbanizzativi già avviati.

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

Con riferimento al singolo bene, precisi eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.), la tipologia

Le dotazioni condominiali sono le parti comuni ai sensi del 1117 del Codice Civile ossia il locale vasche e motorino per il sollevamento dell'acqua potabile (che costituiscono peraltro servitù di accesso), quindi androne d'ingresso e corpo scala comuni, il pozzo luce, il tetto e l'area ad esso sovrastante, le parti strutturali dell'edificio quali pilastri e fondazioni.

...l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta

L'unità presenta - si è rilevato - varie altezze interpiano, la cui altezza media interpiano ($H_{int.media}$) risulta mt 3.15. La superficie calpestabile (superficie netta), risulta secondo rilevazione in loco effettuata il giorno del sopralluogo mq 84.95 superficie utile (S.U.) mentre la superficie non residenziale (s.n.r.) della corte esclusiva di pertinenza risulta essere mq 13.27 per una cubatura di mc 302.87 (Vol.), (si veda la Tabella dei dati metrici e plano-volumetrici di pag.78).

...il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima

I coefficienti utilizzati ai fini della determinazione della superficie commerciale sono:

- 1 (il 100%) della superficie principale,
- 0,10 (10%) fino a mq commerciali 25,00 + 0,02 (2%) sull'eccedenza per la superficie ornamentale (corte esclusiva). La superficie commerciale è di mq 105,85 totali. Nella pagina successiva si riporta un grafico da cui si evincono i dati e il relativo calcolo.

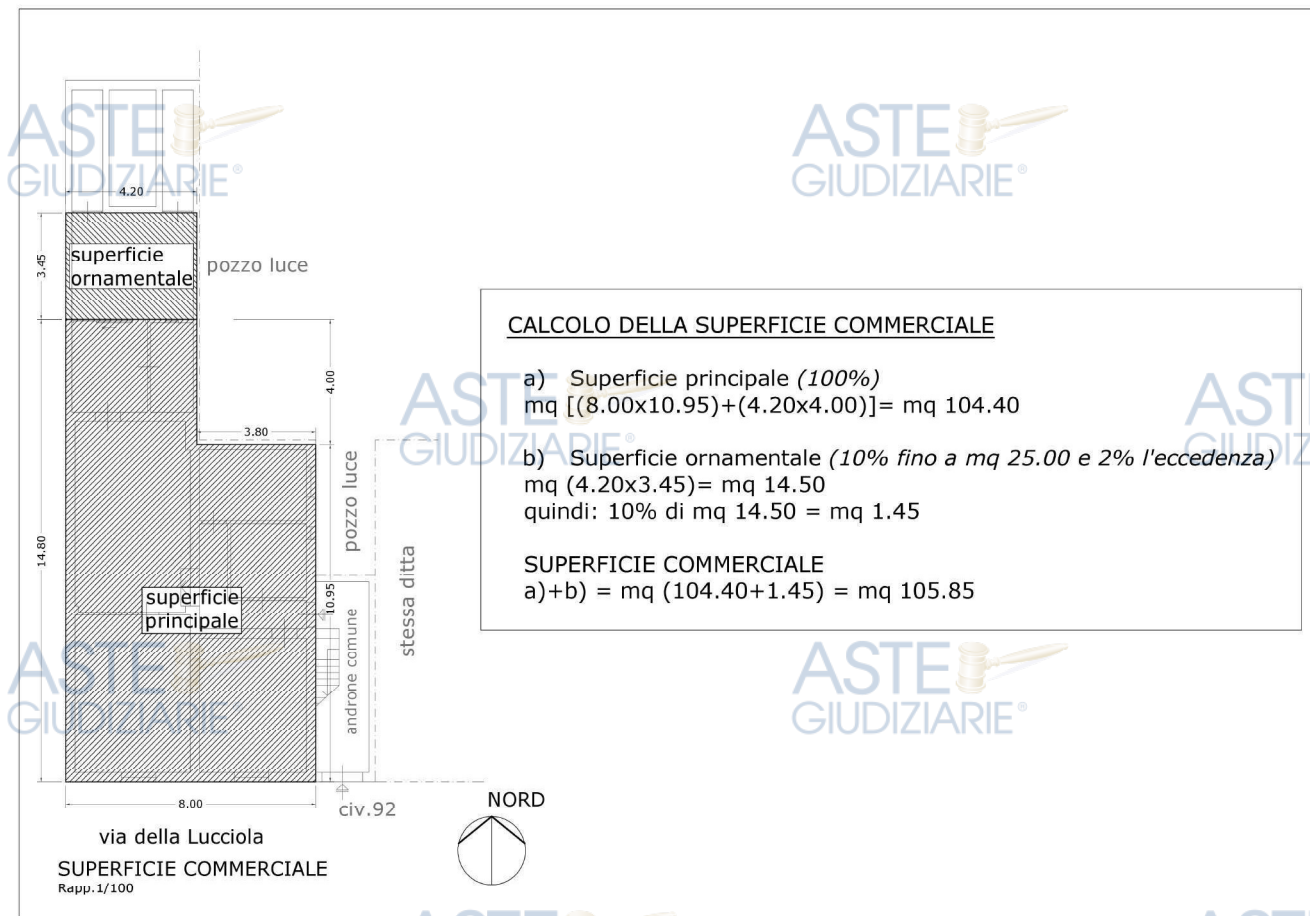


Grafico con indicazione della superficie commerciale

...l'esposizione

L'esposizione o prospetto si ritiene accettabile considerato l'affaccio principale sulla via pubblica, (via della Lucciola); nel complesso quindi l'affaccio dei vani rispetto ai punti cardinali si ritiene corretto e ciò in generale a garanzia di una adeguata influenza di luce, sole e vento sul cespite. Ciò a vantaggio altresì dell'orientamento principale che è a sud.

...anno di costruzione

Non si dispone di notizie certe, valutando quanto riportato nell'atto di donazione si sa che secondo la data di presentazione della richiesta di condono edilizio, (25 febbraio 1995), l'epoca di ultimazione delle opere dovrebbe essere ricompresa entro tale termine tanto più che il secondo condono contemplava opere ultimate entro il 30 marzo 1993.

Valutando allora i dati catastali di cui si dispone, esaminando la visura all'urbano di pagina 7 e 8, risulta un immobile già accatastato il 30/06/1987, al fg. 29 particella 67 subalterno 1.

Volendo poi considerare i dati riportati in visura ai terreni riportata a pagina 10, la particella ove insiste la palazzina ha la qualità "ente urbano" già all'epoca di impianto meccanografico, (28/11/1984). Dunque, anche prima rispetto a quanto riportato ai fabbricati.

Ciò rappresenterebbe una indicazione chiara circa l'avvenuta edificazione sul lotto, però, considerata la non probatorietà dei dati catastali, non si può affermare con certezza assoluta che l'immobile fosse già realizzato per tale epoca. Inoltre, maggiori dettagli si sarebbero potuti ricavare dai modelli di richiesta di condono, (Mod.47/A e 47/R), ma non si dispone di tali dati causa la distruzione.

...lo stato di conservazione

Il bene è apparso in condizioni discrete di conservazione, non necessita di particolari opere di manutenzione e allo stato attuale è abitabile. Infissi e porte risultano essere in uno stato di normale utilizzo; pavimenti, pareti e soffitti in discrete condizioni, gli impianti (idrico, elettrico antenna TV sono funzionanti, non si registrano malfunzionamenti). Non vi sono parti o elementi che necessitino di sostituzione. Si registra solo la sporadica esistenza di muffe da risalita presenti in diversi locali che non si reputano lesive per la salute poiché non sono ad uno stadio tale da rendere insalubri gli ambienti.

...le caratteristiche strutturali

L'appartamento fa parte della maggiore consistenza di una palazzina realizzata con strutture a pilastri e travi in c.a. con muri perimetrali del tipo a "cassa vuota" e con tramezzature in forati da cm 8. Gli orizzontamenti sono in latero-cemento con pignatte e soletta collaborante, armati.

...le caratteristiche interne di ciascun immobile

L'unità immobiliare è rifinita al civile quindi con intonaci per interni e idropitture di tipo lavabile, alcuni vani come la camera padronale sono finiti con pitture decorative, i pavimenti sono in ceramica, i rivestimenti di bagno e cucina sono in ceramica, nel w.c-lav. e angolo cottura (cucinino) si trova della maiolica.

...precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione

Lo stato di manutenzione attuale del bene si reputa normale in relazione allo stato d'uso ed in rapporto alla presunta epoca di edificazione (entro 1993). Non si riscontrano segni di danni e simili salvo normali segni di usura dovuti all'utilizzo. Come già accennato, in alcuni locali si è riscontrata la presenza di muffe per lo più dovute a risalite che non destano particolari preoccupazioni e che si reputano non suscettibili di cagionare la insalubrità dei locali. Si tratta per lo più di limitati affioramenti in alcune pareti che risultano interessate da tali fenomeni che, se trattati con prodotti adeguati, (pitture antimuffa e simili), possono senz'altro sparire, o quantomeno ridursi. Per il resto, a livello di stato manutentivo, nulla di particolare da rilevare.

L'immobile, secondo le condizioni in cui si trova, (all'epoca del sopralluogo), si reputa quindi abitabile da subito.

...per gli impianti la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento

Per quanto riguarda l'impiantistica, data l'epoca – presunta - di edificazione entro il 1993, considerati il buono stato di manutenzione e funzionamento, occorrerebbe in linea di massima aggiungere un interruttore magnetotermico a norma CEI 64-8/4. Questo, in parallelo all'adeguamento del quadro elettrico con sostituzione e/o integrazione di interruttore cd. "salvavita" più l'istallazione di interruttori magnetotermici con aggiunta/adeguamento della messa a terra rappresentano le opere standard per adeguare un impianto esistente, specialmente se datato. Si possono quindi fornire delle stime circa i costi relativi la *Di.Ri.* (*Dichiarazione di Rispondenza*), da rilasciarsi in assenza di modifiche significative sull'impianto.

I costi di adeguamento minimi, al fine dell'ottenimento della *Di.Ri.* si aggirano tra € 300,00 e € 600,00 a seconda della complessità dell'impianto, degli interventi di messa a norma e dimensione dell'immobile.

Quindi:

-per interruttore differenziale cd." salvavita" (AC o A) 25/30mA	€ 150,00
-per interruttore magnetotermico 10A o 16A	€ 150,00
-per <i>Di.Ri.</i> (<i>Dichiarazione di Rispondenza</i>)	<u>€ 400,00</u>
	Totale € 700,00

I costi degli interruttori contemplano il costo dei pezzi e della manodopera.

t. 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)

Determini il valore di mercato di ciascun immobile

Per determinare il valore dell'immobile ci si è basati sul criterio del confronto di mercato con altri immobili di caratteristiche similari. Quindi si è utilizzato il criterio dell'MCA, (*Market Comparison Approach*), a norma UNI 11612:2015, secondo gli EVS (*European Valuation Standards*) e gli IVS (*International Valuation Standards*), che lo riconoscono quale procedura chiave per la stima del valore di mercato degli immobili, confrontandoli con altri simili. Per la ricerca di immobili da porre a confronto e mettere a paragone, (cd. "*comparables*"), si è guardato ad unità immobiliari, (appartamenti), con le seguenti caratteristiche:

- in condizioni normali di conservazione;
- siti al piano terra;
- dotati di 1 o 2 servizio/i igienico/i;
- di superfici commerciali comprese tra mq 80,00 e mq 140,00;
- non distanti dal sito di interesse più di 2000 mt.

Si sono considerati i seguenti aspetti, (caratteristiche mercantili):

- superficie commerciale;
- destinazione d'uso;
- aggiustamenti per stato di manutenzione, livello di piano, superficie principale, stato di manutenzione (vetustà) servizi igienici.

...procedendo, a tal fine, al calcolo della superficie dell'immobile

La superficie misurata e calcolata dell'appartamento è di mq 84,95 calpestabili, superficie utile (S.U.) mentre la superficie non residenziale (s.n.r.) è di mq 13,27. Di tali valori si è dato evidenza con la tabella di pagina 78.

...specificando quella commerciale

La superficie commerciale è di mq 105,85 in totale. L'area è suddivisa in mq 104,40 per superficie principale e mq 1,45 per superficie ornamentale, (area esterna - corte esclusiva). Si è fornita evidenza con il grafico di pagina 83. Si è determinata applicando i parametri di cui alla tabella riportata di seguito:

Superficie principale

Superficie utile netta calpestabile	100%	
Muri perimetrali	100%	calcolati fino allo spessore max di 50 cm
Muri perimetrali in comunione	50%	calcolati fino allo spessore max di 25 cm

Superficie ornamentale

Corti e Cortili	10%	calcolata fino a 25mq, l'eccedenza al 2%
-----------------	-----	--

Il coefficiente applicato per la superficie principale è 1, per quella ornamentale è 0,10 fino a mq 25,00 e 0,02 per l'eccedenza.

Si sono cercati n.3 immobili comparabili di uguale segmento di mercato, aventi peculiarità sufficientemente coerenti alle caratteristiche del cespite in esame, in particolare quelle evidenziate nel corso del presente paragrafo.

Si fornisce un quadro dei comparativi con le relative qualità (o caratteristiche):

- prezzo di mercato PRZ (€)
- data dell'annuncio DAT (mesi)
- superficie principale S1 (mq)
- cortile COR (mq)
- servizio SER (n)
- livello di piano LIV (n)
- stato di manutenzione STM (n)

Tabella dei dati (N.1.3.2.2 LGVI ABI)

Prezzo di mercato e caratteristica	Contratto			Subject
	Unità A	Unità B	Unità C	
Prezzo di mercato PRZ(€)	89.000,00	69.000,00	99.000,00	
Data DAT (mesi)	4,137	1	0,0027	0
Superficie principale S1 (mq)	110,00	88,00	115,00	104,40
Cortile COR (mq)	0,00	0,00	0,00	13,27
Servizio SER (n)	1	1	2	2
Livello di piano LIV (n)	1	1	1	1
Stato di manutenzione STM (n)	5	2	3	2
Superficie commerciale SUP (mq)	110,00	88,00	115,00	104,40

Con i seguenti rapporti mercantili

Riepilogo dei rapporti mercantili (N. 1.3.2.1 LGVI ABI)

Indice informazione	Importo
Saggio annuale di svalutazione del prezzo	0,02
Rapporto mercantile del cortile	0,00
Saggio del livello di piano	0,005

Di seguito l'analisi dei prezzi marginali

Analisi Prezzi Marginali						
Servizio						
Costo nuovo servizio (€)	10.000,00		Costo nuovo servizio (€)	10.000,00	Costo nuovo servizio (€)	10.000,00
Vita del servizio (anni)	35		Vita del servizio (anni)	35	Vita del servizio (anni)	35
Vecustà (anni)	55		Vecustà (anni)	2	Vecustà (anni)	40
Pm (SER)	5.714,29		Pm (SER)	9.428,57	Pm (SER)	-1.428,57
Stato di Manutenzione						
P (STM) (da 1 a 5) (€)	10,00					
Costo complessivo da 1 a 5 (€)	1.044,00					
Punto P (STM)	Classe	Incidenza da eseguire fino buono	Importo lavori da eseguire fino buono			
1	Scorso	100%	1.044,00			
2	Mediocre	75%	783,00			
3	Sufficiente	55%	574,20			
4	Discreto	20%	208,80			
5	Buono	0%	0,00			

Detta analisi dei prezzi marginali è funzionale a valutare lo stato di manutenzione degli immobili comparativi a cui è attribuito un punteggio, oltre ai servizi igienici, con applicazione di adeguata regressione lineare.

Ne deriva per gli immobili comparabili presi in considerazione, di prezzi originari di:

- comparable n.1 (unità A) € 89.000,00
- comparable n.2 (unità B) € 69.000,00
- comparable n.3 (unità C) € 99.000,00

che praticati i relativi "aggiustamenti", si avranno i prezzi corretti riportati nella seguente tabella di valutazione:

Tabella di valutazione

Prezzo di mercato e caratteristica	Unità A	Unità B	Unità C
PRZ (€)	89.000,00	69.000,00	99.000,00
DAT (mesi)	-170,68	-56,71	-18,08
S1 (mq)	-4.207,27	13.172,73	-8.780,87
COR (mq)	0,00	0,00	0,00
SER (n)	-5.714,29	9.428,57	-1.428,57
LIV (n)	444,00	344,00	494,00
STM (n)	5,00	2,00	3,00
Prezzo corretto (€)	79.356,76	91.890,59	89.269,48

Da questa tabella è possibile altresì ricavare i valori monetizzati delle correzioni, (cd. "aggiustamenti"), per caratteristica o qualità, apportate ai valori di ciascuno dei comparabili.

Si determina parimenti la "divergenza percentuale assoluta" a verifica di quanto ottenuto, dove:

$$\text{divergenza percentuale assoluta} = d\% \ 3,28 < 5 \text{ (secondo gli standard di valutazione).}$$

Il test di verifica dei prezzi corretti si basa sulla divergenza percentuale assoluta d%:

Differenza Percentuale Assoluta d% 3,28 < 5%

Il test è utilizzato quale metro di giudizio per stabilire l'affidabilità del campione dei comparabili e delle correzioni (aggiustamenti). Si desume che il valore di divergenza è contenuto entro i limiti ammissibili (soglia massima accettata del 5%).

Si ricava infine - secondo media aritmetica - un valore di mercato di € 86.511,73

(diconsi euro ottantaseimilacinquecentoundici/73),

in arrotondamento € 87.000,00 (diconsi euro ottantasettemila/00)

...del valore per metro quadro e del valore complessivo

Il valore per metro quadro è:

$$€ \ 87.000,00 / \text{mq} \ 105,85 = € / \text{mq} \ 821,92$$

...esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima

Sono riportati alla tabella di valutazione su indicata che restituisce i rispettivi valori monetizzati.

...ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto

Al valore così ottenuto viene praticata una riduzione del 15% in ragione della mancanza di garanzia per vizi, quindi:

$$0,85 \times \text{€ } 87.000,00 = \text{€ } 73.950,00$$

$$\text{Con una riduzione di € } (87.000,00 - 73.950,00) = \text{€ } 13.050,00.$$

...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

Il valore di mercato stimato in € 87.000,00 ridotto del 15% per assenza di garanzie da vizi è sottoposto ad ulteriore ciclo di sconto in ragione delle spese cui occorre far fronte, tra cui:

-oneri regolarizzazione sanatoria (acc. di conformità art.36 D.P.R. n.380/2001): € 17.562,02

-costi messa a norma/adeguamento impianto elettrico, illuminazione e antenna TV: € 700,00

...costi per eliminazione vincoli e oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo

Alle riduzioni precedentemente determinate bisogna aggiungere anche la svalutazione dell'area cortilizia per il peso dovuto alla servitù di accesso (o passaggio), quindi € 15,34

...eventuali spese condominiali insolute (ex art. 568 c.p.c. nuova formulazione)

Per quanto già detto ed illustrato nella trattazione della presente, non si applicano riduzioni per insoluti condominiali, per cui € 0,00

In definitiva, si può determinare il valore di mercato del bene pignorato ridotto in funzione dei vari cicli di sconto dovuti a oneri e spese che sarà di:

$$\text{€ } [87.000 - (13.050,00 + 17.562,02 + 700,00 + 15,34)] = \text{€ } 55.672,64$$

(diconsi euro cinquantacinquemilaseicentosettantadue/64)

in arrotondamento € 56.000,00 (euro cinquantaseimila/00)

con un costo per mq (costo unitario) di:

$$\text{€ } 56.000,00/\text{mq } 105,85 = \text{€ } 529,05$$

ed un'incidenza di tutte le riduzioni applicate di:

$$\text{€ } [(13.050,00 + 17.562,02 + 700,00 + 15,34) / \text{mq } 105,85] = \text{€}/\text{mq } 295,96$$

Quindi, si riportano tali dati nella seguente tabella:

valore di mercato (€)	mancanza di garanzia da vizi (15%)	oneri di regolarizzazione (€)	adeguamento a norma impianto elettrico (€)	insoliti condominiali (€)	vincoli e oneri giuridici non eliminabili (€)	valore di mercato scontato (€)
87.000,00	-13.050,00	-17.562,02	-700,00	0,00	-15,34	56.000,00

u. 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



Si è provveduto ad "abbattere" il valore originariamente stimato in € 85.000,00 secondo le partite negative riportate in tabella.

Si ribadisce la riduzione del -15%, che monetizzata è di:

$$€ (87.000 \times 0,15) = € 13.050,00$$

Valore di mercato deprezzato per assenza di garanzia per vizi: € 73.950,00

