

Tribunale di Catania - Sesta Sezione Civile

Giudice Esecuzione

Dr.ssa CHISARI MARIA ANGELA

Procedura Esecutiva Immobiliare R.G.E n.543 del 2022

Creditore Procedente: *****

Legale: *****

Creditore Intervenido: *****

Legale: *****

Debitori Esecutati

Esperto del Giudice - Geom. MANNANICI RENATO

C.F.: MNNRNT68514C351K - P.IVA: 03647190879

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



SINTESI

Proprietari	***** ***** ***** *****
Ubicazione	San Pietro Clarenza Ingressi Pedonali: Via delle Ortensie n.30 - Via dei Papaveri n.11 Ingresso Carrabile: Via delle Ortensie s.n. Piano Terra
Coordinate Google Earth	Latitudine Nord 37° 33' 58.97" - Longitudine Est 15° 0' 50.21"
Iscrizioni e Trascrizioni	Regolari
Situazione Catastale	Non Conforme - Regolarizzabile
Situazione Urbanistica	Non Conforme - Ripristino - Regolarizzabile
Disponibilità	Occupato dai Debitori Esecutati
Valore di Mercato	€.127.000,00 (Euro Centoventisettemila/00)
Valore Vendita Giudiziarria	€.108.000,00 (Euro Centoottomila/00)
Vendita	Unico Lotto
Valutazione quote	Non Necessario
Progetto di divisione	Non Necessario
Data di Nomina	22 Maggio 2024 (Pec di nomina del 23 Maggio 2024)
Data di Giuramento	24 Maggio 2024
Data di Stima	Giugno 2024
Giorni assegnati 120	Scadenza 20.09.2024
Data di Consegna	Luglio 2024



a. IDENTIFICAZIONE DEI BENI

COMUNE di SAN PIETRO CLARENZA - Edificio con tipologia a schiera con l'edificio limitrofo costituito da n.3 unità abitative (categoria A/2) e n.1 unità garage (categoria C/6).

Unità oggetto E.I. - Abitazione a Piano Terra con corte esclusiva, accessi: pedonali da Via delle Ortensie n.30 e via dei Papaveri n.11, carrabile da Via delle Ortensie S.N.

N.B. Il civ. 5 di via delle Ortensie coincide con il civ. 30, infatti è presente sia la mattonella in ceramica con il n.30 sia la buca delle lettere con il n.5, pertanto la residenza dei Debitori (All.1/A), di "via delle Ortensie n.5" coincide con il bene oggetto di E.I. sito in "via delle Ortensie n.30" (All.7 - Foto n.1-2)

Dati Catastali: N.C.E.U. San Pietro Clarenza Foglio 5 - Particella 274 - Sub 2 e 3					
Cat.	Cl.	Consist.	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo
A/2	5 ^a	Vani 6,5	Totale mq.150 (Escl. aree scop.: mq.136)	€.570,68	C.da Belvedere Piano Terra
Stato Attuale	N.4 Vani e N.6 Accessori: Bagno, Cucina, Disimp./Lav., W.C.-Doccia, Corridoio e Ripostiglio. Aree Esterne: Tettoia (chiusa da tre lati), Locale vasche idriche, Cortile e Giardino				
N.B. Dalla lettura degli Atti di Provenienza, dei Documenti Catastali (Planimetria Catastale ed Elaborato Planimetrico) e dallo Stato dei Luoghi si evince che il tratto di giardino lato Sud/Est (All.6/B-C-D) è catastalmente pertinenza del bene oggetto di E.I. ma allo Stato dei Luoghi è di pertinenza dell'abitazione al piano 1° (Sub 6).					
Confini	Nord/Est: via delle Ortensie e ingresso comune (sub 1); Sud/Est: scala accesso p.2° (sub 8), ingresso comune (sub 1) e altra proprietà (p.lla 220); Sud/Ovest: via dei Papaveri, scala accesso p.1° (sub 6) e giardino, con corte di accesso al garage (sub 5) e garage (sub 4); Nord/Ovest: giardino, altra proprietà (p.lla 191) e garage (sub 4).				

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' DEI BENI

A) Atto di Vendita - Notaio ***** del ***** , Rep. ***** , Racc. ***** , Reg.to Catania ***** n. ***** /1T, Conservatoria RR.II. Catania, ***** , n.ri ***** /***** (All.3/C.)

Descrizione: Appartamento per civile abitazione al piano terra, composto da vani catastali sei e mezzo, con annesso terreno adibito a giardino, confinante a Nord con via delle Ortensie e con ingresso comune, ad Est con altro edificio di terzi, a Sud con via dei Papaveri e con scala di accesso al primo piano ed a Ovest con altro edificio di terzi, salvi altri e più esatti confini....."

Venditore: *****

N.B. Il Notaio ha erroneamente indicato ***** anziché ***** successivamente rettificato con Nota di Rettifica Conserv. RR.II. Catania, 27.02.2004, n.ri 9479/6227

B) Nota di Rettifica - Notaio ***** del ***** , Rep. ***** , Racc. ***** , Conservatoria RR.II. Catania, ***** , n.ri ***** /***** (All.3/D). Sezione D - La presente nota in rettifica a quella pubblicata il ***** ai nn. ***** /***** , ove per mero errore materiale il soggetto 2.1. a favore era stato indicato come ***** invece trattasi di *****

d. PROVENIENZA DEL BENE

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

1° Passaggio - [] vende a [] - (All. 3/A1)

Atto di Vendita - Notaio ***** del ***** , Rep. ***** , Racc. ***** , Reg.to a Catania il ***** al n. ***** , Conservatoria RR.II. Catania, ***** , n.ri ***** /***** .

Venditore *****

Acquirente *****

Dati Catastali: N.C.E.U. San Pietro Clarenza - Partita n.*** - Foglio * - Particella *** - Sub *****

N.B. il numero di Partita e di Particella sono errati, verranno rettificati con l'Atto del 25.01.1994.

Descrizione: ".....appartamento a piano terra, facente parte del fabbricato sito in San Pietro Clarenza, contrada Belvedere, composto di quattro vani ed accessori con annesso tratto di terreno adibito a giardino e confinante: a ponente con strada da denominarsi e dalla quale ha accesso esclusivo, a levante

con altra strada da denominarsi dalla quale ha altro accesso insieme al proprietario della soprastante mansarda, a mezzogiorno con proprietà [REDACTED] e a tramontana con proprietà [REDACTED], salvo se altri". - N.B. Il Sig. ***** rappresentato dal fratello ***** (Procura Speciale autenticata dal N. Corsaro D. il 20.06.1986), cita: "appartamento a piano terra, facente parte del fabbricato sito in San Pietro Clarenza, contrada Belvedere, composto di quattro vani ed accessori con annesso tratto di terreno adibito a giardino, in catasto alla Partita n.***, Foglio *, Particella ***, Sub ***". - (All. 3/A pag. 2 e 7) - (Visura catastale All. 2/A pag. 1 e 2)

2° Passaggio - Atto di rettifica dati catastali - (All. 3/A2)

Atto Rettifica Catastale - Notaio ***** del ***** , Rep. *****, Racc. *****, Reg.to a Catania ***** n.*****, Conserv. RR.II. Catania, ***** , n.ri *****/****. **Descrizione:** "..... i componenti dichiarano che: 1) l'appartamento di proprietà del Sig. ***** , compreso nella confinazione della premessa, catastalmente non si identifica con le caratteristiche sopra indicate, ma bensì con i seguenti estremi catastali: Partita n.***** del N.C.E.U. del Comune di San Pietro Clarenza, foglio *, mappale *** sub. * e *, via Maggio Belvedere, piano terra, categoria A/2, cl.5 vani 6,5 RC di £.1.105.000 erroneamente in ditta al Sig. ***** anziché al Sig. ***** ed erroneamente ubicato in via Maggio Belvedere, p.T anziché in contrada Belvedere, via dei Papaveri n.9, p.T.:".

3° Passaggio - Acquisizione dei Debitori Esecutati (All. 3/B1)

4° Passaggio - Nota di Rettifica dei Debitori Esecutati (All. 3/B2)

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

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

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

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

<u>Nominativi</u>	***** (All. 4/A)
	***** (All. 4/B)
<u>Immobile</u>	N.C.E.U. San Pietro Clarenza ***** (All.4/C)
	N.C.E.U. San Pietro Clarenza ***** (All.4/C)

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

A	<p>Atto Notarile Pubblico del ***** - Rep. n.*****/***** - Notaio *****</p> <p>Specie: Ipoteca Volontaria - 168 Concessione a Garanzia di Mutuo - Capitale: €.81.486,00</p> <p>Tasso Interesse Annuo: 3,65% - Totale: € 162.972,00 - Importi variabili: SI - Durata: 25 anni</p>	
B	<p>N.C.E.U. San Pietro Clarenza - Fg.*, P.IIa ***/Sub *** - Natura: A2 (Abitazione Civile)</p> <p>Consistenza: Vani 6,5 - Ubicazione: Via Maggio Belvedere - Piano Terra</p>	
C	<u>Favore</u>	*****
	<u>Contro</u>	*****
<p>Formalità successive: Iscrizione del ***** Servizio di P.I. di Catania, Reg. Particolare n.**** Reg. Generale n.***** - Tipo di atto: 0668 - Ipoteca Volontaria per Concessione a Garanzia di Mutuo</p>		

2) Iscrizione del ***** - Reg. Gen. n.***** - Reg. Part. n.**** - (All. 4/E)

A	<p>Atto Giudiziario del ***** - Rep. n.***- Tribunale di Catania - C.F. *****</p> <p>Specie: Ipot. Giud. - 0281 Decr. Ingiun., Cap.: €.19.062,43 - Int.: €.6.400,00 - Spese: €.1.537,57</p> <p>Richiedente: ***** - C.F. *****</p>	
B	<p>N.C.E.U. San Pietro Clarenza, Fg.*, P.IIa ***/Sub ****, A2 (Abitazione Civile) - Cons.: Mq.150</p> <p><u>N.B. sono presenti altri n.2 immobili NON oggetto della C.E.G. - RGE 543/2022</u></p>	
C	<u>Favore</u>	*****
	<u>Contro</u>	*****

3) Iscrizione del ***** - Reg. Gen. n.***** - Reg. Part. n.**** - (All. 4/E)

A	<p>Atto Notarile Pubblico del ***** - Rep. n.*****/***** - Notaio *****</p> <p>Specie: <u>Ipoteca in Rinnovazione</u> - 0668 Ipoteca Volontaria Concessione a Garanzia di Mutuo</p> <p>Capitale: €.81.486,00, Interesse Annuo: 3,65% - Totale: €.162.972,00 - Durata: 25 anni</p> <p>Richiedente: ***** - Indirizzo: *****</p>	
B	<p>N.C.E.U. San Pietro Clarenza, Fg.*, P.IIa ***/Sub ****, A2 (Abitazione Civile) - Cons.: Mq.150</p>	
C	<u>Favore</u>	*****
	<u>Contro</u>	*****



A) Trascrizione del *** - Reg. Gen. n.***** - Reg. Part. n.***** - (All. 4/F)**

A	Atto Giudiziaro del ***** - Rep. : n.**** - Tribunale di Catania C.F. *****	
	Specie: Atto Esecutivo o Cautelare - 726 Verbale Pignoramento Immobiliare	
Richiedente: ***** - Indirizzo: via *****		
B	N.C.E.U. San Pietro Clarenza - Fg.* , P.IIa ***/Sub *** - Natura: A2 (Abitazione Civile)	
	Consistenza: Vani 6,5 - Ubicazione: Via Maggio Belvedere - Piano Terra	
C	Favore	*****
	Contro	*****

Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento - Iscrizione: 1-2-3 - Trascrizione "A".

g. IDENTIFICAZIONE E CORRISPONDENZA CATASTALE - (All. 2)								
<u>N.C.E.U.</u>	<u>Fg.</u>	<u>P.IIa</u>	<u>Sub</u>	<u>Cat.</u>	<u>Cl.</u>	<u>Consist.</u>	<u>Sup. Catastale (mq.)</u>	<u>Rendita</u>
S. P. Clarenza	5	274	2-3	A/2	5	Vani 6,50	Tot. 150 (Escl. aree scop. 136)	€.570,68
Indirizzo: C.da Belvedere Piano Terra				N.B. (*) Sub 2 graffato con il Sub 3				
Intestato: *****								
***** - Coniugi in reg. di comunione dei beni								
Mappa Catastale: DIFFORME - Il prospetto Nord/Est nella mappa catastale N.C.T. presenta una parete con una rientranza, mentre lo Stato dei Luoghi presenta una parete lineare. (All. 6/D)								
Planimetria Catastale: DIFFORME - a) Il Vano, l'Ingresso ed una porzione del Corridoio sono stati unificati in un unico ambiente, b) una porzione del Corridoio è diventato Ripostiglio.								
Si evidenzia che l'Allegato 6/D illustra una difformità tra la Planimetria Catastale e lo Stato dei Luoghi, in particolare la sottrazione del possesso del Giardino (*) e poiché gli Atti Pubblici confermano il diritto di proprietà, si consiglia una rettifica sia della Planimetria Catastale sia dell'Elaborato Planimetrico allo stato reale dei luoghi oltre che rivendicarne la proprietà.								
Visura Catastale: Indirizzo Contrada Belvedere ERRATO - <u>Via delle Ortensie n.30 (o 5) CORRETTO</u>								
Regolarizzazione Catastale: Pratica Pregeo per aggiornamento della Mappa Catastale N.C.T. - Pratica Docfa per aggiornamento della Planimetria Catastale N.C.E.U.								

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

i. CONFORMITÀ URBANISTICA - EDILIZIA

Regolarità Urbanistica Intero Edificio (All.5)

Ditta Costruttrice: *****

A 1) **Comune di San Pietro Clarenza** - Licenza Edilizia Pratica n.478 - Protocollo del 29.08.1968

2) **Comune di San Pietro Clarenza** - Elaborato Grafico a firma dell'Ing. *****

3) **Prefettura di Catania** - Opere in conglomerato cementizio Prot. n.6611/2-44-18 del 14.08.1969

4) **Comune di San Pietro Clarenza** - Comunicazione inizio lavori Prot.1811 del 06.08.1969

Sanatoria Edilizia L. 37/48 - L.R. 47/85

Intestatario: *****

B 1) **Mod. 47/85-A** - Prot. n.4899 del 18.06.1986 - Progressivo n.0439343406 - Pratica n.296/4

2) **Dichiarazione Sostitutiva Atto Notorietà** a firma di ***** del 17.06.1986 "....dichiaro di aver costruito in C.da Belvedere nel Comune di San Pietro Clarenza in assenza di Concessione Edilizia una costruzione anteriormente il 29.01.1977 composta da un piano terra - primo e secondo"

3) **Elaborato Grafico** a firma dell'*****

4) **Certificato di Idoneità Statica** a firma dell'*****

5) **Saldo Oneri Oblazione (€167,23) e Oneri Concessori (€672,53)** e richiesta di integrazione documentazione da parte del Comune di San Pietro Clarenza al Sig. ***** del 30.04.2003 Protocollo n.3689 con l'annotazione a penna: "29.10.2023 il Sig. ***** ha saldato tutto".

Osservazioni:

a) escludendo la diversa distribuzione interna avvenuta in epoca successiva al 2003 ad opera dei Debitori, la rappresentazione ed il dimensionamento (particolarmente della Superficie Coperta) della situazione dei luoghi rilevata dal sottoscritto E.d.G. Geom. Mannanici Renato è difforme rispetto alla planimetria rappresentata nell'Elaborato Grafico a firma dell'*****;

b) la richiesta di integrazione da parte del Comune prevede: 1) versamento di €15,49 (oggi € 78,00) per "Diritti di Segreteria per rilascio Concessione Edilizia in Sanatoria", 2) prova di avvenuto accatastamento (visura e planimetria), 3) n.2 marche da bollo di €10,33 (oggi € 16,00), 4) Ubicazione impianto fognario (che un regolare adeguamento dell'attuale impianto fognario con la progettazione ed il dimensionamento di impianto IMHOFF, 5) copia conforme dell'Atto di Proprietà.



Regolarizzazione Urbanistica e Catastale

1ª Fase - Completamento Sanatoria Edilizia

	Descrizione	Quota Debitori
<u>Impianto</u>	Onorario Profess. (CILA e Dir. Lavori) Tot.: €. 2.400,00/3 (unità)	€.800,00
<u>Fognario</u>	Diritti Segreteria Comune S.P. Clarenza	€.78,00
	Lavori Edili: Totale: €. 3.000,00/3 (unità)	€.1.000,00
	Diritti di Segreteria per rilascio Concessione Edilizia in Sanatoria	€.78,00
	N.2 marche da bollo di €16,00	€.32,00
	Importo Totale = €1.988,00 arrotondato a:	€.2.000,00

2ª Fase - Regolarizzazione Urbanistica e Catastale Stato Attuale

Pratica CILA, - Pratica Pregeo - Pratica Docfa - Rimozione Tettoia - Demolizione Locale Vasche

Descrizione	Quota Debitori
Onorario Professionista	€.2.000,00
Diritti Segreteria Comune S.P. Clarenza	€.78,00
Diritti Pratica Pregeo (€.44,00 Estr. Mappa + €65,00 Dep. Tipo Mappale)	€.109,00
Diritti Pratica Docfa - Planimetria	€.50,00
Lavori Edili - Rimozione Tettoia - <u>Demolizione Locale Vasche</u>	€.1.200,00
Importo Totale = €. 3.437,00 arrotondato ad €3.500,00	€.3.500,00

Riepilogo: €2.000,00 + €3.500,00 = €5.500,00

j.	SANATORIA E CONDONO	NESSUNA
k.	ISTANZA DI CONDONO (Art. 40, c. 6 L.47/1985 o Art 46 c. 5 DPR 380/01)	NESSUNA
l.	IMMOBILE NON SANABILE - COSTI DI DEMOLIZIONE	NESSUNA
m.	FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE	NESSUNA
n.	Formalità, Vincoli e Oneri, anche di natura Condominiale, che saranno cancellati	NESSUNA
o.	IMMOBILI PIGNORATI GRAVATI DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO	NESSUNA
p.	Spese Fisse di Gestione o di Manutenzione, di Eventuali Spese Straordinarie	NESSUNA

q.	DISPONIBILITÀ DEL BENE
----	-------------------------------

L'unità immobiliare oggetto di E.I. è abitato ed utilizzata dai Debitori Esecutati e dai loro familiari.

n°	DESCRIZIONE DEL BENE - (All. 7 - 8)
----	--

Intero Edificio - Caratteristiche costruttive: Struttura portante (fondazione, pilastri, travi e solai) in cemento armato, pareti esterne in laterizi a camera d'aria, accesso pedonale via delle Ortensie n.30 in ferro, pareti esterni intonacate e pitturate con colori chiari, pavimentazione corte comune (sub 1) in ceramica, copertura a tetto padiglione unico con l'edificio ubicato sulla P.IIa 220

Stato manutentivo: Pessimo. Sono evidenti danni sia della facciata sia dei ballatoi. - Importo (forfettario) €.**15.000,00** (quota parte) per lavori di manutenzione straordinaria.

Unità oggetto di E.I. - Distribuzione planimetrica: n.4 Vani e n.6 Accessori: Bagno, Cucina, Disimp./Lav., W.C.-Doccia, Corridoio e Ripostiglio; Aree Esterne: Tettoia (chiusa da tre lati), Locale vasche idriche, Cortile e Giardino. **Caratteristiche costruttive:** pavimentazione in ceramica, pareti intonacate e pitturate a ducotone, porta ingresso in metallo, infissi interni in legno, infissi esterni in alluminio anodizzato con avvolgibili in plastica e grate in ferro, impianto idrico ed elettrico del tipo sottotraccia, Bagno pavimentato e rivestito con mattonelle di ceramica con i servizi igienici: w.c., bidet, lavabo e vasca, W.C.- Doccia pavimentato e rivestito con mattonelle di ceramica con i servizi igienici: w.c., bidet, lavabo e piatto doccia, Tettoia/Veranda costituito da una parete (lato Sud/Est) in struttura precaria rimovibile in alluminio ed una tettoia in anch'essa in struttura precaria; impianto termico: **ASSENTE**, pavimentazione delle Corti in ceramica, ringhiere in ferro, cancello accesso carrabile in ferro con apertura manuale

Stato di manutenzione: Mediocre. Sono evidenti danni di umidità nei soffitti degli ambienti - Importo forfettario di €.**10.000,00** per lavori di manutenzione ordinaria.

Importo Totale: €15.000,00 + €10.000,00 = €25.000,00

Dati Catastali: N.C.E.U. San Pietro Clarenza - Fg.* - P.IIa * - Sub *** - Categ. A/2 - Cl. 5°**

Consist.	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo
Vani 6,50	Tot.: mq.150 (Escl. aree scop. Mq.136)	€.570,68	Contrada Belvedere - Piano T
Intestati	*****		



Scheda Tecnica (All. 7/B) (Stato attuale dei luoghi)

Superficie Coperta mq.143,15			H Interna: ml.3,10			H Interpiano: ml.3,40			Volume mc.486,710		
N	Ambiente	Super.	N	Ambiente	Super.	N	Ambiente	Super.	N	Ambiente	Super.
1	Vano 1	25,33	2	Vano 2	19,93	3	Bagno	6,14	4	Cucina	16,66
5	Dis./Lav.	2,31	6	W.C./Doccia	4,48	7	Vano 3	15,53	8	Corridoio	10,73
9	Vano 4	17,69	10	Ripostiglio	3,02	Superficie Utile = Mq.123,48					
Aree Esterne		Tettoia/Veranda: Mq.19,94 - Locale vasche idriche: Mq.2,91 - Scivola: Mq.10,09 Giardino: Mq.29,03 - Cortile: Mq.60,33									

Scheda Tecnica (All. 7/C) (Superficie ai fini della Valutazione)

Superficie Coperta mq.143,15			H Interna: ml.3,10			H Interpiano: ml.3,40			Volume mc.486,710		
N	Ambiente	Super.	N	Ambiente	Super.	N	Ambiente	Super.	N	Ambiente	Super.
1	Vano 1	25,33	2	Vano 2	19,93	3	Bagno	6,14	4	Cucina	16,66
5	Dis./Lav.	2,31	6	W.C./Doccia	4,48	7	Vano 3	15,53	8	Corridoio	10,73
9	Vano 4	17,69	10	Ripostiglio	3,02	Superficie Utile = Mq.123,48					
Aree Esterne		Scivola: Mq.10,09 - N.1 Posto Auto: Mq.13,60 - Giardino: Mq.29,03 - Cortile: Mq.68,91									

N.B. In considerazione che l'area Giardino (*) di mq.19,88 (All. 6/B-C-D) non è in possesso dei Debitori

Esecutati, non viene inserita nella Valutazione dell'unità immobiliare, tuttavia l'incidenza di Valore è di

€1.000,00

5. DETERMINAZIONE del VALORE di MERCATO e del VALORE di VENDITA GIUDIZIARIA

1. PREMESSA

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

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

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

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

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

2. ANALISI DI MERCATO

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

Fase di mercato

Nel mercato immobiliare la domanda e l'offerta sono fattori casuali e il prezzo è il risultato della loro interazione. **Il mercato immobiliare** mostra un andamento ciclico che comprende una fase di espansione, una fase di contrazione, una fase di recessione e una fase di recupero. **Ne consegue** che le variazioni di prezzo sono precedute da variazioni dell'attività di mercato.

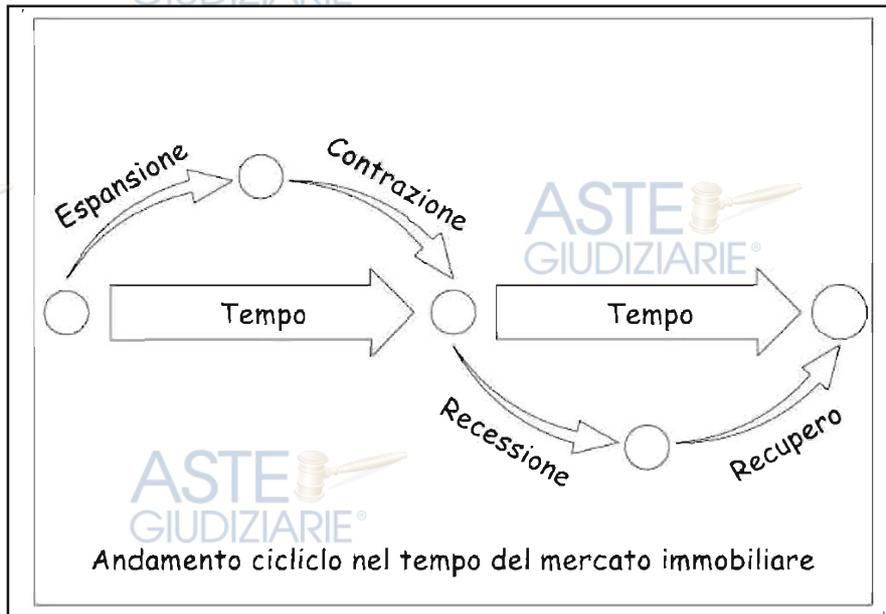


Tabella 1	Fasi cicliche del Mercato Immobiliare			
Indice	Espansione	Contrazione	Recessione	Recupero
Variazione dei Prezzi	Aumento	Diminuzione	Diminuzione	Aumento
Tempi di collocamento	Minori	Maggiori	Maggiori	Minori
Richieste	Aumento	Diminuzione	Diminuzione	Aumento
Produzione dei beni	Minori	Maggiori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

L'andamento dei Prezzi Medi di Mercato degli immobili siti a San Pietro Clarenza, 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					
Caratteristica	Offerenti	Richiedenti	Natura del prodotto	Condizione di entrata	Formazione del prezzo	Applicazione
Concorrenza perfetta	Molti	Molti	Omogeneo	Libera	Unico	Ipotetico
<u>Concorrenza monopolistica</u>	<u>Molti</u>	<u>Molti</u>	<u>Differenziato</u>	<u>Libera</u>	<u>Discrezionale</u>	<u>Immobili usati</u>
Monopolio	Uno	Numerosi	Senza sostituti	Bloccata	Discriminato	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 del parametro	Definizione	Analisi del parametro del segmento di mercato
Localizzazione	Posizione immobile nello spazio geografico ed economico	Edificato Periferico
Destinazione	Indica l'uso al quale è adibita l'unità immobiliare	Abitazione Civile
Tipologia immobiliare	Classificazione degli immobili che possono essere (nuovi, ristrutturati, seminuovi, usati e ruderi)	Residenziale - Usati Anno di real. 1975
Tipologia edilizia	Caratteri morfologici e funzionali dell'edificio, ad esempio se si tratta di appartamento, di villa di casa indipendente	Appartamento in Piccolo Condominio (n.3 unità)
Dimensione	Grandezza dell'unità immobiliare rispetto al mercato immobiliare in esame che può essere: piccola, medio-piccola, media, medio-grande e grande	Medio-Grande (Sup. Utile = Mq.123,48)
Caratteri di domanda e offerta	Soggetti che operano sul mercato, i loro comportamenti, le interrelazioni tra domanda e offerta e con altri segmenti di mercato.	Da Privati a Privati
Forma di mercato	Grado di competizione, ossia il grado di concorrenza rispettivamente dal lato della domanda e dell'offerta.	Concorrenza monopolistica
Fase di mercato	Andamento ciclico del mercato nonché dei prezzi che possono essere in aumento, stazionaria, in diminuzione.	Fase di minimo "Recupero"

3. SUPERFICIE COMMERCIALE.

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

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

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

Formula	$S_{\text{commerciale}} = S_1 + S\pi_1 \times S_1$	dove: S_1 = Superficie principale - π_1 = Indice mercantile
---------	--	---

Nel seguente rapporto di valutazione di 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). **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 San Pietro Clarenza, foglio catastale n.5, unità abitativa con categoria catastale A/2.

La ricerca ha prodotto n.1 Comparabile, ubicato nella medesima via delle Ortensie a breve distanza dal bene oggetto di Esecuzione Immobiliare.

DESCRIZIONE DEL SUBJECT

Tabella 6		<u>Subject</u> (immobile da stimare) (S)			
Descrizione: Abitazione Civile		Atto provenienza - N. *****			
Localizzazione: Comune di San Pietro Clarenza - Via delle Ortensie n.30 (o 5) - Piano Terra					
Caratteristiche Quantitative					
Data (Momento della stima)	DAT	"0" (zero)	Superficie Principale	SUP	Mq.143,15
Superficie Posto Auto	Sp.Auto	Mq.13,60	Superficie Cortile e Scivola	SCOR	Mq.79,00
Tipologia Superficie - S.E.L. - Superficie Esterna Lorda					
Caratteristiche Qualitative - Stato di Manutenzione (STM) = <u>Mediocre</u>					
€15.000 (Manutenzione straordinaria Edificio) - €10.000 (Manutenzione ordinaria bene oggetto E.I.)					

Ricerca Comparabili



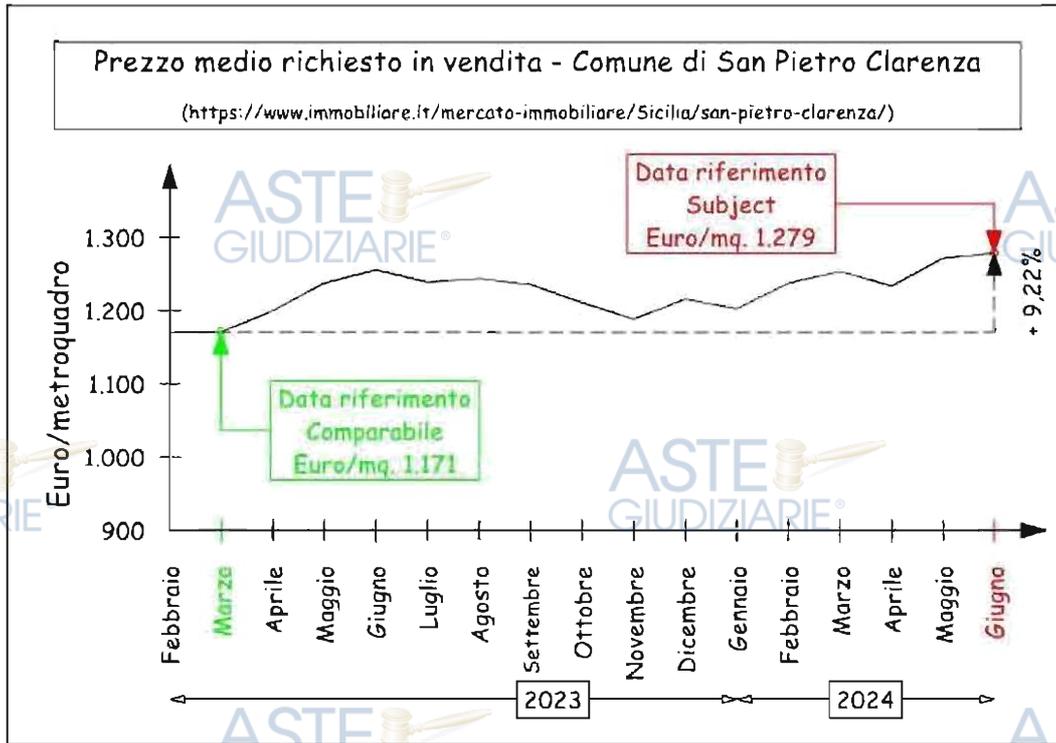
COMUNE DI SAN PIETRO CLARENZA

Subject - Via delle Ortensie n.30 (o 5) - Piano Terra

Comparabile - Via delle Ortensie s.n. - Piano Terra



Tabella 7 - Determinazione saggio variazione dei prezzi



Comparabile = Marzo 2023	Subject = Giugno 2024	Calcolo Saggio Variazione dei Prezzi
$V_{\text{medio}} = \text{€./m}^2 \text{ 1.171,00}$	$V_{\text{medio}} = \text{€./m}^2 \text{ 1.279,00}$	$(1.279,00 - 1.171,00) / 1.171,00 = 9,22\%$
Il Prezzo Medio Unitario tra Marzo 2023 a Giugno 2024 aumenta del + 9,22% → 0,0922		

Tabella 8	COMPARABILE				
Descrizione: Abitazione Civile + Posto Auto					
Localizzazione: Comune di San Pietro Clarenza - Via delle Ortensie s.n. - Piano Terra					
Atto di provenienza: Vendita Notaio ***** - Prezzo: €.105.000,00					
Caratteristiche Quantitative					
Data	DAT	"15" (Marzo 2023)	Superficie Principale	SUP	Mq.90,00
Superficie Posto Auto	Sp.Auto	Mq.30,00	Superficie Cortile	SCOR	Mq.42,00
Tipol. Superficie S.E.L. = Superficie Esterna Lorda			Stato di Manutenzione (STM) = Normale		

Tabella 9 - Tabella Dati

Saggio Variazione dei Prezzi (9,22%) →			0,0922
Caratteristiche	Acronimo	Comparabile	Subject
Prezzo totale (€)	PRZ	€105.000,00	---
Data (mesi)	DAT	15 mesi (marzo 2023)	0 mesi
Superficie Principale	SUP	Mq.90,00	Mq.143,15
Superficie Posto Auto	S _{p,Auto}	Mq.30,00	Mq.13,60
Superficie Cortile/Scivola	S _{COR}	Mq.42,00	Mq.79,00
Superficie Giardino	S _{GIA}	Mq.103,00	Mq.29,03
Stato di Manutenzione 1 = Pessimo - 2 = Normale - 3 = Buono	STM	3 = Normale	1/2 = Mediocre - €25.000

Tabella 10 - Coefficienti per la determinazione della superficie commerciale

Descrizione		Acron.	Coeff	Descrizione		Acron.	Coeff
Superf. Principale	p(SUP) / p(PRZ)	P _(SUP)	1,00	Posto Auto	P(P.Auto) / p(SUP)	P _(P.Auto)	0,40
Cortile	P(COR) / p(SUP)	P _(COR)	0,30	Giardino	P(GIA) / p(SUP)	P _(GIA)	0,10

Tabella 11 - Calcolo Superficie Commerciale

Descrizione		Comparabile	Subject
Superficie	Principale	(90,00 × 1,00) = Mq. 90,00	(143,15 × 1,00) = Mq. 143,15
	Posto Auto	(30,00 × 0,40) = Mq. 12,00	(13,60 × 0,40) = Mq. 5,44
	Cortile	(42,00 × 0,30) = Mq. 12,60	(79,00 × 0,30) = Mq. 23,70
	Giardino	(103,00 × 0,10) = Mq. 10,30	(29,03 × 0,10) = Mq. 2,90
Totale		Mq.124,90	Mq.175,19

ANALISI DEI PREZZI MARGINALI

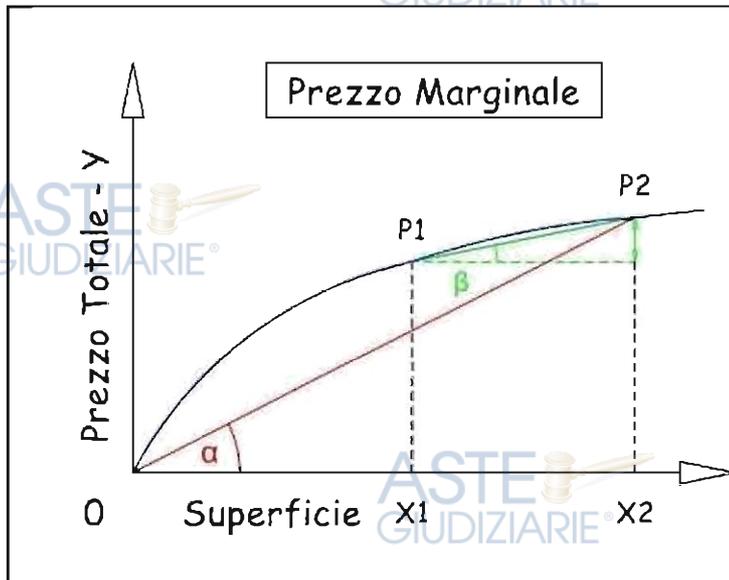
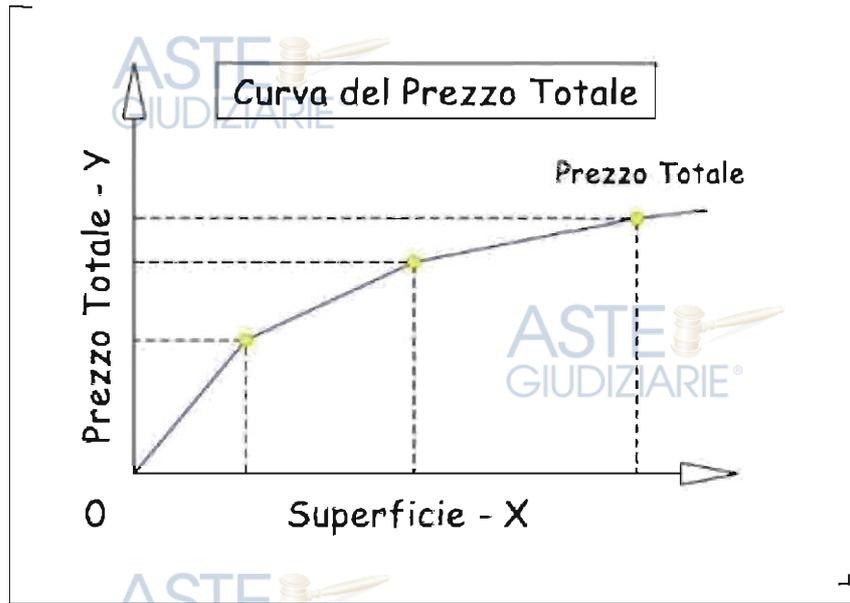
Il prezzo marginale di una caratteristica immobiliare esprime la variazione del prezzo di mercato di un immobile al variare della caratteristica. L'analisi dei prezzi marginali stima queste variazioni del prezzo.

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

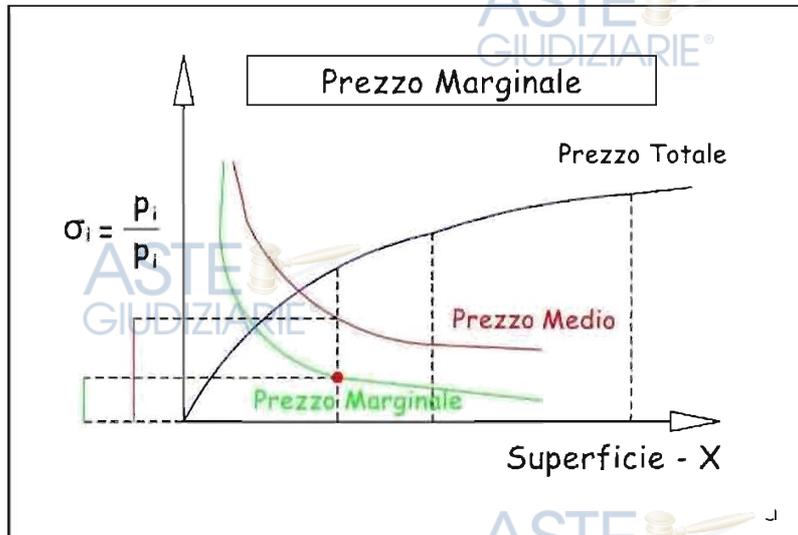
Tab.	Prezzo Marginale Data	Comparabile
12	$p(DAT) = (PRZ \times i(DAT) / T_{(mesi)})$	$[(€ 105.000,00 \times 0,0922) / 15] = \text{€}/\text{mese } 645,40$
Tab.	Prezzo Marginale Superficie Principale	Comparabile
13	$p(S_{SUP}) = (PRZ \times C_{f_{SUP}} / SUP)$	$(€ 105.000,00 \times 1,00) / mq.124,90 = \text{€}/mq. 840,67$

(Richiami dottrinali sul prezzo marginale della superficie principale)

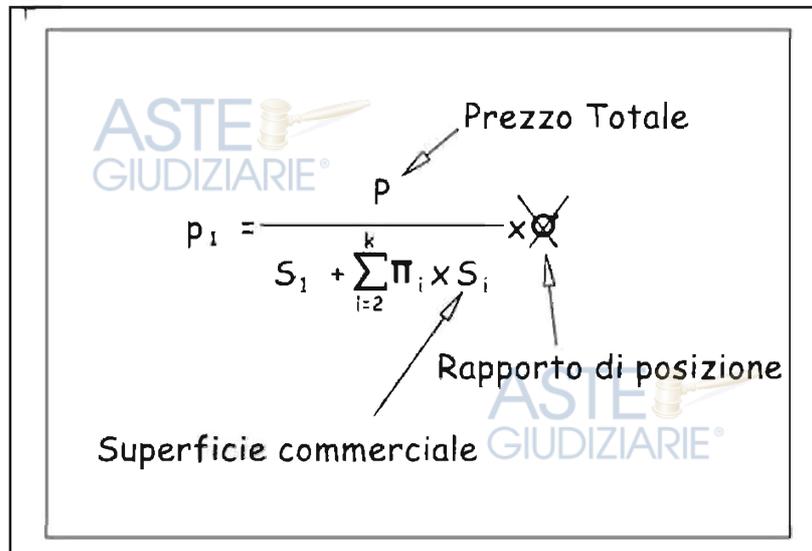
Il **prezzo totale** degli immobili cresce all'aumentare della superficie ma non in modo proporzionale per cui interpolando alcuni prezzi di mercato la curva che rappresenta il prezzo totale è →



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



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



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

Analisi dei Prezzi Marginali

Tab. 14	Superficie Posto Auto ($S_{P.Auto}$) → $p(S_{P.Auto}) = (p_{(SUP)} \times Cf_{P.Auto})$
Prezzo marginale della Superficie Posto Auto - $p_{(P.Auto)}$	€/mq.840,67 × 0,40 = €/mq.336,27
Tab. 15	Superficie Cortile (S_{COR}) → $p(S_{COR}) = (p_{(SUP)} \times Cf_{COR})$
Prezzo marginale della Superficie Cortile - $p_{(COR)}$	€/mq.840,67 × 0,30 = €/mq.252,20
Tab. 16	Superficie Giardino (S_{GIA}) → $p(S_{GIA}) = (p_{(SUP)} \times Cf_{GIA})$
Prezzo marginale della Superficie Giardino - $p_{(GIA)}$	€/mq.840,67 × 0,10 = €/mq.84,07

TABELLA DI VALUTAZIONE

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

Tabella 17		TABELLA DI VALUTAZIONE			
Caratter.	Acron.	Comparabile	Formula	Subject	
<u>Prezzo</u>	PRZ	---	€ 105.000,00	---	
<u>Data</u>	DAT	<u>15 mesi</u>	$[(0+15) \times \text{€}_{\text{mese}} 645,40] = + \text{€ } 9.681,00$	<u>0 mesi</u>	
<u>Superficie</u>	<u>Principale</u>	SUP	<u>Mq.90,00</u>	$(143,15-90,00) \times \text{€}/\text{m}^2 840,67 = + \text{€ } 44.681,61$	<u>Mq.143,15</u>
	<u>P. Auto</u>	SP,AUTO	<u>Mq.30,00</u>	$(13,60-30,00) \times \text{€}/\text{m}^2 336,27 = - \text{€ } 5.514,83$	<u>Mq.13,60</u>
	<u>Cortile</u>	SCOR	<u>Mq.42,00</u>	$(79,00-42,00) \times \text{€}/\text{m}^2 252,20 = + \text{€ } 9.331,40$	<u>Mq.79,00</u>
	<u>Giardino</u>	SGIA	<u>Mq.103,00</u>	$(29,03-103,00) \times \text{€}/\text{m}^2 84,07 = - \text{€ } 6.281,66$	<u>Mq.29,03</u>
<u>Stato Manut.</u>	STM	<u>0,00</u>	$(- \text{€ } 25.000,00 + \text{€ } 0,00) = - \text{€ } 25.000,00$	<u>- € 25.000,00</u>	
Prezzo corretto			€ 131.960,52	---	

Osservazioni alla Valutazione

Prezzo Unitario = Prezzo corretto / Superf. Commerciale = € 131.960,52 / Mq.175,19 = € / Mq. 753,23		
Agenzia delle Entrate - Valori Osservatorio Mercato Immobiliare (O.M.I.) - San Pietro Clarenza		
Zona: Periferica: Europa - Delle Rose - Palermo - Cod. di zona: D1 Microzona n.2 - Tipol. prevalente: Abitazioni Civile - Anno 2023 - Semestre 2 (ultimi dati pubblicati)		
Valore Minimo = <u>€./Mq.700,00</u>	Valore Medio = <u>€./Mq.875,00</u>	Valore Max = <u>€./Mq.1.050,00</u>
Valore: € 122.635,10	Valore: € 153.293,88	Valore: € 183.952,65
Il Valore Stimato (o Prezzo corretto) di € 131.960,52 (€./Mq. 753,23) si posiziona nel "range" tra il Valore Minimo ed il Valore Medio dei valori O.M.I. (30% (circa) superiore al Valore Minimo)		
Alcune caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto di Esecuzione Immobiliare		
Superficie Utile = Mq.143,15 - N.1 Posto Auto - Cortile = Mq. 79,00 - Giardino = Mq. 29,03		
Vani n.4 - Accessori n.6 - Piano: Terra - N.2 Ingressi Pedonali - N.1 Ingresso Carrabile		
Esposizione: su strade	Orientamento: N/E - N/O - S/O	Zona: Edificato Periferico Sud
Trasporto Urbani ed Extraurbani: ASSENTI	Attività Private: ASSENTI	Parcheggi: Pubblici
Si evidenzia la presenza della Scuola di Polizia Penitenziaria di fronte l'accesso di via dei Papaveri		

CONCLUSIONI

Valore stimato con (Market Comparison Approach - MCA)		€ .131.960,52
Regolarizzazione difformità Urbanistica e Catastale (punto "i" - pag.8)		- €.5.500,00
Sommano		€ .126.460,52
Valore di Mercato (arrotondato) - € .127.000,00 (Euro Centoventisettemila/00)		
t.	VENDITA GIUDIZIARIA	
	Valore di Mercato	€ .127.000,00
	Riduzione per l'assenza di garanzia per vizi (-15%)	- (€ .19.050,00)
	Sommano	€ .107.950,00
	Valore di Vendita Giudiziaria (arrotondato) - € .108.000,00 (Euro Centoottomila/00)	

u.	Vendita	Unico lotto.	v.	Documen. Fotografica	Allegato 7
w.	Valutazione del bene in quota - NON NECESSARIO - UNICA QUOTA				
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 Giudiziaria si compone di n.25 pagine dattiloscritte e n.7 allegati.

Catania 22 Luglio 2024

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

Si allegano (in formato digitale e cartaceo)

Descrizione	Pag.
1 - Verbale dei sopralluoghi: 12 e 19 Giugno 2024 - OMISSIS	--
2 - Regolarità Catastale	
A) - OMISSIS	
B) Mappa Catastale N.C.T. San Pietro Clarenza - Fg. * - P.IIa ***	2
C) - OMISSIS	
D) - OMISSIS	
E) Planimetria - N.C.E.U. San Pietro Clarenza - Fg. * - P.IIa *** - Sub *** (formato A/3)	
3 - Atto di Provenienza - OMISSIS	--
4 - Ispezioni Ipocatastali - OMISSIS	--
5 - Regolarità Urbanistica	
A1) Comune San Pietro Clarenza - Licenza Edilizia Pratica n.478 - Prot. n.2693 del 29.08.1968	
A2) Elaborato Grafico;	
A/3 Prefettura di Catania - Protocollo n.6611/2-44-18 del 14.08.1969	
A/D Comune di San Pietro Clarenza - Comunicazione inizio lavori Prot.1811 del 06.08.1969	
B1) Mod.47/85-A - Prot. n.4899 del 18.06.1986 - Progr. n.0439343406 - Pratica n.296/4	31
B2) Dichiarazione Sostitutiva Atto Notorietà a firma di Lombardo G. del 17.06.1986	
B3) Elaborato Grafico a firma dell'Arch. Corso Maurizio	
B4) Certificato di Idoneità Statica a firma dell'Ing. Barbagallo Salvatore	
B5) Saldo Oneri Oblazione/Oneri Concessori e richiesta di integrazione documentazione da parte del Comune di San Pietro Clarenza al Sig. [REDACTED] del 30.04.2003 Prot. 3689	
6 - Rilievo topografico - (Eseguito in data 12 e 19 Giugno 2024)	
A) Stralcio della Cartografia del Comune di San Pietro Clarenza;	
B) Stato dei luoghi (Attuale) - Planimetria Piano Terra	
C) Stato dei luoghi (ai fini della Valutazione) - Planimetria Piano Terra	5
D) Sovrapposizione della Planimetria Catastale e dell'Elaborato Planimetrico allo Stato dei Luoghi con indicazione delle aree catastalmente di pertinenza del bene oggetto di E.I. ma che allo Stato dei Luoghi sono pertinenze di altri immobili	
7 - Elaborato fotografico	
N.2 Foto a colori - A - B + N.55 Foto a colori (n.29 pagine - n.2 foto per pagina)	29