

TRIBUNALE di CATANIA

VI Sezione civile
Esecuzioni Immobiliari

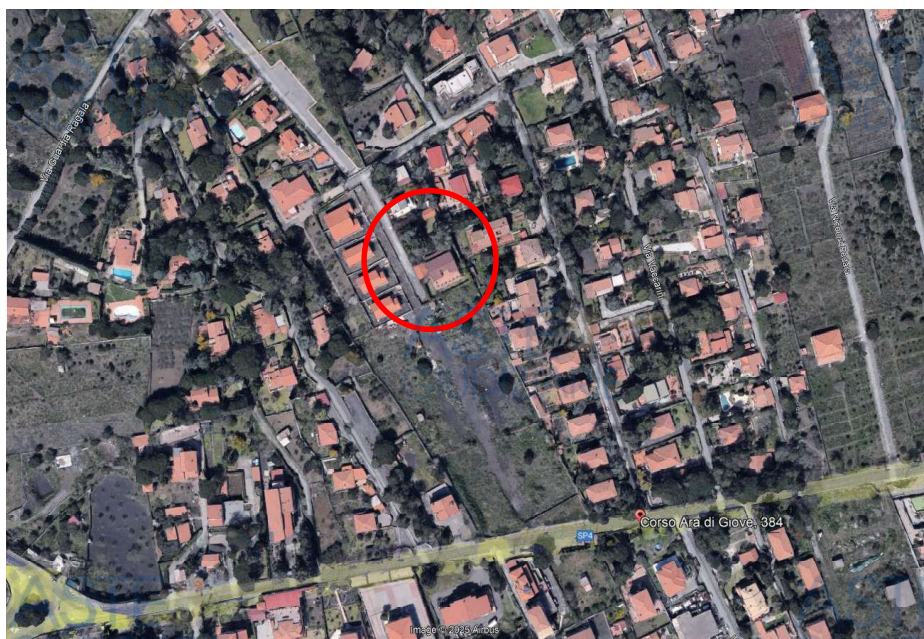
PROCEDURA N° 567/2023

Giudice dell'Esecuzione: **Dott.ssa Cristiana DELFA**

Procedente:

AMCO S.P.A.

Contro:



Localizzazione: Pedara Corso Ara di Giove n° 384 Interno 29A

Coordinate: N – 37°36'58.62" --- E – 15°02'19.88"

QUADRO RIASSUNTIVO

Procedura:	567/2023 AMCO S.P.A. /
Oggetto:	Abitazione in villa
Ubicazione:	Pedara, Corso Ara di Giove n. 384 Interno 29A
Posizione coordinate:	N – 37°26'58.62" --- E – 15°02'19.88"
Anno di costruzione:	Costruzione realizzata metà anni sessanta
Identificativi Catastali:	Foglio 20, part. 889, sub. 1, Cat. A/7
Proprietà - quota:	
Destinazione d'uso:	Residenziale
Tipologia immobiliare	Unità immobiliare in villa
Stato di conservazione:	Discreto-Buono
Conformità catastale:	Conforme
Conformità urbanistica:	Non conforme da regolarizzare
Titolo di provenienza:	
Stato di occupazione:	Occupata dagli esecutati
Quota pignorata:	Intera
Valore di mercato:	€ 424.000,00 (Euro quattrocentoventiquattromila/00)
Prezzo a base d'asta:	€ 360.000,00 (Euro trecentosessantamila/00)

Catania, 10/02/2025

L'esperto del giudice
Geom. Riccardo Zingale

G.E.: Dott.ssa Cristiana DELFA

Geom. Riccardo ZINGALE

PREMESSA

Con decreto di nomina del 10 novembre 2024 l'Ill.mo G.E. Dott.ssa Cristiana Delfa nominava esperto stimatore nel procedimento in oggetto lo scrivente Geom. Riccardo Zingale, iscritto all'Albo dei Geometri e G.L. della Provincia di Catania al n. 2258, Valutatore Immobiliare Certificato ISO/IEC 17024 - Certificato CEPAS B01-045 secondo la Norma UNI (Ente Italiano di Normazione) 11558-2014 e riconoscimento REV (*Recognised European Valuer of TEGoVA*), con studio tecnico nel Comune di Catania (CT) in Via Pietro Mascagni n. 57, il quale giorno 13 novembre 2024 prestava giuramento di rito per il conferimento dell'incarico avente come mandato l'accertare e rispondere ai quesiti formulati dall'Ill.issimo Giudice.

OPERAZIONI PERITALI

Lo scrivente, accettato l'incarico, dopo accurato esame dei fascicoli di

nell'immobile pignorato sito in Pedara corso Ara di Giove n° 384 interno 29/A.

Il giorno stabilito, lo scrivente si è recato sul luogo convenuto il quale è stato ricevuto dalla sig.ra [REDACTED] operazioni peritali di trenta minuti in a [REDACTED]

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

- il riscontro visivo dello stato attuale;
- il rilievo planimetrico e le misurazioni di dettaglio;
- il rilievo fotografico dello stato attuale di fatto dei luoghi;
- il confronto tra le planimetrie catastali e lo stato dei luoghi.

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

G.E.: Dott.ssa Cristiana DELFA

Geom. Riccardo ZINGALE

RISPOSTE AI QUESITI

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

Abitazione in villa composta da vani catastali sedici virgola cinque, ubicata nel Comune di Pedara in Corso Ara di Giove n. 384 Interno 29/A, villaggio con annesso terreno pertinenza esteso mq 1.350,00 circa, confinante nell'incanto con proprietà [REDACTED], da ovest con strada privata, da nord con proprietà [REDACTED] e da sud con proprietà Nicotra, in catasto **Foglio 20, part. 889, sub. 1, Cat. A/7.**



b. verifichi la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione (o, in caso di procedure riunite, nei singoli atti di pignoramento e nelle relative note), in particolare accertando che il pignoramento abbia colpito quote spettanti al debitore e che vi sia corrispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota;

Dati corretti e corrispondenti.

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

G.E.: Dott.ssa Cristiana DELFA

Geom. Riccardo ZINGALE

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

LR

co

co

Lo

po

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

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

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

G.E.: Dott.ssa Cristiana DELFA

Geom. Riccardo ZINGALE

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

ISCRIZIONI

Ipoteca Volontaria concessione a garanzia di finanziamento atto Notaio Luca



Ipoteca Giudiziaria decreto ingiuntivo atto Tribunale Di Catania del 6 settembre 2018 repertorio n. 11058 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Catania in data 28 settembre 2018 al numero generale 36869 al numero



TRASCRIZIONI

Verbale Di Pignoramento Immobili atto Tribunale di Catania del 6 dicembre 2018 repertorio n. 3016 e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Catania in data 25 gennaio 2019 al numero generale 3010 e al numero particolare 2362

Verbale Di Pignoramento Immobili atto Unep Presso Corte d'Appello Catania del 12 settembre 2023 repertorio n. 8697 e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Catania in data 5 ottobre 2023 al numero generale 48235 e al numero particolare 35994 a favore di Amco-Asset Management Company S.p.a. con

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

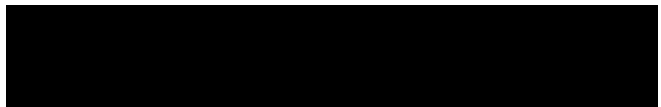
Unità residenziale (visura allegato 6 e planimetria allegato 7)

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	zona cens.	Micro zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		20	889	1			A/7	2	16,5 vani	Totale: 396 m ² Totale, escluse aree scoperte: 370 m ²	Euro 1.278,23	Variazione del 09/11/2015 - Incasamento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo					CORSO ARA DI GIOVE n. 384 Interno 29A Piano T-1							
Notifica					Paritta							
Annotazioni					-classamento e rendita validati							

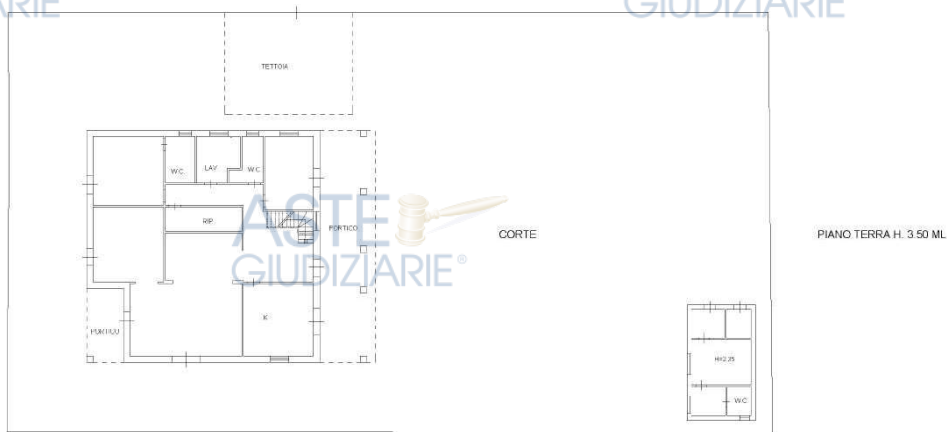
G.E.: Dott.ssa Cristiana DELFA

Geom. Riccardo ZINGALE



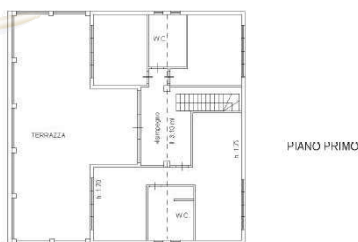
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



CONFORME

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

Non necessario.

ASTE
GIUDIZIARIE®

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

L'immobile è stato edificato giusto Nulla Osta rilasciato dal sindaco del comune di Pedara in data 07/05/1965 – pratica n° 39/1965 a seguito di approvazione del 28/04/1965. **(allegato A)**

ASTE
GIUDIZIARIE®

I lavori sono stati iniziati in data 29/04/1965 ed ultimati in data 10/06/1965 come da certificazione del 25/06/1965. **(allegato B)**

G.E.: Dott.ssa Cristiana DELFA

Geom. Riccardo ZINGALE

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Certificato di Abitabilità rilasciato in data 26/06/1965. **(allegato C)**

Il progetto prevedeva la costruzione di una villa a piano terra con copertura in parte a terrazza raggiungibile da scala esterna ed in parte a tetto a due falde con colmo sfalsato. **(allegato D)**

A seguito di lavori realizzati senza titolo edilizio, sono state presentate, al comune di Pedara, le seguenti richieste di Concessione Edilizia in Sanatoria ai sensi della L. 326/2004:

- pratica n° 332 - prot. 020043 del 13/12/2004 **(allegato E)** relativa alla realizzazione, sul confine nord-est del lotto, di un fabbricato a piano terra da adibire ad abitazione.
- pratica n° 333 - prot. 020044 del 13/12/2004 relativa alla trasformazione del sottotetto in mansarda abitabile e la realizzazione della tettoia ricovero auto; **(allegato F)**

Relativamente alla pratica 332 si precisa che la planimetria del piano terra dei grafici allegati alla richiesta di Concessione edilizia in Sanatoria, riporta la dichiarazione di essere stato edificato con il nulla osta del 1965, in effetti è rappresentato nello stato attuale, in particolare non è rappresentata la scala esterna, demolita, e viene rappresentata invece l'attuale scala interna per l'accesso al piano primo; di ciò non risulta traccia nella richiesta di Concessione Edilizia in Sanatoria. **(allegato G)**

Per quanto sopra la pratica dovrà essere integrata inserendo nella richiesta la demolizione della scala esterna, la realizzazione della scala interna e la diversa distribuzione degli spazi interni che sono stati cambiati e non rispecchiano quanto autorizzato con Nulla Osta rilasciato dal sindaco del comune di Pedara in data 07/05/1965 – pratica n° 39/1965 a seguito di approvazione del 28/04/1965.

Si precisa inoltre che l'immobile è soggetto a vincolo paesaggistico e per l'ottenimento dei titoli abilitativi è necessario acquisire il parere della Soprintendenza dei Beni Culturali e Ambientale previo pagamento dell'indennità risarcitoria.

All'ottenimento dei titoli abilitativi, che saranno rilasciati per locali di sgombro e non ai fini abitativi in quanto, la mansarda (prat. 332) non ha le altezze sufficienti e il fabbricato a piano terra (prat. 333) ha superficie

inferiore al limite di legge, dovrà essere istruita una pratica per il recupero abitativo dei locali.

Per le motivazioni sopra riportate, l'immobile attualmente **non può essere considerato conforme** e la per la regolarizzazione, come da calcolo effettuato separatamente, si considerano complessivamente € 25.000,00

Inoltre risulta da sanare, ai sensi dell'art. 20 della L.R. 4/2003, la tettoia realizzata sul prospetto nord della villa per una superficie di circa mq. 47,00 per un totale di **€ 2.350,00** oltre oneri professionali.

Per quanto sopra, i costi per la regolarizzazione omnicomprensivi calcolati, si quantizzano in **€ 30.000,00** (trentamila/00)

*j. In caso di **immobili abusivi**, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36, dpr n. 380/2001 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi la presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere;*

Vedi punto **i**

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

Nulla da dichiarare

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

Nulla da dichiarare

m. verifichi l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura

G.E.: Dott.ssa Cristiana DELFA

Geom. Riccardo ZINGALE

condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;

Nulla da dichiarare

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

Nulla da dichiarare

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

Nulla da dichiarare

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

Nulla da dichiarare

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

Unità immobiliare **occupata dagli esecutati**

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

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

composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, anno di costruzione, lo stato di conservazione, le caratteristiche strutturali nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e - per gli impianti - la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;

Abitazione in villa a piano terra e primo (mansarda con annessa terrazza) composta da vani catastali sedici virgola cinque, ubicata nel Comune di Pedara in Corso Ara di Giove n. 384 Interno 29/A, villaggio Arena, con terreno circostante di esclusiva pertinenza esteso mq 1.350,00 circa, oltre piccola dependance posta nell'angolo nord-est del terreno confinante nell'insediamento [redacted] da ovest con strada privata, da nord con proprietà [redacted] Nicotra, in catasto **Foglio 20, part. 889, sub. 1, Cat. A/7.**

L'unità immobiliare è costituita da un ingresso, soggiorno, studio, cucina, due vani, ripostiglio, lavanderia e due bagni a piano terra, disimpegno e due vani mansardati con annessi bagni a piano primo oltre terrazza a livello.

Il tetto, a due falde, ha la sua altezza massima (colmo direzione est-ovest) di ml. 3.25 e un'altezza minima di ml. 1,80.

Rifiniture di tipo civile nel complesso **stato conservativo discreto/buono.**

Superficie Esterna Lorda S.E.L. p.t. 214 mq;

Superficie Esterna Lorda S.E.L. p.1. 135 mq;

Superficie terrazza p.1 91 mq;

Superficie portico p.t. 67 mq;

superficie dependance 34 mq;

Superficie commerciale 379,00 mq

ASTE
GIUDIZIARIE®

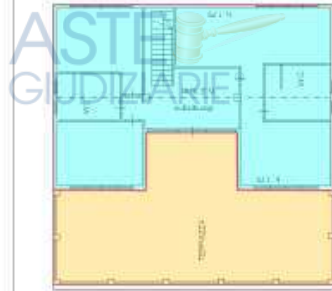


ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

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

1. PREMESSA

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

1. International Valuation Standard (IVS) versione 2022;
2. RICS Valuation Standards by Royal Institution of Chartered Surveyors 2022;
3. European Valuation Standard 2022;

G.E.: Dott.ssa Cristiana DELFA

Geom. Riccardo ZINGALE

4. Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa IV edizione 2018;
5. Linee Guida ABI 2024;
6. Norma UNI 11612:2015.

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

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

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

2. DEFINIZIONE DEL VALORE

2.1 VALORE DI MERCATO

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

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

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

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

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

- **International Valuation Standard 2017 e gli Standard Professionali di Valutazione RICS 2017:**

«l'ammontare stimato a cui un'attività o una passività dovrebbe essere ceduta e acquistata, alla data di valutazione, da un venditore e da un acquirente privi di legami particolari, entrambi interessati alla compravendita, a condizioni concorrenziali, dopo un'adequata commercializzazione in cui le parti abbiamo agito entrambe in modo informato, consapevole e senza coercizioni».

2.2 VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA

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

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

2.3 VALORE DI VENDITA FORZATA

Codice delle Valutazioni Immobiliari | Italian Property Valuation

Standard di Tecnoborsa (Cap. 3, 2.13):

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

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

2.4 VALORE DI MERCATO CON ASSUNZIONE

Sempre secondo le sopra richiamate Linee guida ABI:

«Per valore di mercato con assunzione si intende quel valore del bene immobile a garanzia di un credito inesigibile stimato dal perito in virtù delle condizioni limitanti che derivano dalla procedura esecutiva o stragiudiziale, avviate per il recupero del credito. In tale ipotesi il valore è connesso a

specifiche assunzioni che il perito deve indicare nel rapporto di valutazione».

(Anche **Linee Guida per la valutazione degli immobili in garanzia di crediti inesigibili. ABI gennaio 2018 e Codice delle Valutazioni Immobiliari | Italian Property Valuation Standard di Tecnoborsa, Cap. 3, 2.6.1).**

3. APPLICAZIONE DEI PROCEDIMENTI DI VALUTAZIONE

Il valore di mercato è stimato tramite l'applicazione di metodi e procedure di valutazione che riflettono la natura dell'immobile e le circostanze più probabili in cui tale immobile sarebbe compravenduto sul mercato. I metodi utilizzati per stimare il valore di mercato sono:

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

4. SCELTA DEL PROCEDIMENTO DI STIMA

Il procedimento applicato per la valutazione è il **market comparison approach (MCA)**, ossia il procedimento di stima del prezzo di mercato degli immobili attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, compravenduti di recente e di prezzo (di mercato) noto.

Il principio su cui si fonda il procedimento di stima consiste nella considerazione per la quale “il mercato fisserà il prezzo per un immobile allo stesso modo in cui ha già determinato il prezzo di immobili simili”.

Per applicare il **market comparison approach** si devono compiere aggiustamenti sistematici sui prezzi di mercato rilevati in base alle caratteristiche degli immobili di confronto (**comparabili**) rispetto alle corrispondenti caratteristiche dell'immobile oggetto di stima (**subject**). Questa operazione mira a trasformare

idealmente i comparabili nel *subject* per ottenere i cosiddetti prezzi corretti che sono quelli degli immobili comparabili supposti con le caratteristiche del *subject*.

Gli aggiustamenti sono costituiti dai **prezzi marginali** delle caratteristiche quantitative immobiliari e sono il perno dell'analisi.

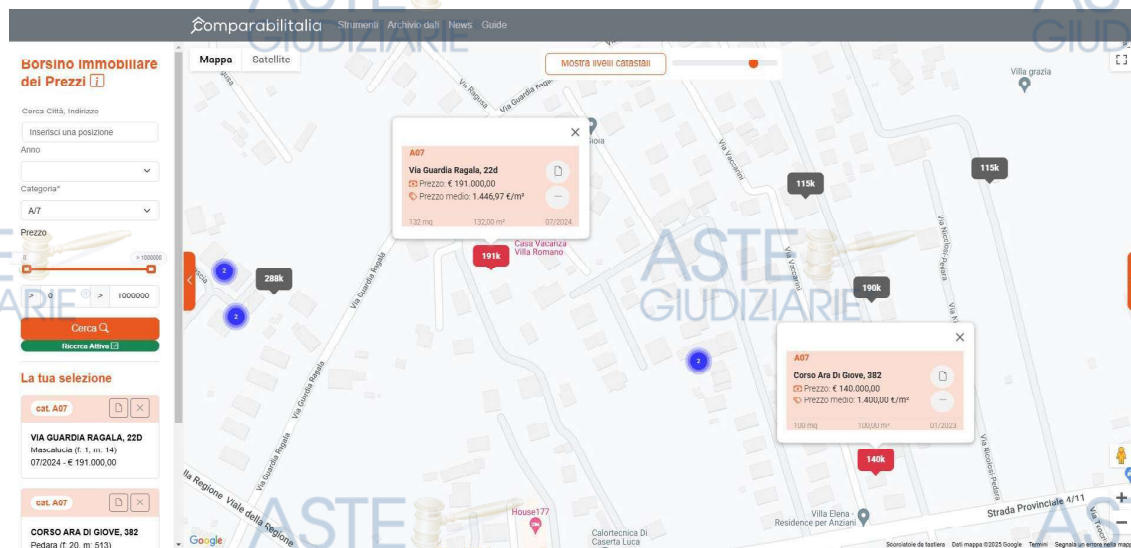
Il metodo del confronto di mercato può essere utilizzato sia nella sua formulazione classica, sia nella versione denominata "**sistema di stima**" (che permette di trattare il confronto tra immobili dotati di caratteristiche provviste di un prezzo marginale non immediatamente riscontrabile dal mercato) o combinando entrambi i procedimenti (*market comparison approach* + sistema di stima).

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

5. PROCESSO ESTIMATIVO

5.1 Ricerca comparabili

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



Di tutte le compravendite rinvenute due riguardano unità maggiormente simili a quella oggetto di valutazione:



5.2 Market Comparison Approach

1. Tabella dati				
Prezzo caratteristiche	Compravendite		Subject	
	Comparabile A	Comparabile B	Unità S	
Prezzo totale PRZ (€)	191.000,00	140.000,00	Incognita	
Data DAT (mesi)	6	24	0	
Superficie principale SUP (mq)	111	105,00	214	
Mansarda MAN (mq)	0	0,00	135	
Terrazza TER (mq)	0	0,00	91	
Portico POR (mq)	0	0,00	67	
Dependance DEP (mq)	0	17,00	34	
Giardino (mq) GIA	1.019	848,00	1.031	
Stato di manutenzione interno (STMi) (n)	5	3	5	

Classificazione dello stato di manutenzione e conservazione

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

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

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

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

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

2. Indici Mercantili	
Indice e informazione	Importo
p(DAT)/PRZ(annuale) stabile	0,0
p(MAN)/p(SUP)	0,75
p(TER)/p(SUP)	0,2
p(POR)/p(SUP)	0,2
p(DEP)/p(SUP)	0,35
p(GIA)/p(SUP)	0,02
Costo intervento manut int. (€)	15.000,00

Calcolo della superficie commerciale

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

3. Calcolo superficie commerciale		mq
SUP commerciale comparabile A		131
SUP commerciale comparabile B		128
SUP commerciale subject		379

4. Calcolo del prezzo marginale		€/mq
Prezzo medio comparabile A		1.453,80
Prezzo medio comparabile B		1.094,52
Prezzo marginale superficie principale (pSUP)		1.094,52

5. ANALISI PREZZI MARGINALI		
Prezzo marginale	p(...) C	p(...) D
p(DAT) (€/mese)	0,00	0,00
p(SUP) (€/mq)	1.094,52	1.094,52
p(MAN) (€/mq)	820,89	820,89
p(TER)/p(SUP) (€/mq)	218,90	218,90
p(POR)/p(SUP) (€/mq)	218,90	218,90
p(DEP)/p(SUP) (€/mq)	383,08	383,08
p(GIA)/p(SUP) (€/mq)	21,89	21,89
p(STMi) (€)	15.000,00	15.000,00

6. TABELLA DI VALUTAZIONE		
Prezzo e caratteristica	Comparabile C	Comparabile D
PRZ (€)	191.000,00	140.000,00
DAT (€)	0,00	0,00
SUP (€)	113.041,98	119.609,10
MAN (€)	110.475,33	110.475,33
TER (€)	19.948,71	19.948,71
POR (€)	14.760,69	14.760,69
DEP (€)	12.967,32	6.454,93
GIA (€)	262,68	4.005,94
PREZZI CORRETTI	462.456,73	445.254,71

Divergenza % 3,86% < 5%

PREZZI CORRETTI	462.456,73	445.254,71
PERCENTUALI DI AFFIDABILITÀ	50,00%	50,00%
VALORE ATTESO	€ 453.855,72	
VALORE ARROTONDATO	€ 454.000,00	

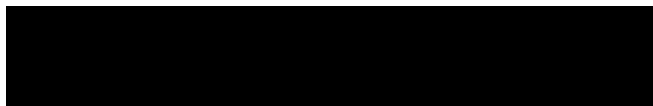
pari ad €/mq 1.200,00 circa

Raffronto con le quotazioni OMI

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)
		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	800	1200	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	530	790	L
Autorimesse	NORMALE	400	600	L
Box	NORMALE	600	900	L
Ville e Villini	NORMALE	1000	1500	L

G.E.: Dott.ssa Cristiana DELFA

Geom. Riccardo ZINGALE

**6. CONCLUSIONI**

Valore stimato	€ 453.855,72
Regolarizzazione catastale	
Regolarizzazione urbanistica	-€ 30.000,00
Valore di mercato arrotondato	
€ 424.000,00	
(Euro quattrocentoventiquattromila/00)	

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

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

Valore di mercato	€ 423.855,72
Spese condominiali insolute	
Riduzione per l'assenza di garanzia per vizi	- 15%
Valore di vendita giudiziaria arrotondato	
€ 360.000,00	
(Euro trecentosessantamila/00)	

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

Unico lotto.

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

In allegato (**allegato 8**).

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

Nulla da dichiarare

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

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

Non necessario

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZA

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

- di non aver agito in modo ingannevole e fraudolento;
- di non aver agito in conflitto di interesse;
- di non aver utilizzato né fatto affidamento su conclusioni non fondate;
- di aver svolto il proprio incarico nella più rigorosa indipendenza, obiettività ed imparzialità;
- di essere a conoscenza che il presente rapporto di valutazione può essere sottoposto a

G.E.: Dott.ssa Cristiana DELFA

Geom. Riccardo ZINGALE

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 avere agito in accordo agli standard etici e professionali;
- di in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento dell'incarico;
- di possedere l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato e collocato l'immobile;
- di avere ispezionato di persona la proprietà;
- che nessun altro soggetto ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto.

Catania, 10/02/2024

Il Tecnico

