

Tribunale di Catania - Sesta Sezione Civile

Procedura Esecutiva Immobiliare R.G.E. n.647 del 2023

Creditore Procedente: **PRISMA SPV s.r.l.** - CF/Partita I.V.A. 05028250263

Legale: **Avv. Azzaro Angelo** - Pec. angelo.azzaro@pec.ordineavvocaticatania.it

Debitore Esecutato: [REDACTED]

Soggetti costituiti - Debitori non datori di Ipoteca

[REDACTED]
[REDACTED]

Legale: **Avv. Drago Vincenzo** - Pec. vincenzo.drago@pec.ordineavvocaticatania.it

Giudice Esecuzione: **Dott. LENTANO FRANCESCO**

Custode Giudiziario

Avv. MARLETTA DANIELA - Pec daniela.marletta@pec.ordineavvocaticatania.it



Esperto del Giudice: **Geom. MANNANICI RENATO**

Via Bruno Monterosso n.12/A - 95123 Catania - Tel. 348.2566196

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

Email: mannanici@libero.it - PEC: renato.mannanici@geopec.it

Identificazione
Lotto unico - Abitazione di tipo Popolare (A/A)
COMUNE di CATANIA - Via Paolo Orsi n.7 - Scala "B" - Interno "5" - Piano Primo
Coordinate di Google Earth: Latitudine Nord 37° 30' 55.04" - Longitudine Est 15° 2' 58.19"
N.C.E.U. di Catania: Fg.20 - P.IIIa 417 - Sub 17

Proprietà	[REDACTED])
Iscrizioni e Trascrizioni	Regime patrimoniale di separazione convenzionale.
Situazione Catastale	Regolari
Situazione Urbanistica	NO Regolare - Regularizzabile
Disponibilità (vedere pagina 6)	NO Regolare - Regularizzabile e Ripristino
	Occupato dai Sig.ri: [REDACTED] [REDACTED])
Valore di Mercato	€ .40.000,00 (Euro Quarantamila/00)
Val. Vendita Giudiziarie	€ .36.000,00 (Euro Trentaseimila/00)
Vendita	Unico Lotto
Valutazione quote	Non Necessario
Progetto di divisione	Non Necessario
Data di Nomina	19 Dicembre 2023 (Pec di nomina del 20 Dicembre 2023)
Data di Giuramento	20 Dicembre 2023
Data di Stima	Gennaio 2024
Giorni assegnati 120	Scadenza 18 Aprile 2024
Data di Consegna	Gennaio 2024

COMUNE di CATANIA

L'unità immobiliare oggetto di E.I. è ubicata all'interno di un edificio condominiale di vecchia costruzione (ant.1957), realizzato dall'Istituto Autonomo per le Case Popolari (I.A.C.P.), ubicato a Catania in via Paolo Orsi n.7 costituito da n.3 Scale (A-B-C), altimetricamente da n.4 Piani (Piano Terra, 1°, 2°, 3°), complessivamente n.36 unità abitative.

Risposte ai quesiti del G.E. Dr. Lentano Francesco

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

Unità oggetto di E.I. - Ubicazione: Via Paolo Orsi n.7 - Scala "B" - Interno "5" - Piano Primo.

Descrizione: Abitazione Popolare (A/4), composta da: n.2 Vani del quale n.1 unificato con la Cucina e n.3 Accessori (Ingresso, Bagno e Cucina) oltre ad una Lavanderia - Veranda ed un piccolo Ballatoio.

N.C.E.U. - Comune Catania - Fg.20 - P.III 417 - Sub 17 (All. 2)					
Cat.	Cl.	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo
A/4	5ª	Vani 3,50	---	€.139,19	Via Paolo Orsi n.7 - Piano Primo
Confini	Nord: altra proprietà		Est: Cortile Condominiale - Distacco con Edif. (p.III 416) civ. 9		
	Sud: altra proprietà		Ovest: Cortile Condominiale - Distacco con Edif. (p.III 418) civ. 7		

b.	CORRETTEZZA DEI DATI RIPORTATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO
-----------	---

I dati catastali indicati nell'Atto di Pignoramento e Nota di Trascrizione sono corretti.

c.	PROPRIETA' DEL BENE - (All.3)
Atto di Vendita - Notaio Di Giorgi Paolo, 17.01.2007, Rep.35505, Racc.3594 - Trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Catania il 19.01.2007 ai n.ri 4660/3212. (All.3)	
Acquirente:	Proprietà 1/1)
Venditore:	Istituto Autonomo per le Case Popolari della Provincia di Catania, C.F. 00134840875, P. 1/1
Descrizione: "Art. 1 -acquista il diritto di piena proprietà sul seguente bene immobile facente parte dell'edificio sito nel Comune di Catania, avente accesso dal civico n.7 di via Paolo Orsi, e precisamente: - unità immobiliare urbana posta al piano primo di detto edificio, scala B, distinta con il numero interno 5, - Art. 2 - L'immobile è trasferito alla signora [REDACTED] gravato, ai sensi del sesto comma dell'art.1 L.560/1993, dal diritto di abitazione a favore dell'assegnatario [REDACTED], coniuge di parte acquirente, con lei convivente". (Pag. 3 - 4).	

d.	PROVENIENZA DEL BENE
----	-----------------------------

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

1° Passaggio - L' Istituto Autonomo per le Case Popolari della Provincia di Catania, C.F. 00134840875, ha acquisito il terreno ove è ubicato l'edificio contenente l'unità oggetto di Esecuzione Immobiliare, con atto/i rogato/i in data anteriore al 1955 (data Licenza Edilizia)

2° Passaggio - Atto di acquisto del Debitore Esecutato - (All.3)

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

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

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

ISCRIZIONI - 1) Iscrizione - 24.04.2007 - Reg. Gen. n.30348 - Reg. Part. n.8551 (All.4/C)

A	Descrizione: Atto Notarile Pubblico - Data: 20.04.2007 - Rep. n.34989 - Racc. n.18326	
	Pubblico Ufficiale: Reina Giuseppe - C.F. RNEGPP47L18C351E - Sede: Catania	
	Specie: Ipoteca Volontaria - Descrizione: 176 - Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario	
	Capitale: €.68,000,00 - Tasso interesse annuo: 5,75% - Totale: €.102.000,00 - Durata: 15 Anni	
B	N.C.E.U. Catania - Fg.20 - 417 - Sub 17	
	Natura: A/4 (Abitazione di tipo popolare) - Indirizzo: Catania - Via Paolo Orsi n.7 - Sc. "B" - P. 1°	
C	Favore	Banca di Sicilia S.p.A. Sede: Palermo - C.F. 05102070827 - Quota: 1/1
	Contro	[REDACTED] Quota 1/1
	Debitori non datori di Ipoteca: [REDACTED] [REDACTED])	

TRASCRIZIONI - A) Trascrizione - 17.11.2023 - Reg. Gen. n.56171 Reg. Part. n.41847 (All.4/D)

A	Descrizione: Atto Giudiziario - Data: 18.10.2023 - Repertorio: n.8829/2023	
	Pubblico Ufficiale: Ufficiale Giudiziario Tribunale Catania - C.F. 80010650879	
	Specie: Atto Esecutivo Cautelare - Descrizione: 726 - Verbale di Pignoramento Immobili	
	Richiedente: Avv. Azzaro Angelo - C.F. ZZRNGL66S14C351W - Indirizzo: Corso Italia n.72 - CT	
B	N.C.E.U. Catania - Fg.20 - P.III 417 - Sub 17	
	Natura: A/4 (Abitazione di tipo popolare) - Indirizzo: Catania - Via Paolo Orsi n.7 - Piano Primo	
C	Favore	PRISMA SPV S.R.L. - Sede: Roma - C.F. 05028250263 - <u>Quota: 1/1</u>
	Contro	[REDACTED] - <u>Quota 1/1</u>

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

g.	IDENTIFICAZIONE E CORRISPONDENZA CATASTALE - (Allegato 2)							
N.C.E.U.	Fg.	P.III	Sub	Cat.	Cl.	Cons.	Rendita	Indirizzo
Catania	20	417	17	A/4	5 ^a	Vani 3,5	€139,19	Via Paolo Orsi n.7 - Piano 1°
Intestatario: [REDACTED]								- Quota 1/1)

La planimetria catastale allo stato dei luoghi è difforme: distribuzione degli ambienti, non rappresentazione della Veranda, non rappresentazione dell'ampliamento del W.C. - Doccia.

Si suggerisce la rettifica dopo aver eseguito la Regularizzazione Urbanistica.

Gli oneri Professionali e le spese sono indicate al punto "i".

h.	CERTIFICAZIONE DI DESTINAZIONE URBANISTICA	Non Necessario
i.	CONFORMITÀ URBANISTICA - COMUNE DI CATANIA (Allegato 5)	

Conformità Urbanistica Intero Edificio - Richiesta documentazione

Archivio Storico - Email del 20.12.2023 - Risposta del 03.01.2024

Archivio Generale - Catania Semplice del 03.01.2024 - Risposta del 11.01.2024

Istituto Autonomo Case Popolari - Prov. Catania - Pec 15.01.2024 Prot.454 - Risposta del 17.01.2024

Costruttore: Istituto Autonomo per le Case Popolari della Provincia di Catania

Comune di Catania - Licenza Edilizia: 10 Agosto 1955 - n.309

Importante: relativamente all'Abitabilità del 30.11.1957 che è citata nell'Atto di Provenienza (All. 3/B - Pag. 7 Righi 14-15-16) del Debitore Esecutato, non è stato possibile riceverlo dagli Uffici/Enti preposti.

Comunicazione Archivio Generale: "Si invia solo copia della concessione edilizia. Per l'abitabilità rivolgersi alle direzioni Ecologia o Urbanistica". - **Risposta I.A.C.P.:** "Con riferimento a quanto di cui in oggetto, si rappresenta che agli atti d'ufficio non è riscontrabile la presenza del documento richiesto".

Alla luce di quanto sopra esposto il sottoscritto E.d.G. non è in grado di accertare quindi produrre documentazione che attesti l'Abitabilità dell'Edificio.

Difformità: Eliminazione della porta Ingresso-Ex Vano, eliminazione della parete divisoria tra la Cucina e l'ex Vano, eliminazione della parete e della finestra del W.C. con la realizzazione sul ballatoio della doccia, realizzazione sul ballatoio di Veranda con l'apposizione del bucatoio e degli scarichi per la lavatrice.

Regularizzazione (incarico unico con regularizzazione Catastale): Per la diversa distribuzione interna e realizzazione della Veranda occorre presentare una Pratica CILA in Sanatoria: costi Professionali €3.000,00 (comprendenti di Sanzione €1.000,00, Diritti di Segreteria €160,00, Sanzione Veranda: €./mq.25,00 x mq.5,00 = €125,00, Diritti Planimetria Catastale Docfa: €50,00).

Ripristino dei luoghi

Ripristino dei luoghi inerenti il W.C., con la realizzazione della parete esterna comprensiva della fornitura e collocazione della finestra originaria. Si quantificano forfettariamente i lavori in € 2.000,00

Importo totale di Regularizzazione Urbanistica e Catastale oltre Ripristino dei luoghi: € 5.000,00

j.	SANATORIA E CONDONO	Non Necessaria
----	----------------------------	-----------------------

k.	DISPONIBILITA' DEL BENE
----	--------------------------------

L'unità oggetto di E.I. è occupato dai coniugi [REDACTED], in assenza di titolo o contratto. Si precisa che i sopra indicati coniugi sono nipoti della Sig.ra [REDACTED] (Debitore Esecutata) (All.1).

l.	DESCRIZIONE DEL BENE - (All. 6 - 7)
----	--

L'unità immobiliare oggetto di E.I., con destinazione Urbanistica e Catastale di Abitazione di Tipo Popolare è costituito da n.2 Vani (del quale n.1 unificato con la Cucina) e n.3 Accessori (Ingresso, Bagno e Cucina), oltre ad una Veranda con angolo Lavanderia ed un piccolo Ballatoio

Caratteristiche costruttive

Intero Edificio: **Struttura** portante in muratura; pareti esterne intonacate e pitturate, copertura a tetto. **Stato Manutentivo:** Scadente (i prospetti risultano deteriorati ed ammalorati).

Unità oggetto di E.I.: Divisori interni con forati d'argilla; Pavimentazione con mattonelle di ceramica; Pareti intonacate e pitturate a ducotone; W.C. - Doccia: pavimentato e rivestito con mattonelle di ceramica (H = ml.1,37), servizi igienici: lavandino, vaso, bidet e doccia in muratura, soffitto in parte con controsoffitto (H = ml.2,25); Infissi Esterni in alluminio; Infissi Interni in legno; Impianto Idrico ed Elettrico: tipo sottotraccia, Impianto Termico: ASSENTE, Certificazione impianti: ASSENTE

Lavori di Manutenzione: dalla visione delle fotografie si evince che in un periodo relativamente recente, antecedente al 2008, sono stati eseguiti lavori di manutenzione. - **Stato Manutentivo:** Buono.

Scheda Tecnica (All.6/B)

Superficie Coperta: Mq.48,67			H (Interpiano): Ml.3,15		H (Interna): Ml.2,90		Cubatura: Mc.153,311	
N	Ambiente	Superficie	N	Ambiente	Superficie	N	Ambiente	Superficie
1	Ingresso	Mq.4,50	2	Vano	Mq.11,52	3	W.C.-Doccia	Mq.4,56
4	Cucina - Soggiorno	Mq.16,67	Superficie Utile = Mq.37,25					
Lavanderia - Veranda = Mq.3,76			Ballatoio = Mq.1,90					

1. PREMESSA

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

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

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

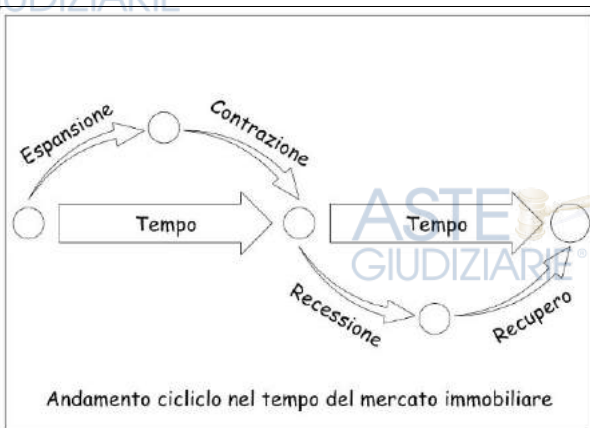
Nel **rapporto** di valutazione sono riportati i procedimenti analitici e i suoi dati utilizzati per la stima del valore finale, allo scopo di guidare il lettore attraverso le procedure e le prove utilizzate dal valutatore per elaborare la valutazione.

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

2. ANALISI DI MERCATO

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

Fase di mercato



Nel **mercato** immobiliare la domanda e l'offerta sono fattori casuali e il prezzo è il risultato della loro interazione.

Il **mercato** immobiliare mostra un andamento ciclico che comprende una fase di espansione, una fase di contrazione, una fase di recessione e una fase di recupero.

Ne **consegue** che le variazioni di prezzo sono precedute da variazioni dell'attività di mercato.

Tabella 1

Fasi cicliche del Mercato Immobiliare

Indice	Espansione	Contrazione	Recessione	Recupero
Variazione dei Prezzi	Aumento	Diminuzione	Diminuzione	Aumento
Tempi di collocamento	Minori	Maggiori	Maggiori	Minori
Richieste	Aumento	Diminuzione	Diminuzione	Aumento
Produzione dei beni	Minori	Maggiori	Maggiori	Minori

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
Concorrenza monopolistica	Molti	Molti	Differenziato	Libera	Discrezionale	Immobili usati
Monopolio	Uno	Numerosi	Senza sostituti	Bloccata	Discriminato	Immobili particolari
Monopolio bilaterale	Uno	Uno	Unica	Bloccata	Indeterminato	Immobili venduti e acquistati da solo 2 figure
Oligopolio	Limitati	Numerosi	Omogeneo e differenziato	Discriminato	Discriminato	Immobili 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 parametro del segmento di mercato
Localizzazione	Indica la posizione dell'unità immobiliare nello spazio geografico ed economico	Edificato Periferico Quartiere Nesima
Destinazione	Indica l'uso al quale è adibita l'unità immobiliare	Abitazione Popolare
Tipologia immobiliare	Riguarda la classificazione degli immobili che possono essere (nuovi, ristrutturati, seminuovi, usati e ruderi)	Usati <u>Realizzato: 1955-1957</u>
Tipologia edilizia	Si riferisce ai caratteri morfologici e funzionali dell'edificio, ad esempio se si tratta di appartamento, di villa di casa indipendente	Immobile in Condominio
Dimensione	Indica la grandezza dell'unità immobiliare rispetto al mercato immobili in esame che può essere: piccola, medio-piccola, media, medio-grande e grande	Piccola <u>Superficie Utile mq.37</u>
Caratteri della domanda e dell'offerta	Mirano a descrivere i 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	Mira essenzialmente a stabilire il grado di competizione, ossia il grado di concorrenza rispettivamente dal lato della domanda e dell'offerta.	Concorrenza Monopolistica
Fase di mercato	E' riferita all'andamento ciclico del mercato nonché dei prezzi che possono essere in aumento, stazionaria, in diminuzione.	Fase di recessione

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	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. La SEL include: - 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	Per superficie interna lorda si intende l'area di un'unità immobiliare, misurata lungo il perimetro interno del muro perimetrale esterno per ciascun piano fuori terra o entro terra rilevata ad un'altezza convenzionale di 1,50 m dal piano di pavimento. La SIL include: - Lo spessore dei muri interni e dei tramezzi - I pilastri o colonne interne - Lo spazio di circolazione 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	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. La SIN include: - Gli spessori delle zoccolature - Le superfici delle sotto-finestre - Le superfici occupate in pianta dalle pareti mobili - Le superfici di passaggio ottenute nei muri interni per porte o varchi - Le superfici occupate da armadi a muro o elementi incassati - Lo spazio di circolazione verticale ed orizzontale, rispettivamente per scale e corridoi - La cabina trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigui all'edificio - I condotti verticali dell'aria o di altro tipo

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

Formula	$S_{\text{commerciale}} = S_1 + S\pi_i \times S_i$	S_1 = Superficie Principale - π_1 = Indice Mercantile S_i = Superficie Secondaria (o accessoria)
---------	--	---

Nel seguente rapporto di valutazione ai fini del calcolo della superficie commerciale si adotta la S.E.L. Superficie Esterna Lorda per la misurazione della Superficie Edificio (S_e).

4. HBU - MASSIMO E MIGLIORE UTILIZZO - Il valore di una proprietà è direttamente connesso all'uso di tale proprietà; il massimo e miglior utilizzo è il più conveniente e migliore uso che produce il più alto valore della proprietà. **Questo** utilizzo può anche non essere l'uso corrente della proprietà. HBU è una denominazione che riguarda un'entità che, potenzialmente, potrebbe avere un valore più elevato se utilizzata per scopi differenti. **La definizione** di più conveniente e migliore uso definito anche come Highest and Best Use (HBU) di una proprietà riportata nel Codice delle Valutazioni Immobiliari (Cap. 3, par. 2.10) è la seguente: *"è l'uso che presenta il valore massimo tra il valore di mercato nell'uso attuale ed i valori di trasformazione per gli usi prospettati di un immobile. L'HBU indica la destinazione maggiormente redditizia"*. - **La scelta** dell'HBU si riferisce ad utilizzazioni (CdVI - Cap. 3, par. 2.10.2):

Tabella 5	UTILIZZAZIONE
1	Urbanisticamente consentite (Vincolo giuridico)
2	Fisicamente e tecnicamente realizzabili (Vincolo tecnico)
3	Economicamente convenienti (Vincolo economico)
4	Finanziariamente sostenibili (Vincolo di bilancio)

Da una attenta analisi emerge che:

- il valore destinazione d'uso attuale maggiore dei possibili valori di trasformazione degli usi alternativi.

L'HBU corrisponde al più probabile valore di mercato oggetto di valutazione.

5. CRITERI DI STIMA - DEFINIZIONE DEL VALORE.

Il criterio di stima è il valore di mercato che, secondo gli standard internazionali IVS (1-3.1) è definito come segue: *"Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione."*

6. APPLICAZIONE DEI PROCEDIMENTI DI VALUTAZIONE.

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

N.ro	PROCEDIMENTO DI STIMA
1	<u>Metodo del confronto di mercato (market comparison approach)</u>
2	Metodo finanziario (income approach)
3	Metodo dei costi (coast 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 dell'immobile oggetto di Esecuzione Immobiliare, ha eseguito una ricerca dei "Comparabili", sul sito www.stimatrix.com, aventi la seguente caratteristica: unità abitativa in condominio con categoria catastale A/4.

La ricerca NON ha prodotto Comparabili, (atti di compravendita riguardanti immobili aventi le medesime caratteristiche del Subject) che giustificano la Stima con il procedimento del M.C.A.; pertanto si procede alla Valutazione applicando i valori O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare) pubblicati sul sito delle Agenzie delle Entrate www.agenziaentrate.gov.it.

Tabella 6		DESCRIZIONE DEL SUBJECT (Immobile da stimare)		
Ubicazione: Catania - Via Paolo Orsi n.7 - Scala "B" - Interno 5 - Piano Primo				
Superficie	Mq.	Coeff. riduzione	Sup. Commerciale	Tipologia Superficie
Principale	48,67	1,00	Mq. 48,67	S.E.L. = Superficie Esterna Lorda
Lavanderia - Veranda	3,76	0,50	Mq. 1,88	
Ballatoio	1,90	0,30	Mq.0,57	
Superficie Commerciale Totale			Mq.51,12	Stato Manutenzione (STM): Buono

Quotazioni OMI dell'Agenzia delle Entrate - OMI 2022 - 2° Semestre

Comune Catania - Zona: Periferica: Diaz, Rapisardi/P, Via Ota, Seb. Catania/P, Ballo, Sauro, Cadamosto Cod. zona: D4 - Micr. catastale n.17 - Tip. prevalente: Abitazioni Civili - Dest.: Residenziale Anno 2023 - Semestre 1 - Tipologia: Abitazione di Tipo Economico - Stato conserv.: Scadente			
Descrizione	Valore OMI (€/m ²)		
	Min. = 700,00	Medio = 875,00	Max = 1.050,00
Superficie Commerciale (Mq.51,12)	€.35.784,00	€.44.730,00	€.53.676,00
In considerazione: dell'ubicazione, della Superficie Utile (Mq.37,25), dello stato manutentivo, dell'orientamento e dell'esposizione, il sottoscritto E.d.G., Stima l'immobile oggetto di Esecuzione Immobiliare in €44.730,00 → arrotondato ad €.45.000,00			

Alcune caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile Oggetto di Esecuzione Immobiliare

Superficie Utile = Mq.37,25 (escluso la veranda) - Vani n.2 del quale n.1 unificato alla Cucina Accessori n.2 oltre ad una Lavanderia - Veranda ed un piccolo Ballatoio			Piano Primo
Esposizione: Su cortili condominiali		Orientamento: Est - Ovest	
Zona: Edificato Periferico		Attività Private: Farmacia e Supermercati	
Trasporto Urbano: A.M.T. e Metropolitana		Parcheggi: Pubblici	Condominio: Assente

CONCLUSIONI

Valore stimato con i valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.)	€ 45.000,00
Regolarizzazione Urbanistica e Catastale (pag.5)	- € 3.000,00
Lavori di Ripristino - (pag.6)	- € 2.000,00
Valore di Mercato (Euro Quarantottomila/00)	€ 40.000,00

t.	VENDITA GIUDIZIARIA	
	Valore di Mercato	€ 40.000,00
	Riduzione per l'assenza di garanzia per vizi (-15% di € 40.000,00)	- (€ 6.000,00)
	Sommano	€ 34.000,00
	Valore di Vendita Giudiziarica (arrotondato) - € 34.000,00 (Euro TRENTAQUATTROMILA/00)	

u.	Vendita	Unico lotto.	v.	Documen. Fotografica	Allegato 7
w.	Valutazione del bene in quota	Non necessaria	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 Giudiziarica Estimativa si compone di n.15 pagine dattiloscritte e n.7 allegati.

Catania 17 Gennaio 2024

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