



TRIBUNALE DI CATANIA
SESTA SEZIONE CIVILE

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Procedura Esecutiva immobiliare n. 69/2018

Promossa da:
UNICREDIT S.P.A.

Nei confronti di:

Giudice:
Dott. FRANCESCO LENTANO

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA
06- Febbraio 2019

Esperto del Giudice
SALVATORE LONGO

Geometra
C.F.: L.NGSVT59P21G371W

RAGALNA (CT) Via Rocca n. 35/a
Telefono: 339 3804748
salvolongo59@libero.it

salvatore.longo1@geopec.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Esperto del Giudice: Salvatore Longo
Pagina 01 di 31

ASTE
GIUDIZIARIE.it



SINTESI

LOTTO 1

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Identificazione	Unità edilizia facente parte di un complesso edilizio, posta a piano primo e secondo con annesso terreno Comune di Paternò, Vico Leone XII n. 53 - Catasto Terreni - Foglio 76 particella 171, ente urbano - Catasto Fabbricati - Foglio 76 particella 171 sub 17 ***** 1/1 in regime di separazione dei beni
Proprietà	
Iscrizioni e trascrizioni	Regolare
Situazione catastale	Regolare
Situazione urbanistica	Regolare
Disponibilità	Bene occupato dagli esecutati
Valore di mercato	Euro 84.000,00
Valore di vendita giudiziaria	Euro 71.400,00
Vendita	Unico lotto
Valutazione quote	Non necessario
Progetto di divisione	Non necessario
Data nomina	20.11.2018
Data giuramento	23.11.2018
Date sopralluoghi	06.12.2018 11.12.2018 27.02.2018
Data stima	Gennaio 2019
Data consegna	06.02.2019

Esperto del Giudice: Salvatore Longo
Pagina 02 di 31

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



COMUNE DI PATERNÒ

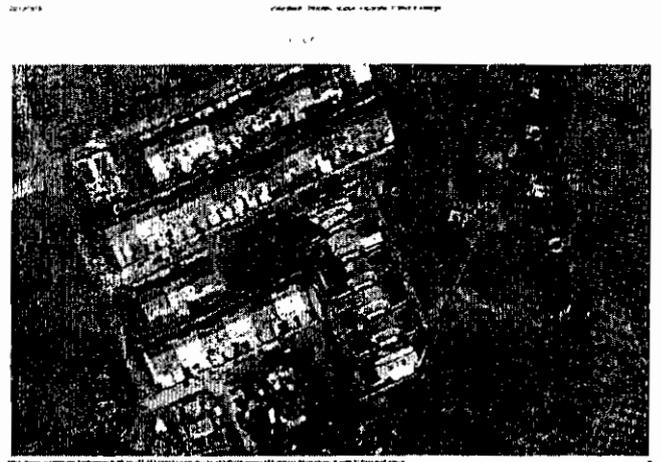
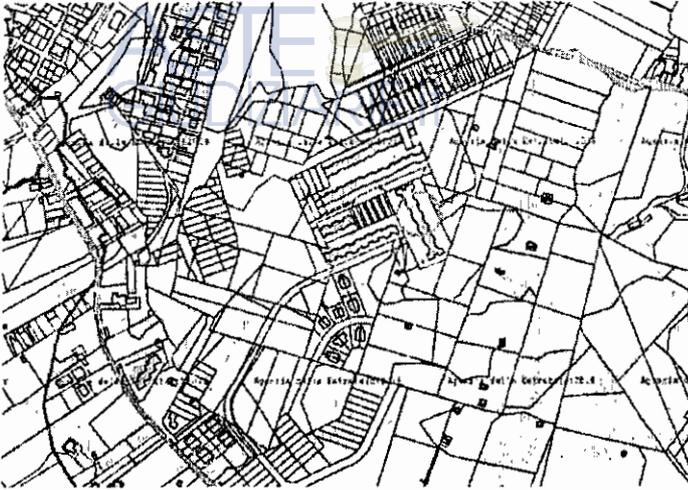
COMPLESSO EDILIZIOVO L'ONE XIII N. 53 LOTTO 1

a) IDENTIFICAZIONE DEL BENE:

Intero immobile costituito dalla soc. coop. A.R.L. Punto Linea 1 composto da n. 36 unità abitative. L'unità edilizia in questione è articolata in due elevazioni fuori terra composta piano primo e piano secondo con annesso accessorio indiretto giardino a piano terra, su lotto di terreno ubicato nel Comune di Paternò in Vico Leone XIII n. 53.

Catasto Terreni - Foglio 76 particella 171, ente urbano;

Catasto Fabbricati - Foglio 76 particella 171 sub 17.



geo-sister



ASTE
GIUDIZIARIE.it

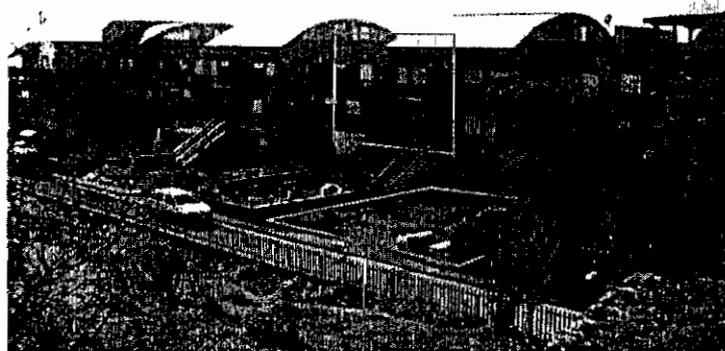


foto indicazione fabbricato e terreno

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it
Esperto del Giudice: Salvatore Longo
Pagina 03 di 31

Firmato Da: LONGO SALVATORE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3a63021d6a6337468b7c76bf18133e0c



b) CORRETTEZZA DEI DATI RIPORTATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

I dati riportati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione sono corretti e corrispondenti.



c) PROPRIETA' DEL BENE

***** nata a [redacted] il ***** C.F. ***** per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni;

Atto di compravendita stipulato il 25.06.2012 a firma Notaio Adele Giunta, repertorio n. 8-1888/14227 e registrato ad Catania il 27.06.2012 n.12754.

d) PROVENIENZA DEL BENE

***** nata a Paternò il ***** C.F. ***** per la quota di 1000/1000. pervenuto con Decreto di trasferimento immobile Tribunale di Catania in data 01.03.2006, registrato in data 10.03.2006, al n. 1271, trascritto agli atti del 22/03/2006 n.19702/11128,

da potere della Cooperativa Edilizia Punto Linea 1 soc. coop. a.r.l. con sede in Catania in via Umberto n.296, iscritta registro imprese di Catania al c.f. 02603070877. Edificazione su area acquisita con atto di compravendita stipulato il 20.01.1992 a firma Notaio Loiacono Luigi, repertorio n.175000 e registrato a Catania il 18.02.1992.

e) COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE

Documentazione agli atti completa.

f) ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI SUL BENE

▲ 07.02.2012 Nota di trascrizione:

a. Sezione A - Generalità

- Registro generale n. 33344;
- Registro particolare n. 2849;
- Descrizione: Atto Amministrativo - Concessione Edilizia n. 49/1991;

b. Sezione C - Soggetti

- A favore: Unicredit Società per Azioni sede ROMA cod. fis. 00348170101

Contro:

***** nata a [redacted] il ***** C.F. ***** , nella qualità di Proprietaria 1/1
***** nato a [redacted] il ***** C.F. ***** , nella qualità di Debitore non Dotato

▲ 02.07.2012 Nota di trascrizione

a. Sezione A - Generalità

- Registro generale n. 33343;
- Registro particolare n. 27240;
- Descrizione: Atto notarile del 25.06.2012 rogato ad Paternò (CT) da Notaio Adele Giunta, repertorio n. 142227 e raccolta n. 12754 - Compravendita

b. Sezione C - Soggetti

- A favore: ***** nata a [redacted] il ***** C.F. ***** per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni.
- Contro: ***** nata a [redacted] il ***** C.F. ***** ,



▲ 02.07.2012 Nota di iscrizione

a. Sezione A - Generalità

- Registro generale n. 33344;
- Registro particolare n. 2849;
- Descrizione: Atto notarile del 25.06.2012 rogato a Paternò (CT) Notaio Adele Giunta, repertorio n. 84889 e raccolta n. 14228- Ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo
- Importo ipoteca: € 121.782,00
- Importo capitale: € 81.187,50

b. Sezione C - Soggetti

- A favore: Unicredit Società per azioni sede Roma C.F. 00348170101;
- Contro: ***** nata a Paternò il ***** C.F. ***** per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni.

▲ 31.01.2018 Nota di Trascrizione.

a. Sezione A - Generalità

- Registro generale n. 4220;
- Registro particolare n. 3319;
- Descrizione: Atto giudiziario del 10.01.2018 Tribunale di Catania repertorio n. 248/2018, Atto esecutivo o cautelare - **Verbale di pignoramento immobiliare**

b. Sezione C - Soggetti

- A favore: Unicredit SpA sede Roma C.F. 00348170101;
- Contro: ***** nata a [redacted] il ***** C.F. ***** per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni, e ***** nato a [redacted] il ***** C.F. ***** nella qualità di DEBITORE NON DATORE.

g) IDENTIFICAZIONE E CORRISPONDENZA CATASTALE

Catasto terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI CLASSAMENTO			DATI RIVANTIDA	
	Regio	Provincia	Sez. Icat	Comune/Circ.	Superficie	Destin.	Indice	Reddito		
1	CT	CT	171	INTE. TRIANGO	1,00	Dem. civ.	Ag. 100		Tipo mappa del 05/10/2001 protocollo n. 10161/10/172 del 05/10/2001 ex. 32 del 2001	
Indirizzo: Partita: Mod. 58										

Catasto fabbrica

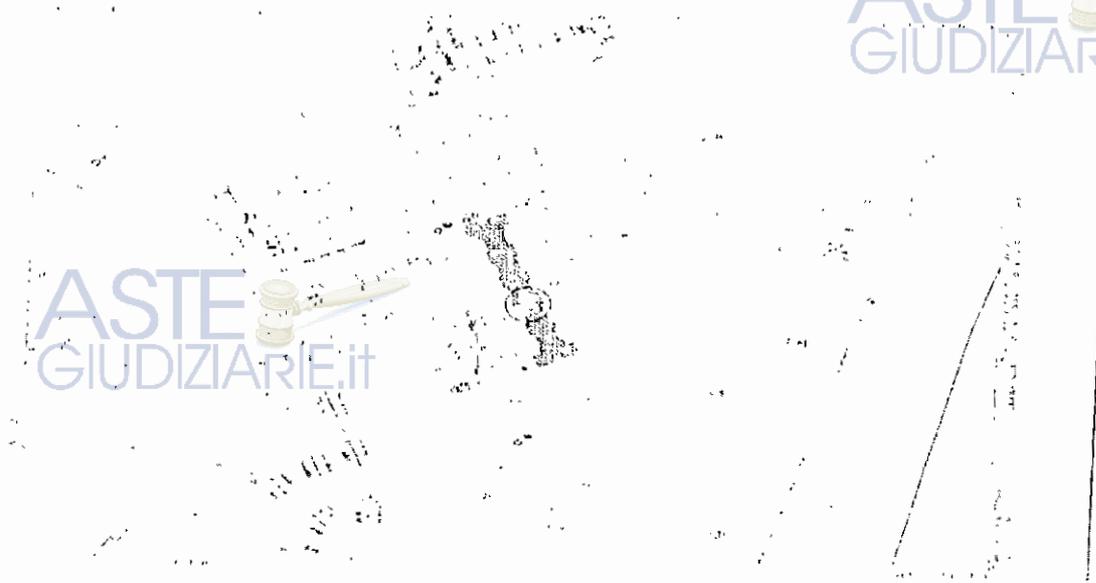
N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI CLASSAMENTO				DATI RIVANTIDA	
	Sezione	Provincia	Comune	Sez. Icat	Indirizzo	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Reddito	
1	Urban.	CT	171	11	A.2	5	Esab.		Superficie: 120 m ² Totale cubatura: 120 m ³ Superficie: 120 m ²	Part. 581,95	Protocollo del 05/10/2001 protocollo n. 10161/10/172 del 05/10/2001 ex. 32 del 2001
Indirizzo: Partita: Mod. 58											



Catasto terreni

ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it

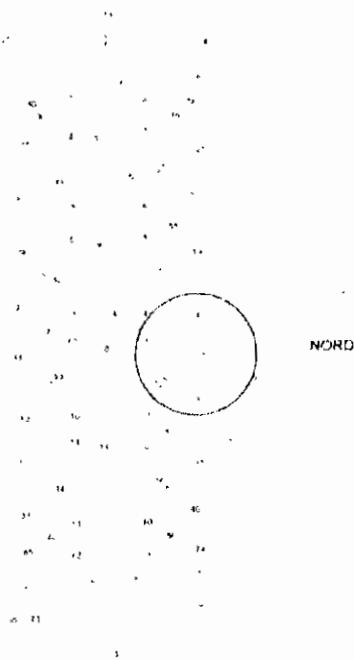


Stralcio estratto di mappa (fuori scala)

PARTIC. 1160

PARTIC. 1149

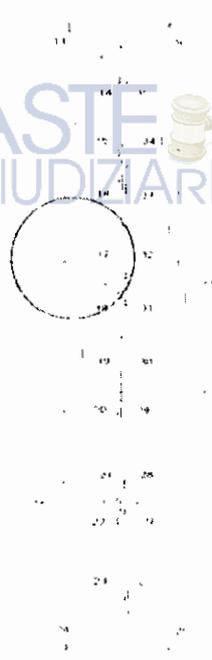
PARTIC. 1149



PARTIC. 1149

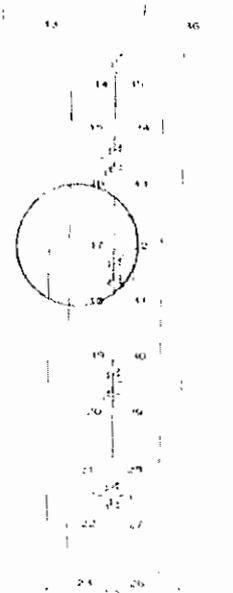
PIANO TERRA

ASTE GIUDIZIARIE.it



PARTIC. 1160

PIANO PRIMO



ASTE GIUDIZIARIE.it

PARTIC. 1160
PIANO SECONDO

Elaborato Planimetrico (Fuori scala) -

• Posizionamento corretto del fabbricato e terreno di pertinenza

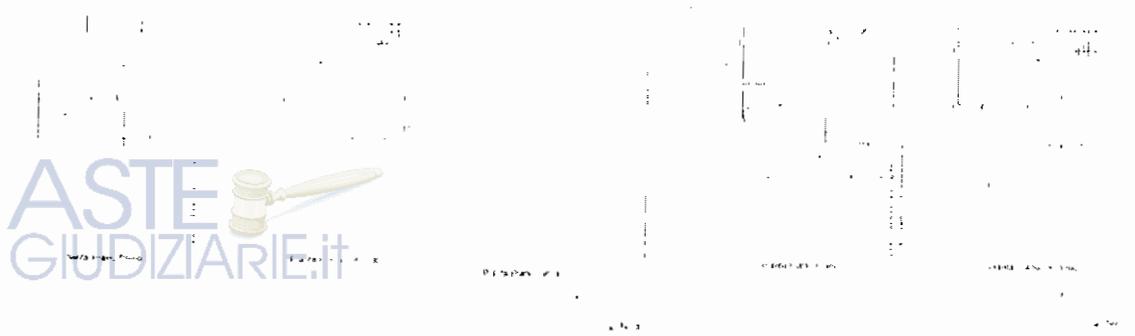
Esperto del Giudice: Salvatore Longo
Pagina 06 di 31

Firmato Da: LONGO SALVATORE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3a63021d6a6337468b7c76b18133e0d



Catasto fabbricati

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Stralcio planimetria catastale (*fuori scala*)

Planimetria stato di fatto (*fuori scala*).

Conforme .

h) CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

Visti gli atti esistenti in Ufficio;

CERTIFICA

Che la particella sita in territorio di Paternò, riportata al N.C.I. al foglio 76 num. 171, ricade all'interno del Piano Particolareggiato costituente Prescrizioni Esecutive del P.R.G. denominato "zona Scala Vecchia - Palazzolo" (zona di espansione ZC1 - art. 40 N.T.A.), zona con le prescrizioni urbanistiche di cui alle Norme del Piano Esecutivo, e più precisamente:

- la particella 171 ricade in maggior parte in zona ZB1 (zona residenziale consolidata art. 36 N.T.A.) e in minor parte sia in area destinata a parcheggio (Pq - art. 52 N.T.A.) che in area destinata a "Iq"- istruzione;

Stralcio del Certificato di Destinazione Urbanistica

Il lotto di terreno non presenta potenzialità edificatoria

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Esperto del Giudice: Salvatore Longo
Pagina 07 di 31

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Firmato Da: LONGO SALVATORE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial# 3a63021d6a63074e8b7c76b18133e0c



i) CONFORMITA' URBANISTICA - EDILIZIA

02.08.1991 - Concessione di esecuzione di attività edilizia n. 49/91 prot n. 27.303 per la costruzione di numero 36 unità edilizia per civile abitazione;

04.07.2008 - dichiarazione del progettista e D.D.L. prot. n. 018802 , attestante che l'intervento edilizio non presenta difformità rispetto al progetto approvato , ad eccezione fatta a piccole variazioni di distribuzione interna ;

09.07.2008- verbale di rilievo da parte del Responsabile dell'ufficio urbanistica del Comune di Paternò alla Concessione edilizia rilasciata alla cooperativa Edilizia Punto Linea 1, prot. 318/U.URB per la realizzazione di numero 36 unità edilizie tenuto conto delle modifiche interni ;



Verbale di rilievo... Paternò 09/07/2008... L'incarico oggetto del presente verbale è stato svolto dal sottoscritto... La certificazione del progetto è stata... L'abitabilità dell'immobile non è stata...
Firma: [Signature]

Con l'atto sopra indicato il responsabile dell'ufficio urbanistica che ha consolidato le variante interni apportati nel corso dei lavori

Il certificazione di abitabilità dell'immobile non è stato richiesto.

j) SANATORIA E CONDONO

Regolare .

k) DISPONIBILITA' DEL BENE

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore esecutato.

Esperto del Giudice: Salvatore Longo
Pagina 08 di 31



D) DESCRIZIONE DEL BENE

Terreno:

pianeggiante di forma pressoché rettangolare .

il complesso edilizio è recintato con muri in conglomerato cementizio con soprastante rete metallica

Confina:

a nord con particella 3180;

a sud con particella 1141;

a est con la strada interpodereale;

a ovest con la strada Vico Leone XIII;

Accesso:

carrabile dal Vico Leone XII n 53 con cancello in ferro a doppia anta su pilastri completamente ammalorati.

posizione edificio :

l'edificio è situato al centro del lotto di terreno confinante con area comune pertinenziale;

il lotto confina dal lato sud ovest e est con (Vico Leone XII n 53);

Tipologia edilizia:

casa unifamiliare composta da piano primo e piano secondo con annesso parte di terreno facente parte di un complesso edilizio composta da 36 unità edilizie.

Anno di Costruzione: 1994

Esposizione:

Nord-Est.

Tipologia costruttiva e descrizione delle componenti:

Edificio principale

struttura intelaiata in cemento armato;

copertura in parte piana in parte a tetto con solaio in latero-cemento;

impermeabilizzazione della copertura piana con pavimento;

tamponamenti esterni in blocchi in calcestruzzo e tramezzature interne in laterizio,

intonaci esterni rifinitura con intonaco ai silicati ;

intonaci interni piano primo zona giorno con stucchi a spatola (tipo veneziano) il piano secondo zona notte di tipo tradizionale tinteggiati con idropittura;

infissi esterni in alluminio taglio freddo con inferrate;

porta di ingresso ad anta battente;

porte interne, in legno tamburato;

pavimentazione e rivestimenti in piastrelle di ceramica;

Altezza interna:

edificio piano primo e secondo 2,70 m per piano;

Impianti:

- idrico ed elettrico privi di certificazione di legge.

Rifiniture:

di tipo buone.

Esperto del Giudice: Salvatore Longo

Pagina 09 di 31

ASTE
GIUDIZIARIE.it

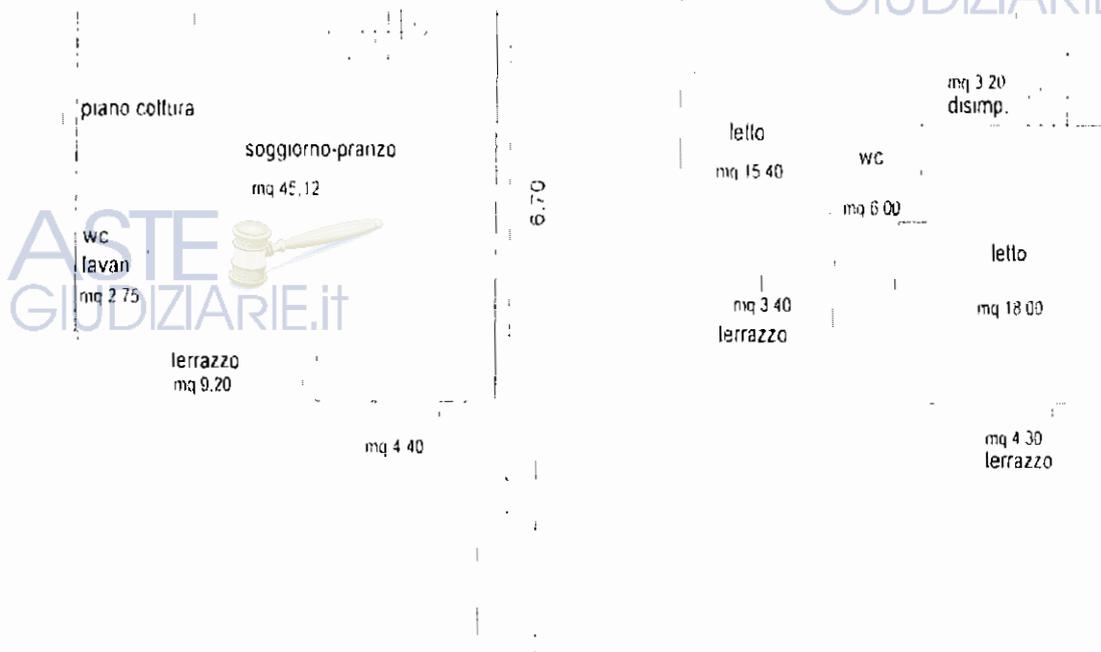
ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Distribuzione interna.

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Pianta Piano Primo

Pianta Piano Secondo

ASTE
GIUDIZIARIE.it
(fuori scala)

Stato di conservazione:

edificio si trova in uno stato di conservazione buona;

Zona e servizi:

periferia nord del Comune di Paternò;

carente presenza di servizi.

Utenze:

linea elettrica;

rete idrica.

rete fognante.

m) DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO E DEL VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA

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:

Esperto del Giudice: Salvatore Longo
Pagina 10 di 31

ASTE
GIUDIZIARIE.it



International Valuation Standard (IVS) versione 2011;

RICS Valuation Standards by Royal Institution Of Chartered Surveyors 2008;

European Valuation Standard 2018;

Linee Guida ABI 2015;

Norma UNI 11612:2018.



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.

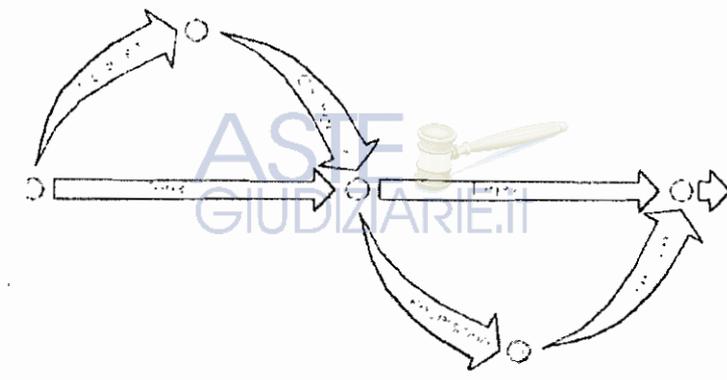
ANALISI DEL MERCATO

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.



Tab. 1

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

Esperto del Giudice: Salvatore Longo
Pagina 11 di 31



Forma di mercato

Per forma di mercato si intende l'insieme delle caratteristiche distinte dei mercati sulla base del grado di concorrenza, del numero di 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.

Tab. 2

FORME DI MERCATO

Caratteristica	Offerenti	Richiedenti	Natura del prodotto	Condizioni 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	Unico	Bloccata	Indeterminato	Immobili venduti e acquistati da solo
Oligopolio	Limitati	Numerosi	Omogeneo e differenziato	Bloccata	Discriminato	due figure 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.

Tab. 3

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Tipologia del parametro	Definizione	Analisi del parametro del segmento di mercato
Localizzazione	Indica la posizione dell'unità immobiliare nello spazio geografico ed economico	Zona periferica
Destinazione	Indica l'uso al quale è adibita l'unità immobiliare	Residenziale
Tipologia immobiliare	Riguarda la classificazione degli immobili che possono essere (nuovi, ristrutturati, seminuovi, usati e ruderi)	Casa facente parte di un complesso edilizio di n 36 unità edilizie
Tipologia edilizia	Si riferisce ai caratteri morfologici e funzionali dell'edificio, ad esempio se si tratta di appartamento, di villa di casa indipendente	Edificio intelaiato in c.a. degli anni '94
Dimensione	Indica la grandezza dell'unità immobiliare rispetto al mercato immobiliare in esame che può essere piccola, medio-piccola, media, medio-grande e grande	Medio
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 del mercato	E' riferita all'andamento ciclico del mercato nonché dei prezzi che possono essere in aumento, stazionaria o in diminuzione	Fase di recessione



SUPERFICIE COMMERCIALI

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.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Tab. 4		CRITERI DI MISURAZIONE
Acronimo	Descrizione	Definizione
S.E.L.	Superficie Esterna	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: <ul style="list-style-type: none"> • Lo spessore dei muri perimetrali liberi ed un mezzo (1/2) dello spessore delle murature contigue
	Lorda	<ul style="list-style-type: none"> • 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	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: <ul style="list-style-type: none"> • Lo spessore dei muri interni e dei tramezzi
	Lorda	<ul style="list-style-type: none"> • 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.N.	Superficie Interna	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: <ul style="list-style-type: none"> • Gli spessori delle zoccolature
	Netta	<ul style="list-style-type: none"> • Le superfici delle sottofinestre • 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.

$$\text{Formula} \quad S_{\text{comm}} = S_1 + Sp_1 * S_i$$

S_1 = superficie principale;
 Sp_1 = indice mercantile.

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 principale.

Esperto del Giudice: Salvatore Longo
 Pagina 13 di 31

ASTE
GIUDIZIARIE.it



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 (CdVl - Cap. 3, par. 2.10.2):

Tab. 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:

valore destinazione d'uso attuale maggiore dei possibili valori di trasformazione degli usi alternativi;

valore con funzionalità seguito ripristino -ambiente a veranda aperta- maggiore (uguale) del valore con ambiente a veranda destinato a superficie residenziale, sempreché urbanisticamente fosse consentita la *trasformazione* con presentazione di nuova istanza (oggi non si è nelle condizioni di stabilirlo).

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

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."

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° PROCEDIMENTI DI STIMA

Metodo del confronto di mercato (market comparison approach)

Metodo finanziario (income approach)

Metodo dei costi (cost approach)

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".

Esperto del Giudice, Salvatore Longo
Pagina 14 di 31



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 ne tantomeno di quotazioni

DESCRIZIONE DEL SUBJECT

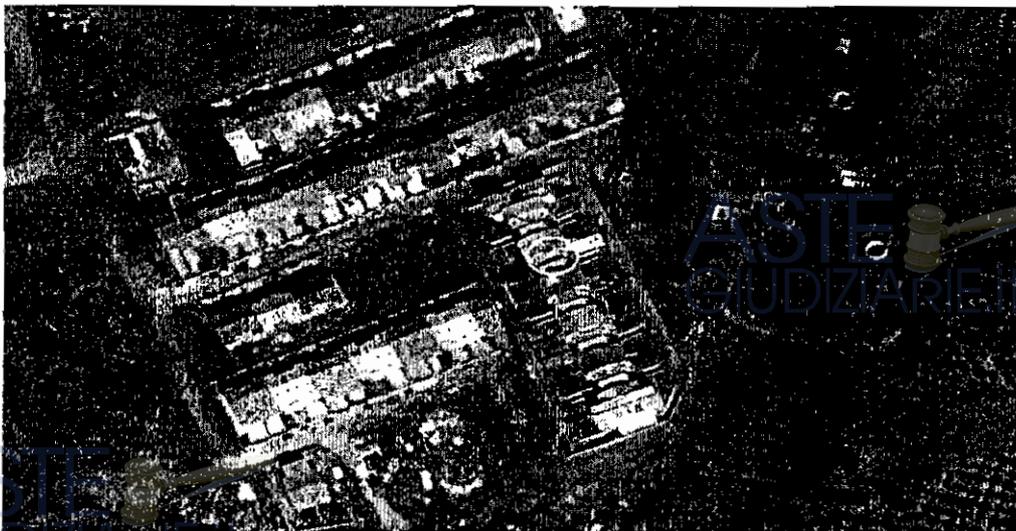
Tab. 6 (Immobile da stimare) SUBJECT s

Localizzazione		Descrizione dell'unità immobiliare
Comune	Paternò	Unità edilizia facente parte di un complesso edilizio composto da 36 appartamenti con annessa area esterna (giardino) esclusiva di pertinenza
Indirizzo	Via Leone XII n 53	
Scala	esterna in comune scala di collegamento zona giorno con la zona notte	Atto di provenienza
Interno		Atto di compravendita rogato dal Notaio Adele Giunta in data 25.06.2012
Piano	Primo e secondo	repertorio n. 84888, raccolta n. 14227 registrato in data 27.06.2012

Caratteristiche quantitative		Caratteristiche qualitative
Data (momento della stima)	DAT 0	
Superficie principale	SUP 110,00 m ²	S.E.L. Superficie Esterna Lorda
Giardino - area esterna	GIA 100,32 m ²	
Balconi	VER 21,30 m ²	
Stato di manutenzione (1-2-3)	STM 3 (buono)	

Ricerca Comparabili

24/07/2016 Viamicheli Percorsi Mappa Navigazione Traffico e Alloggi
San'Erasmo



RICERCA COMPARABILI

Comparabile 1 Comune di Paternò - Via Leone XII

Comparabile 2 Comune di Paternò - Via Leone XII

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Tab. 7

COMPARABILE

Localizzazione		Descrizione dell'unità immobiliare		
Comune	Paternò	Unità edilizia facente parte di un complesso edilizio composto da n. 36 appartamenti, composta da due piani piano primo piano secondo e piano terzo locali sotto tetto con area condominiale		
Indirizzo	Via Leone XII			
Scala	Esterna comune	Atto di provenienza	Prezzo	€ 67.000,00
	Scala interna di collegamento dei piani			
		Atto di compravendita rogato dal Notaio Andrea Ruggeri Cannata in data 20.09.2018 repertorio n. 3862 raccolta n.2973		
Piano	Primo, secondo e terzo sotto tetto	Si ritiene congruo	il prezzo della compravendita date le varie problematiche	
Caratteristiche quantitative		Caratteristiche qualitative		
Data (mesi dalla compravendita)	DAT 5			
Superficie principale	SUP 127,00 m ²			
balconi	GIA 14,00 m ²			
Stato di manutenzione (1-2-3)	STM 2 (discreto)	Tipologia di superficie		
		S.E.L. - Superficie Esterna Lorda		

Tab. 8

COMPARABILE

Localizzazione		Descrizione dell'unità immobiliare		
Comune	Paternò	Unità edilizia facente parte di un complesso edilizio composto da n. 36 appartamenti, composta da due piani piano primo piano secondo e piano terzo locali sotto tetto con area condominiale		
Indirizzo	Via Leone III			
Scala	Esterna in comune	Atto di provenienza	Prezzo	€ 88.000,00
	Scala interna di collegamento dei piani	Atto di compravendita rogato dal Notaio Paolo Pennisi in data 05.03.2008 repertorio n. 11490, raccolta		
Piano	Primo e secondo	Si ritiene congruo il prezzo della compravendita		
Caratteristiche quantitative		Caratteristiche qualitative		
Data (mesi dalla compravendita)	DAT: 120			
Superficie principale	SUP 137,00 m ²			
balconi	GIA 18,76 m ²			
Stato di manutenzione (1-2-3)	STM 2 (discreto)	Tipologia di superficie		
		S.E.L. - Superficie Esterna Lorda		

Esperto del Giudice: Salvatore Longo
Pagina 16 di 31

Firmato Da: LONGO SALVATORE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3a63021d6a6337468b7c7601833e0d



TABELLA DATI

Tab. 9	TABELLA DATI		TABELLA DATI		SUBJECT
	UNITA' 1	UNITA' 2	UNITA' 2	UNITA' 2	
Caratteristiche		Via Leone XII	Via Leone XII	Via Leone XII	n. 53
Prezzo totale (€)	PRZ	€ 67.000,00	€ 88.000,00		
Data (mesi)	DAI	4	130		0
Superficie principale (m ²)	SUP	127	137		126
Giardino - area esterna (m ²)	GIA	0,00	0,00		100,32
Veranda (m ²)	VER	14,00	18,76		21,30
Stato di manutenzione	STM	2	2		3

(1 scarso -2 sufficiente -3 buono)

DETERMINAZIONE SAGGIO VARIAZIONE DEI PREZZI

Tab. 10a	Comune di Paternò	
Periodo	Giugno 2008	Marzo 2018
Valore medio	€/m ² 900,00	€/m ² 800,00
	$\frac{900,00 - 800,00}{900,00}$	100% - -1,11%

Tab. 10b	Comune di Paternò	
Periodo	Giugno 2008	Marzo 2018
Valore medio	€/m ² 800,00	€/m ² 900,00
Calcolo saggio	$\frac{800,00 - 900,00}{800,00}$	100% - -1,25%

Tab. 10c	Calcolo saggio medio (di valutazione)	
Comune	Paternò	Paternò
Valore medio	- 1,11 %	-1,25 %
Calcolo saggio medio	$\frac{-1,11 - 1,25}{2}$	% ≈ -1,18



INDICE E ALTRE INFORMAZIONI
MERCANTILI



Tab. 11 INDICI MERCANTILI E ALTRE INFORMAZIONI DESUNTE DAL MERCATO

Indici	Acronimo	Valori
Saggio di variazione dei prezzi (ultimi 21 mesi)	p(DAT) / PRZ	* (DAT)-0.0118
Rapporto complementare fabbricato		CF 0.90
Rapporto complementare area edificata		CI 0.10
Al fine della determinazione della superficie commerciale		
Veranda balcone	p(VER) / p(SUP)	* (VER) 0.60

SUPERFICIE COMMERCIALI

Tab. 12 SUPERFICIE COMMERCIAL $S_{comm} = S_1 + Sp_1 * S_i$

SUP commerciale comparabile 1 (mq)	122.70
SUP commerciale comparabile 2 (mq)	128.25
SUP commerciale subject (mq)	137.15

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. 13 ANALISI DEL PREZZO MARGINALE DELLA DATA

	UNITA' 1	UNITA' 2
Prezzo marginale della data	€/mese 79.06	€/mese 103.84
	p(DAT) € 67.000.00 / 10 * 0.0118	€ 88.000.00 / 10 * 0.0118

$$p_{SUP} = \frac{PRZ \cdot c_F}{S_1 + \sum \pi_i \cdot S_i} \cdot a$$


Tab. 14

ANALISI DEL PREZZO MARGINALE DELLA SUPERFICIE PRINCIPALE

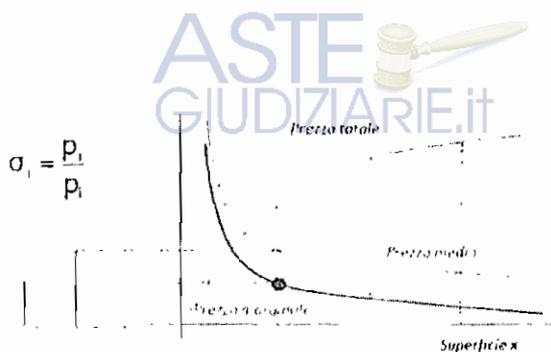
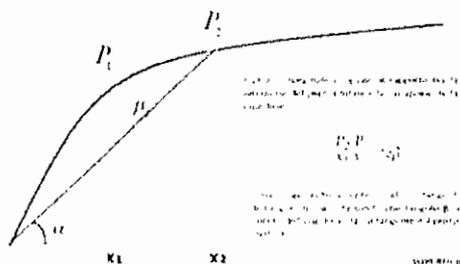
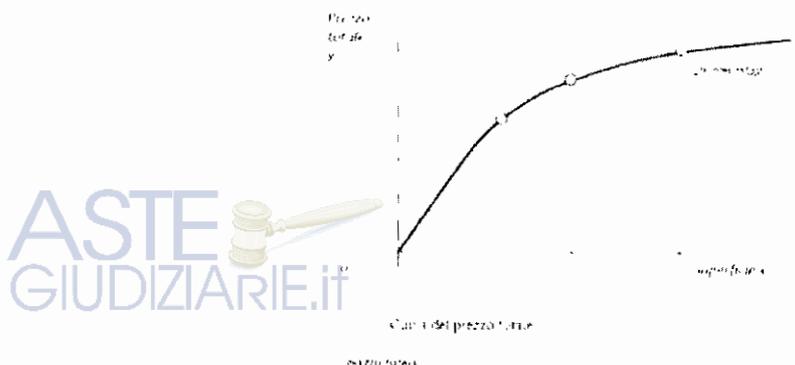
	UNITA' 1	UNITA' 2
Prezzo marginale della superficie principale (si assume il maggiore dei prezzi medi)	€/m ² 491,44	€/m ² 617,54
	$P(SUP) \text{ € } 67.000,00 \cdot 0,90 / 122,70$	$\text{€ } 88.000,00 \cdot 0,90 / 128,25$
Si assume il prezzo medio più agli standard UNI 1° semestre 2018		€/m ² 617,54

$$P(SUP) = \frac{PRZ \cdot c_F}{S_i + \sum \pi_i \cdot S_i} \cdot \Phi$$



(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 ha la seguente rappresentazione:



Il rapporto di posizione σ individua la posizione del prezzo marginale rispetto al prezzo medio della caratteristica

$$\sigma_1 = \frac{P_1}{P_1} \cdot \sigma$$

$$P_1 = \frac{P}{S_1} \cdot \sum_{i=2}^n \pi_i \cdot S_i$$

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

TABELLA DI VALUTAZIONE

La tabella di valutazione riporta i prezzi di mercato rilevati e 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 come deriva dalla corrispondente comparazione con l'immobile di confronto.

Tab. 20 TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche	Acronimo	Comparabili		Subject S
		Unità 1	Unità 2	
Prezzo	PRZ	€ 67.000,00	€ 88.000,00	
Data	DAT	4 (0-4) * € 79,06 - € 316,24	130 (0-130) * € 103,84 - € 13.499,20	0
Superficie principale	SUP	(137,15-122,70) * € 617,54 - € 8.923,45	(137,15-128,15) * € 617,54 - € 5.557,86	137,15
Prezzi corretti		€ 75.772,16	€ 79.137,51	

Tab. 21

VERIFICA ATTENDIBILITA' DEL VALORE STIMATO			
		UNITA' 1	UNITA' 2
Prezzi corretti		€ 75.772,16	€ 79.137,51
Calcolo divergenza percentuale assoluta d%			
Formula		V _{max} Valore massimo	€ 79.137,51
		V _{min} Valore minimo	€ 75.772,16
d%	5,33%	Esito	Soluzione
Verifica	$d_{\%} = \frac{V_{max} - V_{min}}{V_{min}} \cdot 100\%$	Media aritmetica dei prezzi	corretti
Note:	Si ritiene verificata l'attendibilità del valore stimato nonostante $d\% > 5\%$.		

Tab. 22

SINTESI DI STIMA – RECONCILIATION (media aritmetica dei prezzi corretti)

	UNITA' 1	UNITA' 2
Prezzi corretti	€ 75.772,16	€ 79.137,51
Peso comparabili	50%	50%
Valore	$(€79.137,51 + € 75.772,16) / 2 = € 77.454,95$	

NOTA

- Consistenza secondo D.P.R. 138/98 mq **137,00**
- Quotazione OMI Anno 2018 - Semestre I - Stato conservativo normale Min €/mq 560,00 – Max €/mq 780,00

Valore €/mq 670,00 Valore secondo OMI = Mq x V.m. OMI = mq 137,00 x €. 670,00/mq = € 91.790,00

CONCLUSIONI

Valore stimato MCA + OMI =
€ 77.454,95 + € 91.790,00/2 € 84.622,47

Valore di mercato
arrotondato

€ 84.000,00

(euro settantasettemila/00)

Valore di mercato € 84.000,00

Riduzione per l'assenza di garanzia per vizi - 15%

Valore di vendita giudiziaria
arrotondato

€ 71.400,00

(euro settantaunomilaquattrocento/00)

n) VENDITA

- Unico lotto.

Esperto del Giudice: Salvatore Longo
Pagina 22 di 31

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



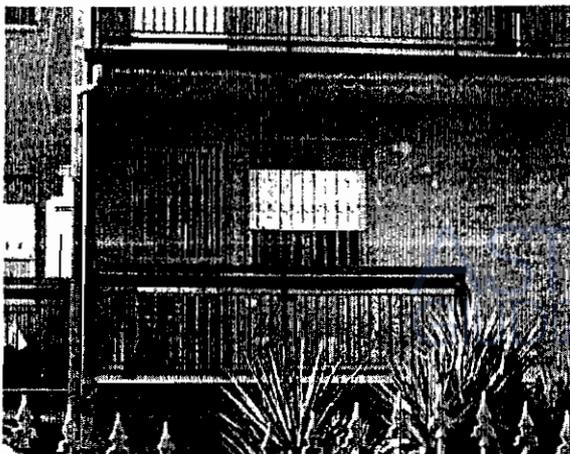
6) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Vista prospetto est



Vista prospetto est



Vista prospetto est



Vista prospetto est

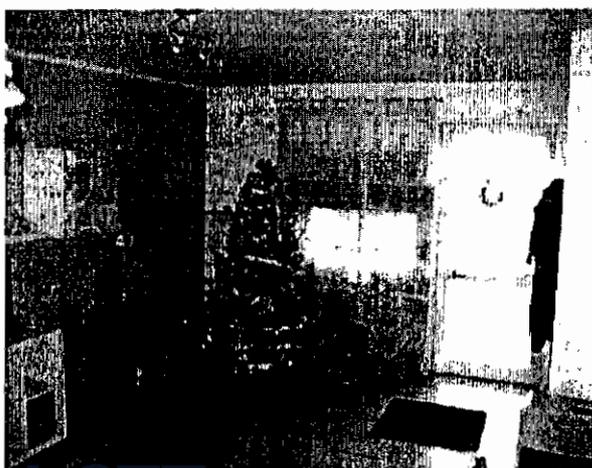


foto ingresso-soggiorno



foto ingresso-soggiorno



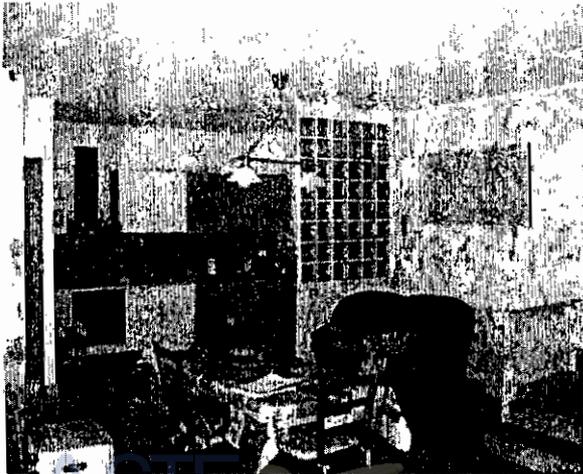
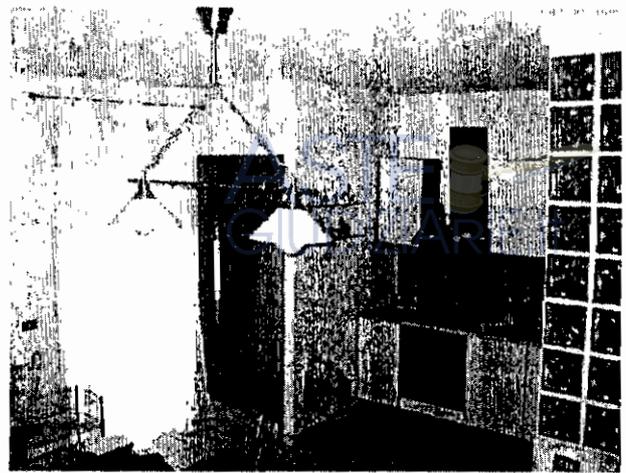


foto angolo cucina



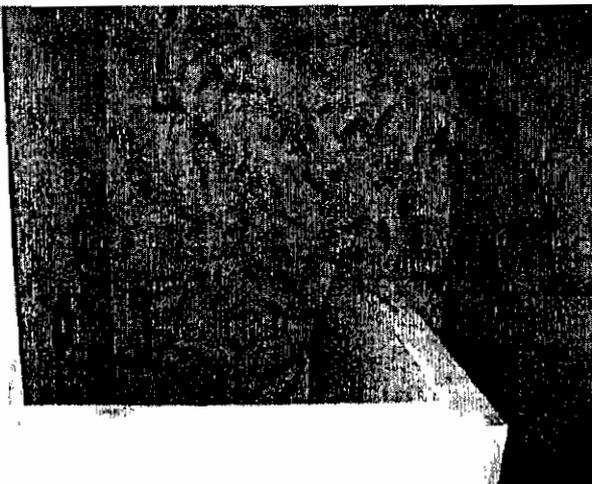
angolo cucina ingresso locale lavand. wc



wc - lavanderia



scala interna accesso al p.s.



scala piano secondo



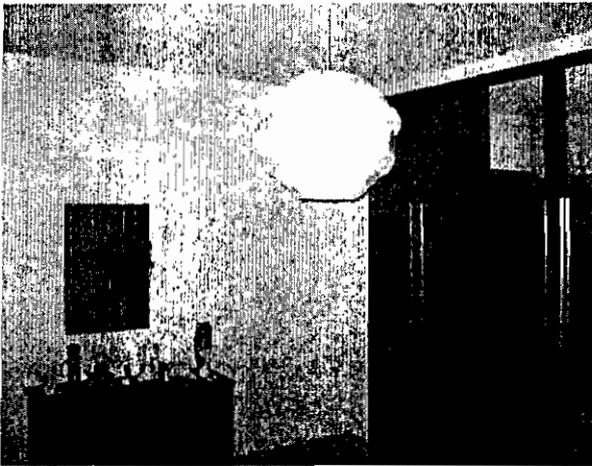
camera da letto matrimoniale

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

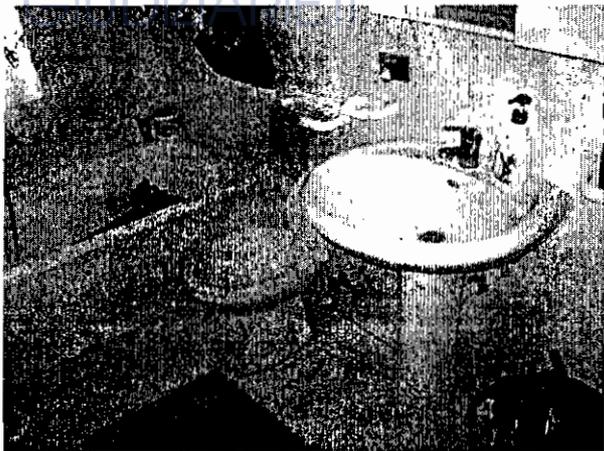
Esperto del Giudice: Salvatore Longo
Pagina 24 di 31

Firmato Da: LONGO SALVATORE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA.3 Serial#: 3a63021d6e6337468b7c76b18133e0d

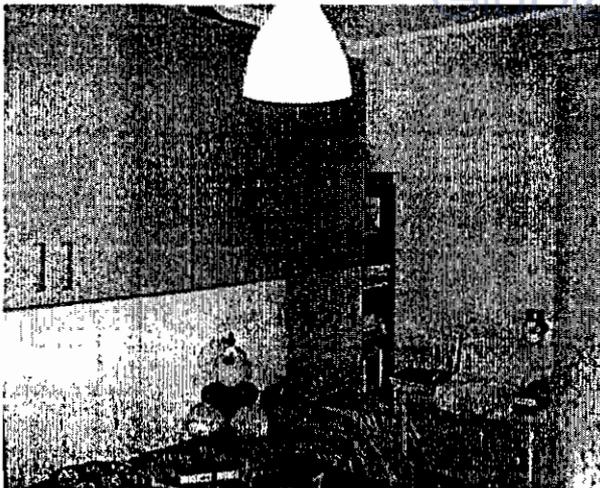




camera da letto matrimoniale



locali wc piano secondo



cameretta da letto



p) VALUTAZIONE DEL BENE IN QUOTA

Non necessario.



q) PROGETTO DI DIVISIONE

Non necessario.



Esperto del Giudice: Salvatore Longo
Pagina 26 di 31



DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA

In applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione 2007 (IVS), al Codice delle Valutazioni Immobiliari di UNI, 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 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;

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.

Ragalna 05. Febbraio . 2019


L'Esperto del Giudice
Salvatore Longo

Esperto del Giudice: Salvatore Longo
Pagina 27 di 31


ASTE
GIUDIZIARIE.it


ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE 
GIUDIZIARIE.it

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

ASTE 
GIUDIZIARIE.it