

Tribunale di Catania - Sesta Sezione Civile

Procedura Esecutiva Immobiliare R.G.E n.70 del 2023

Giudice Esecuzione - Dr.ssa CHISARI MARIA ANGELA

Creditore Procedente

Legale: Avv. *****

Creditori Intervenuti

Legale: Avv. *****

Dipendente Delegato: *****

Debitore Esecutato

Legale: *****

Esperto del Giudice: Geom. MANNANICI RENATO

C.F.: MNNRNT68S14C351K - P.IVA: 03647190679

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

SINTESI	
Individuazione	COMUNE DI CATANIA
	Lotto 1 - Via Giuseppe Missori n.20 - Piano Secondo (Abitazione A/3)
	Lotto 2 - Via Giuseppe Missori n.20 - Piano Seminterrato (Locale per Arti e Mestieri C/3)
	Coordinate Google Earth Latitudine Nord: 37°29'55.69" - Longitudine Est: 15° 4'18.05"
Proprietario - ***** - Quota 1/1	
Iscrizioni e Trascrizioni - Regolari	
Situazione Catastale	Lotto 1 - Non Conforme - Regularizzabile Lotto 2 - Non Conforme - Regularizzabile
Situazione Urbanistica	Lotto 1 - Non Conforme - Regularizzabile (Diversa distribuzione interna e Veranda/Ripostiglio) - Non Regularizzabile - Ripristino dei luoghi (Ingr./Soggiorno) Lotto 2 - Non Conforme - Regularizzabile
Disponibilità	Lotto 1 - Occupato dal Debitore Esecutato e dalla figlia (All.1) Lotto 2 - E' sede legale della ***** Indirizzo: ***** (All.1). <u>- Non è presente alcun contratto di locazione.</u>
Valore di Mercato	Lotto 1 - €.102.000,00 (Euro Centoduemila/00) Lotto 2 - €.62.000,00 (Euro Sessantaduemila/00)
Valore Vendita Giudiziaria	Lotto 1 - €.87.000,00 (Euro Ottantasettemila/00) Lotto 2 - €.53.000,00 (Euro Cinquantatremila/00)
Vendita	Lotto 1 - €.87.000,00 (Euro Ottantasettemila/00) Lotto 2 - €.53.000,00 (Euro Cinquantatremila/00)
Valutazione quote - Unica Quota	
Progetto di divisione - Non Necessario	
Data di Nomina - 02 Ottobre 2024 (Pec di nomina del 03 Ottobre 2024)	
Data di Giuramento - 04 Ottobre 2024	
Data di Stima - Novembre 2024	
Giorni assegnati 120 - Scadenza 31.01.2024	
Data di Consegna - Dicembre 2024	

a.	IDENTIFICAZIONE DEI BENI
----	---------------------------------

COMUNE di CATANIA

Edificio Condominiale in via Giuseppe Missori n.20 (unico accesso), altimetricamente costituito da quattro piani fuori terra: Terra/Rialzato - Primo - Secondo - Terzo (livello terrazza) ed un piano entro terra: Seminterrato per complessive n.4 unità immobiliari catastali [n.3 Abitazioni (A/3) e n.1 Locale per Arti e Mestieri (C/3)], oltre la Terrazza di Copertura Comune dove sono ubicati i Locali Vasche Idriche. **Al livello di Piano Terra**, sulla parte interna è presente un Cortile Comune che allo stato di fatto è unificato con la porzione di cortile facente parte della P.Illa 234 (limitrofa), ciò comporta che sull'intero Cortile si ha una reciproca servitù di passaggio e di utilizzazione. (All.7 Foto n.ri 38,39,40).

Unità oggetto di Esecuzione Immobiliare

LOTTO 1 - Comune di Catania - Via Giuseppe Missori n.20 - Piano Secondo (3° Elev. fuori terra)

Dati Catastali: N.C.E.U. Catania Fg.** - P.Illa *** - Sub *					
Cat.	Cl.	Cons.	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo
A/3	5ª	Vani 5,0	Tot.: mq.89 - Escl. aree scop.: mq.79	€.464,81	Via Giuseppe Missori n.20 - P.2
Intestato: ***** - Propr. 1/1 - Bene personale					
Distribuzione planimetrica: N.4 Vani e n.4 Accessori: Corridoio, Angolo Cottura/Disimpegno, Corridolo, W.C. e Ingresso/Ripostiglio, oltre ad una Lavanderia ed una Veranda/Ripostiglio (in struttura precaria) aventi accesso dal ballatoio interno. Aree esterne: Ballatoio (prosp. N ed O) e Terrazza (prosp. Sud).					
Confini - Nord: area su cortile comune - Est: altro edificio (p.Illa 532) - Sud: vano scala comune e via G. Missori - Ovest: vano scala ed area su cortile comune e altro edificio (p.Illa 530)					

LOTTO 2 - Ubicazione: via Giuseppe Missori n.20 - Piano Seminterrato (1ª Elev. entro terra)

Dati Catastali: N.C.E.U. Catania Fg.** - P.Illa *** - Sub *						
Sub	Cat.	Cl.	Cons.	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo
*	C/3	3ª	Mq. 101	Totale: mq.123	€.605,08	Via Giuseppe Missori n. 20 P. ST-1
Intestato: ***** - Propr. 1/1 - Bene personale						
Distribuzione planimetrica: N.4 Depositi e n.2 accessori: W.C. e Ripostiglio.						
Confini - Nord: vano scala e cortile comune - Est: terrapieno e cortile comune - Sud: terrapieno sottostante via G. Missori - Ovest: vano scala e cortile comune e altro edificio (N.C.T. p.Illa 530)						



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

I dati catastali dell'unità oggetto di Esecuzione Immobiliare indicati nell'Atto di Pignoramento e nella relativa Nota di Trascrizione sono corretti.

c.	PROPRIETA' DEL BENE (Allegato 3/C - Rogito e n.2 Note di Trascrizione)
***** - <u>Piena Proprietà - Quota 1/1</u>	
A - Atto Divisione Ereditaria , Notaio *****, ***** Rep. n.*****, Racc. n.*****, Reg.to Catania *****, n.***** serie "***", Conservatoria RR.II. Catania ***** n.ri *****/****.	

Eredi	***** - Quota 1/3
Comproprietari	***** - Quota 1/3
	***** - Quota 1/3

Descrizione beni oggetto di divisione: "A/3) quota di comproprietà indivisa pari a sei noni (6/9) dell'appartamento al piano secondo del suddetto edificio di antica costruzione sito in Catania, via Giuseppe Missori n.20, della consistenza catastale di cinque vani, confinante con area su via Missori, con proprietà [REDACTED] con area sul cortile interno, con vano scala e con proprietà [REDACTED] salvo altri e più esatti confini. - Distinto nel Catasto Fabbricati del Comune di Catania, in ditta ai comparenti per le rispettive quote e ad altra comproprietaria, foglio **, - particella *** sub *, via Giuseppe Missori n.20, piano 2, categoria A/3, classe 5^, vani 5, R.C. Euro 464,81: A/4) quota di comproprietà indivisa pari a sei noni (6/9) del laboratorio artigianale al piano sottostrada dello stesso edificio di antica costruzione sito in Catania, via Giuseppe Missori n. 20, della consistenza catastale di metri quadrati centouno (mq.101), confinante con via Missori, con proprietà [REDACTED] col cortile interno, con vano scala e con proprietà [REDACTED] salvo altri e più esatti confini. - Distinto nel Catasto Fabbricati del Comune di Catania, in ditta ai comparenti e ad altra comproprietaria, foglio **, - particella *** sub *, via Giuseppe Missori n. 20, piano 1/ST, categoria C/3, classe 3^, mq. 101, R.C. Euro 605,08;" (Pag.2-3)

Seconda Quota - "Il comparente *****, a sua volta, col consenso e gradimento degli altri coeredi e condividenti fratelli germani, si attribuisce a titolo di quota divisionale, i seguenti diritti immobiliari: a) la quota di comproprietà ereditaria pari a sei noni (6/9) indivisi dell'appartamento al piano secondo dell'edificio sito in Catania, via Giuseppe Missori n. 20, distinto al foglio 30, con particella 531 sub 3, meglio descritto ed individuato al paragrafo A/3) della superiore premessa alla quale si rinvia; b) la quota di comproprietà ereditaria pari a sei noni (6/9) indivisi del laboratorio artigianale al piano sottostrada dello stesso edificio sito in Catania, via Giuseppe Missori n.20, distinto al foglio **,

con particella *** sub *, meglio descritto ed individuato al paragrafo A/4) della superiore premessa alla quale si rinvia: " (Pag.5). ---- N.B. Con il medesimo rogito si è avuto l'Accettazione Tacita di Eredità - Trascritto alla Conservatoria RR.II. Catania ***** n.ri *****/*****.

B - Atto Donazione, Notaio *****. ***** - Rep. n.***** - Racc. n.***** , Reg.to Catania ***** al n.**** serie "A", Conservatoria RR.II. di Catania ***** n.ri *****/*****.

Donante	*****
Donatario	*****

Descrizione beni oggetto di divisione: "A/3) quota di comproprietà indivisa pari a sei noni (6/9) dell'appartamento al piano secondo del suddetto edificio di antica costruzione sito in Catania, via Giuseppe Missori n.20, della consistenza catastale di cinque vani, confinante con area su via Missori, con proprietà [REDACTED] con area sul cortile interno, con vano scala e con proprietà [REDACTED] salvo altri e più esatti confini. - Distinto nel Catasto Fabbricati del Comune di Catania, in ditta ai comparanti per le rispettive quote e ad altra comproprietaria, foglio **, - particella *** sub *, via Giuseppe Missori n.20, piano 2, categoria A/3, classe 5^, vani 5, R.C. Euro 464,81; A/4) quota di comproprietà indivisa pari a sei noni (6/9) del laboratorio artigianale al piano sottostrada dello stesso edificio di antica costruzione sito in Catania, via Giuseppe Missori n.20, della consistenza catastale di metri quadrati centouno (mq. 101), confinante con via Missori, con proprietà [REDACTED] col cortile interno, con vano scala e con proprietà [REDACTED] salvo altri e più esatti confini. - Distinto nel Catasto Fabbricati del Comune di Catania, in ditta ai comparanti e ad altra comproprietaria, foglio **, - particella *** sub *, via Giuseppe Missori n.20, piano 1/ST, categoria C/3, classe 3^, mq.101, R.C. Euro 605,08;" (Pag.2-3)

Capo B - Seconda Donazione - "Sempre col presente atto la signora ***** dona al figlio ***** , che accetta, i seguenti diritti immobiliari: a) la quota di comproprietà pari a tre noni (3/9) indivisi dell'appartamento al piano secondo dell'edificio di antica costruzione sito in Catania, via Giuseppe Missori n.20, distinto al foglio **, con particella *** sub *, meglio descritto ed individuato al paragrafo A/3) della superiore premessa alla quale si rinvia; b) la quota di comproprietà pari a tre noni (3/9) indivisi del laboratorio artigianale al piano sottostrada dello stesso edificio di antica costruzione sito in Catania, via Giuseppe Missori n.20, distinto al foglio **, con particella *** sub *, meglio descritto ed individuato al paragrafo A/4) della superiore premessa alla quale si rinvia.." (Pag.5)

d.

PROVENIENZA DEL BENE

Ricostruzione Cronologica dei passaggi di proprietà del bene oggetto di Esecuzione Immobiliare**1° Passaggio - ***** (All. 3/A - Nota Trascrizione)**

Atto Donazione, N. *****, Rep. n.*****, T. Conser. RR.II. CT ***** n. ****/****.	
Donante	***** - <u>Usufruttuario 1/1</u>
Donatario	***** - <u>Nuda Proprietà 1/1</u>
Dati Catastali: N.C.E.U. Catania - Foglio ** - Particella *** - <u>Lotto 1: Sub *</u> - <u>Lotto 2: Sub *</u>	
Annotazione: il Sig. ***** si è obbligato a concedere agli altri comproprietari dell'edificio diritto di passaggio onde accedere alla terrazza soprastante l'appartamento del secondo piano per far eseguire manutenzione ordinaria e straordinaria sia alle vasche di raccolta d'acqua poste su detta terrazza che per le antenne televisive	

2° Passaggio - Riunione d'Usufrutto -

Riunione d'Usufrutto causa il decesso di ***** avvenuta il *****
***** - <u>Piena Proprietà 1/1</u>

3° Passaggio - Dichiarazione di Suocessione di *****

Dichiarazione Suocessione di ***** deceduto il ***** - Den. n.** Vol. n.***	
Ufficio Reg.to di Catania - Conservatoria RR.II. di Catania il ***** ai n.rj ****/****.	
De Cujus: *****	Eredi: *****
*****), ***** e *****	
***** Comproprietari indivisi con la quota di 1/3 ciascuno.	

4° Passaggio - Atto Divisione, Accettazione Tacita di Eredità e Donazione, Acqu. Piena Propr. Aloisi U.

e.

COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE

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

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

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

<u>Nominativo</u>	***** - (All. 4/A)
<u>Immobile</u>	<u>N.C.E.U. Catania Foglio ** - Particella *** - Sub * (All. 4/B) - Sub * (All. 4/C)</u>

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

A) Atto Amm.vo ***** - Rep. *****/**** - *****	
C.F. ***** - 300 Ipoteca Art.77 D.P.R.602/73 - Capitale €.***** - Totale €.*****	
B) U.N. 3 - Catania Fg.**, P.Ila ***: - Immobile 2: Sub *, A/3 (Abitazione Economica) - Immobile 3, Sub *, C/3 (Locale Arti e Mestieri)	
C	<u>Favore</u> - ***** (N. Propr. 1/1)
	<u>Contro</u> - ***** - (Nuda Proprietà 1/1)
<u>N.B. L'iscrizione ipotecaria riguarda altri immobili (terreni e fabbricati).</u>	

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

A) Atto Giudiziario ***** - Rep. *****/**** - *****	
C.F. *****, Ipoteca Giudiziale - 0281 Decreto Ingiuntivo - Cap.: €.***** - Spese: €.*****	
B) U.N. 1 - N.C.E.U. Catania Fg.30, P.Ila 531: - Imm.1: Sub 3, (A/3, Abit Econ.), 5 vani (Mq.89), Via G. Missori n.20, P.2° - Imm. 2: Sub 4, (C/3, Loc. Arti e Mestieri), Mq.101, Via G. Missori n.20, P.1-ST	
C	<u>Favore</u> - ***** (Proprietà 1/1)
	<u>Contro</u> - ***** - (Proprietà 1/1)
<u>N.B. L'iscrizione ipotecaria riguarda anche altri immobili (fabbricati).</u>	

3) Nota di Iscrizione del *** - Reg. Gen. n.***** - Reg. Part. n.**** - (All. 4/F)**

A) Atto Giudiziario del ***** - Rep. *** - *****	
Ipoteca Giudiziale - 0281 Decreto Ingiuntivo - Capitale: ***** - Totale: *****	
B) U.N. 1 - N.C.E.U. Catania Fg.30, P.Ila 531: - Imm.1: Sub 3, (A/3, Abit Econ.), 5 vani (Mq.89), Via G. Missori n.20, P.2° - Imm. 2: Sub 4, (C/3, Loc. Arti e Mestieri), Mq.101, Via G. Missori n.20, P.1-ST	
C	<u>Favore</u> - ***** - C.F. ***** - (Proprietà 1/1)
	<u>Contro</u> - ***** - (Proprietà 1/1)
<u>N.B. L'iscrizione ipotecaria riguarda anche altri immobili (terreni e fabbricati).</u>	

4) Nota di Iscrizione del ***** - Reg. Gen. n.***** - Reg. Part. n.***** - (All. 4/G)

A) Atto Giudiziario del ***** - Rep. ***** - ***** - C.F. *****	
Ipot. Giud., 0281 Decr. Ingiuntivo, Cap.: €. ***** , Int. €. ***** , Sp. €. ***** , Tot.: €. *****	
B) U.N. 1 - N.C.E.U. Catania Fg. **, P.lla ***; - Imm. 1: Sub *, (A/3, Abit Econ.), 5 vani (Mq.89), Via G. Missori n.20, P.2° - Imm. 2: Sub 4, (C/3, Loc. Arti e Mestieri), Mq.101, Via G. Missori n.20, P.1-ST	
C	Favore - ***** (Propri. 1/1)
	Contro - ***** - (Proprietà 1/1)
N.B. L'iscrizione ipotecaria riguarda anche altri immobili (fabbricati).	

A) Nota di Trascrizione del ***** - Reg. Gen. n.***** - Reg. Part. n.***** - (All. 4/H)

A) Atto Giudiziario del ***** - Rep. *** - ***** - C.F. : *****	
Atto Esecutivo o Cautelare - 726 Verbale Pignoramento Immobiliare - Rich.: Avv. *****	
B) N.C.E.U. Catania Fg. **, P.lla ***: <u>Immobile 1</u> : Sub *, A/3 (Abit. Econ.), 5 vani (Mq.89), Via G. Missori n.20, P.2° - <u>Immobile 2</u> : Sub *, C/3 (Locale Arti e Mestieri) Mq.101, Via G. Missori n.20, P.1-ST	
C	Favore - ***** (P. 1/1)
	Contro - ***** - (Proprietà 1/1)

Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento - **Iscrizione n.1-2-3-4 - Trascrizione "A".**

g.	IDENTIFICAZIONE E CORRISPONDENZA CATASTALE - (All. 2)						
N.C.E.U. Catania - Foglio ** - Particella ***							
Lotto	Sub	Cat.	Cl.	Cons.	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo
1	*	A/3	5	Vani 5	Tot.: mq.89 (E.a.s. = mq.79)	€.464,81	Via G. Missori n.20 - P. 2
***** - <u>Proprietà 1/1</u>							
La Planimetria Catastale è difforme allo Stato Attuale sia nella diversa distribuzione interna sia nella mancata rappresentazione degli ambienti Veranda/Ripostiglio ed Ingresso/Soggiorno.							
Lotto	Sub	Cat.	Cl.	Cons.	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo
2	*	C/3	3	Mq.101	Totale mq.123	€.605,08	Via G. Missori n.20 - P. 1ST
La Planimetria Catastale è difforme allo Stato Attuale nella diversa distribuzione degli ambienti							
***** - <u>Proprietà 1/1</u>							
h.	CERTIFICAZIONE DI DESTINAZIONE URBANISTICA						Non Necessario

CONFORMITÀ URBANISTICA EDILIZIA - COMUNE DI CATANIA (All. 5)

L'intero edificio è stato realizzato in due momenti differenti e con due distinti Provvedimenti rilasciati da Comune di Catania alla Sig.ra [REDACTED]

A) 1° Provv.to n.195 - 04 Aprile 1957 - Realizzazione della Nuova Costruzione costituita dai piani: Seminterrato, Terra/Rialzato, 1° e 2° (livello terrazza) - "Punto n.4 - APPROVA il progetto per nuova costruzione in via G. Missori, di proprietà della Sig.ra [REDACTED]. (All. 5/A - Pag.1).

Documenti: a) Ist. 04.01.1956 - b) Par. Commiss. Edil. 08.03.1957 - c) Rel. Tecnica ed Elab. Grafico Geom. La Rosa G. - d) N.O. 20.07.1957 - e) Pref. Catania - Lic. d'Uso 20.09.1958 - f) Isp. Tec. Sanit..

B) 2° Provv.to n.1603 - 12.10.1961 - Realizzazione della Sopraelevazione al piano 2°. "APPROVA il Progetto per Sopraelevazione immobile sito in via G. Missori 2/E (oggi n.20)" (All. 5/A - Pag.1).

Documenti: a) Ist. e Par. Commiss. Edil. 05.09.1961 - b) Elab. Grafico a firma Ing. Vinciguerra A. c) Nulla Osta 23.11.1961 - d) Pref. Catania - Licenza d'Uso 16.10.1962 - e) Ispezione Tecnico Sanitaria

C) Certificato Abitabilità - Abitazione Piano 2° - 21.01.1963 - "Abitabilità, ai fini igienici e legali, della casa di nuova costruzione in Catania in via G. Missori n.20 composto da: un appartamento al secondo piano di due vani e cinque accessori (ingresso, corridoio, cucina, cesso con bagno, lavanderia). L'Abitabilità decorre dal 27 ottobre 1962".

Difficoltà Urbanistiche - LOTTO 1

a) Diversa distribuzione degli spazi interni e Realizzazione di veranda in struttura precaria (sul ballatoio prospetto Nord), sono **regolarizzabili** presentando una **Pratica Urbanistica CILA in Sanatoria**;

b) Realizzazione della Veranda sulla ex terrazza (oggi Ingresso/Soggiorno) ha comportato un chiaro aumento di volume, quindi **NON regolarizzabile**, la struttura deve essere eliminata, ripristinando la situazione originaria.

Considerando un unico incarico al Professionista per la regolarizzazione Urbanistica e Catastale si ha:

Onorario Professionale (al lordo degli oneri per legge)	€ 3.000,00
Diritti di Segreteria per Pratica CILA	€ 160,00
Sanzione per lavori già eseguiti	€ 1.000,00
Sanzione regolarizzazione Veranda/Ripostiglio (€/mq.25 x mq.1,00) = € 25,00	€ 25,00
Diritti per deposito planimetria DOCEA	€ 50,00
Lavori Edili per smontaggio Veranda, smaltimento a rifiuto, ripristino stato dei luoghi con realizzazione degli infissi degli ambienti: Vano 3 ed Angolo Cottura/Disimpegno	€ 7.765,00
Totale	€ 12.000,00

Difformità Urbanistiche - LOTTO 2 (Diversa distribuzione degli spazi interni)

Considerando un unico incarico al Professionista di regolar. Urbanistica e Catastale si quantificano:

Onorario Professionale (al lordo degli oneri per legge)	€ 1.790,00
Diritti di Segreteria per Pratica CILA	€ 120,00
Sanzione per lavori già eseguiti	€ 516,00
Diritti per deposito planimetria DOCTA	€ 50,00
Totale	€ 3.000,00

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

Lotto 1 - Abitato ed utilizzata dal Sig. ***** (Debitore Esecutato) e dalla figlia Sig.ra *****

***** (*****) (dichiarazione a verbale del 10.12.2024 (All. 1)

Lotto 2 - L'unità immobiliare è la sede legale della società *****

*****, Partita IVA: ***** - Codice Fiscale: *****, Indirizzo: Via Giuseppe Missori n.20 - 95122 - Catania (All. 1). Non è presente alcun contratto di locazione.

r.	DESCRIZIONE DEI BENI - (All. 6 - 7)
----	--

Caratteristiche della zona. - Comune di Catania - Centro Storico (Ovest) a breve distanza dalla P.zza Palestro e dalle vie: G. Garibaldi e V. Emanuele III. - **Attr.:** Pubbliche: a media distanza **Private:** a breve distanza - **Parcheggi:** Pubblici - **Mezzi di Trasporto:** Urbani (A.M.T.), Extraurbani ASSENTI.

Caratteristiche costruttive intero Edificio: Struttura portante in muratura, portone di accesso (civ.20) in ferro, pareti esterni intonacate e pitturate con colori chiari, pavimentazione vano scala in marmo, pareti intonacate e pitturate, copertura comune a terrazza calpestabile.



LOTTO 1

Distribuzione planimetrica: n.4 Vani e n.5 Accessori: Angolo Cottura/Disimpegno, Corridoio, Bagno, Ingresso/Ripostiglio e Lavanderia (accesso dal Ballatoio).

Area Esterne: Veranda/Ripostiglio (accesso dal Ballatoio), Ballatoio e Terrazza.

Caratteristiche costruttive: pavimentazione in parte in ceramica stile cotto, in parte a parquet ed in parte in segato di marmo, pareti intonacate e pitturate a ducotone, porte d'ingresso in legno, infissi interni in legno, infissi esterni in alluminio preverniciato con persiane, impianto idrico ed elettrico del tipo sottotraccia, Bagno pavimentato e rivestito con mattonelle di ceramica (servizi: w.c., bidet, lavabo, vasca e piatto doccia), l'Ingresso/Soggiorno è una Veranda con struttura portante in legno, con ampia vetrata, Lavanderia con pareti in muratura e porta in alluminio preverniciato, la Veranda/Ripostiglio in struttura precaria rimovibile, è in alluminio preverniciato.

Stato manutentivo: Buono, si segnalano tracce di umidità nel soffitto del Bagno (All. 7 - Foto n.17).

Servitù passiva: Tutti i condomini hanno diritto di accedere, per mezzo di una scala ubicata sulla terrazza, al Piano Terzo (o livello terrazza di copertura) per la manutenzione dei serbatoi d'acqua.

SCHEDA TECNICA - (All. 6/Q)

Sup. Cop.		H _{Interna}	H _{Interpiano}	Volume	Sup. Cop.		H _{Interna}	H _{Interpiano}	Volume
A	Mq.82,80	ml.2,96	ml.3,20	Mc.264,960	B	Mq.34,00	(2,75 + 2,40) = ml.2,58	ml.2,80	Mc.95,200
Superficie Coperta Totale Mq.(82,80 + 34,00) = Mq.116,80							Volume Totale Mc.(264,960 + 95,200) = Mc.360,160		
SUPERFICIE UTILE									
N.	Ambiente	Superf.	N.	Ambiente	Superf.	N.	Ambiente	Superf.	
1	Ingr. dal Pianer.	<u>Mq.1,44</u>	2	Ingr./Sogg.	<u>Mq.29,53</u>	3	Ang. Cottura/Dis.	<u>Mq.8,01</u>	
4	Corridoio	<u>Mq.6,17</u>	5	Vano 1	<u>Mq.11,15</u>	6	Bagno	<u>Mq.5,38</u>	
7	Vano 2	<u>Mq.17,67</u>	8	Vano 3	<u>Mq.11,24</u>	9	Ingr./Ripost.	<u>Mq.3,98</u>	
10	Lavanderia	<u>Mq.0,91</u>	11	Superficie Utile Totale (escluso Veran./Ripost.) = Mq.95,48					
Acc.ed Aree Esterne		Ver./Rip.: <u>Mq.0,72</u>		Terrazza: <u>Mq.18,10</u>		Balcone: <u>Mq.5,17</u>		Totale = Mq.20,20	

Distribuzione planimetrica: n.4 Depositi e n.2 Accessori: W.C. e Ripostiglio

Caratteristiche costruttive: pavimentazione in ceramica, pareti intonacate e pitturate a ducotone, infissi interni in legno, infissi esterni in legno con ante, impianto idrico ed elettrico del tipo sottotraccia, W.C. da ristrutturare.

Stato manutentivo: **Discreto**, l'immobile necessita di una ristrutturazione totale in particolare: il rifacimento del bagno, revisione/sostituzione degli infissi sia esterni che interni, pitturazione delle pareti e delle volte.

SCHEDA TECNICA - (All. 6/D)

Superficie Coperta		Altezza Interna	Altezza Interpiano	Volume	Superficie Coperta		Altezza Interna	Altezza Interpiano	Volume		
A	Mq.124,56	ml.3,70	ml.3,95	Mc.492,012	B	Mq.6,01	ml.2,40	ml.2,65	Mc.15,927		
Superficie Coperta Totale Mq.(124,56 +6,01) = Mq.130,57					Volume Totale Mc.(492,012 + 15,927) = Mc.507,939						
SUPERFICIE UTILE											
N.	Ambiente	Superf.	N.	Amb.	Superf.	N.	Amb.	Superf.	N.	Ambiente	Superf.
1	Ingr./Dep. 1	<u>Mq.16,70</u>	2	W.C.	<u>Mq.2,40</u>	3	Dep. 2	<u>Mq.4,35</u>	4	Dep. 3	<u>Mq.10,19</u>
5	Dep. 4	<u>Mq.44,20</u>	6	Ripost.	<u>Mq.3,74</u>	Superficie Utile Totale = Mq.81,58					

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

1. PREMESSA - La presente valutazione immobiliare è un rapporto estimativo oggettivo basato su procedimenti scientifici, principi e criteri estimativi univoci, che possono condurre a risultati certi, condivisibili e replicabili, basati su standard internazionali e nazionali ed in particolare: 1) International Valuation Standard (IVS) versione 2011; 2) RICS Valuation Standards by Royal Institution Of Chartered Surveyors 2007; 3) European Valuation Standard 2016; 4) Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa IV Edizione 2011; 5) Linea Guida ABI 2015; 6) Norma UNI 11612 2015. Il rapporto di valutazione mira a comunicare al lettore il valore di stima, a confermare le finalità di valutazione, a esporre il procedimento, a indicare le eventuali assunzioni alla base della valutazione e le condizioni limitanti. Nel rapporto di valutazione sono riportati i procedimenti analitici e i suoi dati utilizzati per la stima del valore finale, allo scopo di guidare il lettore attraverso le procedure e le prove utilizzate dal valutatore per elaborare la valutazione. Il rapporto estimativo, finalizzato a perseguire gli obiettivi di trasparenza ed efficienza dei mercati immobiliari moderni, è un diritto del cittadino-consumatore e degli operatori economici, oltre che uno strumento funzionale atto a garantire i presupposti di giustizia economica e di perequazione fiscale.

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

Fase di mercato

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

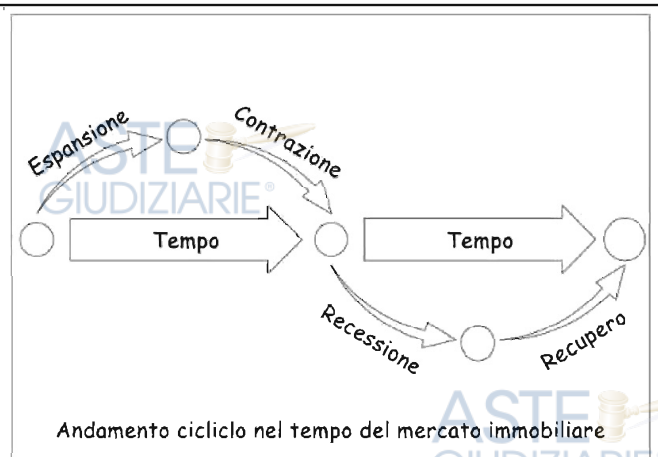


Tabella 1	Fasi cicliche del Mercato Immobiliare			
Indice	Espansione	Contrazione	Recessione	Recupero
Variazione dei Prezzi	Aumento	Diminuzione	Diminuzione	Aumento
Tempi di collocamento	Minori	Maggiori	Maggiori	Minori
Richieste	Aumento	Diminuzione	Diminuzione	Aumento
Produzione dei beni	Minori	Maggiori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

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	Offer.	Richied.	Natura del prodotto	Condizione di entrata	Formazione del prezzo	Applicazione
Conc. Perfetta	Molti	Molti	Omogeneo	Libera	Unico	Ipotetico
Conc. Monop.	Molti	Molti	Differenziato	Libera	Discrezionale	Immobili usati
Monopolio	Uno	Numerosi	Senza sostit.	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	
Parametro	Definizione	Analisi	
Localizzazione	Posizione dell'unità immobiliare nello spazio geografico ed economico	Centro Storico	
Destinazione	Indica l'uso al quale è adibita l'unità immobiliare	Lotto 1: Abitazione Lotto 2: Deposito	
Tipologia Immobiliare	Nuovi, ristrutturati, seminuovi, usati e ruderi	Residenziale e Commerciale Anno di real. 1964	
Tipologia Edilizia	Caratteri morfologici e funzionali dell'edificio, (es.: appartamento, di villa, di casa indipendente, garage, bottega, locale deposito etc..)	Lotto 1: App.to Lotto 2: Deposito	
Dimensione	Piccola, Medio-Piccola, Media, Medio-Grande e Grande.	Lotto 1: Medio Lotto 2: Grande	
Car. domanda e offerta:	Soggetti che operano sul mercato, i loro comportamenti, le interrelazioni tra domanda e offerta con altri segmenti di mercato.	Da Privati a Privati	
Forma di mercato	Grado di concorrenza rispettivamente dal lato della domanda e dell'offerta.	Concorrenza monopolistica	
Fase di mercato	Andamento ciclico del mercato nonché dei prezzi che possono essere in aumento, stazionaria, in diminuzione.	Fase di 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
	SUPERFICIE ESTERNA LORDA - S.E.L. = Area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di ml.1,50 dal pavimento. La S.E.L. 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
	SUPERFICIE INTERNA LORDA - S.I.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 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
	SUPERFICIE INTERNA NETTA - S.I.N. = 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	$S_{\text{commerciale}} = S_1 + S_{\pi_1} \times S_i \text{ dove:}$	S_1 = Superficie Principale - π_1 = Indice mercantile S_i = Superficie Secondaria
---------	---	--

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 (Se).

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

Dall'esame degli immobili oggetto di E.I. emerge per:

- il Lotto n.1 - Abitazione A/3: il valore della destinazione d'uso attuale è il maggiore dei possibili valori di trasformazione degli usi alternativi;
- il Lotto n.2 - Il Locale per Arti e Mestieri C/3: il valore della destinazione d'uso più appropriato è "Deposito" (All.7 - Foto n.ri 47-48-49-50-51).

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

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

6. APPLICAZIONE DEI PROCEDIMENTI DI VALUTAZIONE - Il valore di mercato è stimato tramite l'applicazione di metodi e procedure di valutazione che riflettono la natura dell'immobile e le circostanze più probabili in cui tale immobile sarebbe compravenduto sul mercato.

I metodi utilizzati per stimare il valore di mercato sono:

N.ro	PROCEDIMENTO DI STIMA
1	<u>Metodo del confronto di mercato (market comparison approach)</u>
2	Metodo finanziario (income approach)
3	Metodo dei costi (cost approach)

SCELTA DEL PROCEDIMENTO.

Il sottoscritto E.d.G., per la valutazione dell'unità oggetto di Esecuzione Immobiliare eseguirà una valutazione con il metodo del Market Comparison Approach (MCA) = procedimento di stima del prezzo di mercato degli immobili attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, compravenduti di recente e di prezzo (di mercato) noto. Il principio su cui si fonda il procedimento consiste nella considerazione per la quale "il mercato fisserà il prezzo per un immobile allo stesso modo in cui ha già determinato il prezzo di immobili simili". Per applicare l'MCA si devono compiere aggiustamenti sistematici dei prezzi di mercato rilevati in base alle caratteristiche degli immobili di confronto (Comparabili) rispetto alle corrispondenti caratteristiche dell'immobile oggetto di stima (Subject). Questa operazione mira a trasformare idealmente i Comparabili nel Subject.

Gli aggiustamenti sono costituiti dai prezzi marginali delle caratteristiche quantitative immobiliari e sono il perno dell'analisi. Il metodo del confronto di mercato può essere utilizzato sia nella sua formulazione classica, sia nella versione denominata "sistema di stima" (che permette di trattare il confronto tra immobili dotati di caratteristiche provviste di un prezzo marginale non immediatamente riscontrabile dal mercato) o combinando entrambi i procedimenti (Market Comparison Approach + Sistema di Stima).

Il sottoscritto, E.d.G., per la stima degli immobili oggetto di E.I., ha eseguito una ricerca dei "Comparabili", sul sito www.stimatrix.com, aventi le seguenti caratteristiche:

Lotto 1 - Comune Catania, Foglio Catastale n.30 - Abitazione A/3. Esito: La ricerca ha prodotto n.1 Comparabile con i parametri (Ubicazione, Dimensione e Prezzo) che permette di redigere la stima.

Lotto n.2 - Comune Catania, Foglio Catastale n.30 - Locali Arti e Mestieri C/3 e Depositi C/2.

Esito: La ricerca ha prodotto NON ha prodotti Comparabili che permettono di eseguire una stima, pertanto si procederà con l'applicazione dei valori O.M.I. dell'Agenzia delle Entrate.

VALUTAZIONE LOTTO N.1

Tabella 6		DESCRIZIONE DEI SUBJECT (immobile da stimare) (S)									
Descrizione: Abitazione di tipo Economico (A/3)					Atti di provenienza - Vedasi pag.4-5-6						
Localizzazione: Comune di Catania - Via Giuseppe Missori n.20 - Piano Secondo (3 ^a elevaz. fuori terra)											
Data (momento della stima)		DAT	O (Dicembre 2024)		Superficie Principale		SUP	Mq.116,80			
Sup. Veranda/Ripostiglio		S _{VER}	Mq.0,72	Sup. Ballatoio		S _{BAL}	Mq.5,17	Sup. Terrazza		S _{TERR}	Mq.18,10
Tipologia Superficie S.E.L. = Superficie Esterna Lorda											
Stato di Manutenzione (STM) = <u>Buono - Si quantificano €1.000,00 per elimin. umidità soffitto bagno</u>											

Ricerca Comparabili



COMUNE DI CATANIA

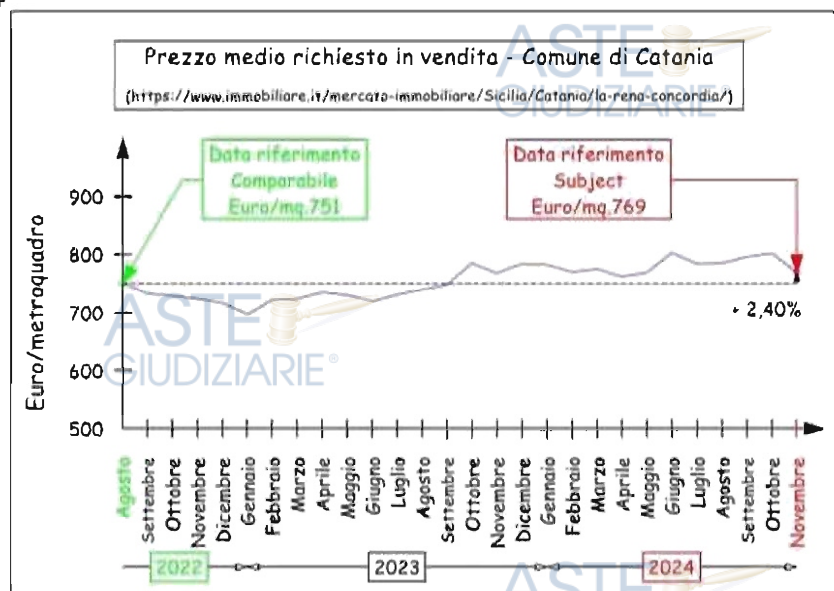
Subject

Via G. Missori n.20 - Piano 2° -

Comparabile

E. Leotta n.8 - Piano 3°

Tabella 7 - Determinazione saggio variazione dei prezzi



Comparabile	Subject	Calcolo Saggio Variazione dei Prezzi
Agosto 2022 (C- V _{medio})	Novembre 2023 (S- V _{medio})	Formula: (S- V _{medio}) - (C- V _{medio}) / (C- V _{medio})
V _{medio} = €/m ² 751,00	V _{medio} = €/m ² 769,00	(769,00 - 751,00) / 751,00 = +2,40%

Tabella 8			COMPARABILE			
Descrizione: Abitazione di tipo Popolare in Condominio						
Localizzazione: Comune di Catania - via Eugenio Leotta n.8 - Piano Terzo						
Atto di provenienza: Compravendita 08.08.2022 Notaio Gullo E. - Rep.5070 - Prezzo: € 100.000,00						
Caratteristiche Quantitative					Caratteristiche Qualitative	
Data	DAT	27 mesi	Superficie Principale	SUP	Mq.94,37	Stato di Manutenzione (STM) Non Rilevabile
Superfici Balconi	S _{BAL}	Mq.22,24	S.E.L. = Superficie Esterna Lorda			

Tabella 9 - Tabella Dati

Caratteristiche	Acronimo	Comparabile	Subject
Prezzo totale (€)	PRZ	€ 100.000,00	---
Data (mesi)	DAT	27 (Agosto 2022)	0 (Novembre 2024)
Superficie Principale	SUP	Mq.94,37	Mq.116,80
Superficie Veranda	S _{VER}	Mq.0,00	Mq.0,72
Superficie Balcone	S _{BAL}	Mq.22,24	Mq.5,17
Superficie Terrazza	S _{TERR}	Mq.0,00	Mq.18,10
Stato di Manutenzione	STM	Non Rilevabile	Eliminazione umidità € 1.000,00

Tabella 10 - Coefficienti per la determinazione della superficie commerciale

Descrizione		Acron.	Coeff.	Descrizione		Acron.	Coeff.
Superficie Principale	p(SUP) / p(PRZ)	P _(SUP)	1,00	Veranda	P(VER) / p(SUP)	P _(VER)	0,50
Balcone	P(BAL) / p(SUP)	P _(BAL)	0,30	Terrazza	P(TERR) / p(SUP)	P _(TERR)	0,40
Livello Piano (n)	P _(LIV)	0,005	-----				

Tabella 11 - Calcolo Superficie Commerciale

Descrizione		Comparabile	Subject
Superficie	Principale	(94,37 × 1,00) = Mq. 94,37	(116,80 × 1,00) = Mq. 116,80
	Veranda/Ripostiglio	-----	(0,72 × 0,50) = Mq. 0,36
	Balcone	(22,24 × 0,30) = Mq. 6,67	(5,17 × 0,30) = Mq. 1,55
	Terrazza	-----	(18,10 × 0,40) = Mq. 7,24
Superficie Commerciale		Mq. 101,04	Mq. 125,95

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. 12	Prezzo Marginale Data $p(DAT) = (PRZ \times i(DAT) / T_{(mesi)})$	Comparabile $[(€ 100.000,00 \times 0,024) / 27] = €/\text{mese } 88,89$
Tab. 13	Prezzo Marginale Superficie Principale $p(S_{SUP}) = (PRZ \times Cf_{SUP} / SUP)$	Comparabile $(€ 100.000,00 \times 1,00) / \text{mq.} 101,04 = €/\text{mq.} 989,71$
Tab. 14	Prezzo Marginale Sup. Veran./Ripost. $p(S_{VER}) = (PRZ \times Cf_{VER} / SUP)$	Comparabile $(€/\text{mq.} 989,71 \times 0,50) / = €/\text{mq.} 494,86$
Tab. 15	Prezzo Marginale Superficie Balcone $p(S_{BAL}) = (PRZ \times Cf_{BAL} / SUP)$	Comparabile $(€/\text{mq.} 989,71 \times 0,30) / = €/\text{mq.} 296,91$
Tab. 16	Prezzo Marginale Superficie Terrazza $p(S_{TERR}) = (PRZ \times Cf_{TERR} / SUP)$	Comparabile $(€/\text{mq.} 989,71 \times 0,40) / = €/\text{mq.} 395,88$
Tab. 17	Prezzo Marginale Livello Piano (L_{PIANO}) $p(LIV) = (PRZ \times Cf_{LIV} / (1 + Cf_{LIV}))$	Comparabile $(€ 100.000,00 \times 0,005 / (1 + 0,005)) = €/\text{n.} 497,51$

VALUTAZIONE LOTTO N.2

Tabella 18		DESCRIZIONE DEI SUBJECT (immobile da stimare) (S)				
Descrizione: Locale per Arti e Mestieri (C/3)			Atti di provenienza - Vedasi pag.4-5-6			
Localizzazione: Comune di Catania - Via Giuseppe Missori n.20 - Piano Seminterrato						
Caratteristiche Quantitative - Tipologia Superficie S.E.L. = Superficie Esterna Lorda						
Data (momento della stima)	DAT	0 (Dicembre 2024)	Superficie Principale	SUP	Mq.130,57	
Caratteristiche Qualitative - Stato di Manutenzione (STM)						
Discreto - Si quantificano (forfattariamente) €20.000,00 per una ristrutturazione dell'immobile						

Agenzia delle Entrate - Valori Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.)

Comune Catania - Fascia/zona: Periferica: S. Leone, Rapisardi, P.zza Risorgimento, P.zza E. di Ungheria, Caracciolo, Indipendenza, XXXI Maggio, Cimitero - Codice di zona D3 - Micr. Cat. 16			
Tip. prevalente: Abit. di tipo econ. - Dest.: Produttiva - Anno 2023 - Sem. 2 (ultimi dati pubblicati)			
Laboratori	Val. Minimo €./Mq.700,00	Val. Medio €./Mq.900,00	Val. Massimo €./Mq.1.100,00
Magazzini	Val. Minimo €./Mq.600,00	Val. Medio €./Mq.800,00	Val. Massimo €./Mq.1.000,00

Considerando: l'ubicazione del Subject, la destinazione più affine di Locale Deposito, la Superficie Utile di Mq.81,58, il sottoscritto E.d.G. ritiene che il Valore Unitario più probabile sia determinato dalla media dei "valori Minimi" delle valutazioni O.M.I. di: Laboratori e Magazzini:

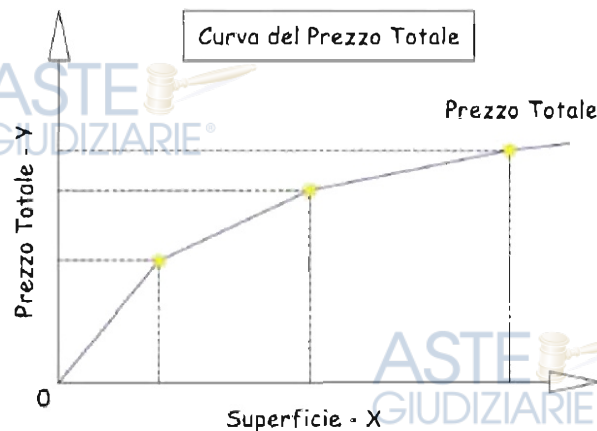
$$(\text{€./Mq.}700,00 + \text{€./Mq.}600,00) = \text{€./Mq.}650,00$$

Stima Immobile - Sub 4 - Locale Arti e Mestieri

$\text{€./Mq.}650,00 \times \text{Mq.}130,57 =$	€.84.870,50
A detrarre Spese di Manutenzione	<u>€.20.000,00</u>
Valutazione Immobile con i valori O.M.I.	€.64.870,50

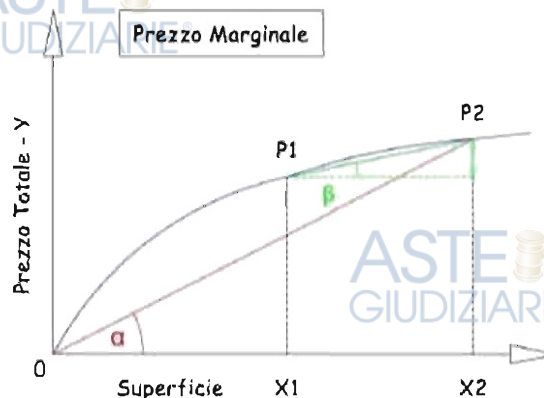
(Richiami dottrinali sul prezzo marginale della superficie principale)

Il Prezzo Totale degli immobili cresce all'aumentare della superficie ma non in modo proporzionale per cui interpolando alcuni prezzi di mercati la curva che rappresenta il Prezzo Totale è:

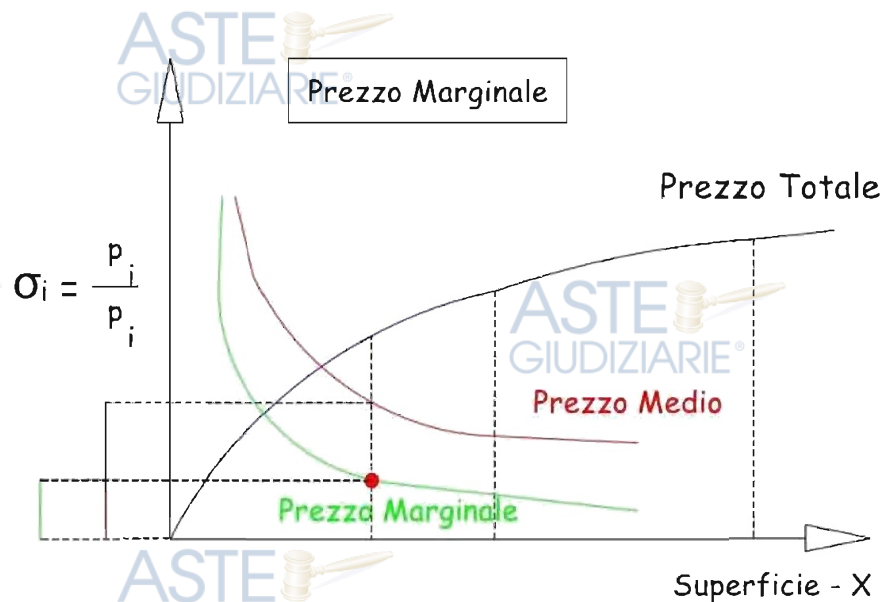


Il Prezzo Marginale è uguale al rapporto tra la variazione del Prezzo Totale e la variazione della Superficie

$$(P_2 - P_1) / (X_2 - X_1) = \tan \beta$$



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



$$p_1 = \frac{p}{S_1 + \sum_{i=2}^k \pi_i \times S_i} \times \text{Rapporto di posizione}$$

Prezzo Totale

Superficie commerciale

Ossia geometricamente alla tangente dell'angolo β

Si nota subito che l'angolo " β " è minore dell'angolo " α " la cui tangente è il Prezzo Medio P2

TABELLA DI VALUTAZIONE

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

VALUTAZIONE - LOTTO 1

Tab. 16 TABELLA DI VALUTAZIONE				
Caratteristica	Aoron.	Comparabile	Subject	Calcolo
Prezzo	PRZ	€ 100.000,00	---	-----
Data	DAT	27 mesi	0 mesi	$[(0 - 27) \times \text{€}/\text{mese } 88,89] = -\text{€}2.400,03$
Sup. Principale	SUP	Mq.94,37	Mq.116,80	$(116,80 - 84,37) \times \text{€}/\text{m}^2 989,71 = \text{€} 22.199,20$
Sup. Veranda	S _{VER}	---	Mq.0,72	$(0,72 - 0,00) \times \text{€}/\text{m}^2 494,86 = \text{€} 356,30$
Sup. Balcone	S _{BAL}	Mq.22,24	Mq.5,17	$(5,17 - 22,24) \times \text{€}/\text{m}^2 296,91 = -\text{€}5.068,30$
Sup. Terrazza	S _{TERR}	---	Mq.18,10	$(18,10 - 0,00) \times \text{€}/\text{m}^2 395,88 = -\text{€}7.165,50$
Livello di Piano	LIV	3	2	$(2-3) \times \text{€}/\text{n.}497,51 = \text{€} 497,51$
Stato Manut.	STM	N.R.	€1.000,00	$(\text{€}1.000,00 - \text{€}0,00) = \text{€} 1.000,00$
Prezzo corretto				€ 113.589,65

Osservazioni alla Valutazione

Prezzo unitario	Prezzo corretto / Superf. Commerciale = €.113.589,65 / Mq.125,95 = €./Mq.901,86	
Agenzia delle Entrate - Valori Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.)		
Comune: Catania - Zona: Perif.: S. Leone, Rapisardi, P.zza Risorgimento, P.zza E. di Ungheria, Caracciolo, Indipendenza, XXXI Maggio, Cimitero - Cod. zona: D3 - Micr. Cat. n.16 - Tip. prev.: Abitazioni Tipo Economico - Anno 2023 - Semestre 1 (ultimi dati pubblicati)		
Valore Minimo = €./Mq.700,00	Valore Medio = €./Mq.875,00	Valore Max = €./Mq.1.050,00
Valore: € 88.165,70	Valore: € 110.207,13	Valore: € 132.248,55
Il Valore Stimato (o Prezzo corretto) di €.113.589,65 corrispondente ad €./Mq.901,86 si posiziona all'interno del "range" tra Valore Minimo ed il Valore Massimo in prossimità del Valore Medio.		

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

Sup. Utile = Mq.76,18 (escl. ver.) - Vani n.4 Acc. n.5	Piano: 2	Orient.: Nord - Sud
Esposizione: Via G. Missori e Cortile Interno	Parcheeggi: Pubblici	Zona: Centro Storico
Attività Private: negozi, bar a breve distanza	Trasporto Urbano: A.M.T.	

CONCLUSIONI

LOTTO 1 - ABITAZIONE A3 - N.C.E.U. FG.30 P.LLA 531 SUB 3

Valore stimato con (Market Comparison Approach - MCA)		€ 113.589,65
Regolarizzazione difformità Urbanistica e Catastale (punto "i" - pag.9)		- € 12.000,00
Sommano		101.589,65
Valore di Mercato (arrotondato) - € 102.000,00 (Euro Centoduemila/00)		
†1.	VENDITA GIUDIZIARIA	
Valore di Mercato		€ 102.000,00
Riduzione per l'assenza di garanzia per vizi (-15%)		- (€ 15.300,00)
Sommano		€ 86.700,00
Valore di Vendita Giudiziarla (arrotondato) - € 87.000,00 (Euro Ottantasettemila/00)		

LOTTO 2 - LOCALE PER ARTI E MESTIERI C3 - N.C.E.U. FG.30 P.LLA 531 SUB 4

Valore Stimato (con l'applicazione dei valori O.M.I.)		€ 64.870,50
Regolarizzazione difformità Urbanistica e Catastale (punto "i" - pag.10)		- € 3.000,00
Sommano		€ 61.870,50
Valore di Mercato (arrotondato) - € 62.000,00 (Euro Sessantaduemila/00)		
†2.	VENDITA GIUDIZIARIA	
Valore di Mercato		€ 62.000,00
Riduzione per l'assenza di garanzia per vizi (-15%)		- (€ 9.300,00)
Sommano		€ 52.700,00
Valore di Vendita Giudiziarla (arrotondato) - € 53.000,00 (Euro Cinquantatremila/00)		

u.	Vendita - IN DUE LOTTI	
Lotto 1 - Abitazione (A3)		€ 87.000,00
Via G.ppe Missori n.20 - Piano 2° - N.C.E.U. Fg.30 P.lla 531 Sub 3		(Euro Ottantasettemila/00)
Lotto 2 - Locale di Arte e Mestieri (C3)		€ 53.000,00
Via G. Missori n.20 - P. Seminterrato - N.C.E.U. Fg.30 P.lla 531 Sub 4		(Euro Cinquantatremila/00)

v.	Documentazione Fotografica	Allegato 7
w.	Valutazione del bene in quota - NON NECESSARIO - UNICA QUOTA	
x.	Progetto di Divisione	Non necessario

Dichiarazione di Rispondenza

Il sottoscritto **Geom. Mannanici Renato** in qualità di E.d.G. **DICHIARA:**

- di non aver agito in modo ingannevole e fraudolento; di non aver agito in conflitto di interesse;
- di non aver utilizzato né fatto affidamento su conclusioni non fondate;
- di aver svolto il proprio incarico nella più rigorosa indipendenza, obiettività ed imparzialità;
- di essere a conoscenza che il presente rapporto di valutazione può essere sottoposto a riesame;
- che la versione dei fatti presentata nel documento è corretta al meglio delle conoscenze dello stesso;
- che le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente alle assunzioni e dalle condizioni riportate;
- di non avere alcun interesse verso il bene in questione;
- di aver agito in accordo agli standard etici e professionali;
- di essere in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento dell'incarico;
- di possedere l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato l'immobile;
- di aver ispezionato personalmente la proprietà;
- che nessun altro soggetto ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto.

La presente Consulenza Estimativa Giudiziaria si compone di n.26 pagine dattiloscritte e n.7 allegati.

Catania 24 Dicembre 2024

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