

Oggetto: *Procedura Immobiliare Esecutiva n. 706/2022 promossa da BCC Lease S.p.a. s.r.l. nei confronti di* [REDACTED]

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Ill.mo Sig. Giudice, Avv. Maria Angela Chisari

A) IDENTIFICAZIONE DEI BENI PIGNORATI

L'unità immobiliare pignorata è ubicata nel Comune di Mascalucia in via Tommaso Fazello n. 9, ed è costituita da un villino di un piano fuori terra, con annessa area esterna e locali accessori (allegati dal n. 1 al n. 24 ed allegato n. 25). Essa è censita al Catasto dei Fabbricati come segue (allegato n. 28):

F. 17, part. 402, cat. A/3, cl. 8, cons. vani 5, RC € 296,96, via Tommaso Fazello n. 9, piano T

Confina a nord con la via Tommaso Fazello, a sud e ad est con terreni di proprietà di terzi, ad ovest con area edificata di proprietà di terzi.

B) VERIFICA DELLA CORRETTEZZA DEI DATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

L'atto di pignoramento si riferisce alla seguente unità immobiliare di proprietà [REDACTED]

[REDACTED] "piena proprietà dell'appartamento sito in Mascalucia (CT), Via T. Fazello n. 10/C (già Via Pompeo Vecchio), piano T, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Mascalucia (CT) al foglio 17, particella 402, cat. A/3, classe 8, consistenza vani 5, RC Euro 296,96."

I dati catastali ed i soggetti sono riportati correttamente nella nota di trascrizione.

Può essere confermata la corretta individuazione dell'immobile nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione.

C) PROPRIETA' DEI BENI IN CAPO AL DEBITORE

Da accertamenti effettuati presso l'Ufficio Catastale e la Conservatoria dei Registri Immobiliari, è emerso che l'immobile pignorato è di proprietà [REDACTED]

D) PROVENIENZA DEI BENI

A [REDACTED] l'unità è pervenuta in piena proprietà ed in regime di comunione legale dei beni, tramite atto di compravendita rep. 54290/33164 del 28/01/2014, rogato

dal Notaio Marco Cannizzo di Catania, trascritto il 30/01/2014 ai nn. 3555/2713, [REDACTED]

[REDACTED] A questi ultimi l'immobile era pervenuto per averlo edificato su terreno (precedentemente identificato al foglio 17 particella 22/e di ca 40, stesso foglio, particella 22/c di ca 27 e stesso foglio particella 23/b di are 490, che sopprese hanno poi generato la part. 402 del foglio 17) acquistato in virtù dell'atto di compravendita ai rogiti del Notaio Costantino Scarvaglieri di Catania, in data 16/07/1980, registrato a Catania il 04/08/1980 al n.13555, trascritto il giorno 08/08/1980 ai nn. 29509/24981, da potere di [REDACTED]

[REDACTED]. Le precedenti risultanze attestano la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento e la proprietà del bene pignorato in capo al debitore esecutato. Si segnala che in seno all'atto di compravendita rep. 54290/33164 del 28/01/2014, [REDACTED]. Nella relativa nota di trascrizione nn. 3556/256 del 30/01/2014 i due soggetti vengono invece indicati in regime di comunione legale dei beni. Gli stessi avevano contratto matrimonio il 31/05/2014, così come risulta da una verifica anagrafica.

E) COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE

La documentazione agli atti è completa

F) ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Dalla documentazione allegata agli atti e dalle ricerche effettuate presso la Conservatoria RR.II. locale, è stato accertato che sull'unità oggetto di valutazione gravano le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

Iscrizione n. 3556/256 del 30/01/2014 (allegato n. 26). Ipoteca volontaria derivante da atto di concessione a garanzia di mutuo, rep. 54291/33165 del 28/01/2014, ai rogiti del notaio Marco Cannizzo, capitale € 72.352,00, ipoteca € 108.528,00, durata anni 20, a favore di UNICREDIT SOCIETA' PER AZIONI, c.f. 00348170101, con sede in Roma, contro [REDACTED]

[REDACTED] ciascuno in regime di comunione legale dei beni;

Trascrizione n. 2237/1755 del 18/01/2023 (allegato n. 27), nascente da verbale di pignoramento emesso da Ufficio UNEP Tribunale di Catania, sede Catania, c.f. 80010650879, il 14/11/2022, rep. n. 11399/2022, a favore di BCC LEASE S.P.A., c.f. 06543201005, con sede in Roma, contro [REDACTED]

[REDACTED] Nella sezione "D" della nota è specificato: *"si precisa - che l'immobile è pignorato per intero in quanto compreso nella comunione legale; - che il signor [REDACTED] è pignorata in qualità di coniuge non esecutato"*.

Non vi sono, nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento, ulteriori iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli. La documentazione utile è allegata agli atti della procedura ed alla

G) IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'unità immobiliare pignorata è attualmente censita nel Comune di Mascalucia con i seguenti dati censuari (allegato n. 28):

F. 17, part. 402, cat. A/3, cl. 8, cons. vani 5, RC € 296,96, via Tommaso Fazello n. 9, piano T

Essa è intestata

Circa la conformità della documentazione catastale si esprime il seguente giudizio:

La planimetria catastale (allegati n. 30) presenta diverse difformità rispetto allo stato dei luoghi (allegato n. 25). L'unità è stata infatti ampliata con l'esecuzione di alcune opere interne che hanno modificato la distribuzione iniziale degli spazi. Sono stati inoltre realizzati un piccolo locale deposito ed alcune tettoie. L'ampliamento è tuttavia incompleto e privo di finiture ed infissi. L'altezza interna misurata è inferiore a quella indicata nella planimetria a causa della presenza di un controsoffitto in cartongesso. Così come la planimetria, anche la mappa catastale presenta diverse difformità, poiché non è stata aggiornata ed il fabbricato principale è stato introdotto in posizione errata. Per procedere all'aggiornamento catastale si dovrà preliminarmente introdurre la corretta geometria dei fabbricati nella mappa catastale. Quindi potrà essere integrata la nuova planimetria catastale. Gli atti di aggiornamento catastale dovranno essere redatti con gli appositi applicativi PREGEO 10.00 e DOCFA 4.0. I costi da sostenere saranno i seguenti:

1. Oneri Tecnici	€ 2.500,00
2. Tributi catastali.....	€ 200,00

Atteso che tutte le opere sono state eseguite abusivamente, come si vedrà in seguito, dovranno essere tenute in considerazione soltanto le opere interne, che potranno essere regolarizzate. Gli ampliamenti, il nuovo deposito e le tettoie dovranno essere demoliti.

H) CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

Non necessario

I) CONFORMITA' URBANISTICA ED EDILIZIA

Dall'istanza presentata al Comune di Mascalucia con prot. 27582 del 19/09/2024 per l'accesso alla documentazione amministrativa, è risultato che il fabbricato è stato condonato con concessione edilizia in sanatoria n. 110/2006 del 18/04/2006, pratica n. 629/86 (allegato n. 31). Nel provvedimento di concessione rilasciato, il Comune di Mascalucia prescriveva l'osservanza delle condizioni dell'Ufficio Sanitario AUSL.33; ed ai fini del rilascio del certificato di agibilità: **1)** la richiesta dell'autorizzazione allo scarico nei modi e nei termini di cui alla L.R. 27/86, adeguando, ove necessario, il sistema di smaltimento dei reflui alla vigente normativa; **2)** L'installazione o l'adeguamento degli impianti tecnici in conformità alla L. 46/90 (oggi D.M. 37/08) con rilascio di certificazioni di conformità; **3)** Il rispetto delle norme di cui alla L. 10/91 in materia di

contenimento del consumo energetico negli edifici, nonché delle norme in materia di prevenzione incendi; 4) La realizzazione di muri di cinta e degli ingressi previa richiesta di assegno di linea ai sensi dell'art. 27 e dell'art. 58 del regolamento edilizio comunale. Le suddette prescrizioni non sono state osservate e non è stato mai richiesto il certificato di Agibilità. Il Comune non ha segnalato, al momento, provvedimenti repressivi, né di esproprio. Il progetto in sanatoria (allegato n. 31) prevedeva un'unità immobiliare al piano terra, di circa 45,00 mq e 150,00 mc, costituita da tre piccoli vani con bagno e cucina. Erano allegate alcune fotografie della casetta. Lo stato attuale dell'unità non è però conforme rispetto al progetto approvato. Nel fabbricato originario è stata variata la distribuzione interna dei vani e la disposizione degli infissi esterni. Sono stati inoltre eseguiti diversi ampliamenti sull'area esterna di pertinenza esclusiva, e poste in opera due tettoie ed un piccolo locale deposito accessorio. L'ampliamento più rilevante è stato edificato a sud, in aderenza al fabbricato originario. Questo consiste di un grande corpo di fabbrica con struttura portante in C.A. e tamponamenti di blocchi di cemento forato, con un disimpegno che lo collega all'ingresso dell'abitazione, ad ovest. Il nuovo locale è dotato di una copertura in pannelli coibentati grecati, ma non è stato ultimato ed è privo di rifiniture. Mancano gli infissi, i pavimenti e gli impianti, sebbene siano state predisposte le tracce di questi ultimi e le strutture metalliche di supporto per pareti in cartongesso. L'abuso misura una superficie coperta di circa mq 73,20, con un'altezza media di m. 2,70 ed un volume vpp di circa mc 196,74 (allegato n. 31 ed allegati n. 8, 9, 10, 11, 12, 1115, 16, 17 e 18). Oltre a questo, è stato ampliato il ripostiglio esistente nell'abitazione, di circa mq 1,16 di superficie coperta, per adibirlo a camera da letto singola (allegato n. 31 ed allegato n. 23). Un ulteriore ampliamento è stato eseguito ad est, in prossimità della finestra dell'angolo cottura, dove è stato realizzato un piccolo locale accessorio indiretto di circa mq 3,65 di superficie coperta, tra il muro di confine ed il fabbricato esistente (allegato n. 31 ed allegato n. 13). Il detto manufatto è ad oggi incompleto ed ha una copertura provvisoria con lastre ondulate in pvc. Le tettoie poste a nord, in prossimità del cancello di ingresso e a pochi metri dal fabbricato, sono costituite da una struttura metallica in profili scatolari con sovrapposti pannelli coibentati grecati (allegato n. 31 ed allegati n. 6 e 7). La maggiore delle due occupa una superficie in proiezione di mq 19,65, un'altezza di circa m. 2,75 e si sovrappone al piccolo locale deposito di nuova costruzione (allegato n. 31 ed allegato n. 6). Questo è stato edificato in blocchi di cemento forato ed occupa una superficie di circa mq 5,90; ha un'altezza di circa m. 2,60 ed un volume vpp di circa mc 15,16. È privo di infissi (porta) e rifinito al rustico. L'altra tettoia misura una superficie in proiezione di mq 8,89 ed ha un'altezza di m. 2,30 circa. Infine il cancello di ingresso non è arretrato dal ciglio stradale come previsto dall'art. 58 del regolamento edilizio comunale (allegato n. 31 ed allegati n. 3 e 4). L'unità non possiede attualmente i requisiti di sicurezza ed igienico sanitari per l'ottenimento dell'agibilità, ed in particolare, atteso che vi risiede un nucleo familiare di quattro persone:

1. L'altezza interna è inferiore a m. 2,70 contrariamente a quanto previsto all'art. 1 del D.M. 05/07/1975;
2. La superficie necessaria per ciascun abitante è inferiore a quella prevista al c. 2 dell'art. 2 del D.M. 05/07/1975;
3. La superficie delle stanze da letto è inferiore a quella prevista al c. 2 all'art. 2 del D.M. 05/07/1975;
4. Il soggiorno con angolo cottura comunica direttamente con il bagno, contrariamente a quanto previsto dalle istruzioni ministeriali 20/06/1896;

5. Non è stata rilasciata l'autorizzazione allo scarico prevista all'art. 40 del regolamento edilizio comunale e nelle prescrizioni riportate nel provvedimento di condono edilizio (concessione edilizia in sanatoria);
6. Non sono state rilasciate le certificazioni di conformità degli impianti previste nel D.M. 37/08

J) SANATORIA O CONDONO DELLE OPERE ABUSIVE

Gli abusi non si trovano nelle condizioni previste dall'art. 40, 6^ comma della legge n. 47/1985 o dell'art 46 c 5 D.P.R. 380/01. Essi non potranno essere sanati o condonati ai sensi del D.L. 269/2003 (convertito con modificazioni dalla L.24 novembre 2003, n. 326). Né risultano presentate istanze successive di condono edilizio.

In alcun modo potranno essere sanati gli ampliamenti abusivi ed il nuovo deposito, che dovranno essere demoliti con il conseguente ripristino dei luoghi. Allo stesso modo non potranno essere sanate, né regolarizzate le tettoie poiché prospicienti alla pubblica via ed in quanto sussiste un'opera di pavimentazione in cemento grezzo appositamente predisposta. Potranno essere invece regolarizzate le opere interne all'unità e la diversa disposizione degli infissi. A tale scopo può essere prevista l'applicazione dell'art. 10 della L.R. 10/08/2016 n. 16, previa acquisizione del dell'autorizzazione di compatibilità paesaggistica rilasciata dalla Soprintendenza BB.CC.AA. di Catania, ai sensi dell'art. 181 del D.L. 22 gennaio 2004. Per le demolizioni dovrà essere redatto un piano di lavoro, come previsto dell'art. 151 comma 2 del D.lgs. 09/04/2008 n. 81. Una volta ripristinati i luoghi in conformità al progetto in sanatoria approvato, l'unità non si troverà comunque nelle condizioni previste per l'ottenimento dell'agibilità. Saranno infatti necessarie ulteriori opere per modificare la distribuzione interna già assentita, per l'osservanza dei requisiti di sicurezza, dei requisiti igienico sanitari e delle già citate prescrizioni contenute nel provvedimento di concessione edilizia in sanatoria n. 110/2006 del 18/04/2006, pratica n. 629/86. Le opere supplementari potranno rientrare nella S.C.I.A. da presentare per la regolarizzazione. I costi presuntivi da sostenere per la regolarizzazione, il ripristino e gli adeguamenti, sono stati elencati di seguito.

1. Oneri Tecnici.....	€ 3.000,00
2. Diritti di segreteria S.C.I.A.....	€ 200,00
3. Diritti di segreteria Soprintendenza BB.CC.AA.....	€ 50,00
4. Sanzione accert. compatibilità paesagg. (art. 167 D. Lgs 22/01/2004 n. 42 - calcolati in via presuntiva)	€ 850,00
5. Sanzione comunale per opere interne eseguite senza comunicazione	€ 1.000,00
6. Sanzione comunale per variazioni di prospetto eseguite senza autorizzazione	€ 516,00
7. Bolli	€ 32,00
8. Costi per Demolizioni, ripristini e conferimenti in discarica degli sfabbricidi	€ 14.000,00
9. Opere di adeguamento prescritte e necessarie	€ 15.000,00
TOTALE	€ 34.648,00

Al totale dovranno essere aggiunti i costi già considerati per l'aggiornamento della planimetria catastale, di cui al cap. "G".

K) STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

Alla data del sopralluogo (06/11/2024) erano residenti nell'immobile pignorato, oltre all'esecutato,

[REDACTED]

L) ELENCAZIONE ED INDIVIDUAZIONE DEI BENI

L'unità immobiliare pignorata (allegato n. 25) è ubicata nel Comune di Mascalucia in via Tommaso Fazello n. 9, ed è costituita da un villino di un piano fuori terra, con annessa area esterna e locali accessori (allegati dal n. 1 al n. 24 ed allegato n. 25). Il villino misura una superficie utile di mq 38,27 e consta di un soggiorno con angolo cottura di circa mq 14,38 di superficie utile; di un bagno di circa mq 5,29 di superficie utile; di una camera da letto di mq 13,08 e di un ripostiglio adibito a camera da letto di mq 5,29. Sul retro è collocato un piccolo locale accessorio indiretto, incompleto, di circa mq 3,65 di superficie coperta. Al villino è stato addossato un locale, non ancora ultimato, che occupa una superficie di circa mq 73,20, con un'altezza media di m. 2,70, che si collega all'ingresso dell'abitazione tramite un disimpegno. Sull'area esterna, a nord ed in prossimità del cancello di ingresso, insistono due tettoie con struttura metallica ed un piccolo locale deposito. La tettoia di maggiore ampiezza misura una superficie in proiezione di mq 19,65, con un'altezza di circa m. 2,75 e si sovrappone al piccolo locale deposito di nuova costruzione. L'altra tettoia misura una superficie in proiezione di mq 8,89 ed ha un'altezza di m 2,30. Il piccolo deposito, rifinito al rustico e privo di infissi (porta), occupa una superficie di circa mq 5,90, con un'altezza di circa m 2,60 ed un volume vpp di circa mc 15,16. Da nordest dell'area scoperta pertinenziale si diparte un camminamento sopraelevato addossato al confine, con terrazza di mq 52,41, che si allunga fino alla parte nordovest. L'area scoperta, al lordo dei fabbricati e degli altri manufatti misura circa mq 559,00 catastali. La proprietà confina a nord con la via Tommaso Fazello; a sud ad est con aree inedificate di proprietà di terzi, e ad ovest con area edificata di proprietà di terzi. La sua superficie commerciale dell'unità misurata secondo il D.P.R. 23/03/1998 n. 138, totalizza circa mq 56,00, incluse le aree scoperte ed escluse le pertinenze coperte. Queste ultime, non essendo rifinite e servibili all'uso saranno considerate come accessori esterni all'unità. La loro superficie commerciale misura mq 83,55 circa. Le tettoie misurano una superficie commerciale di mq 8,65. Le demolizioni delle parti abusive, attualmente considerate soltanto ai fini descrittivi, saranno in seguito considerate nella stima del valore di vendita giudiziaria. L'accesso alla proprietà avviene direttamente dalla via Tommaso Fazello n. 9, attraverso l'area di pertinenza esclusiva carrabile, che funge da posto auto scoperto. Nell'unità abitativa sono state rilevate le seguenti dotazioni: infissi esterni in alluminio con vetrocamera; impianto idrico sottotraccia; impianto elettrico sottotraccia. È presente un impianto termico a radiatori alimentato da caldaia a gas. Di tutti gli impianti non sono disponibili le certificazioni di conformità. Lo stato di manutenzione interno ed esterno dell'unità è discreto ma si rilevano alcuni danni da infiltrazioni di acqua in alcuni vani e sui prospetti. L'attuale dotazione tecnologica ed i criteri costruttivi dell'unità, ne limitano l'efficienza energetica ponendola in una classe di svantaggio. La zona in cui è stata edificata l'unità pignorata ricade in un'area periferica del Comune di Mascalucia, con destinazione prevalentemente agricola ma recentemente antropizzata, con presenza di ville e villini. La viabilità nella zona è poco agevole e dal punto di vista della panoramicità non si riscontrano particolari caratteristiche rispetto a elementi paesaggistici (come ad esempio mare, fiumi, parchi, altro) o di interesse storico-artistico (monumenti, piazze, altro).

M) DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

Per valore di mercato s'intende l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, entrambi non

condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing, durante la quale le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

Metodo di stima - Il metodo di stima utilizzato per determinare il più probabile valore di mercato dell'unità è il Market Comparison Approach (**MCA**), o metodo del confronto di mercato. Esso prevede una comparazione tra l'immobile da valutare (subject) ed immobili simili (comparabili). Tale metodo è applicabile nei casi in cui si rilevi una certa dinamicità del mercato immobiliare. Per applicare il MCA si eseguono aggiustamenti sistematici dei prezzi di mercato rilevati in base alle caratteristiche degli immobili di confronto, rispetto alle corrispondenti caratteristiche degli immobili oggetto di stima. Gli aggiustamenti sono costituiti dai prezzi marginali delle caratteristiche immobiliari. I prezzi di mercato sono rilevati direttamente dagli atti di compravendita, nel segmento di mercato di immobili simili a quelli da stimare. Nella valutazione non si tiene conto di alcune caratteristiche qualora esse siano comuni a tutti gli immobili e presentino eguali ammontari, oppure quando queste non siano presenti in tutti gli immobili. Si tiene conto, analogamente, dei costi necessari alla manutenzione, anche straordinaria, delle unità (costi di adeguamento degli impianti, costi di rifacimento prospetti, costi di rifacimento dei bagni o della pavimentazione etc.). Le superfici considerate, sono quelle commerciali degli immobili, misurate secondo il DPR 138/98. Si applica infine il criterio del **più conveniente e migliore uso** delle unità da stimare (HBU - Highest and Best Use), cioè si ipotizza la destinazione urbanistica che ne produrrebbe il più alto valore, non escludendo la destinazione attuale.

Migliore e più conveniente uso (HBU) - Dall'analisi delle dinamiche di mercato nella zona di interesse, è emerso che il valore della destinazione d'uso attuale dell'immobile è maggiore rispetto ai possibili valori di trasformazione negli usi alternativi.

Stima del valore di mercato dell'unità - Per procedere al calcolo del valore di mercato dell'unità sono state effettuate ricerche di mercato nella zona ove la stessa ricade. Sono stati così rinvenuti i seguenti atti di compravendita, ed utilizzati i relativi immobili e i dati, quali elementi comparativi ai fini della stima:

- Comparabile "A" Atto di compravendita del 26/06/24 rep. n. 193 - Notaio Avv. Roberta Di Mariano – Catania (Ct);

Nell'allegato in basso è stata riportata, su stralcio di ripresa aerea, la posizione dell'unità stimata, rispetto a quella utilizzata per la comparazione. Di seguito sono illustrati i calcoli estimativi.



Collocazione dell'immobile comparabile "A" rispetto all'immobile oggetto di stima (in rosso)

Prezzo caratteristiche	Compravendite	Subject
	Unità A	Unità B
Prezzo totale PRZ (€)	140.000,00	-
Data DAT (mesi)	18,00	-
Superficie principale SUP (mq)	64,00	-
Balconi BAL (mq)	0,00	-
Terrazza TER (mq)	103,48	-
Cantina CAN (mq)	0,00	-
Autorimessa BOX (mq)	0,00	-
Altre superfici accessorie (mq)	0,00	-
Superficie esterna SUE (mq)	113,28	-
Servizi SER (n)	1,00	-
Riscaldamento Auton.RIA (U-1)	0,00	-
Riscaldamento Centr.RIC (U-1)	0,00	-
Impianto elettrico ELE (U-1)	1,00	-
Impianto condiz. CON (U-1)	0,00	-
Altri impianti (IMP) U-1	0,00	-
Livello del piano LIV (n)	0,00	-
Stato di manutenz.esterno (STMe) (n)	2,00	-
Stato di manutenz.interno (STMi) (n)	2,00	-

Stato di manutenzione interno (STMi) ed esterno (STMe)	3. Calcolo sup. commerciale	mq
	SUP commerciale compar.A	95,04
	SUP commerciale subject	196,00
Lo stato di manutenzione è una caratteristica tipologica che rappresenta il grado di deterioramento fisico di un immobile. La scala di misura è il punteggio o il numero, preceduti dal nomenclatore, ricondotto a un numero circoscritto di classi rappresentative. (Scarso = 1, sufficiente = 2 e ottimo = 3)	4. Calcolo prezzo marginale	€/mq
	Prezzo medio compar. A	1.325,70
	Pr.marginale sup.princ.(pSUP)	1.325,70
	4.1 Calcolo pr. marg. SUE	€/mq
	SUE comparabile A	19,63
	Prezzo marginale superficie	19,63

Indice e informazione	Importo
p(DAT)/PRZ(annuale)	-0,011
p(BAL)/p(SUP)	0,300
p(TER)/p(SUP)	0,300
p(CAN)/p(SUP)	0,350
p(BOX)/p(SUP)	0,400
p(ACC)/p(SUP)	0,250
p(LIV)/PRZ	0,010
Rapporto Complementare (area edificata/ed)	0,100
Prezzo medio area ed. (€/mq)	0,000
Costo intervento manut. est. (€)	20.000,000
Costo intervento manut. int. (€)	15.000,000

2.1 Calcolo del costo deprezzato			
Servizi		Riscaldamento auton.	
Costo (€)	7.000,00	Costo (€)	11.000,00
Vetusta (t)	14,00	Vetusta (t)	14,00
Vita attesa (n)	25,00	Vita attesa (n)	25,00
Costo dep. (€)	3.080,00	Costo dep. (€)	5.720,00

Riscaldamento Central.		Impianto elettrico	
Costo (€)	0,00	Costo (€)	11.000,00
Vetusta (t)	0,00	Vetusta (t)	14,00
Vita attesa (n)	25,00	Vita attesa (n)	25,00
Costo dep. (€)	0,00	Costo dep. (€)	4.840,00

Imp. Condizionamento		Altro impianto	
Costo (€)	0,00	Costo (€)	0,00
Vetusta (t)	0,00	Vetusta (t)	0,00
Vita attesa (n)	25,00	Vita attesa (n)	25,00
Costo dep. (€)	0,00	Costo dep. (€)	0,00

Prezzi Marginali - Il prezzo marginale di una caratteristica immobiliare esprime la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica. Il prezzo marginale può assumere valori positivi nel caso in cui a una variazione in aumento della caratteristica corrisponde un aumento del prezzo; valori negativi nel caso in cui a una variazione in aumento della caratteristica corrisponde una diminuzione del prezzo; valori nulli nel caso in cui a una variazione della caratteristica non vi sono variazioni del prezzo.

Prezzo marginale della data - Aggiorna il prezzo dei comparabili alla data della valutazione. E' stimato con il saggio di rivalutaz. temporale (i), mensile/annuale, dei prezzi del particolare segmento di merc. immobiliare. $p = Prz(i/12)$

Prezzo marginale della superficie principale - E' uguale al rapporto tra la variazione del prezzo totale e la variazione della superficie. Il rapporto di posizione σ individua la posizione del pr. marginale rispetto al pr. medio della caratteristica. Non conoscendo tale rapporto si assume come prezzo marginale il minore dei prezzi medi.

$$P1 = (P / \sum_{i=1}^k \prod_{i=1}^n S_i^{\sigma_i}) \cdot \sigma$$

Prezzo marginale delle superfici secondarie (accessori, balconi, terrazze) - E' uguale al pr. marginale della sup.principale per il rapporto mercantile della sup. secondaria considerata. Il rapporto di posizione individua la posizione del pr. marginale rispetto al pr. medio della caratteristica. Non conoscendo tale rapporto si assume come pr. marginale il minore dei prezzi medi.

$$p_{pr. med.} \cdot \prod_{i=1}^n$$

Prezzo marginale servizi/impianti - Esprime l'incremento di valore dell'immobile nel disporre di un ulteriore servizio/impianto. E' uguale al costo di ricostruz. deprezzato del servizio/impianto, conoscendo il costo di ricostruzione a nuovo (C), la vetustà del servizio/impianto del subject (t) e la vita utile media del servizio/impianto (n). $Ct = C(1-t/n)$

Prezzo marginale liv. di piano - E' il saggio di variazione I tra il prezzo totale PI dell'appartamento al piano considerato e il prezzo totale dell'appartamento della stessa superficie al piano soprastante. $PI + 1 = I \cdot PI$ (subject al piano superiore rispetto al comparabile) $PI - 1 = P[1/(1 + I)]$ (subject al piano inf. rispetto al comparabile)

5. ANALISI PREZZI MARGINALI		
Prezzo marginale	p(...) A	p(...) B
p(DAT) (€/mese)	-128,33	-
p(SUP) (€/mq)	1.325,70	-
p(BAL) (€/mq)	397,71	-
p(TER)/p(SUP) (€/mq)	397,71	-
p(CAN)/p(SUP) (€/mq)	464,00	-
p(BOX)/p(SUP) (€/mq)	530,28	-
p(ACC)/p(SUP) (€/mq)	331,43	-
p(SUE) (€/mq)	19,63	-
p(SER) (€)	3.080,00	-
p(RIA) (€)	5.720,00	-
p(RIC) (€)	0,00	-
p(ELE) (€)	4.840,00	-
p(CON) (€)	0,00	-
p(IMP) (€)	0,00	-
p(LIV) (€)	1.400,00	-
p(STMe) (€)	20.000,00	-
p(STMi) (€)	30.000,00	-

Comparabile "A" Atto di compravendita del 16/02/2023 rep. n. 79516 - Ufficiale Rogante Notaio Marco Cannizzo (Ct)

6. TABELLA DI VALUTAZIONE			
Prezzo e caratteristica	Unità A	Unità B	
PRZ (€)	140.000,00	-	
DAT (€)	2.310,00	-	
SUP (€)	-19.885,53	-	
BAL (€)	0,00	-	
TER (€)	-20.311,08	-	
CAN (€)	0,00	-	
BOX (€)	0,00	-	
ACC (€)	36.887,65	-	
SUE (€)	-9.404,19	-	
SER (€)	0,00	-	
RIA (€)	5.720,00	-	
RIC (€)	0,00	-	
ELE (€)	0,00	-	
CON (€)	0,00	-	
IMP (€)	0,00	-	
LIV (€)	0,00	-	
STMe (€)	0,00	-	
STMi (€)	0,00	-	
	135.316,86	-	
DIVERGENZA			
PREZZI CORRETTI	135.316,86	-	
PERCENTUALI DI AFFIDABILITÀ	100,00%	-	
VALORE ARROTONDATO	€ 136.100,00	-	

I calcoli estimativi inducono concludere che il più probabile valore di mercato dell'unità pignorata, in condizioni ordinarie, ottenuto per comparazione rispetto ad un'unità simile, è di € 136.000,00. Al valore così calcolato si dovranno detrarre i costi per le opere necessarie alla regolarizzazione ed all'aggiornamento catastale, calcolati nei capitoli precedenti e riportati in basso.

1. Oneri Tecnici.....	€ 5.500,00
2. Diritti di segreteria S.C.I.A.....	€ 200,00
3. Diritti di segreteria Soprintendenza BB.CC.AA.....	€ 50,00
4. Sanzione accert. compatibilità paesagg. (art. 167 D. Lgs 22/01/2004 n. 42 - calcolati in via presuntiva)	€ 850,00
5. Sanzione comunale per opere interne eseguite senza comunicazione	€ 1.000,00
6. Sanzione comunale per variazioni di prospetto eseguite senza autorizzazione	€ 516,00
7. Bolli.....	€ 32,00
8. Tributi catastali	€ 200,00
9. Costi per Demolizioni, ripristini e conferimenti in discarica degli sfabbricidi	€ 14.000,00
10. Opere di adeguamento prescritte e necessarie	€ 15.000,00
TOTALE	€ 37.348,00

Si avrà così il più probabile valore di mercato dell'unità nell'attuale situazione urbanistica, che corrisponde ad € 98.652,00.

valore di vendita giudiziaria

Il valore di Vendita Giudiziaria si otterrà riducendo del 15% il valore di mercato calcolato, per l'assenza di garanzia per vizi del bene. Applicando la riduzione si avrà il seguente valore:

Valore di Vendita Giudiziaria = € 83.854,20 (€ 98.652,00 – 15% = € 83.854,20) arrotondato ad € 84.000,00.

N) MODALITA' DI VENDITA

Trattandosi di un'unica unità immobiliare si procederà alla vendita in unico lotto.

O) ACQUISIZIONE DELLA DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA E DELLA PLANIMETRIA CATASTALE

Alla relazione sono allegate la documentazione fotografica necessaria (allegati dal n.1 al n. 24) e la planimetria catastale (allegato n. 30).

P) VALUTAZIONE DEL BENE IN QUOTA

Il bene è di proprietà esclusiva dei debitori esecutati. Non sarà necessario valutare il bene in quota.

Q) PROGETTO DI DIVISIONE

Trattandosi di un'unica unità immobiliare si procederà alla vendita in unico lotto.



Avendo risposto ai quesiti proposti il sottoscritto ritiene di avere assolto il mandato ricevuto.



San Gregorio di Catania li 21/01/2025

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Geom. Claudio Bonanno

