

TRIBUNALE di CATANIA

VI Sezione civile
Esecuzioni Immobiliari

PROCEDURA N° 738/2021

Giudice dell'Esecuzione: **Dott.ssa Maria Angela Chisari**

Procedente:
FIRE S.p.A.

Contro:

[REDACTED]
e
[REDACTED]



Localizzazione: Catania via delle Medaglie D'oro n° 1
scala "C"
Coordinate: N – 37°30'07.22" --- E – 15°04'12.67"

QUADRO RIASSUNTIVO

Procedura:	738/2021 – FIRE S.p.A. /	
Oggetto:	Appartamento ubicato al quarto piano	
Ubicazione:	Catania, Via delle Medaglie D'Oro n. 1	
Posizione coordinate:	N – 37°30'07.22" --- E – 15°04'12.67"	
Anno di costruzione:	Costruzione realizzata inizi anni sessanta	
Identificativi Catastali:	Foglio 28, part. 2309, sub. 45 (ex part. 1099, sub. 45), Cat. A/3	
Proprietà - quota:	in regime di comunione dei beni	1/2 1/2
Destinazione d'uso:	Civile abitazione	
Tipologia immobiliare	Unità immobiliare in condominio	
Stato di conservazione:	Discreto	
Conformità catastale:	Lievi difformità regolarizzabili	
Conformità urbanistica:	Lievi difformità regolarizzabili	
Titolo di provenienza:	Atto di compravendita 27/10/1997	
Stato di occupazione:	Occupato e in uso all'esecutato	
Quota pignorata:	Intera	
Valore di mercato:	€ 121.000,00 (Euro centoventunomila/00)	
Prezzo a base d'asta:	€ 101.000,00 (Euro centounomila/00)	

Catania, 05/01/2024

L'esperto del giudice
Geom. Riccardo Zingale

G.E.: Dott.ssa Maria Angela CHISARI

Geom. Riccardo ZINGALE

PREMESSA

Con decreto di nomina del 21 luglio 2023 l'Ill.mo G.E. Dott.ssa Maria Angela Chisari nominava esperto stimatore nel procedimento in oggetto lo scrivente Geom. Riccardo Zingale, iscritto all'Albo dei Geometri e G.L. della Provincia di Catania al n. 2258, Valutatore Immobiliare Certificato ISO/IEC 17024 - Certificato CEPAS B01-045 secondo la Norma UNI (Ente Italiano di Normazione) 11558-2014 e riconoscimento REV (**Recognised European Valuer of TEGoVA**), con studio tecnico nel Comune di Catania (CT) in Via Pietro Mascagni n. 57, il quale giorno 26 luglio 2023 prestava giuramento di rito per il conferimento dell'incarico avente come mandato l'accertare e rispondere ai quesiti formulati dall'Ill.issimo Giudice.

OPERAZIONI PERITALI

Lo scrivente, accettato l'incarico, dopo accurato esame dei fascicoli di parte comunicava con PEC del 05/09/2022 ai procuratori di parte procedente, avv. Alessandro Barbaro (alessandrobarbaro@puntopec.it), avv. Andrea Aloï (avv.andrea.aloi@pec.it), avv. Dario Sanfilippo (dario.sanfilippo@pec.ordineavvocaticatania.it) (**allegato 1**), e a parte debitrice, a mezzo di raccomandata n° 20071720327-1 e 20071720328-2 del 04/09/2023 (**allegato 2**) l'inizio delle operazioni peritali fissate per il giorno 22/09/2023 ore 15:00 nell'immobile pignorato sito in Catania via delle Medaglie d'Oro n° 1.

Dette raccomandate non hanno avuto seguito e sono state restituite al mittente con la motivazione "*indirizzo insufficiente*".

Avendo acquisito i certificati di residenza degli esecutati, (**allegato 3**) lo scrivente ha inviato nuova comunicazione ai debitori con raccomandate n° 20051681803-0 e 20051681804-1 del 14/09/2023 e PEC in pari data ai procuratori di parte procedente, avv. Alessandro Barbaro (alessandrobarbaro@puntopec.it), avv. Andrea Aloï (avv.andrea.aloi@pec.it), e avv. Dario Sanfilippo (dario.sanfilippo@pec.ordineavvocaticatania.it) (**allegato 4**) rifissando le operazioni peritali per giorno 06/10/2023; anche in questo caso le raccomandate sono rimaste inevase con la motivazione "*sconosciuto*".

Alla luce di tale problema di reperimento degli esecutati, il sottoscritto è andato personalmente sui luoghi riuscendo a individuare l'immobile e spiegando agli

G.E.: Dott.ssa Maria Angela CHISARI

Geom. Riccardo ZINGALE

esecutati la procedura, nonché consegnando “*brevi manu*” l’avviso di sopralluogo e le “Avvertenze per il Debitore” i quali hanno acconsentito di effettuare il sopralluogo alla data del 06/10/2023.

Il giorno stabilito, nell’immobile pignorato era presente sig.ra [REDACTED] la quale dichiara che per problemi di salute, i genitori non erano presenti e chiedeva un rinvio alla data del 17/10/2023.

Giorno 17/10/2023, come precedentemente concordato, al sopralluogo era presente la Sig.ra [REDACTED] che ha consentito l’accesso all’immobile; nessuna presenza da parte del creditore o suo delegato.

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

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

Terminato il sopralluogo, veniva redatto il verbale di sopralluogo che nello specifico veniva firmato dal sottoscritto e dalla sig.ra [REDACTED] (allegato 5).

RISPOSTE AI QUESITI

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

Appartamento in condominio per civile abitazione posto al quarto piano della palazzina “A”, scala “C”, interno 8 (**porzione di edificio**), con ingresso dalla porta a destra di chi esce dall’ascensore, composto da vani catastali sette e mezzo, ubicato nel Comune di Catania in Via Medaglie D’Oro n. 1, confinante con area condominiale, con Piazza Risorgimento e con appartamento Torrisi o aventi causa, salvi altri e più esatti confini, in catasto **Foglio 28, part. 2309, sub. 45** (ex part. 1099, sub. 45), Cat. A/3.



Vista da Piazza Risorgimento

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

Dati corretti e corrispondenti.

c. verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato e specificando, altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti; qualora l'immobile sia stato sottoposto a pignoramento sul presupposto che il debitore esecutato ne abbia acquistato la proprietà per effetto di successione mortis causa verifichi la trascrizione del titolo di provenienza (accettazione espressa o tacita di eredità), segnalando immediatamente al g.e. la mancata trascrizione di un valido titolo di acquisto (si evidenzia che a tal fine non sarebbe utile la trascrizione della denuncia di successione né la mera considerazione del rapporto di parentela con il de cuius) ovvero eventuali casi dubbi;

[REDACTED], per la quota pari a **1/2 di proprietà ciascuno in regime di comunione legale.**

Pervenuti con **atto di compravendita del 27/10/1997** repertorio 6245 Notaio Saggio Carlo sede Castiglione di Sicilia, (CT) trascritto il 4/11/1997 nn. 34561/26866,

G.E.: Dott.ssa Maria Angela CHISARI

Geom. Riccardo ZINGALE

da potere di [REDACTED].

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

Nessuna ulteriore trascrizione nel ventennio anteriore alla data del pignoramento.

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

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

f. accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi; elenchi, quindi, le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento; (ispezione ipotecaria allegato 6)

ISCRIZIONI

IPOTECA VOLONTARIA, iscritta in data 22/10/2010 ai nn. 56449/12342, in forza di atto di concessione a garanzia di mutuo del 21/10/2010 rep. 46562/27533 Notaio Cannizzo marco in Catania, a favore di Banca Agricola Popolare di Ragusa società cooperativa per azioni con sede in Misterbianco CT c.f. 00026870881, domicilio ipotecario eletto: Ragusa viale Europa n. 65, per la complessiva somma di euro 202.500,00 di cui capitale euro 135.000,00 tasso interesse annuo 3,38% durata anni 20.

IPOTECA GIUDIZIALE iscritta in data 26/04/2017 ai nn. 14628/2070, in forza di atto giudiziario del 9/02/2017 rep. 872 Tribunale di Catania, a favore di banca Ifis S.p.a. con sede in Venezia c.f. 02505630109, per la complessiva somma di euro 49.407,70

TRASCRIZIONI

PIGNORAMENTO notificato in data 29/11/2021 rep. 9317 Ufficiale Giudiziario di Catania, trascritto in data 20/12/2021 ai nn. 57228/43264, a favore di POP NPLS 2019S.r.l. con sede in Conegliano (TV) c.f. 05043330264, credito di euro

G.E.: Dott.ssa Maria Angela CHISARI

Geom. Riccardo ZINGALE

118.427,84 oltre interessi e spese.

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

Unità residenziale (visura allegato 7)

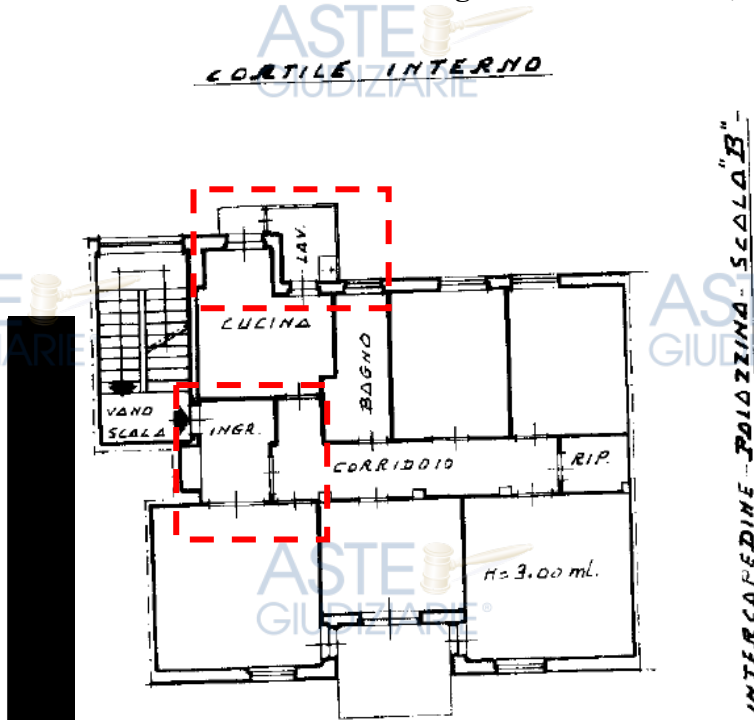
Unità immobiliare dal 26/06/2019

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		28	2309	45	1		A/3	5	7,5 vani	Totale: 132 m ² Totale: escluse aree scoperte** 150 m ²	Euro 697,22	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 26/06/2019 Pratica n. CT0103411 in atti dal 26/06/2019 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 24383.1/2019)
Indirizzo		VIALE DELLE MEDAGLIE D'ORO n. 1 Scala C Interno 8 Piano 4										
Notifica								Parvita		Mod.58		

(ex part. 1099 sub. 45)

Si riscontra una diversa distribuzione degli spazi interni (ingresso soggiorno unico ambiente) e l'ampliamento della veranda sul balcone interno.

NON CONFORME. Regolarizzazione € 700,00



P.ZZA RISORGIMENTO

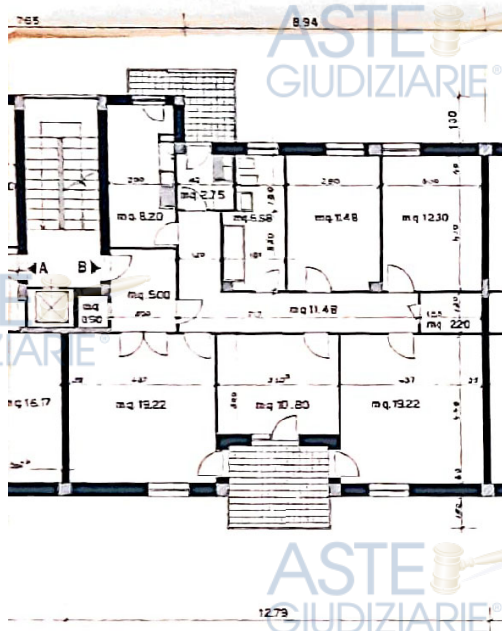
Stralcio planimetria catastale

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

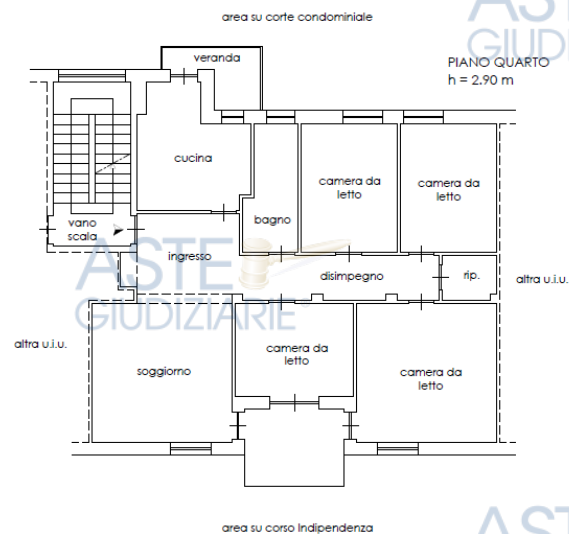
Non necessario.

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

Unità immobiliare facente parte di uno stabile edificato con **progetto approvato con provvedimento del 19/12/1959 n. 1284**, licenza edilizia del 24/04/1963 (allegato 8).



Stralcio progetto approvato



Rilievo stato di fatto

Si riscontra una diversa distribuzione degli spazi interni ed una veranda sul balcone interno.

NON CONFORME. Prestazione tecnica (CILA in sanatoria) compreso oneri per sanzione e per regolarizzazione superficie a veranda € 3.000,00.

G.E.: Dott.ssa Maria Angela CHISARI

Geom. Riccardo ZINGALE



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



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



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



*m. verifichi l'esistenza di **formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale**, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;*



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

G.E.: Dott.ssa Maria Angela CHISARI

Geom. Riccardo ZINGALE



all'acquirente;

ASTE
GIUDIZIARIE® ---

ASTE
GIUDIZIARIE®

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Non si è stati nelle condizioni di potere risalire all'amministratore di condominio relativamente alla scala "C" in modo da potere avere dati certi; dalle informazioni acquisite si precisa che l'amministrazione condominiale è riferita ad ogni singola scala e non esiste un "supercondominio" nel complesso immobiliare.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Dalle dichiarazioni degli esecutati è emerso che le spese condominiali non sono state corrisposte da diversi anni, pertanto in via del tutto cautelativa si considera un insoluto negli ultimi due anni per un **importo stimato di € 2.000,00**

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Unità immobiliari occupati e in uso agli esecutati.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

*r. elenchi ed **individui i beni**, evidenziando **tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita**, quali ad esempio la tipologia di ciascun immobile, la sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), gli accessi ed i confini, i dati catastali, eventuali pertinenze e accessori, eventuali millesimi di parti*

G.E.: Dott.ssa Maria Angela CHISARI

Geom. Riccardo ZINGALE

ASTE
GIUDIZIARIE®

Pag.10

ASTE
GIUDIZIARIE®



comuni, descrivendo il contesto in cui essi si trovino, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti.

Con riferimento al singolo bene, precisi eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, anno di costruzione, lo stato di conservazione, le caratteristiche strutturali nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e - per gli impianti - la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;

Appartamento in condominio per civile abitazione posto al quarto piano della palazzina "A", scala "C", interno 8 (**porzione di edificio**), con ingresso dalla porta a destra di chi esce dall'ascensore, composto da cinque vani e accessori (cucina, bagno, ripostiglio, ingresso, disimpegno) e una veranda, ubicato nel Comune di Catania in Via Medaglie D'Oro n. 1.

Confina con area condominiale, con Piazza Risorgimento e con appartamento Torrisi o aventi causa, salvi altri e più esatti confini.

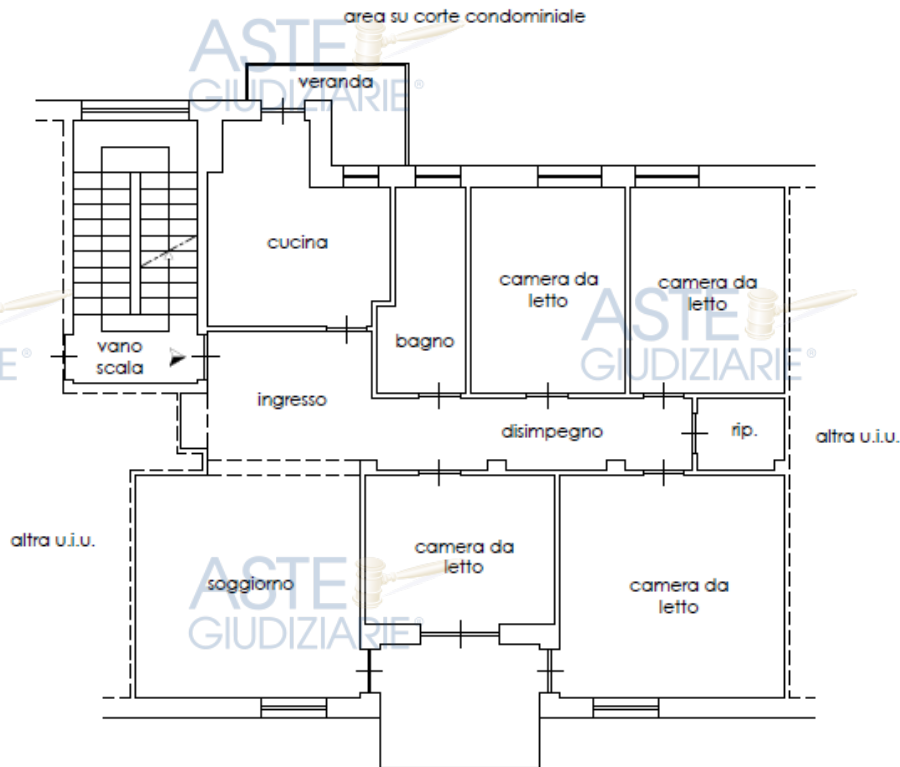
In catasto Foglio 28, part. 2309, sub. 45 (ex part. 1099, sub. 45), Zona Cens. 1, Categoria A/3, Classe 5, Consistenza 7,5 vani, Superficie catastale escluse aree scoperte 130 mq e totale 132 mq, Rendita euro 697,22.

Superficie Esterna Lorda S.E.L. di 132 mq

Stato conservativo: discreto

ASTE GIUDIZIARIE
STATO DI FATTO
 PIANO QUARTO
 h = 2,90 m

ASTE GIUDIZIARIE



ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

area su corso Indipendenza

ASTE GIUDIZIARIE

nord



ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

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

G.E.: Dott.ssa Maria Angela CHISARI

Geom. Riccardo ZINGALE

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 2020;
2. RICS Valuation Standards by Royal Institution of Chartered Surveyors 2020;
3. European Valuation Standard 2022;
4. Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa IV edizione 2018;
5. Linee Guida ABI 2022;
6. Norma UNI 11612:2015.

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

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

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

2. DEFINIZIONE DEL VALORE

2.1 VALORE DI MERCATO

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

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

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

G.E.: Dott.ssa Maria Angela CHISARI

Geom. Riccardo ZINGALE



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

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

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

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

2.2 VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA

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

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

2.3 VALORE DI VENDITA FORZATA

Codice delle Valutazioni Immobiliari | Italian Property Valuation Standard di Tecnoborsa (Cap. 3, 2.13):

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

Il valore di vendita forzata non costituisce una base di valore e pertanto la valutazione non viene effettuata sulla base della vendita forzata, ma piuttosto sulla

base del valore di mercato con le assunzioni speciali che si applicano al caso concreto.

2.4 VALORE DI MERCATO CON ASSUNZIONE

Sempre secondo le sopra richiamate Linee guida ABI:

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

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

3. APPLICAZIONE DEI PROCEDIMENTI DI VALUTAZIONE

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

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

4. SCELTA DEL PROCEDIMENTO DI STIMA

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

G.E.: Dott.ssa Maria Angela CHISARI

Geom. Riccardo ZINGALE

confronto simili, compravenduti di recente e di prezzo (di mercato) noto.

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

Per applicare il *market comparison approach* si devono compiere aggiustamenti sistematici sui prezzi di mercato rilevati in base alle caratteristiche degli immobili di confronto (**comparabili**) rispetto alle corrispondenti caratteristiche dell'immobile oggetto di stima (**subject**). Questa operazione mira a trasformare idealmente i comparabili nel *subject* per ottenere i cosiddetti prezzi corretti che sono quelli degli immobili comparabili supposti con le caratteristiche del *subject*.

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

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

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

5. PROCESSO ESTIMATIVO

5.1 Ricerca comparabili



G.E.: Dott.ssa Maria Angela CHISARI

Geom. Riccardo ZINGALE

Mediante la piattaforma comparabilitalia.it si sono ricavate tutte le recenti compravendite in zona di immobili categoria catastale A/3.

Di tutte le compravendite rinvenute tre riguardano immobili simili – di cui due nello stesso stabile - e più precisamente:

Comparabile A – Atto del 07/10/2022 Pubblico ufficiale REINA RACHELE Sede CATANIA (CT) Repertorio n. 1570 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 36800.1/2022 Reparto PI di CATANIA in atti dal 24/10/2022
Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		28	1195	26	1		A/3	5	5,5 vani	Totale: 97 m ² Totale: edime aree scoperte***: 89 m ²	Euro 511,29	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in vista dei dati di superficie.
Indirizzo CORSO INDIPENDENZA n. 14 Piano 4												
Notifica												
Annotazioni												

Comparabile B – Atto del 22/06/2022 Pubblico ufficiale DI GIORGI PAOLO Sede CATANIA (CT) Repertorio n. 57373 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 21444.1/2022 Reparto PI di CATANIA in atti dal 24/06/2022
Unità immobiliare dal 06/04/2021

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		28	2309	52	1		A/3	5	7 vani	Totale: 113 m ² Totale: edime aree scoperte***: 111 m ²	Euro 650,74	VARIAZIONE del 02/04/2021 Pratica n. CT0040495 in atti dal 06/04/2021 AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 16486.1/2021)
Indirizzo VIALE DELLE MEDAGLIE D'ORO n. 1 Piano 5												
Notifica												
Annotazioni -classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)												

Comparabile C – Atto del 12/04/2021 Pubblico ufficiale MAZZULLO FRANCESCO Sede CATANIA (CT) Repertorio n. 49827 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 12206.1/2021 Reparto PI di CATANIA in atti dal 14/04/2021
Unità immobiliare dal 26/03/2021

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		28	2309	49	1		A/3	5	7,5 vani	Totale: 133 m ² Totale: edime aree scoperte***: 129 m ²	Euro 697,22	DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 24/03/2021 Pratica n. CT0036266 in atti dal 26/03/2021 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 15346.1/2021)
Indirizzo VIALE DELLE MEDAGLIE D'ORO n. 1-A Scala C Interno 12 Piano 6												
Notifica												
Annotazioni -classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)												

5.2 Market Comparison Approach

Prezzo caratteristiche	1.Tabella dati			
	Comparabile			Subject
	Unità A	Unità B	Unità C	Unità S
Prezzo totale PRZ (€)	92.000,00	115.000,00	132.000,00	Incognita
Data DAT (mesi)	14	18	32	0
Superficie principale SUP (mq)	89,00	111,00	129,00	130,00
Superfici secondarie SEC (mq)	27,00	6,00	13,00	6,00
Livello del piano LIV (n)	4	5	6	4
Stato di manutenzione interno (STMI) (n)	4	4	4	4

Classificazione dello stato di manutenzione e conservazione

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

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

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

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

Scarso (1): presenta situazioni di degrado che richiedono interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria

G.E.: Dott.ssa Maria Angela CHISARI

Geom. Riccardo ZINGALE

complessivi anche di tipo strutturale.

2.Indici Mercantili	
indice e informazione	Importo
p(DAT)/PRZ\annuale svalutazione -5,43%	0,0543
p(SEC)/p(SUP)	0,300
p(LIV)/PRZ	0,010

Calcolo della superficie commerciale

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

3.Calcolo superficie commerciale		mq.
SUP commerciale comparabile A		97
SUP commerciale comparabile B		113
SUP commerciale comparabile C		133
SUP commerciale subject		132

4.Calcolo prezzo marginale Sup. Principale		€/mq
Prezzo medio comparabile A		947,48
Prezzo medio comparabile B		1.019,50
Prezzo medio comparabile C		993,23
Prezzo marginale superficie principale (pSUP)		947,48

5.Analisi prezzi marginali			
Prezzo marginale	p(...) A	p(...) B	p(...) C
p(DAT) (€/mese)	138,77	173,46	199,10
p(SUP) (€/mq)	947,48	947,48	947,48
p(SEC) (€/mq)	284,24	284,24	284,24
p(LIV) (€)	920,00	1.138,61	1.306,93

6.Tabella di valutazione			
Prezzo e caratteristica	Unità A	Unità B	Unità C
PRZ (€)	92.000,00	115.000,00	132.000,00
DAT (€)	-1.942,73	-3.122,25	-6.371,20
SUP (€)	38.846,55	18.002,06	947,48
SEC (€)	-5.969,10	0,00	-1.989,70
LIV (€)	0,00	-1.138,61	-2.613,86
PREZZI CORRETTI	122.934,71	128.741,20	121.972,71

Divergenza % 5,55%

PREZZI CORRETTI	122.934,71	128.741,20	121.972,71
PERCENTUALI DI AFFIDABILITÀ	33,33%	33,33%	33,33%
VALORE DI MERCATO	€ 124.549,54		

pari ad €/mq 945,00

Raffronto con quotazioni OMI (Osservatorio mercato Immobiliare Agenzia delle Entrate)

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	700	1050

6. CONCLUSIONI

Valore stimato	€ 124.549,54
Regolarizzazione catastale	- € 700,00
Regolarizzazione urbanistica	- € 3.000,00
Valore di mercato arrotondato	
€ 121.000,00	
(Euro centoventunomila/00)	

G.E.: Dott.ssa Maria Angela CHISARI

Geom. Riccardo ZINGALE

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

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

Valore di mercato	€ 120.849,54
Spese condominiali insolute	- € 2.000,00
Riduzione per l'assenza di garanzia per vizi	- 15%
Valore di vendita giudiziaria arrotondato	
€ 101.000,00	
(Euro centounomila/00)	

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

Unico lotto.

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

In allegato (**allegato 9**).

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

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

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

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZA

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

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

G.E.: Dott.ssa Maria Angela CHISARI

Geom. Riccardo ZINGALE

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

Catania, 05/01//2024

Il Tecnico

