

Via Etnea, 25 - 95030 Gravina (CT)

Tel. 095/416636 # 347/6341576

ignazio.calaciura@tiscali.it

ignazio.calaciura@ingpec.eu

PERIZIA ESTIMATIVA

Ill.mo Sig. G.E. Dott.ssa Maria Angela Chisari.

Tribunale di Catania – Esecuzioni Immobiliari.

Procedura n° 633/2022 R.G.E.I.

1. Premessa.

Con ordinanza del 29/05/2024, la S.V.I. nominava il sottoscritto Dott. Ing. Ignazio Calaciura, con studio in Gravina (CT) via Etnea n. 25 ed iscritto all'Albo degli Ingegneri di Catania al n. 3045, Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento esecutivo n° 633/22 R.G.E.I. promosso da CRIO SPV 4 s.r.l.; il sottoscritto CTU nominato, prestava il giuramento di rito in data 14/06/24 con il conferimento del seguente mandato:

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;

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;

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;

d) accerti l'esatta provenienza del/i benefici, 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;

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;

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;

g) provveda alla identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di



C.T.U. Dott. Ing. Ignazio Calaciura

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;

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

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 casi 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;

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 e 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, allegandone 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 all'acquirente;

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;

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;

q) accerti se i beni pignorati siano occupati dal debitore o da terzi, affittati o locati, indicandone 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'attività di esperto MOD. 4/REV);

r) elenchi ed individui i beni, evidenziandone 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 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 conservazione e – per gli impianti – la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;

s) determini il valore di mercato di ciascun immobile procedendo, a tal fine, al calcolo della superficie dell'immobile, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni di 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);

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;

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;

v) alleggi 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;

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



C.T.U. Dott. Ing. Ignazio Calaciura

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'apporzionamento 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.

2. Svolgimento delle operazioni di consulenza.

Dopo un accurato studio della documentazione agli atti, il sottoscritto comunicava alle parti, a mezzo raccomandata A/R del 06/07/2024, la data, fissata per il giorno 19/07/24, del sopralluogo dell'unità immobiliare pignorata sita in Catania (CT), via Aurora n. 5.

In data 19/07/24, i debitori esecutati non si presentavano al

sopralluogo, non consentendo l'accesso del sottoscritto CTU all'immobile pignorato, successivamente con raccomandata del 10/09/24 si reiterava l'invito a presenziare per il giorno 20/09/24 onde consentire l'accesso all'immobile pignorato, dal momento che neanche in data 20/09/24 i debitori eseguiti si presentavano al sopralluogo, il sottoscritto CTU in data 11/10/24 chiedeva alla S.V.I. autorizzazione all'accesso con l'ausilio della forza pubblica e, contestualmente, proroga per il deposito della perizia estimativa.

Il sopralluogo si effettuava in data 06/12/2024, alla presenza del custode giudiziario nominato Dott. Enrico Patti, dell'Avv. Riccardo Caponnetto per conto dei debitori eseguiti, degli stessi debitori eseguiti nonché dei Sig.riOmissis che dichiaravano di occupare l'immobile pignorato gratuitamente e senza alcun titolo ma con l'autorizzazione dei proprietari debitori eseguiti.

Si realizzava un rilievo fotografico e planimetrico dell'unità immobiliare pignorata (cfr. Allegato 1 – Verbale di sopralluogo).

3. Risposte al mandato.

Dalle risultanze delle operazioni peritali, sulla base degli accertamenti e dei rilievi eseguiti, si evince quanto segue.

3.1. Identificazione dei beni pignorati.

3.1.1. Immobili pignorati.

L'unità immobiliare pignorata, e quindi da valutare, sulla scorta dell'atto di pignoramento del 26/09/2022, trascritto il 21/10/22 ai nn.

C.T.U. Dott. Ing. Ignazio Calaciura

47688/36530, a favore di CRIO SPV 4 s.r.l. e contro i debitori eseguiti,
risulta la seguente:

- Proprietà per la quota di 1/1 dell'appartamento ubicato in Catania (CT) via Aurora n. 5, censito in catasto al foglio 28, particella 2302 sub 8.

3.1.2. Dati catastali.

L'unità immobiliare pignorata risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune di Catania, in ditta ai debitori eseguiti, proprietari per ½ ciascuno, così distinta (cfr. Allegato 2 – Visura catastale):

- foglio 28, particella 2302, sub 8, zona censuaria 1, categoria A/4, classe 6, consistenza 3,5 vani, superficie catastale 64 mq (totale escluse aree scoperte 62 mq), rendita €. 162,68 indirizzo via Aurora n. 5, scala C, interno 6, piano 1.

La suddetta unità immobiliare risulta costituita dalla soppressione della particella f. 28 p. 1003 sub 8 per allineamento mappe (Variazione del 07/04/2016 Pratica n. CT0070941 in atti dal 07/04/2016 Bonifica Identificativo Catastale n. 23535.1/2016).

3.1.3. Coerenze.

L'unità immobiliare pignorata, appartamento ubicato al piano primo dell'edificio scala C, confina a nord con vano scala, ad est con area su cortile, a sud con pozzo luce e altra u.i., ad ovest con area su cortile.

3.1.4. Provenienza.

Sulla base della certificazione redatta dal Notaio Giulia Messina Vitrano, alla data di trascrizione del pignoramento, risulta che:

- L'unità immobiliare pignorata è pervenuta ai debitori eseguiti, per la quota di ½ di proprietà ciascuno, per atto di compravendita rogato dal Notaio Paolo Saporita in data 02/02/2007, trascritto il 14/02/07 ai nn. 10681/6801, da potere di Coco Concetta;
- A Coco Concetta l'immobile era pervenuto per atto di compravendita rogato dal Notaio Nando Zuccarello in data 27/07/2000, trascritto il 07/08/2000 ai nn. 27503/20293, da potere di Facchinetti Rossella.

3.2. Formalità da cancellare.

Sulla base della certificazione redatta dal notaio Giulia Messina Vitrano, nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento, esistono le seguenti formalità di iscrizione e trascrizione pregiudizievoli:

- Iscrizione ipoteca volontaria nn. 10682/2252 del 14/02/2007 nascente da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 02/02/2007, numero repertorio 25713/10836 Notaio Paolo Saporita a favore di Banca di Sicilia S.p.A. con sede in Palermo e contro i debitori eseguiti, capitale €. 75.000,00 totale €. 112.500,00 durata 25 anni, gravante su immobile in Catania censito al f. 28 p. 1003 sub 8.
- Pignoramento del 26/09/2022, trascritto il 21/10/22 ai nn. 47688/36530, a favore di CRIO SPV 4 s.r.l. sede Conegliano (TV) e contro i debitori eseguiti.



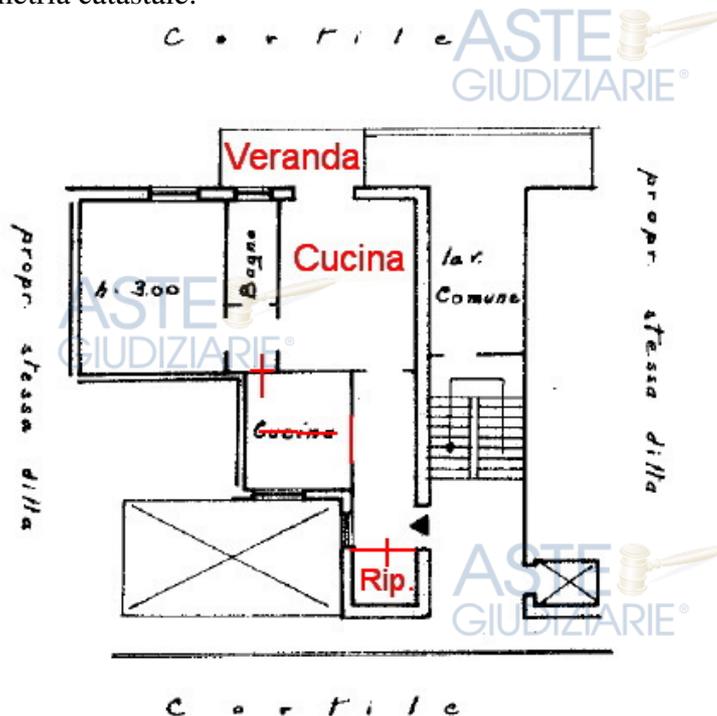
3.3. Regolarizzazione tecnico-legale.

L'unità immobiliare pignorata fa parte di un edificio residenziale realizzato in epoca antecedente al 01/09/1967; la planimetria catastale è stata presentata in data 19/04/1962 prot. n. 000001521.

Rispetto alla planimetria catastale si rilevano le seguenti difformità:

- spostamento di cucina in altro vano;
- realizzazione di ripostiglio su porzione di disimpegno mediante tramezzo divisorio
- spostamento di porta di accesso al vano ex cucina;
- chiusura di balcone coperto con infisso in alluminio e vetri.

Le suddette difformità sono rappresentate graficamente nel seguente stralcio di planimetria catastale.



Le suddette difformità sono regolarizzabili mediante presentazione di CILA in sanatoria (o tramite ripristino), gli oneri emergenti per le difformità edilizie rilevate si possono sommariamente quantificare in €. 2.000 circa.

3.4. Disponibilità dell'immobile.

L'appartamento pignorato è occupato dai Sig.ri eomissis unitamente al figlio neonato, gratuitamente e senza alcun titolo ma con l'autorizzazione dei proprietari debitori esegutati come dichiarato dagli stessi in occasione del sopralluogo (cfr. All. 1).

3.5. Descrizione dell'immobile.

L'unità immobiliare pignorata fa parte di un complesso residenziale ubicato in via Aurora n. 5, in zona periferica sud ovest di Catania, in zona caratterizzata prevalentemente da edifici residenziali multipiano in condominio di sufficiente/medio livello, con presenza di attività commerciali e servizi pubblici (cfr. Allegato 4 - Rilievo fotografico: FO-2 e FO-20).

Il complesso residenziale è composto da tre corpi di fabbrica, palazzine scale A-B-C-D (cfr. All. 4: FO-3).

L'unità immobiliare pignorata fa parte della palazzina scala C (cfr. All. 4: FO-1).

Il fabbricato, realizzato nei primi anni '60, con struttura in c.a., è costituito da sei piani fuori terra ed uno interrato che risulta a livello stradale rispetto a Corso dei Mille. (cfr. All. 4: FO-18 e FO-19).

Alla palazzina scala C, vi si accede da via Aurora n. 5 attraversando

un ampio piazzale pavimentato con area a verde disposto su due livelli collegati da ampia scala esterna (cfr. All. 4: FO-3).

Il fabbricato dispone di prospetto rifinito con intonaco civile tinteggiato in mediocri condizioni manutentive, copertura piana, portone di ingresso condominiale in alluminio anodizzato e vetri, ascensore, vano scala e androne, complessivamente in condizioni manutentive non sufficienti, il vetro del portoncino risulta rotto e anche alcune mattonelle del pavimento dell'androne (cfr. All. 4: FO-4 e FO-5).

L'appartamento pignorato, abitazione di tipo popolare (categoria catastale A/4), ubicato al piano primo, accessibile da vano scala condominiale, prima porta a destra salendo le scale, ha una superficie complessiva lorda pari a 62 mq circa e superficie utile di 50 mq circa e risulta composto (cfr. Allegato 3: Planimetria catastale) da ingresso/disimpegno (cfr. All. 4: FO-7), cucina/soggiorno (cfr. All. 4: FO-9 e FO-10), camera da letto (cfr. All. 4: FO-11), ulteriore camera, ex cucina, con finestra lucifera (cfr. All. 4: FO-12), bagno (cfr. All. 4: FO-13), ripostiglio (cfr. All. 4: FO-8).

L'appartamento dispone di un balcone coperto di 5 mq circa, chiuso con infisso in alluminio e vetri, adibito a lavanderia (cfr. All. 4: FO-14).

L'altezza utile dell'appartamento è pari a 3,00 m.

Gli ambienti sono pavimentati in ceramica; gli infissi esterni sono in alluminio con vetrocamera, alcuni con avvolgibili in legno in mediocri condizioni; le pareti sono intonacate e tinteggiate, quelle del bagno sono

rivestite in ceramica; le porte interne sono in legno, alcune con vetri; la porta di ingresso dispone di cancello in ferro di sicurezza (*cf.* All. 4: FO-6); il bagno dispone di lavabo, vaso, bidet e vasca.

L'immobile è sprovvisto di impianto di riscaldamento, è presente una pompa di calore in camera da letto.

Lo stato di conservazione e di manutenzione generale dell'appartamento è discreto, la distribuzione planimetrica interna risulta funzionale, le finiture e gli impianti tecnologici si presentano in sufficiente stato di conservazione, lo scaldacqua elettrico versa in pessime condizioni (*cf.* All. 4: FO-15).

Nel vano scala condominiale è presente un vano lavanderia comune in pessimo stato manutentivo (*cf.* All. 4: FO-17).

3.5.1. Oneri condominiali.

La palazzina scala C, di cui fa parte l'unità immobiliare pignorata, non dispone di amministratore di condominio; l'intero condominio di via Aurora n. 5, composto dalle palazzine scale A-B-C-D, è amministrato dal Rag. Gaetano Leonardi che ha riferito essere l'amministratore esclusivamente delle palazzine scale A-B-D, in quanto si è dimesso da una decina di anni da amministratore della palazzina scala C; l'Amministratore Leonardi ha altresì riferito che gli spazi esterni, cortile e area a verde, non sono parti comuni del Condominio bensì di proprietà della Regione, i condomini hanno esclusivamente il diritto di passaggio per l'accesso alle palazzine.

3.5.2. Consistenza.

Per l'unità immobiliare pignorata, è stata rilevata e calcolata la superficie commerciale (Sc), utile ai fini della stima: le superfici degli accessori sono state corrette virtualmente applicando opportuni coefficienti riduttivi, inoltre sono stati considerati i muri perimetrali, al lordo dei tramezzi interni.

Consistenze	Superficie		Superficie Commerciale
	Lorda	Coeff. di ragguglio	
Appartamento p. 1°	62 mq	100 %	62,00 mq
Balcone coperto p. 1	5 mq	35 %	1,75 mq
Sup. Commerciale complessiva App. f. 28 p. 2302 sub 8			63,75 mq

3.6. Determinare il valore dell'immobile.

Poiché lo scopo della stima è quello di determinare in termini di prezzo il valore dell'immobile, in considerazione della dipendenza del tipo di stima in base allo scopo per la quale viene redatta, si ritiene opportuno procedere alla determinazione del valore di mercato attraverso il metodo di stima per confronto dei valori unitari (metodo diretto o sintetico).

Il Market Comparison Approach è una procedura sistematica applicata alla stima del valore di mercato degli immobili; si basa su aggiustamenti dei prezzi di mercato rilevati in base alle caratteristiche immobiliari degli immobili di confronto e dell'immobile da valutare.

Nella determinazione dei parametri attribuiti si è tenuto conto, dell'ubicazione, del taglio dimensionale, della qualità edilizia e del livello



complessivo di manutenzione dell'unità immobiliare.

Per lo sviluppo della valutazione sono state effettuate specifiche indagini di mercato nella zona di riferimento, che hanno riguardato immobili con destinazione omogenea al bene in esame.

In seguito agli accertamenti e ai rilievi eseguiti, l'applicazione del Market Comparison Approach conduce alla seguente scheda di valutazione comparativa effettuata con i comparabili acquisiti ubicati in via Aurora e corso dei Mille.



C.T.U. Dott. Ing. Ignazio Calaciura

MARKET COMPARISON APPROACH (MCA)				
DATI PERIZIA				
Data compilazione	19/12/2024			
ID Perizia	APPARTAMENTO VIA AURORA N. 5 - CATANIA			
Cliente	FOGLIO 28 PARTICELLA 2302 SUB 8			
TABELLA DEI DATI				
CARATTERISTICHE	COMP 1	COMP 2	COMP 3	SUBJECT
TIPO COMP	ASKING	ASKING	ASKING	
PREZZO TOTALE	€ 55.000,00	€ 59.000,00	€ 58.000,00	
SCONTO asking (%)	5,00%	5,00%	5,00%	
PREZZO SCONTATO	€ 52.250,00	€ 56.050,00	€ 55.100,00	
data (mesi)	0	2	1	
superficie commerciale	70	65	62	63,75
superficie box	0	0	0	0
superficie p.auto coperto	0	0	0	0
superficie p.auto scoperto	0	0	0	0
bagni n.	1	1	1	1
piano	1	2	4	1
ascensore	PRESENTE	PRESENTE	PRESENTE	PRESENTE
stato manutentivo	SUFFICIENTE	DISCRETO	DISCRETO	DISCRETO
panoramicità - peculiarità	NON PANORAMICO	NON PANORAMICO	NON PANORAMICO	NON PANORAMICO
dotazione tecnologica	ADEGUATA	ADEGUATA	ADEGUATA	ADEGUATA
classe energetica	E - F - G	E - F - G	E - F - G	E - F - G
epoca costruttiva	oltre 20 anni	oltre 20 anni	oltre 20 anni	oltre 20 anni
SUPERFICIE MARGINALE	70	65	62	63,75
VALORE UNITARIO SUP. MARGINALE	€ 746,43	€ 862,31	€ 888,71	€ 746,43
ANALISI DEI PREZZI MARGINALI				
PREZZO CARATTERISTICA	COMP. 1	COMP. 2	COMP. 3	SUBJECT
data	-€ 87,08	-€ 93,42	-€ 91,83	€ 0,00
superficie princip.	€ 746,43	€ 746,43	€ 746,43	€ 746,43
superficie box	€ 373,21	€ 373,21	€ 373,21	€ 373,21
superficie p.auto coperto	€ 298,57	€ 298,57	€ 298,57	€ 298,57
superficie p.auto scoperto	€ 223,93	€ 223,93	€ 223,93	€ 223,93
bagni	€ 8.000,00	€ 8.000,00	€ 8.000,00	€ 8.000,00
piano	€ 522,50	€ 560,50	€ 551,00	€ 551,00
ascensore	€ 2.612,50	€ 2.802,50	€ 2.755,00	€ 0,00
stato manutentivo	€ 9.562,50	€ 9.562,50	€ 9.562,50	€ 9.562,50
panoramicità	€ 2.612,50	€ 2.802,50	€ 2.755,00	€ 0,00
dotazione tecnologica	€ 1.045,00	€ 1.121,00	€ 1.102,00	€ 0,00
classe energetica	€ 2.612,50	€ 2.802,50	€ 2.755,00	€ 0,00
epoca costruttiva	€ 1.567,50	€ 1.681,50	€ 1.653,00	€ 0,00
TABELLA DI VALUTAZIONE				
PREZZO CARATTERISTICA	COMP. 1	COMP. 2	COMP. 3	SUBJECT
prezzo totale	€ 52.250,00	€ 56.050,00	€ 55.100,00	€ 55.392,79
data	€ 0,00	-€ 186,83	-€ 91,83	0
superficie princip.	-€ 4.665,18	-€ 933,04	€ 1.306,25	63,75
superficie box	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	0
superficie p.auto coperto	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	0
superficie p.auto scoperto	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	0
bagni n.	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	1
piano	€ 0,00	-€ 560,50	-€ 1.653,00	1
ascensore	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	PRESENTE
stato manutentivo	€ 9.562,50	€ 0,00	€ 0,00	DISCRETO
panoramicità	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	NON PANORAMICO
dotazione tecnologica	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	ADEGUATA
classe energetica	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	E - F - G
epoca costruttiva	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	oltre 20 anni
PREZZO MARGINALIZZATO	€ 57.147,32	€ 54.369,63	€ 54.661,42	€ 55.392,79
valore minimo	€ 54.369,63			
valore massimo	€ 57.147,32			
Divergenza % assoluta:	4,86%			
ATTENDIBILE:	VERO			
RIASSUNTO COMPS	TIPO COMP	EURO	MQ	EURO/MQ
COMPARABILE 1	ASKING	€ 57.147,32	70,00	€ 816,39
COMPARABILE 2	ASKING	€ 54.369,63	65,00	€ 836,46
COMPARABILE 3	ASKING	€ 54.661,42	62	€ 881,64
SUBJECT		€ 55.385,48	63,75	€ 868,79

Il prezzo, pertanto, assunto attraverso informazioni su altri immobili simili nella zona in questione, successivamente modulato in considerazione delle specifiche caratteristiche dell'immobile oggetto di stima, dello stato di conservazione e delle rifiniture, è così determinato:

- Appartamento f. 28 p. 2302 sub 8

64 mq x 870,00 €/mq = €. 55.680,00

detraendo gli oneri emergenti dalle difformità edilizie rilevate e considerata la riduzione del prezzo di mercato in caso di vendita forzata e per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, adottando un coefficiente di adeguamento e correzione di stima nella misura del 15% del valore stimato, si perviene ad un valore di stima arrotondato pari a €. 46.000,00 (euro quarantaseimila/00).

3.7. Tabella sinottica beni immobili pignorati.

Trattasi di singola unità immobiliare.

- Lotto unico: Valore €. 46.000,00
 - ❖ Appartamento (Sc = 64 mq) ubicato al piano primo di un edificio residenziale sito nel Comune di Catania (CT) in via Aurora n. 5; censito in catasto al foglio 28, particella 2302, sub 8.

4. Conclusioni.

Il sottoscritto, ritenendo di aver espletato completamente il mandato, ringrazia la S.V.I. per la fiducia accordatagli e, restando a disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare, rassegna la presente relazione, integrata dai seguenti allegati:



Allegato 1: Verbale di sopralluogo.

Allegato 2: Visura catastale.

Allegato 3: Planimetria catastale.

Allegato 4: Rilievo fotografico.

Allegato 5: Distinta raccomandate invio copia relazione CTU alle parti.

Catania, 19/12/2024.

Il C.T.U.

Dott. Ing. Ignazio Calaciura

