



TRIBUNALE DI CATANIA

SESTA SEZIONE CIVILE

Procedura Esecutiva Immobiliare n. **1100/2018**

Promossa da:
UNIPOL BANCA

Nei confronti di:

Giudice:
Dott.ssa Nelly Gaia Mangiameli

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

28 marzo 2022

Esperto del Giudice
GIOVANNI RUBUANO

Geometra

Valutatore Immobiliare Certificato UNI 11558:2014

C.F.: RBNGNN75P15C351R - P.IVA 05908070872

Via G. Leopardi n. 28 - 95030 Sant'Agata li Battiati (CT)

Telefono: **338.6432481**

consulente@giovanirubano.it

gioanni.rubano@pec.giovanirubano.it

www.giovanirubano.it

Socio E-Valuations Istituto di Estimo e Valutazioni - www.e-valuations.org
Componente Consiglio Direttivo GEO.VAL. ESPERTI Geometri Valutatori Esperti - www.geoval.it



SINTESI

LOTTO UNICO

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Identificazione

Villino unifamiliare

Comune di Pedara, Via Aldo Fabrizi n. 4

- Catasto Fabbricati – Foglio 27 part. 1029 sub. 5 cat. A/7
- Catasto Fabbricati – Foglio 27 part. 1029 sub. 6 cat. C/6

Proprietà

***** ***** ***** per la quota di 1000/1000

Iscrizioni e trascrizioni

Regolare

Situazione catastale

Non conforme da regolarizzare

Situazione urbanistica

Non conforme da regolarizzare

Disponibilità

Occupato dall'esecutato

Valore di mercato

Euro 148.000,00

Valore di vendita giudiziaria

Euro 126.000,00

Vendita

Unico lotto

Valutazione quote

Non necessario

Data nomina

31.01.2021 (PEC del 01.02.2021)

Data giuramento

02.02.2021

Data sopralluogo

15.02.2021
10.08.2021

Data stima

Marzo 2022

Data consegna

28.03.2022

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Procedura Esecutiva Immobiliare n. 1100/2018

Esperto del Giudice: Geom. Giovanni Rubuano

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

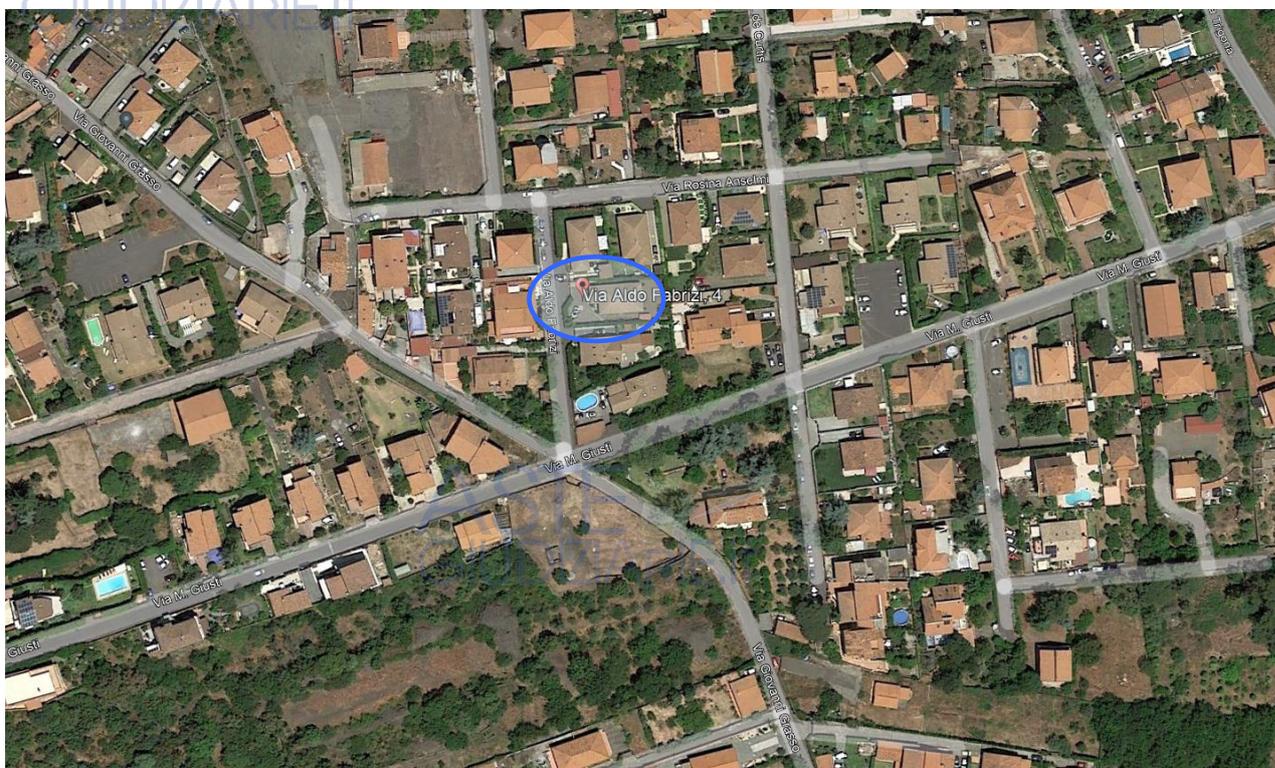


COMUNE DI PEDARA
VILLINO UNIFAMILIARE
VIA ALDO FABRIZI N. 4
LOTTO UNICO

a) IDENTIFICAZIONE DEL BENE

Intero immobile costituito da un **villino unifamiliare** su unica elevazione a piano terra-rialzato sito in Pedara in Via Aldo Fabrizi n. 4 e facente parte del complesso edilizio ubicato tra le vie Anselmi, Fabrizi e Giusti, **confinante** a nord con gli altri due villini dello stesso complesso di proprietà di terzi, a sud con villino di proprietà di terzi, ad est con proprietà di terzi e ad ovest con Via Fabrizi, salvo migliori confini.

- Catasto Fabbricati – Foglio 27 part. 1029 sub. 5 cat. A/7
- Catasto Fabbricati – Foglio 27 part. 1029 sub. 6 cat. C/6



ASTE
GIUDIZIARIE.it

Procedura Esecutiva Immobiliare n. 1100/2018

Esperto del Giudice: Geom. Giovanni Rubuano

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



b) CORRETTEZZA DEI DATI RIPORTATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

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



c) PROPRIETA' DEL BENE

***** nat* a ***** (***) il **.**.**** C.F. ***** per la quota di **1000/1000** di piena proprietà in regime di separazione di beni

Con **atto di compravendita** in Notaio Fiorito Adriana stipulato il 11.08.2010 rep. n. 446669/19200 registrato a Catania il 12 agosto 2010 al n. 17329 da potere di *****.



d) PROVENIENZA DEL BENE

- ***** nat* a ***** il **.**.**** C.F. ***** **edificazione su terreno**, scrittura privata in Notaio Fiorito Adriana del **29.12.2007** rep. n. 439033/17014 portante atto unilaterale d'obbligo edilizio a favore del Comune di Pedara e concessione edilizia n. 9/2008 del 01.02.2008 (prat. edilizia 13/2007). Terreno pervenuto con **atto di compravendita** Notaio Fiorito Adriana del 15.05.2007 rep. 436385/16474 da *****, *****, ***** e ***** ciascuno per la quota di ¼.

- ***** nat* a ***** il **.**.**** C.F. ***** per la quota di 1/4

***** nat* a ***** il **.**.**** C.F. ***** per la quota di 1/4

***** nat* a ***** il **.**.**** C.F. ***** per la quota di 1/4

***** nat* a ***** il **.**.**** C.F. ***** per la quota di 1/4

per successione di Mazzeo Francesca deceduta il **24.02.2005** – Ufficio del registro di Catania den. 45 vol. 329.

Accettazione tacita di eredità reg. gen. 30727 reg. part. 18940 del 04/08/2020, Notaio Fiorito Adriana.

- ***** nat* a ***** il **.**.**** C.F. ***** per la quota di 2/6

***** nat* a ***** il **.**.**** C.F. ***** per la quota di 1/6

***** nat* a ***** il **.**.**** C.F. ***** per la quota di 1/6

***** nat* a ***** il **.**.**** C.F. ***** per la quota di 1/6

***** nat* a ***** il **.**.**** C.F. ***** per la quota di 1/6

per successione di Coco Santo deceduto il **30.08.1999** – Ufficio del registro di Catania den. 45 vol. 303.

Accettazione tacita di eredità reg. gen. 30726 reg. part. 18939 del 04/08/2020, Notaio Fiorito Adriana.

- ***** nat* a ***** il **.**.**** C.F. ***** per la quota di 1000/1000 per **atto di divisione**

Notaio Las Casas Antonino in data **15.09.1987** rep. 148265 con ***** nat* a ***** il **.**.****.

e) COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE

Documentazione agli atti **completa**.



Procedura Esecutiva Immobiliare n. 1100/2018

Esperto del Giudice: Geom. Giovanni Rubuano

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



f) ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI SUL BENE

ISCRIZIONE

Ipoteca volontaria, Notaio Fiorito Adriana 11.08.2010 rep. 446670/19201 a favore della UGF Banca S.p.a. con sede a Bologna contro ***** ***** ***** nat* a ***** ***** ***** (**) il ***** C.F. ***** per diritto di proprietà per la quota 1/1 in regime di separazione di beni (debitore ipotecario) e ***** ***** nat* a ***** (**) il ***** C.F. ***** (debitore non datore ipotecario). Montante complessivo Euro 243.000,00 sorte capitale Euro 121.500,00 durata anni 20.

TRASCRIZIONE

Pignoramento immobiliare del 06.11.2018 rep. 10830/2018 Tribunale di Catania a favore di UNIPOL BANCA S.p.a. con sede a Bologna C.F. 03719580379 contro ***** ***** ***** nat* a ***** ***** ***** (**) il ***** C.F. ***** per la quota di proprietà di 1/1

g) IDENTIFICAZIONE E CORRISPONDENZA CATASTALE

Catasto terreni Comune di Pedara

Area di enti urbani e promiscui dal 16/04/2009

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha are ca	Deduz	Reddito Dominicale Agrario	
1	27	1029		-	ENTE URBANO	30 2			Tipo Mappale del 16/04/2009 Pratica n. CT0209641 in atti dal 16/04/2009 (n. 209641.2/2009)
Notifica				Partita		1			
Annotazioni		di immobile: COMPRENDE IL FG. 27 N. 1027							

Stralcio visura catastale



Stralcio mappa catastale (fuori scala)



Procedura Esecutiva Immobiliare n. 1100/2018

Esperto del Giudice: Geom. Giovanni Rubuano

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Catasto fabbricati Comune di Pedara

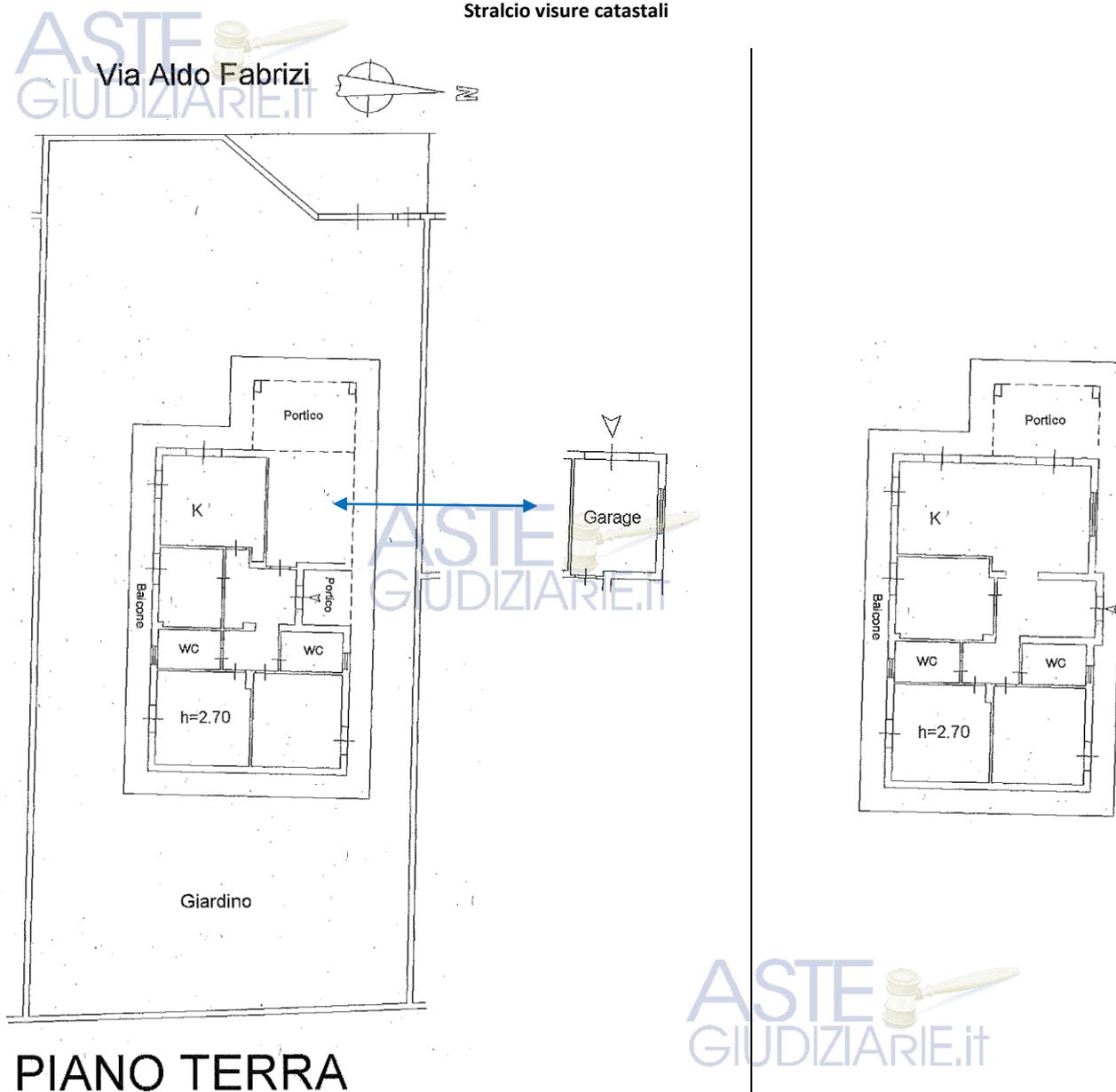
Unità immobiliare dal 09/11/2015

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		27	1029	5			A/7	2	5,5 vani	Totale: 107 m ² Totale escluse aree scoperte** : 95 m ²	Euro 426,08	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo		VIA ALDO FABRIZI n. SN piano: T;										
Annotazioni		Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)										

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		27	1029	6			C/6	8	16 m ²	Totale: 19 m ²	Euro 49,58	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo		VIA ALDO FABRIZI n. SN piano: T;										
Annotazioni		Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)										

Stralcio visure catastali



PIANO TERRA

Stralcio planimetrie catastali (*fuori scala*)

Stato di fatto (*fuori scala*)

Si riscontra una diversa distribuzione e destinazione degli spazi interni.

Non conforme da regolarizzare. Prestazione tecnica e oneri catastali totale € 700,00.

ASTE GIUDIZIARIE.IT

Procedura Esecutiva Immobiliare n. 1100/2018

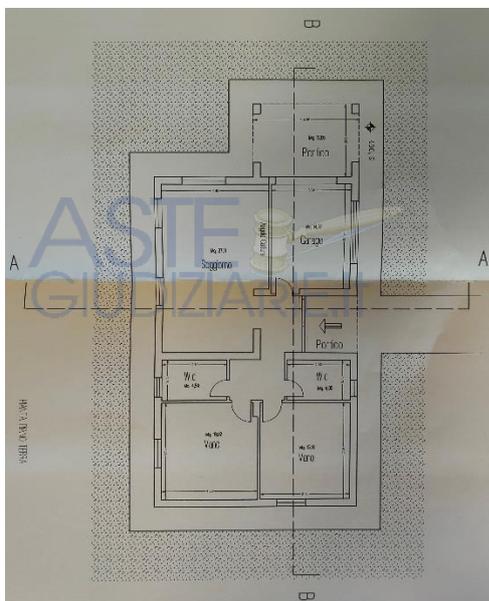
Esperto del Giudice: Geom. Giovanni Rubuano

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

h) CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

Non necessario.

i) CONFORMITA' URBANISTICA - EDILIZIA



(Stralcio progetto in concessione edilizia)

Immobile edificato con regolare **concessione edilizia n. 98/2008** rilasciata dal Comune di Pedara (prat. edilizia 13/2007) con **abitabilità-agibilità del 23.09.2009**.

Allo stato attuale si riscontrano una **diversa distribuzione e destinazione degli spazi interni e modifiche ai prospetti** esterni eseguiti senza titolo abilitativo.

Regolarizzazione: S.C.I.A. e recupero abitativo in base all'art. 5 della L.R. 16/2016 e ss.mm.ii.

Si stima per sanzioni, oneri, diritti e prestazione tecnica un importo pari a circa € 10.000,00

Non conforme da regolarizzare. Prestazione tecnica, oneri e varie totale € 10.000,00.

j) SANATORIA E CONDONO

k) DISPONIBILITA' DEL BENE

Immobile **occupato dall'esecutato**.

l) DESCRIZIONE DEL BENE

Villino unifamiliare su unica elevazione a piano terra-rialzato con circostante **corte-giardino di pertinenza esclusiva** costituito da tre vani, cucina-soggiorno, accessori, portico e balcone circostante sito in Pedara in Via Aldo Fabrizi n. 4 e facente parte del complesso edilizio ubicato tra le vie Anselmi, Fabrizi e Giusti. Originariamente in progetto con garage al coperto oggi unico ambiente cucina soggiorno. Superficie commerciale mq 126.

Confini:

- A nord con gli altri due villini dello stesso complesso di proprietà di terzi, a sud con villino di proprietà di terzi, ad est con proprietà di terzi e ad ovest con Via Fabrizi, salvo migliori confini.

Accesso:

- Ingresso autonomo dal civico n. 4 di Via Aldo Fabrizi.

Epoca di costruzione:

- Fine anni 2000.

Tipologia costruttiva e descrizione delle componenti

- Struttura portante in c.a. con copertura a falde con sovrastante manto in tegole.

Altezza interna:

- Piano terra m 2,70

Impianti:

- Elettrico ed idrico.

Rifiniture:

- Medie tipiche per la tipologia di costruzione

Utenze:

- Linea elettrica ed idrica.

Stato di conservazione:

- **Buono.**

Stato di conservazione edificio:

- **Buono.**

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 complessivi anche di tipo strutturale.

I.1) SITUAZIONE CONDOMINIALE

m) DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO E DEL VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA**1. PREMESSA**

La presente valutazione immobiliare è un rapporto estimativo oggettivo basato su **procedimenti scientifici, principi e criteri estimativi univoci**, che possono condurre a risultati certi, condivisibili e replicabili, basati su *standard internazionali e nazionali* ed in particolare:

1. International Valuation Standard (IVS) versione 2017;
2. RICS Valuation Standards by Royal Institution of Chartered Surveyors 2017;
3. European Valuation Standard 2016;
4. Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa IV edizione 2018;
5. Linee Guida ABI 2018;



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 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:

- **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 abbiano 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):

ASTE
GIUDIZIARIE.it



«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 2016 – 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	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.
2	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.
3	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.

3.1 SCELTA DEL PROCEDIMENTO DI STIMA

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

utilizzano *asking price* –prezzi di annuncio-. Il valore di mercato si ricava dai prezzi di mercato e non dai prezzi di annuncio, utili solo a dare una indicazione sull'andamento di mercato).

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.

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

Il **market comparison approach** nell'ipotesi dell'effettiva rilevazione di prezzi di mercato e a parità di condizioni per tutte le caratteristiche degli immobili di confronto ad esclusione della sola consistenza (superficie) si formalizza nella **stima comparativa sintetica monoparametrica** con il valore di mercato pari al prodotto del prezzo unitario per la consistenza dell'immobile da stimare.

4. PROCESSO ESTIMATIVO

4.1 RICERCA COMPARABILI

Comparabilia.it®

Borsino Immobiliare dei Prezzi

Provincia: Catania

Comune: Piedara

Indirizzo: Via Aldo Fabri

Anno: 2021

Categoria: A/7

Prezzo:

Cerca nell'area visualizzata

Mappe Satellite

Via Etna, 157
A07
Via Etna, 157
Prezzo/Canone 215.000,00 €
Consistenza: 1250 m²
06/2021

Via Giovanni Grasso, 24
A07
Via Giovanni Grasso, 24
Prezzo/Canone 105.000,00 €
Consistenza: 4 vani
01/2020

Via Etna, 157
Piedara (27 m, 1250) - cat. A/7
06/2021 - 215.000,00 €

Via Mario Gelsi, 1
Piedara (27 m, 7250) - cat. A/7
06/2021 - 198.000,00 €

Via Giovanni Grasso, 24
Piedara (27 m, 6091) - cat. A/7
01/2020 - 105.000,00 €

Calcola Pulisci

Mediante la piattaforma [comparabilia.it](https://www.comparabilia.it) si sono ricavate tutte le recenti compravendite in zona di immobili categoria catastale A/7. Di queste solo due riguardano immobili simili e più precisamente:

- Immobile Cat. A/7 mq **175** prezzo compravendita **€ 215.000,00** (€/mq 1.228,57)
Atto del 30/06/2021 Pubblico ufficiale SAPORITA PAOLO Sede ACIREALE (CT) Repertorio n. 41202 - COMPRAVENDITA
Nota presentata con Modello Unico n. 24030.1/2021 Reparto PI di CATANIA in atti dal 09/07/2021
- Immobile Cat. A/7 mq **79** prezzo compravendita **€ 105.000,00** (€/mq 1.329,11)
Atto del 17/01/2020 Pubblico ufficiale PITTELLA ARTURO Sede CATANIA (CT) Repertorio n. 86688 - COMPRAVENDITA
Nota presentata con Modello Unico n. 2473.1/2020 Reparto PI di CATANIA in atti dal 28/01/2020

Procedura Esecutiva Immobiliare n. 1100/2018

Esperto del Giudice: Geom. Giovanni Rubuano

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

4.2 STIMA SINTETICA MONOPARAMETRICA

Dai comparabili si ricava un valore unitario medio di **€/mq 1.259,84** (valore medio ordinario di mercato €/mq 1.125,00 – [Fonte OMI](#)).

Superficie commerciale Subject mq 126 (calcolata secondo DPR 138/98).

Valore immobile mq 126 x 1.259,84 €/mq = **€ 158.740,16**



4.3 CONCLUSIONI

Valore stimato	€ 158.740,16
Regolarizzazione difformità catastali punto g) pag. 6	-€ 700,00
Regolarizzazione urbanistiche punto i) pag. 7	-€ 10.000,00
Valore di mercato arrotondato € 148.000,00 (Euro centoquarantottomila/00)	



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 (ved. pag. 10) viene determinato sottraendo al valore di mercato stimato l’importo per le spese condominiali insolute e considerando infine una riduzione del 15% per l’assenza di garanzia per vizi del bene venduto.

Valore di mercato	€ 148.040,16
Spese condominiali insolute	
Riduzione per l’assenza di garanzia per vizi	- 15%
Valore di vendita giudiziaria arrotondato € 126.000,00 (Euro centoventiseimila/00)	

n) VENDITA

- Unico lotto.

o) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

- In allegato.

p) VALUTAZIONE DEL BENE IN QUOTA

- Non necessario.



q) PROGETTO DI DIVISIONE

- Non necessario.



Procedura Esecutiva Immobiliare n. 1100/2018

Esperto del Giudice: Geom. Giovanni Rubuano

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA

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;
- 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 (curriculum sul sito www.giovanirubano.it);
- 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.

San'Agata li Battiati 28 marzo 2022

ASTE
GIUDIZIARIE.it

L'Esperto del Giudice
Geom. Giovanni Rubuano

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Procedura Esecutiva Immobiliare n. 1100/2018

Esperto del Giudice: Geom. Giovanni Rubuano

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

