

TRIBUNALE DI CATANIA

VI SEZIONE CIVILE

Oggetto: Procedura Immobiliare Esecutiva n. 128/2019 promossa da Banca Agricola Popolare di Ragusa nei confronti di [REDACTED]

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Ill.mo Sig. Giudice, Dott.ssa Nelly Gaia Mangiameli

Con riferimento al procedimento in intestazione e con ordinanza del 07/12/2021, il sottoscritto Geom. Claudio Bonanno è stato nominato Esperto per la stima dei beni pignorati. Sarà dato di seguito riscontro ai quesiti proposti, secondo la sequenza utilizzata nel mandato.

A) IDENTIFICAZIONE DEL BENE PIGNORATO

Le unità immobiliari pignorate sono: un appartamento al piano primo ed un garage al piano terra di un edificio condominiale posto nella periferia del Comune di Catania, in viale Tirreno n. 15. Le dette unità sono rispettivamente censite al Catasto dei Fabbricati come segue:

foglio n. 5, part. 801, sub 16, cat. A/2, cl. 3, cons. vani 6, RC 573,27, Via Galermo n. 254, piano 1
foglio n. 5, part. 801, sub 1, cat. C/6, cl. 4, cons. mq 14, RC 35,43, Via Galermo n. 254, piano T

L'appartamento confina a nord-est, a sud-ovest e a nord-ovest, con aria soprastante la corte condominiale, mentre a sud-est confina in parte con altra unità immobiliare, in parte con il vano scala ed in parte con aria soprastante la corte condominiale. Il garage confina a sud-ovest con la corsia di manovra condominiale; a nord-ovest in parte con la corsia di manovra condominiale ed in parte con il locale caldaia condominiale; a sud-est e a nord-est con altre unità immobiliari. Non sono attualmente censiti beni o pertinenze comuni, ma sono beni comuni dell'edificio, il vano scala, l'ascensore, l'androne, il portico, l'area esterna, il locale caldaia e la corsia di manovra.

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

L'atto di pignoramento si riferisce ai seguenti immobili di proprietà delle signore [REDACTED] e [REDACTED]

- 1) tutti i diritti spettanti sul garage sito in Catania, viale Tirreno n. 15, piano terra, dell'estensione di metri quadrati quattordici; censito nel N.C.E.U. del Comune di Catania al foglio 5, p.lla 801 sub 1 ctg. C/6;
- 2) Tutti i diritti spettanti sull'appartamento sito in Catania, viale Tirreno n. 15, piano primo, composto da vani 6; censito nel N.C.E.U. del Comune di Catania al foglio 5, p.lla 801 sub 16, ctg. A/2;



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 risultato che l'unità immobiliare è di proprietà delle sig.re:

- [REDACTED] Prop. 3/4;
- [REDACTED] Prop. 1/4;

D) PROVENIENZA DEI BENI

L'immobile è pervenuto alle attuali proprietarie come segue:

- a [REDACTED] in parte, per la quota di 2/4, per acquisto fatto dal coniuge, [REDACTED], c.f. [REDACTED] e coniugato in regime di comunione legale dei beni, in virtù dell'atto di assegnazione alloggio ai soci di cooperative del 21/09/2001, rogato dal Notaio Giuseppe Reina di Catania, con rep. n. 18399, trascritto il 26/09/2001 ai nn. 35312/26868, da potere di [REDACTED], c.f. [REDACTED]
- a [REDACTED] unitamente a [REDACTED], per la quota di 1/4 ciascuna, in dipendenza della successione a [REDACTED] nato a [REDACTED] e deceduto il [REDACTED] (denuncia n. 2529 vol. 9990, registrata all'Ufficio registro DPCT UT di Catania in data 16/06/2011 e trascritta il 13/11/2013 ai nn. 53966/43350. La trascrizione dell'accettazione tacita dell'eredità è stata presentata in data 13/12/2021 ai nn. 55907/42268, da FIRE S.P.A. PER POP NPLS 2020 S.R.L., giusta ordinanza del 24/03/2021, emessa dal Tribunale di Catania con rep. 11641.
- Alla Società [REDACTED] il terreno su cui sono stati edificati gli immobili è pervenuto, in parte per acquisto fattone con atto del 25/01/1974, rogato dal Notaio Antonio Las Casas, con rep. n. 103971, trascritto il 14/02/1974 ai nn. 8176/6733 da potere di [REDACTED] S.p.a., con sede in [REDACTED] ed in parte per acquisto fattone con atto del 25/01/1974, rogato dal Notaio Antonio Las Casas, trascritto il 14/02/1974 ai nn. 8177/6734, da potere di [REDACTED]

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 dei Registri Immobiliari locale, è stato accertato che sulle unità oggetto di valutazione gravano le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

Iscrizione nn. 5301/1475 del 28/01/2009 (allegato n. 38). Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del 16/01/2009 emesso dal Tribunale di Catania, sezione distaccata di Mascalucia con

rep. n. 18, capitale € 26.602,89, ipoteca € 50.000,00, BANCA AGRICOLA POPOLARE DI RAGUSA SOC. COOP. PER AZIONI, con sede in Ragusa (Rg), c.f. 00026870881, contro [REDACTED] nato a [REDACTED] per la quota di 1/1 della proprietà (allegato n. 34);

Trascrizione n. 9509/7048 del 13/03/2019 (allegato n. 39), nascente da verbale di pignoramento immobili emesso dall'Ufficiale Giudiziario della Corte D'Appello di Catania il 25/01/2019, con rep. n. 1002/2019, a favore di BANCA AGRICOLA POPOLARE DI RAGUSA SOC. COOP. PER AZIONI, con sede in Ragusa (Rg), c.f. 00026870881, contro [REDACTED] c.f. [REDACTED], nata a [REDACTED], per la quota di 3/4 della proprietà, e [REDACTED] nata a [REDACTED], per la quota di 3/4 della proprietà (allegato n. 35);

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 presente relazione.

G) IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Le unità pignorate sono attualmente censite al Catasto dei Fabbricati del Comune di Catania, con i seguenti dati censuari (allegati n. 40 e n. 42):

foglio n. 5, part. 801, sub 16, cat. A/2, cl. 3, cons. vani 6, RC 573,27, Via Galermo n. 254, piano 1
foglio n. 5, part. 801, sub 1, cat. C/6, cl. 4, cons. mq 14, RC 35,43, Via Galermo n. 254, piano T

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

La planimetria catastale dell'appartamento (sub 16 - allegato n. 41) non è conforme rispetto allo stato dei luoghi attuale (allegato n. 37), in quanto sul ballatoio a nord-ovest esiste una veranda non censita, e lo stesso ballatoio ha una lunghezza maggiore rispetto a quello rappresentato nella planimetria (allegati n. 37 e n. 41). Il ballatoio a nord-est ha una lunghezza inferiore rispetto a quello rappresentato in planimetria (allegati n. 37 e n. 41). È inoltre errato l'orientamento dell'unità (nord).

La visura catastale dell'appartamento (sub 16 - allegato n. 40) riporta una toponomastica ed una superficie catastale errate.

La planimetria catastale del Garage (sub 1 - allegato n. 43) è conforme rispetto allo stato dei luoghi attuale. È però errato l'orientamento dell'unità (nord).

La visura catastale del Garage (sub 1 - allegato n. 42) riporta una toponomastica ed una superficie catastale errate.

Per l'inserimento delle nuove planimetrie e l'aggiornamento dei dati censuari, dovranno essere redatte e presentate due nuove denunce di variazioni catastali compilate con il software DOCFA 4.0. I costi da sostenere saranno i seguenti:

1. Oneri Tecnici	€ 1.000,00
2. Tributi catastali.....	€ 100,00

H) CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

Non necessario

I) CONFORMITA' URBANISTICA ED EDILIZIA

L'edificio di cui fanno parte le unità pignorate è stato realizzato con provvedimento n. 169 del 02/05/1974 e successiva variante n. 169-bis del 08/05/1974 (allegato n. 45). In data 30/10/1980 è stata rilasciata l'Abitabilità ai soli fini igienico-sanitari (allegato n. 46). Le unità pignorate non sono tuttavia conformi al progetto approvato (allegato n. 45). Rispetto a quest'ultimo sono stati infatti riscontrati:

Nell'appartamento (alloggio di tipo "C" nel progetto), un lieve aumento di superficie utile e di volume, alcune modifiche interne (allegati n. 37 e n. 45), un ampliamento del ballatoio a nord-ovest, oltre ad un lieve ampliamento del ballatoio a nord-est (allegati n. 37 e n. 45). Quest'ultimo ballatoio è stato chiuso in parte con una struttura in elementi di alluminio non autorizzata (allegati n. 37 e n. 45). L'appartamento ha oggi una superficie utile di mq 99,30 circa, superiore a quella di progetto, fissata in mq 95,87 (allegato n. 45 – tabella superfici).

Nel garage, una difformità totale. Il garage non era infatti previsto nel progetto approvato (allegato n. 45), dunque è stato realizzato in totale difformità rispetto allo stesso. In ultimo non è stata rinvenuta la comunicazione di fine lavori con allegata la licenza d'uso prescritta al punto 7 della variante n. 169-bis del 08/05/1974 (allegato n. 45)

Gran parte delle difformità elencate si riscontrano anche nella relazione di accertamento edilizio redatta dal tecnico comunale Geom. Giuseppe Galeano in data 10/09/1992 (allegato n. 47).

J) SANATORIA O CONDONO DELLE OPERE ABUSIVE

Per le difformità rilevate, non può essere prevista l'applicazione dell'art 46, 5^comma del D.P.R. 380/01 o dell'art. 40 6^comma Titolo IV della legge n. 47/1985.

Al fine di considerare la possibilità di sanare o regolarizzare l'unità è indispensabile determinare se gli ampliamenti siano ricompresi nel volume e nelle superfici assentite. Un simile accertamento non è tuttavia attuabile in sede di perizia, in quanto richiederebbe un rilievo metrico di dettaglio dell'edificio e del lotto di terreno di pertinenza, incluse le unità interne estranee al pignoramento. In mancanza dei dati planovolumetrici si può solo ipotizzare, senza alcuna certezza, la possibilità di ottenere un permesso di costruire in sanatoria ai sensi dell'art. 14, L.R. 10 agosto 2016, n. 16 e s.m.i. Saranno necessarie adeguate verifiche ed un computo dei volumi e delle superfici totali dell'edificio. Per i superiori accertamenti e adempimenti sarà opportuno incaricare un professionista qualificato, il quale provvederà, sulla scorta delle risultanze della propria indagine, a valutare le soluzioni possibili ed i relativi costi. Gli unici costi che saranno considerati ai fini della presente relazione sono i compensi del professionista per la consulenza, ammontanti ad € 2.500,00. Per le ragioni già esposte, attualmente non è possibile stabilire con certezza gli ulteriori costi, né prevedere gli esiti della regolarizzazione dell'unità.

La sanatoria, qualora possibile, rimane subordinata alle verifiche statiche necessarie, alla denuncia o all'adeguamento degli scarichi delle acque nere ed ai pareri degli enti preposti.

K) STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

Alla data del sopralluogo (20/12/2022) l'unità era occupata dalla comproprietaria esecutata, sig.ra [REDACTED]. Non erano presenti, ma alloggiavano temporaneamente nell'unità, [REDACTED], c.f. [REDACTED], nipote della sig.ra [REDACTED] e figlio della sig.ra [REDACTED] unitamente alla propria coniuge, [REDACTED], (n. [REDACTED]), con due figli minori a carico ed entrambi residenti a [REDACTED].

L) ELENCAZIONE ED INDIVIDUAZIONE DEI BENI

Le unità immobiliari pignorate sono: un appartamento al piano primo ed un garage al piano terra di un edificio condominiale posto nella periferia del Comune di Catania (allegato n. 37), in viale Tirreno n. 15.

L'appartamento (allegato n. 37 ed allegati dal n. 15 al n. 32) confina a nord-est, a sud-ovest e a nord-ovest, con aria soprastante la corte condominiale, mentre a sud-est confina in parte con altra unità immobiliare, in parte con il vano scala ed in parte con aria soprastante la corte condominiale. La sua superficie commerciale misurata totalizza circa mq 125,47, incluse le pertinenze, calcolati secondo il D.P.R. 23/03/1998 n. 138. L'altezza interna misura circa m. 3,00. Nell'unità sono state rilevate le seguenti dotazioni: infissi esterni metallici; impianto idrico sottotraccia; impianto elettrico sottotraccia. È presente un impianto termico a radiatori per la climatizzazione invernale, alimentato da caldaia a gas centralizzata non funzionante. Lo stato di manutenzione, sia all'interno che all'esterno dell'unità, è mediocre. Gli impianti sono obsoleti e privi della certificazione di conformità. L'attuale dotazione tecnologica e lo stato di manutenzione in cui si trova l'unità, ne limitano l'efficienza energetica, ponendola in una classe di svantaggio. I costi per l'adeguamento degli impianti esistenti ammontano ad € 7.000,00.

Il garage (allegato n. 37 ed allegati dal n. 33 al n. 36) confina a sud-ovest con la corsia di manovra condominiale; a nord-ovest in parte con la corsia di manovra condominiale ed in parte con il locale caldaia condominiale; a sud-est e a nord-est, con altre unità immobiliari. La sua superficie commerciale misurata totalizza circa mq 16,07, calcolati secondo il D.P.R. 23/03/1998 n. 138, con un'altezza interna di circa m. 2,50. Nell'unità sono state rilevate le seguenti dotazioni: portone metallico a saracinesca ed impianto elettrico sottotraccia. Lo stato di manutenzione sia all'interno che all'esterno dell'unità è pessimo. Si osservano alcune lesioni che potrebbero rivelare problemi di carattere statico (allegati n. 34, n. 35 e n. 36) e il portone a saracinesca si apre con difficoltà. Dell'impianto elettrico non è disponibile la certificazione di conformità. I costi per l'adeguamento dell'impianto ammontano ad € 1.500,00.

La zona in cui ricadono le unità ha destinazione prevalentemente residenziale ed è caratterizzata da edifici condominiali di vecchia costruzione, risalenti agli anni 1970-1980. Si tratta di un'area periferica della città di Catania, limitrofa al rione di San Giovanni Galermo. La viabilità nella zona è agevole e vi è una sufficiente quantità di aree adibite al parcheggio. 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).

L'edificio (allegati dal n. 5 al n. 14) si torva in pessime condizioni di manutenzione generale: i prospetti presentano alcune lesioni nelle parti inferiori; i sottoballatoi, i frontali ed i parapetti delle terrazze sono in stato di degrado, con parti di intonaco distaccato o cedente; nelle zone inferiori delle pareti dell'androne si osservano deterioramenti dell'intonaco dovuti ad infiltrazioni di risalita; le corsie di manovra sono prive di pavimentazione in asfalto ed infestate dalla vegetazione spontanea; le aiuole sono incolte. Le lesioni sui prospetti potrebbero rivelare alcuni dissesti statici della struttura dell'edificio e necessitano pertanto di accurate verifiche statiche. Lo stato di degrado attualmente rilevato costituisce un pericolo di danno grave e prossimo per le persone e le cose. Si rende dunque necessaria ed urgente un'accurata pianificazione di opere di manutenzione straordinaria, da eseguirsi entro il più breve termine. Nell'edificio non sono censite pertinenze comuni, ma si segnalano: il vano scala, l'ascensore, l'androne, il portico, l'area esterna, il locale caldaia e la corsia di manovra, oltre a quelle descritte nell'atto di assegnazione alloggio del 21/09/2001, rogato dal Notaio Giuseppe Reina con rep. 18399 (allegato n. 48).

M) VALORE DI MERCATO E VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA

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'adequata attività di marketing durante la quale entrambe 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. Il Market Comparison Approach, o Metodo del Confronto di Mercato, prevede una comparazione tra l'immobile da valutare (subject) ed immobili simili (comparabili). 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. Nelle valutazioni si tiene conto di alcune caratteristiche degli immobili e, qualora esse siano comuni a tutti gli immobili e presentino eguali ammontari, oppure quando queste non siano riscontrate in tutti gli immobili, non sono considerate nel calcolo. 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 degli immobili 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 delle unità sono state effettuate ricerche di mercato nella zona ove le stessa ricadono. 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 08/07/20 rep. n. 40249 - Notaio Giuseppa Geraci (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. Le due unità si trovano nello stesso edificio. Di seguito sono illustrati i calcoli estimativi.



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

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Prezzo caratteristiche	Compravendite		Subject	Indice e informazione	Importo
	Unità A	Unità B	Unità S		
Prezzo totale PRZ (€)	53.000,00	-	Incongnita	p(DAT)/PRZ(annuale)	0.061
Data DAT (mesi)	32,00	-	0	p(BAL)/p(SUP)	0.300
Superficie principale SUP (mq)	116,98	-	116,98	p(TER)/p(SUP)	0.300
Balconi BAL (mq)	29,88	-	26,54	p(CAN)/p(SUP)	0.350
Terrazza TER (mq)	0,00	-	0,00	p(BOX)/p(SUP)	0.400
Cantina CAN (mq)	0,00	-	0,00	p(VER)/p(SUP)	0.200
Autorimessa BOX (mq)	14,00	-	17,36	p(LIV)/PRZ	0.010
Veranda VER (mq)	0,00	-	3,34	Rapporto Complementare (area edificata/ed)	0.000
Superficie esterna SUE (mq)	0,00	-	0,00	Prezzo medio area ed. (€/mq)	0.000
Servizi SER (n)	1,00	-	1,00	Costo intervento manut. est. (€)	40.000,000
Riscaldamento Auton. RIA (0-1)	0,00	-	0,00	Costo intervento manut. int. (€)	38.000,000
Riscaldamento Centr. RIC (0-1)	0,00	-	0,00		
Impianto elettrico ELE (0-1)	1,00	-	1,00		
Impianto condiz. CON (0-1)	0,00	-	0,00		
Altri impianti (IMP) 0-1	0,00	-	0,00		
Livello del piano LIV (n)	2,00	-	1,00		
Stato di manutenz. esterno (STMe) (n)	1,00	-	1,00		
Stato di manutenz. interno (STMi) (n)	2,00	-	2,00		
Stato di manutenzione interno (STMi) ed esterno (STMe)	3. Calcolo sup. commerciale		mq.		
	SUP commerciale compar. A		131,54		
	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		402,91		
	Pr. marginale sup. princ. (pSUP)		402,91		
	4.1 Calcolo pr. marg. SUE		€/mq		
	SUE comparabile A		0,00		
	Prezzo marginale superficie		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.

$$P1 = (P / \sum_{i=2}^k \Pi i \cdot S_i^{\sigma-1}) \cdot \sigma$$

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 σ 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. $pi = p1 \cdot \Pi i$

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 l tra il prezzo totale PI dell'appartamento al piano considerato e il prezzo totale dell'appartamento della stessa superficie al piano soprastante. $PI + 1 = l \cdot PI$ (subject al piano superiore rispetto al comparabile) $PI - 1 = P[1/(1+l)]$ (subject al piano inf. rispetto al comparabile)

5. ANALISI PREZZI MARGINALI			6. TABELLA DI VALUTAZIONE		
Prezzo marginale	p(...) A	p(...) B	Prezzo e caratteristica	Unità A	Unità B
p(DAT) (€/mese)	269,42	-	PRZ (€)	53.000,00	-
p(SUP) (€/mq)	402,91	-	DAT (€)	-8.621,33	-
p(BAL) (€/mq)	120,87	-	SUP (€)	0,00	-
p(TER)/p(SUP) (€/mq)	120,87	-	BAL (€)	-403,71	-
p(CAN)/p(SUP) (€/mq)	141,02	-	TER (€)	0,00	-
p(BOX)/p(SUP) (€/mq)	161,16	-	CAN (€)	0,00	-
p(VER)/p(SUP) (€/mq)	80,58	-	BOX (€)	541,51	-
p(SUE) (€/mq)	0,00	-	RIP (€)	269,14	-
p(SER) (€)	1.400,00	-	SUE (€)	0,00	-
p(RIA) (€)	0,00	-	SER (€)	0,00	-
p(RIC) (€)	0,00	-	RIA (€)	0,00	-
p(ELE) (€)	2.000,00	-	RIC (€)	0,00	-
p(CON) (€)	0,00	-	ELE (€)	0,00	-
p(IMP) (€)	0,00	-	CON (€)	0,00	-
p(LIV) (€)	524,75	-	IMP (€)	0,00	-
p(STMe) (€)	40.000,00	-	LIV (€)	-524,75	-
p(STMi) (€)	30.000,00	-	STMe (€)	0,00	-
			STMi (€)	0,00	-
Comparabile "A" Atto di compravendita del 21/10/2020 rep. n. 48831 - Ufficiale Rogante Notaio Francesco Mazzullo (Ct)				44.260,85	-
			DIVERGENZA		
			PREZZI CORRETTI	44.260,85	-
			PERCENTUALI DI AFFIDABILITÀ	100,00%	-
			VALORE ARROTONDATO	€ 45.000,00	-

A conclusione del procedimento estimativo si ritiene che il più probabile valore di mercato delle unità pignorate, calcolato per comparazione rispetto ad altre unità simili, sia di € 45.000,00. Si precisa che l'immobile utilizzato per la comparazione è un appartamento, con garage di pertinenza, posto al piano secondo dello stesso edificio. Esso si trova nelle medesime condizioni di manutenzione ed urbanistiche dell'unità pignorata. Si ritiene pertanto che l'esiguo valore di mercato ottenuto sia già scontato dei costi calcolati in precedenza (costi per l'aggiornamento catastale e per la consulenza professionale).

valore di vendita giudiziaria

– Il valore di Vendita Giudiziaria si otterrà riducendo il valore di mercato calcolato, nella misura del 15%, per l'assenza di garanzia per vizi del bene. Applicando la riduzione si avrà un valore di € 38.250,00 (€ 45.000,00 – 15%), arrotondato ad € 38.000,00.

Il valore di € 38.000,00 è il Valore di Vendita Giudiziaria richiesto dal mandato

N) MODALITA' DI VENDITA

Trattandosi di un'unica unità immobiliare pignorata se ne prevede la vendita in unico lotto.

O) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA E PLANIMETRIA CATASTALE

Alla relazione sono allegate la documentazione fotografica (allegati dal n.1 al n. 37) e le planimetrie catastali (allegato n. 41 e n. 43).

P) VALUTAZIONE DEL BENE IN QUOTA

Non necessario.

Q) PROGETTO DI DIVISIONE

Non necessario.

San Gregorio di Catania li 31/03/2023

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Geom. Claudio Bonanno