

Via Etnea, 25 - 95030 Gravina (CT)

Tel. 095/416636 # 347/6341576

ignazio.calaciura@gmail.com

ignazio.calaciura@ingpec.eu

PERIZIA ESTIMATIVA

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

Tribunale di Catania – Esecuzioni Immobiliari.

Procedura n° 159/2023 R.G.E.I.

1. Premessa.

Con ordinanza del 10/10/2024, 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° 159/23 R.G.E.I. promosso da AMCO – Asset Management Company s.p.a.; il sottoscritto CTU nominato, prestava il giuramento di rito in data 21/10/24 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



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

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 beni/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;

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



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

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

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

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 09/11/2024, la data, fissata per il giorno 19/11/24, del sopralluogo dell'unità immobiliare pignorata sita in Gravina di Catania (CT), via Giacomo Puccini n. 2.

Il sopralluogo si effettuava in data 19/11/2024, alla presenza della debitrice esecutata che dichiarava di essere residente presso l'immobile pignorato.

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 27/02/2023, trascritto il 28/03/23 ai nn. 14344/11070, a favore di AMCO – Asset Management Company s.p.a. e contro la debitrice esecutata, risulta la seguente:

- Proprietà per la quota di 1/1 dell'appartamento ubicato in Gravina di Catania (CT) via Giacomo Puccini n. 2, scala A, piano 3, edificio B, censito in catasto al foglio 5, particella 591 sub 10.

3.1.2. Dati catastali.

L'unità immobiliare pignorata risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune di Gravina di Catania (CT), in ditta alla debitrice esecutata, proprietaria per 1/1 in regime di separazione dei beni, così distinta (cfr. Allegato 2 – Visura catastale):

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

- foglio 5, particella 591, sub 10, categoria A/2, classe 3, consistenza 4,5 vani, superficie catastale 70 mq (totale escluse aree scoperte 66 mq), rendita €. 290,51 indirizzo via Giacomo Puccini n. 2, piano 3.

3.1.3. Coerenze.

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

3.1.4. Provenienza.

Sulla base della certificazione redatta dal notaio Vincenzo Calderini, alla data di trascrizione del pignoramento, risulta che:



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

3.2. Formalità da cancellare.

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

-



-

3.3. Regolarizzazione tecnico-legale.

L'unità immobiliare pignorata fa parte di un edificio residenziale realizzato in seguito a Licenza Edilizia n. 159/B del 26/08/1968; l'abitabilità è stata rilasciata in data 20/01/1975.

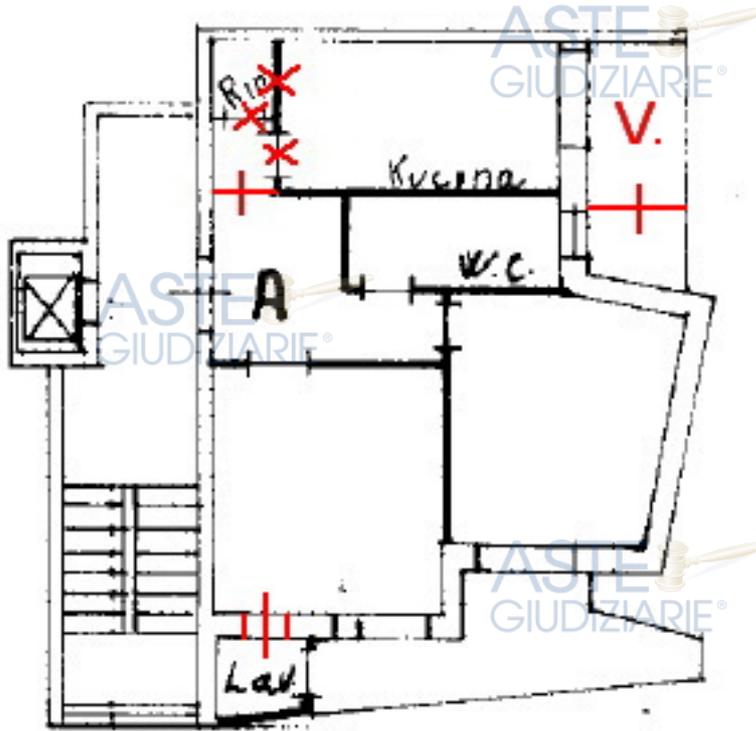
Rispetto alla planimetria catastale si rilevano le seguenti difformità:

- ampliamento di cucina mediante demolizione di ripostiglio e spostamento di tramezzo;
- realizzazione di porta di accesso interno alla lavanderia dal soggiorno;



- realizzazione di veranda in alluminio e vetri su porzione di balcone.

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) e autorizzazione veranda, gli oneri emergenti per le difformità edilizie rilevate si possono sommariamente quantificare in €. 2.500 circa.

3.4. Disponibilità dell'immobile.

L'appartamento pignorato è occupato dalla debitrice esecutata come dichiarato dalla stessa in occasione del sopralluogo (cfr. All. 1).

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

3.5. Descrizione dell'immobile.

L'unità immobiliare pignorata fa parte di un complesso residenziale ubicato in via Giacomo Puccini n. 2, in zona periferica sud di Gravina di Catania, località San Paolo, in zona caratterizzata prevalentemente da edifici residenziali multipiano in condominio di medio livello con presenza di attività commerciali e servizi pubblici (cfr. Allegato 4 - Rilievo fotografico: FO-2, FO-3 e FO-4).

Il complesso residenziale è composto da otto corpi di fabbrica, l'unità immobiliare pignorata fa parte della palazzina scala B (cfr. All. 4: FO-1 e FO-5).

Il fabbricato, realizzato nella prima metà degli anni '70, con struttura in c.a., è costituito da sei piani fuori terra, al piano terra sono presenti i garages e l'androne condominiale, mentre i piani successivi sono composti da tre appartamenti per piano.

Alla palazzina scala B, vi si accede dall'ingresso carrabile di via Giacomo Puccini n. 2 attraverso l'ampio piazzale comune asfaltato che risulta posto a quota sottostante rispetto alla sede stradale (cfr. All. 4: FO-2 e FO-6).

Il fabbricato dispone di prospetto rifinito con intonaco civile tinteggiato in buone condizioni manutentive fatta eccezione per alcuni frontalini e sottoballatoi che risultano ammalorati, copertura piana, portone di ingresso condominiale in ferro e vetri (cfr. All. 4: FO-5), ascensore, vano scala e ampio androne (cfr. All. 4: FO-7 e FO-8), complessivamente in



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

discrete condizioni manutentive.

L'appartamento pignorato, ubicato al piano terzo, accessibile da ascensore e vano scala condominiale, prima porta a destra salendo le scale (cfr. All. 4: FO-9), ha una superficie complessiva lorda pari a 66 mq circa e superficie utile di 54 mq circa e risulta composto (cfr. Allegato 3: Planimetria catastale e planimetria con modifiche) da ingresso/disimpegno di 7 mq circa (cfr. All. 4: FO-10 e FO-11), cucina di 13 mq circa (cfr. All. 4: FO-14 e FO-15), soggiorno di 14 mq circa (cfr. All. 4: FO-12), camera da letto di 13 mq circa (cfr. All. 4: FO-13), bagno di 5 mq circa (cfr. All. 4: FO-16), lavanderia attualmente adibita a ripostiglio di 2 mq circa (cfr. All. 4: FO-18).

L'appartamento dispone di due balconi di 14 mq circa complessivi, di cui uno parzialmente chiuso con veranda di 4 mq circa in alluminio e vetri adibita a lavanderia (cfr. All. 4: FO-17).

L'altezza utile dell'appartamento è pari a 3,10 m.

Gli ambienti sono pavimentati in gres in cucina e in segato di marmo negli altri vani; gli infissi esterni sono in alluminio con vetrocamera e avvolgibili in pvc; le pareti sono intonacate e tinteggiate; le porte interne sono in legno, la porta di ingresso è blindata; il bagno, con pavimento e rivestimento in ceramica, dispone di lavabo, vaso, bidet e doccia.

L'immobile è sprovvisto di impianto di riscaldamento, sono presenti alcune pompe di calore.

Lo stato di conservazione e di manutenzione generale

dell'appartamento è buono, la distribuzione planimetrica interna risulta funzionale, le finiture e gli impianti tecnologici si presentano in buono stato di conservazione.

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. 3°	66 mq	100 %	66,00 mq
Balconi p. 3	14 mq	30 %	4,20 mq
Sup. Commerciale complessiva App. f. 5 p. 591 sub 10			70,20 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

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

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 San Domenico Savio, via Milano e via Torino.



MARKET COMPARISON APPROACH (MCA)				
DATI PERIZIA				
Data compilazione	07/01/2025			
ID Perizia	APPARTAMENTO VIA GIACOMO PUCCINI N. 2 - GRAVINA DI CATANIA (CT)			
Cliente	FOGLIO 5 PARTICELLA 591 SUB 10			
TABELLA DEI DATI				
CARATTERISTICHE	COMP 1	COMP 2	COMP 3	SUBJECT
TIPO COMP	ASKING	ASKING	ASKING	
PREZZO TOTALE	€ 70.000,00	€ 89.000,00	€ 95.000,00	
SCONTO asking (%)	5,00%	5,00%	5,00%	
PREZZO SCONTATO	€ 66.500,00	€ 84.550,00	€ 90.250,00	
data (mesi)	3	2	0	70,2
superficie commerciale	66	62	95	
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	2	0	0	3
ascensore	NON PRESENTE	NON PRESENTE	PRESENTE	PRESENTE
stato manutentivo	DISCRETO	OTTIMO	DISCRETO	BUONO
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	66	62	95	70,2
VALORE UNITARIO SUP. MARGINALE	€ 1.007,58	€ 1.363,71	€ 950,00	€ 950,00
ANALISI DEI PREZZI MARGINALI				
PREZZO CARATTERISTICA	COMP. 1	COMP. 2	COMP. 3	SUBJECT
data	-€ 110,83	-€ 140,92	-€ 150,42	€ 0,00
superficie princip.	€ 950,00	€ 950,00	€ 950,00	€ 950,00
superficie box	€ 475,00	€ 475,00	€ 475,00	€ 475,00
superficie p.auto coperto	€ 380,00	€ 380,00	€ 380,00	€ 380,00
superficie p.auto scoperto	€ 285,00	€ 285,00	€ 285,00	€ 285,00
bagni	€ 8.000,00	€ 8.000,00	€ 8.000,00	€ 8.000,00
piano	-€ 665,00	-€ 845,50	€ 902,50	€ 902,50
ascensore	€ 3.325,00	€ 4.227,50	€ 4.512,50	€ 0,00
stato manutentivo	€ 10.530,00	€ 10.530,00	€ 10.530,00	€ 10.530,00
panoramicità	€ 3.325,00	€ 4.227,50	€ 4.512,50	€ 0,00
dotazione tecnologica	€ 1.330,00	€ 1.691,00	€ 1.805,00	€ 0,00
classe energetica	€ 3.325,00	€ 4.227,50	€ 4.512,50	€ 0,00
epoca costruttiva	€ 1.995,00	€ 2.536,50	€ 2.707,50	€ 0,00
TABELLA DI VALUTAZIONE				
PREZZO CARATTERISTICA	COMP. 1	COMP. 2	COMP. 3	SUBJECT
prezzo totale	€ 66.500,00	€ 84.550,00	€ 90.250,00	€ 82.164,72
data	-€ 332,50	-€ 281,83	€ 0,00	0
superficie princip.	€ 3.990,00	€ 7.790,00	-€ 23.560,00	70,2
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	-€ 665,00	-€ 2.536,50	€ 2.707,50	3
ascensore	€ 3.325,00	€ 4.227,50	€ 0,00	PRESENTE
stato manutentivo	€ 10.530,00	-€ 10.530,00	€ 10.530,00	BUONO
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	€ 83.347,50	€ 83.219,17	€ 79.927,50	€ 82.164,72
valore minimo	€ 79.927,50			
valore massimo	€ 83.347,50			
Divergenza % assoluta:	4,10%			
ATTENDIBILE:	VERO			
RIASSUNTO COMPS	TIPO COMP	EURO	MQ	EURO/MQ
COMPARABILE 1	ASKING	€ 83.347,50	66,00	€ 1.262,84
COMPARABILE 2	ASKING	€ 83.219,17	62,00	€ 1.342,24
COMPARABILE 3	ASKING	€ 79.927,50	95	€ 841,34
SUBJECT		€ 82.142,35	70,20	€ 1.170,12

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

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. 5 p. 591 sub 10

70 mq x 1.170,00 €/mq = €. 81.900,00

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 €. 68.000,00 (euro sessantottomila/00).

3.7. **Tabella sinottica beni immobili pignorati.**

Trattasi di singola unità immobiliare.

- Lotto unico: Valore €. 68.000,00

- ❖ Appartamento (Sc = 70 mq) ubicato al piano terzo di un edificio residenziale sito nel Comune di Gravina di Catania (CT) in via Giacomo Puccini n. 2, palazzina scala B; censito in catasto al foglio 5, particella 591, sub 10.

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,



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

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, 07/01/2025.

Il C.T.U.

Dott. Ing. Ignazio Calaciura

