



TRIBUNALE ORDINARIO - ENNA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

45/2001 ASTE
GIUDIZIARIE



PROCEDURA PROMOSSA DA:

BCC San Michele di Caltanissetta e Pietraperzia



GIUDICE:

Dott.ssa Evelia Tricani

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 28/10/2019

creata con Tribù Office 6

Astelegale.net

TECNICO INCARICATO:



CLAUDIO CARUSO

CF:CRSCLD75H24Z112U

con studio in AGIRA (EN) Via Padre Pino Puglisi, n. 3

telefono: 0935691889

fax: 0935691889

email: claudio.caruso@hotmail.it

PEC: claudio.caruso4@ingpec.eu



TRIBUNALE ORDINARIO - ENNA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 45/2001

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Il bene immobile, denominato nella presente relazione come corpo A, è ubicato a Barrafranca (EN) in viale del Cimitero s.n.c. ed appartiene, per intero, alla debitrice esecutata.

Il cespite in oggetto è un locale commerciale, adibito ad esposizione, di superficie catastale pari a 215 mq ed altezza interna netta di 3,00 metri. Esso è posto al piano terra di un fabbricato costituito da due piani ed è accessibile direttamente dalla strada attraverso la corte antistante al fabbricato. L'edificio è stato costruito agli inizi degli anni ottanta.

Catastralmente il corpo A è identificato dai seguenti dati:

- foglio 29 particella 454 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 1, consistenza 192 mq, superficie catastale totale 215 mq, rendita 2.052,61 Euro, indirizzo catastale: viale del Cimitero s.n.c., piano: T, intestato, per la quota di 1/1, a

Coerenze: il corpo A confina a ovest con la corte comune part. 454 sub. 1, a nord con il fabbricato-part. 945, a est con la corte esclusiva della part. 454 sub. 3 e a sud con il terreno-particelle 360 e 355 (in realtà occupato da un edificio).

B

Il corpo B, di proprietà esclusiva della debitrice esecutata è un alloggio di superficie catastale pari a 61 mq e altezza interna netta pari a 2,80 metri, ubicato al primo piano dello stesso edificio di cui al corpo A. Il suddetto immobile è accessibile attraverso due scale esterne poste rispettivamente una sul fronte e l'altra sul retro del fabbricato.

Catastralmente il corpo B è identificato dai seguenti dati:

- foglio 29 particella 454 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 2,5 vani, superficie catastale totale 61 mq escluse aree scoperte 51 mq, rendita 90,13 Euro, indirizzo catastale: viale del Cimitero s.n.c., piano: 1, intestato, per la quota di 1/1, a

B1

Il corpo B1 è una corte esclusiva, al servizio dell'alloggio denominato corpo B, ubicata sul retro del fabbricato, di superficie catastale pari a 245 mq e comunicante con l'abitazione esclusivamente attraverso una scala esterna.

Catastralmente il corpo B1 è identificato dai seguenti dati:

- foglio 29 particella 946 (catasto terreni), qualità ente urbano.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:

276,00 m²

Consistenza commerciale complessiva accessori:

9,80 m²

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 95.000,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 85.500,00**

Data della valutazione: **28/10/2019**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Il locale commerciale (corpo A), così come accertato durante il sopralluogo effettuato, è utilizzato esclusivamente dal sig. } (figlio della debitrice esecutata in qualità di titolare dell'esercizio commerciale destinato alla vendita di pavimenti e sanitari.

L'alloggio (corpo B) invece è allo stato attuale in disuso.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna*.

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna*.

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno*.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno*.

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

Ipoteca volontaria di £. 160.000.000, iscritta a Enna, in data 24/11/1987, ai nn. 8731/557, in favore di Cassa Rurale ed Artigiana "La Concordia" contro garanzia del contratto di mutuo ricevuto dal notaio Giovanni Brucia in data 18/11/1987.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Pignoramento Immobiliare trascritto, ad Enna, in data 02/04/2002, ai nn. 2272/2035, in rettifica alla nota di trascrizione del pignoramento trascritto in data 17/12/2001 ai nn. 9791/8798, a favore della

Pignoramento Immobiliare trascritto, ad Enna, in data 23/08/2003, ai nn. 7084/6116, in favore della Banca di Credito Cooperativo San Michele di Caltanissetta e Pietrapertuzza con sede in Caltanissetta e contro

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna*.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna*.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€. 0,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€. 0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€. 0,00**

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

(debitrice esecutata), per la quota di 1/1, per aver costruito su un terreno ad essa pervenuto attraverso atto di donazione stipulato dal notaio Luigi Romano di Pietraperzia in data 9/10/1979 e trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Enna in data 20/10/1979 ai nn. 8089/7570.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

A seguito di accurate indagini presso l'UTC di Barrafranca e da un'attenta analisi delle relazioni dei CTU precedenti, è emerso che, in relazione al fabbricato in esame (costituito dai corpi A e B), esiste soltanto una istanza di sanatoria edilizia presentata, ai sensi della legge n. 47/85, dal sig. [Nome e cognome defunto della debitrice esecutata].

Tale istanza, però, presenta alcuni errori che occorre rettificare. Questi sono i seguenti:

1. l'anno di ultimazione dell'opera dichiarato in sanatoria (anno 1964) è in contraddizione con quello di acquisto del terreno su cui sorge il fabbricato stesso (atto di compravendita del 1979);
2. la destinazione d'uso dichiarata in sanatoria (attività industriale o artigianale) è in contraddizione con la reale destinazione d'uso del fabbricato (in parte ad uso abitativo ed in parte ad uso commerciale);
3. la superficie dichiarata in sanatoria (348,19 mq) non corrisponde con la superficie reale del fabbricato e dichiarata in catasto (215 mq per il locale commerciale e 61 mq per l'abitazione);
4. nella domanda di sanatoria, in relazione all'ubicazione dell'abuso, è indicato soltanto località via San Giovanni senza specificare la particella in cui ricade il manufatto.

Si precisa inoltre che, al fine di completare l'istruttoria della pratica di condono, il Comune, in data 02/04/2013, ha richiesto alla sig.ra [Nome] una integrazione documentale senza però avere nessuno riscontro.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Urbanisticamente il fabbricato in esame (costituito dai corpi A e B) ricade, nel vigente programma di fabbricazione, in zona C2.

Per tale zona, così come si evince dalle norme di attuazione, è possibile edificare secondo un indice di fabbricabilità di 3 mc/mq, rispettando, però, una distanza dai confini pari all'altezza massima consentita, che è di 8,5 metri e attenendosi ad una distanza tra fabbricati secondo quanto disposto dall'art. 9 del D.M. 02.04.1968 n.1444.

Nell'area interessata esiste, però, il vincolo cimiteriale.

In particolare, il fabbricato in oggetto è ubicato a circa 90 metri dal cimitero.

Il vincolo cimiteriale, ai sensi dell'art. 338 del R.D. n. 1265/1934 (così come modificato successivamente dall'art. 57 del D.P.R. n. 285/1990 e poi dall'art. 28 della L. n. 166/2002) è un divieto di costruire nuovi edifici entro il raggio di 200 metri dal perimetro dell'impianto cimiteriale.

Si precisa però che fino all'emanazione del D.P.R. n. 285/1990, ciascun Comune poteva ridurre la fascia di rispetto in deroga (in ogni caso non oltre i 50 metri) indicandola, in genere, nei piani regolatori comunali e così fece anche il Comune di Barrafranca riducendo la fascia di rispetto a 50 metri (come si desume dallo stesso P.d.F. ancora vigente).

Questa circostanza ha una notevole importanza ai fini della sanabilità, in quanto ci consente di affermare che il fabbricato in esame, realizzato agli inizi degli anni ottanta (la planimetria catastale è del 1987), risale ad un'epoca antecedente all'istituzione (anno 1990) del vincolo assoluto di non edificabilità fino alla distanza di 200 metri.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICA MEDIA

Urbanisticamente il fabbricato in esame (costituito dai corpi A e B) è un'opera del tutto abusiva in quanto realizzata in assenza di concessione edilizia.

Tenuto conto però che vi è una pratica di condono edilizio in itinere, è possibile, previa istanza di rettifica della domanda di sanatoria (finalizzata a correggere gli errori elencati nel paragrafo "pratiche edilizie") regolarizzare il suddetto fabbricato.

In tal caso i costi di regolarizzazione (sommando quelli del piano terra con quelli del primo piano) sono quantificabili, come segue:

Oblazione	€ 4.759,04
Oneri di urbanizzazione	€ 3.874,59
Costo di costruzione	€ 2.662,52
Onorario del tecnico	€ 3.003,85
Totale	€ 14.300,00

Maggiori dettagli sul calcolo dei costi di sanatoria si possono evincere direttamente dall'allegato alla presente relazione.

Si precisa inoltre che:

1. la sanatoria, ai sensi dell'art. 33 della L. 47/85, è esclusa per le opere in contrasto con i vincoli di inedificabilità assoluta imposti prima della esecuzione delle opere stesse. In questo caso però (come già specificato nel paragrafo relativo alla "situazione urbanistica") il vincolo cimiteriale è stato istituito dopo la realizzazione delle opere pertanto il condono edilizio è applicabile senza alcun problema;
2. in genere di prassi, l'istanza di rettifica viene accettata dagli Uffici Tecnici Comunali, qualora però nel caso specifico, per qualsiasi motivo tale istanza viene rigettata, è sempre possibile procedere ai sensi dell'art. 40, comma 6, della L. 47/85, il quale consente, per le procedure di esecuzione immobiliare, di riaprire i termini del condono edilizio. Tale ipotesi è, comunque, più onerosa e complessa, pertanto, ai fini estimativi, si opterà per la prima ipotesi, ossia per la regolarizzazione del fabbricato attraverso la pratica di condono edilizio in itinere. Maggiori informazioni invece sulla seconda ipotesi, ossia sul condono differito, sono desumibili direttamente dalla relazione già depositata in data 26/02/2018 (anche se il conteggio va rivisto in funzione delle planimetrie catastali registrate di recente)

Si evidenzia infine che sulla corte retrostante (ossia nel corpo B1) insiste una tettoia in ferro

realizzata con una struttura non precaria e non amovibile (al cui interno esiste anche un manufatto in muratura), che è stata realizzata abusivamente successivamente al 3/05/2004 (così come si evince dalla relazione del CTU ing. Rizza, del 7/12/2006, ma anche dalle foto aeree storiche). Tale opera è non conforme, non sanabile, ma (al fine di ripristinare lo stato dei luoghi e la regolarità) demolibile. Le spese occorrenti per la demolizione della tettoia possono essere congruamente stimate in € 2.500,00.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Dal sopralluogo effettuato è emerso che, al piano terra dell'edificio pignorato, esiste una doppia apertura, lungo il muro perimetrale posto a nord, tale da consentire il passaggio ad un altro fabbricato che invece non è pignorato (part. 945).

Tenuto conto allora, che non è possibile porre all'asta un immobile non pignorato (ne tanto meno una sua parte, come già specificato nella relazione depositata il 26/02/2018) è necessario murare le suddette porte e separare di fatto i due immobili, così come già risulta dalla planimetria catastale.

Il costo di tali lavori, necessario per ripristinare le condizioni esistenti agli atti (ossia nella planimetria catastale) ammonta a circa € 1.500,00.

Sotto il profilo della conformità catastale va poi evidenziato che la part. 946, definita come "ente urbano" (così come imposto dal Catasto a seguito del frazionamento), è allo stato attuale censita al catasto terreni, ma non al catasto fabbricati. Tutto ciò implica che la particella 946 è priva di intestazione, ossia che non può essere volturata. Per ovviare a questo problema occorre (previa l'assunzione di responsabilità, da parte di un tecnico, dell'avvenuta demolizione della tettoia) effettuare il passaggio definitivo della part. 946 al Catasto Fabbricati, ossia censirla in categoria F/1 (area urbana).

Il costo relativo alla suddetta pratica catastale ammonta a circa € 700,00.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

L'attuale identificazione catastale non corrisponde a quanto indicato nell'atto di pignoramento, in quanto la particella originariamente pignorata (part. 454 di superficie pari a 900 mq), a seguito di frazionamento registrato in catasto terreni con tipo mappale del 03/06/2019 protocollo n. EN0023650, è stata suddivisa in tre particelle: la nuova part. 454 di superficie pari a 587 mq, la part. 945 di superficie pari a 68 mq e la part. 946 di superficie pari a 245 mq.

Di queste tre particelle però la part. 945 non può essere posta in vendita, in quanto è una porzione, non autonomamente utilizzabile, di un immobile non pignorato.



Il bene immobile, denominato nella presente relazione come corpo A, è ubicato a Barrafranca (EN) in viale del Cimitero s.n.c. ed appartiene, per intero, alla debitrice esecutata.

Il cespote in oggetto è un locale commerciale, adibito ad esposizione, di superficie catastale pari a 215 mq ed altezza interna netta di 3,00 metri. Esso è posto al piano terra di un fabbricato costituito da due piani ed è accessibile direttamente dalla strada attraverso la corte antistante al fabbricato. L'edificio è stato costruito agli inizi degli anni ottanta.

Catastralmente il corpo A è identificato dai seguenti dati:

- foglio 29 particella 454 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 1, consistenza 192 mq, superficie catastale totale 215 mq, rendita 2.052,61 Euro, indirizzo catastale: viale del Cimitero s.n.c., piano: T, intestato, per la quota di 1/1, a

Coerenze: il corpo A confina a ovest con la corte comune part. 454 sub. 1, a nord con il fabbricato part. 945, a est con la corte esclusiva della part. 454 sub. 3 e a sud con il terreno-particelle 360 e 355 (in realtà occupato da un edificio).



Interno dell'esposizione destinata alla vendita di pavimenti

DESCRIZIONE DELLA ZONA

Il fabbricato in oggetto è ubicato in un'area suburbana, sul versante sud del Comune di Barrafranca, a ridosso della zona semicentrale del centro abitato. Tale area, pur essendo ben collegata al paese, attraverso il viale del Cimitero, rimane una zona prevalentemente a carattere agricolo, in quanto la presenza del Cimitero nelle immediate vicinanze non ha consentito di innescare processi di urbanizzazione. Il traffico è limitato ed è possibile parcheggiare i veicoli senza alcuna difficoltà. La zona è carente di servizi e attrezzature, tuttavia essendo il centro distante soltanto 800 metri circa è possibile usufruire facilmente di tutti i servizi presenti nel Comune.



foto aerea con in evidenza il cespote pignorato

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare in oggetto, posta al piano terra, è un locale commerciale destinato prevalentemente all'esposizione di pavimenti. Esso è composto, oltre che da un piccolo w.c., da cinque vani comunicanti tra di loro, i quali essendo privi di porte interne creano l'effetto di un unico ambiente molto grande dove il cliente può visionare e scegliere gli articoli. È altresì annesso all'esposizione un vano deposito accessibile esclusivamente dalla corte esterna.

Strutturalmente l'edificio è costituito da una muratura portante di conci squadrati e da solai in latero cemento.

Esternamente le pareti sono intonacate mentre l'infisso sul prospetto anteriore è costituito da tre ante con telaio in ferro.

All'interno (ad eccezione del locale di deposito che è allo stato grezzo) i muri sono intonacati e tinteggiati ed i soffitti sono controsoffittati con pannelli di cartongesso; tutti gli ambienti di esposizione sono poi pavimentati con piastrelle in monocottura 50x50. L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia ed è completo di interruttori e lampadari. Il servizio igienico è dotato di un WC, un buttafio e un lavandino, le pareti sono tutte piastrellate fino ad una altezza di 1,80 mt e l'areazione è garantita da un areatore elettrico. L'illuminazione è garantita dall'impianto elettrico e da una finestra in vetrocemento.

Nel complesso l'immobile si presenta in un discreto stato di manutenzione e conservazione.

CLASSE ENERGETICA:

[222,61 KWh/m²/anno]

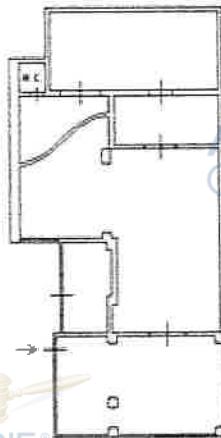
Certificazione APE N. 642895 registrata in data 25/10/2019

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza	indice	commerciale
Superficie commerciale	215,00	x	100 % = 215,00
Totale:	215,00		215,00



Pianta del negozio al piano terra

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il metodo utilizzato consiste nel comparare il bene oggetto di valutazione con altri beni di

caratteristiche simili, sulla base di un parametro tecnico-economico (il valore di mercato unitario) opportunamente ponderato in funzione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile da stimare.

Le caratteristiche estrinseche considerate sono: 1) bacino d'utenza che l'unità commerciale è in grado di attrarre in funzione del numero di abitanti della zona, della sua posizione, del numero di attività dello stesso tipo presenti nella stessa zona, delle operazioni di marketing, etc.; 2) coerenza del taglio tipologico del negozio rispetto a quello standard della zona; 3) contesto in cui si trova il negozio valutato in termini di dotazione funzionale, estetica e sociale.

Le caratteristiche intrinseche, relative all'unità commerciale, che invece si considerano sono: di tipo posizionali, architettoniche, tecnologiche e conservative.

Dalle indagini di mercato eseguite (OMI, agenzie immobiliari, tecnici del settore, etc.) e dalle condizioni dell'immobile rilevate, il sottoscritto è pervenuto alla conclusione che il valore di mercato unitario, da assumere, nel caso in esame, è di 400,00 €/mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 215,00 x 400,00 = 86.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 86.000,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 86.000,00

BENI IN BARRAFRANCA VIALE DEL CIMITERO

ALLOGGIO

DI CUI AL PUNTO B

Il corpo B, di proprietà esclusiva della debitrice esecutata è un alloggio di superficie catastale pari a 61 mq e altezza interna netta pari a 2,80 metri, ubicato al primo piano dello stesso edificio di cui al corpo A. Il suddetto immobile è accessibile attraverso due scale esterne poste rispettivamente una sul fronte e l'altra sul retro del fabbricato.

Catastralmente il corpo B è identificato dai seguenti dati:

- foglio 29 particella 454 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 2,5 vani, superficie catastale totale 61 mq escluse aree scoperte 51 mq, rendita 90,13 Euro, indirizzo catastale: viale del Cimitero s.n.c., piano: 1, intestato, per la quota di 1/1, a



Prospetto antistante dell'alloggio

DESCRIZIONE DELLA ZONA

Il fabbricato in oggetto è ubicato in un'area suburbana, sul versante sud del Comune di Barrafranca, a ridosso della zona semicentrale del centro abitato. Tale area, pur essendo ben collegata al paese, attraverso il viale del Cimitero, rimane una zona prevalentemente a carattere agricolo, in quanto la presenza del Cimitero nelle immediate vicinanze non ha consentito di innescare processi di urbanizzazione. Il traffico è limitato ed è possibile parcheggiare i veicoli senza alcuna difficoltà. La zona è carente di servizi e attrezzature, tuttavia essendo il centro distante soltanto 800 metri circa è possibile usufruire facilmente di tutti i servizi presenti nel Comune.



foto aerea con in evidenza il cespote pignorato

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare in oggetto, posta al primo piano, è un alloggio che, viste le piccole dimensioni e il contesto in cui sorge, può considerarsi, da un punto di vista funzionale, al servizio del locale commerciale (di dimensione molto più grande) posto al piano terra (ad esempio può considerarsi come l'abitazione del custode). Esso è composto da una cucina, una camera da letto e un bagno. Il suddetto immobile risulta essere rifinito in ogni sua parte, pavimentato e intonacato, nonché dotato di impianto idrico ed elettrico sottotraccia. Gli infissi esterni e interni sono in legno, mentre il portone d'ingresso è in ferro. Le pareti interne sono tinteggiate, ad eccezione di quella del bagno che è invece piastrinata. L'accesso al primo piano avviene attraverso due scale distinte e separate. Una prima scala del tipo a chiocciola in acciaio è collocata sul fronte dell'edificio che prospetta sul cortile di accesso alla proprietà e consente di raggiungere un ampio terrazzo sul quale prospetta l'ingresso principale dell'alloggio. La seconda scala è realizzata sul retro del fabbricato e collega un ballatoio dove è posto un accesso secondario al primo piano.

Nel complesso l'immobile si presenta in un normale stato di manutenzione e conservazione.

CLASSE ENERGETICA:



[276,44 KWh/m²/anno]

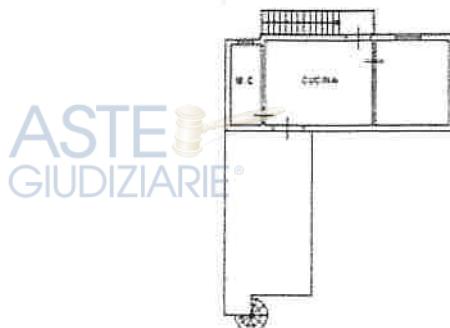
Certificazione APE N. 642900 registrata in data 25/10/2019

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138*

descrizione	consistenza	indice	commerciale
superficie catastale	61,00	x	100 % = 61,00
Totale:	61,00		61,00



Pianta dell'alloggio ubicato al primo piano

ACCESSORI:

Il corpo B1 è una corte esclusiva, al servizio dell'alloggio denominato corpo B, ubicata sul retro del fabbricato, di superficie catastale pari a 245 mq e comunicante con l'abitazione esclusivamente attraverso una scala esterna.

Catastralmente il corpo B1 è identificato dai seguenti dati:

- foglio 29 partecilla 946 (catasto terreni), qualità ente urbano.

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

Sviluppo valutazione:

Il metodo utilizzato consiste nel comparare il bene oggetto di valutazione con altri beni di caratteristiche simili, sulla base di un parametro tecnico-economico (il valore di mercato unitario) opportunamente ponderato in funzione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile da stimare.

Le caratteristiche estrinseche considerate sono: centralità e/o vicinanza, accessibilità, qualità urbana, attrezzature e servizi, etc..

Le caratteristiche intrinseche considerate sono: di tipo posizionali, architettoniche, tecnologiche e conservative.

Dalle indagini di mercato eseguite (OMI, agenzie immobiliari, tecnici del settore, etc.) e dalle condizioni dell'immobile rilevate, il sottoscritto è pervenuto alla conclusione che il valore di mercato unitario, da assumere, nel caso in esame, è di 400,00 €/mq.

Si precisa infine che la superficie della corte viene omogeneizzata con la superficie catastale dell'alloggio attraverso un indice del 4%.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	61,00	x	400,00	=	24.400,00
Valore superficie accessori:	9,80	x	400,00	=	3.920,00
					28.320,00

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
arrotondamento	-320,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 28.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 28.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	esposizione	215,00	0,00	86.000,00	86.000,00
B	alloggio	61,00	9,80	28.000,00	28.000,00
				114.000,00 €	114.000,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 19.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 95.000,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **10%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 9.500,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 85.500,00**

data 28/10/2019

il tecnico incaricato
CLAUDIO CARUSO

Claudio Caruso

