

**Dott. Ing. Ignazio Calaciura**

Via Etnea, 25 - 95030 Gravina (CT)

Tel. 095/416636 # 347/6341576

[ignazio.calaciura@tiscali.it](mailto:ignazio.calaciura@tiscali.it)

[ignazio.calaciura@ingpec.eu](mailto:ignazio.calaciura@ingpec.eu)

**PERIZIA ESTIMATIVA**

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

Tribunale di Catania – Esecuzioni Immobiliari.

Procedura n° 268/20 R.G.E.I.

**1. Premessa.**

Con ordinanza del 17/02/2022, 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° 268/20 R.G.E.I. promosso da Penelope SPV s.r.l.; il sottoscritto CTU nominato, prestava il giuramento di rito in data 22/02/22 con il conferimento del seguente mandato:

- a) *identifichi esattamente i beni pignorati, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed i confini quali emergenti dal sopralluogo e dall'esame degli atti e dei documenti prodotti, nonché la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti;*
- b) *verifichi la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione (o, in caso di procedure riunite, nei singoli atti di pignoramento e nelle relative note), in particolare accertando che il pignoramento abbia colpito quote spettanti al debitore e che vi sia corrispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota;*
- c) *verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore, indicandone il*



regime patrimoniale ove coniugato e specificando, altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti; qualora l'immobile sia stato sottoposto a pignoramento sul presupposto che il debitore esecutato ne abbia acquistato la proprietà per effetto di successione mortis causa verifichi la trascrizione del titolo di provenienza (accettazione espressa o tacita di eredità), segnalando immediatamente al g.e. la mancata trascrizione di un valido titolo di acquisto (si evidenzia che a tal fine non sarebbe utile la trascrizione della denuncia di successione né la mera considerazione del rapporto di parentela con il de cuius) ovvero eventuali casi dubbi;

d) accerti l'esatta provenienza del/i 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



pignoramento con le risultanze catastali, eseguendo quelle variazioni che dovessero risultare necessarie ed indispensabili al trasferimento del bene, in particolare per quanto concerne la planimetria del bene provveda, in caso di difformità o in mancanza di idonea planimetria del bene provveda alla sua correzione o redazione, solo se strettamente necessario;

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

**i)** accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico – edilizia indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo e, segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità e modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi. In casi di esistenza di opere abusive, l'esperto verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di istanze di condono, precisando lo stato della procedura, e valuterà la conformità del fabbricato al progetto proposto, segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità;

**j)** in caso di immobili abusivi, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36, dpr n. 380/2001 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi la presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata



*presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere;*

*k) verifichi, inoltre, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40 6° comma della legge n. 47/1985 o dell'art. 46 c. 5 D.P.R. 380/01, chiarisca, quindi, se i cespiti medesimi siano o meno sanabili, o condonabili ai sensi del D.L. 269/2003, indicando, previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti, le somme da pagare a titolo di oblazione nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), quantificati anche in via approssimativa; precisi, infine se pendono procedure amministrative o sanzionatorie e i relativi costi;*

*l) in caso di immobili abusivi, ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, quantifichi gli oneri economici necessari per la demolizione dello stesso e verifichi se siano state emesse ordinanze di demolizione o di acquisizione in proprietà ad opera degli Enti Pubblici territoriali, allegandone in quota;*

*m) verifichi l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o vincoli connessi con il suo*



*carattere storico-artistico;*

*n) verifichi l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno inopponibili all'acquirente;*

*o) verifichi se gli immobili pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi ovvero se il diritto di proprietà sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;*

*p) accerti l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, lo stato di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*

*q) accerti se i beni pignorati siano occupati dal debitore o da terzi, affittati o locati, indicandone il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio (si rimanda a tal proposito alle raccomandazioni generali per l'attività di esperto MOD. 4/REV);*

*r) elenchi ed individui i beni, evidenziandone tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, quali ad esempio la tipologia di ciascun immobile, la sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), gli accessi ed i confini, i dati catastali, eventuali*



*pertinenze e accessori, eventuali millesimi di parti comuni, descrivendo il contesto in cui essi si trovino, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti.*

*Con riferimento al singolo bene, precisi eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.) la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, anno di costruzione, lo stato di conservazione, le caratteristiche strutturali nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di conservazione e – per gli impianti – la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;*

*s) determini il valore di mercato di ciascun immobile procedendo, a tal fine, al calcolo della superficie dell'immobile, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni di stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo nonché per le eventuali spese*



- condominiali insolute (ex art. 568 c.p.c. nuova formulazione);*
- t) tenga conto altresì della riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, considerando tale riduzione in una misura tra il 15% ed il 20% del valore stimato;*
- u) indichi l'opportunità di procedere alla vendita in unico lotto o in più lotti separati (spiegandone le ragioni), predisponendo in ogni caso un piano di vendita dell'immobile e dei lotti, provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, previa autorizzazione del Giudice;*
- v) alleggi idonea documentazione fotografica esterna ed interna (almeno una foto per vano) degli immobili pignorati direttamente in formato digitale secondo le "indicazioni" di cui al MOD 1 ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati;*
- w) accerti, nel caso si tratti di bene indiviso, la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita di quote indivise; precisi in particolare se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura;*
- x) nel caso in cui siano presenti più beni pignorati in quota il perito predisporrà un progetto di divisione in natura tenendo conto delle singole quote dei comproprietari.*
- A tal fine dovrà individuare lotti omogenei, senza necessariamente frazionare ciascun bene in tante parti quanti sono i lotti: ogni lotto*



*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'apporcionamiento 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 14/03/2022, la data, fissata per il giorno 24/03/22, del sopralluogo dell'unità immobiliare pignorata sita in Gravina di Catania (CT), via Vulcano n. 31.

Il sopralluogo si effettuava alla presenza del debitore esecutato,



realizzando 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 27/04/2020, trascritto il 27/05/20 ai nn. 20702/11635, a favore di Penelope SPV s.r.l. con sede in Conegliano (TV) e contro i debitori esegutati, risulta la seguente:

- Proprietà per la quota di 1/1 dell'appartamento ubicato in Gravina di Catania (CT) via Vulcano n. 31, censito in catasto al foglio 2, particella 33 sub 12.

##### **3.1.2. Dati catastali.**

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

- foglio 2, particella 33, sub 12, categoria A/2, classe 3, consistenza 6,5 vani, superficie catastale 124 mq (totale escluse aree scoperte 116 mq), rendita €. 419,62 indirizzo via Monti Arsi n. SN piano: 1.



Si rileva che l'attuale indirizzo è via Vulcano n. 31 (ex via Monti Arsi).

### **3.1.3. Coerenze.**

L'unità immobiliare pignorata, appartamento ubicato al piano primo, lato sud-ovest, confina a nord con vano scala, ad est con vano ascensore e area su corte altra ditta, a sud con via Vulcano, ad ovest con area su vialetto condominiale (si precisa che l'indicazione del nord in planimetria catastale risulta errata).

### **3.1.4. Provenienza.**

Sulla base della certificazione redatta dal notaio Maria Pantalone Balice, alla data di trascrizione del pignoramento, risulta che:

- L'unità immobiliare pignorata è pervenuta ai debitori eseguiti, per la quota di  $\frac{1}{2}$  di proprietà ciascuno, per atto di compravendita rogato dal notaio Fabrizio Grassi in data 22/11/2004, trascritto il 23/11/04 ai nn. 63407/39284, da potere di [REDACTED]
- ai quali era pervenuta, per la quota di  $\frac{1}{2}$  di proprietà ciascuno in regime di comunione legale, per atto di compravendita rogato dal notaio Giuseppe Reina in data 23/04/2002, trascritto il 14/05/02 ai nn. 18325/14065, da potere di [REDACTED]
- ai quali era pervenuta, per la quota di  $\frac{1}{2}$  di proprietà ciascuno in regime di comunione legale, per atto di compravendita rogato dal notaio Lilliana Russo in data 13/10/1981, trascritto il 16/10/81 ai nn. 36256/30273, da



potere di [REDACTED]

### **3.2. Formalità da cancellare.**

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

- Iscrizione ipoteca volontaria, registro generale n. 63408 registro particolare n. 17376 del 23/11/2004 di euro 194.760,00 a favore di Banca Intesa S.p.A. con sede in Milano e contro i debitori eseguiti e quale debitore non datore di ipoteca [REDACTED], in virtù di atto rogato dal notaio Fabrizio Grassi del 22/11/2004, repertorio n. 96234, mutuo di euro 129.840,00 da rimborsare in 30 anni, ipoteca gravante sull'unità immobiliare pignorata;
- Pignoramento del 27/04/2020, trascritto il 27/05/20 ai nn. 20702/11635, a favore di Penelope SPV s.r.l. con sede in Conegliano (TV) e contro i debitori eseguiti.

### **3.3. Regolarizzazione tecnico-legale.**

L'unità immobiliare pignorata fa parte di un edificio residenziale realizzato in seguito a Licenza Edilizia del 16/08/1968, successivamente volturata con provvedimento del 05/03/1969 ed ulteriore variante approvata con provvedimento del 08/02/1974 n. 9 (cfr. Allegato 5 – Titoli Edilizi, Allegato 6 – Elaborati grafici autorizzati).

L'abitabilità è stata autorizzata in data 18/03/1974 (cfr. Allegato 7 – Abitabilità).



Rispetto alla planimetria catastale si rilevano le seguenti difformità: demolizione tramezzo divisore tra soggiorno e cucina, demolizione parziale di tramezzo tra vano di ingresso e vano adiacente, spostamento di porta tra vano di ingresso e disimpegno, trasformazione di ripostiglio in lavanderia/bagno, apertura di portafinestra in cucina, chiusura di porzione di balcone con veranda in alluminio e vetri, inoltre si rileva la realizzazione di un piccolo soppalco in lavanderia, trattasi di soppalco di modesta entità, facilmente rimovibile.

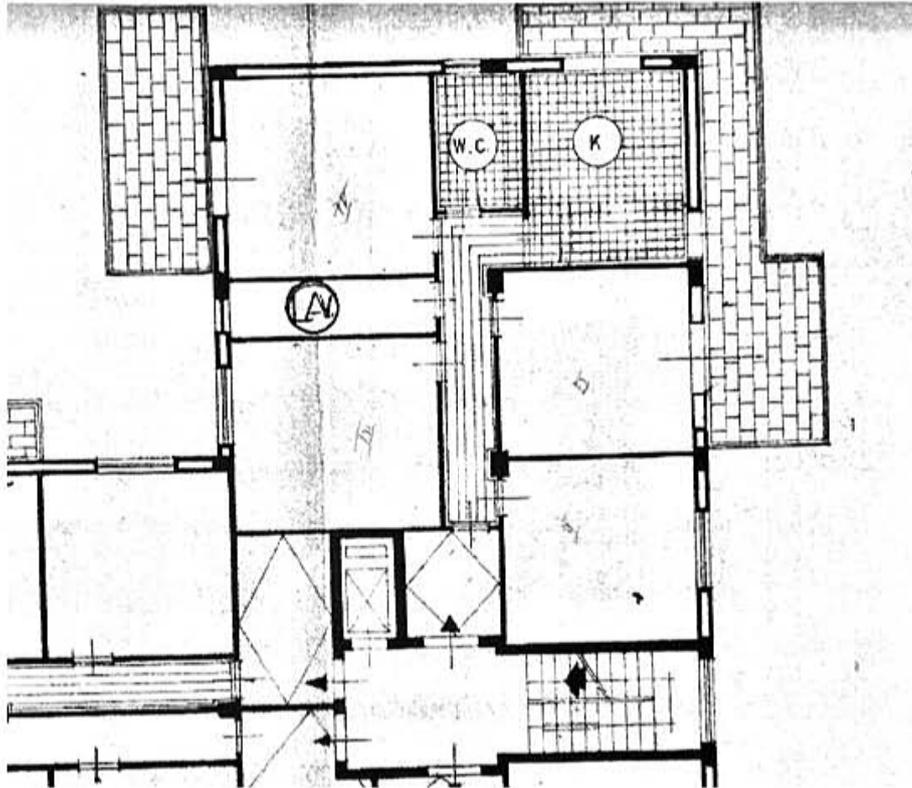
Le suddette difformità sono rappresentate graficamente nel seguente stralcio di planimetria catastale.



Confrontando l'elaborato grafico autorizzato relativo alla variante approvata con provvedimento del 08/02/1974 n. 9 (cfr. All. 6), si rileva che la portafinestra in cucina risulta autorizzata e pertanto trattasi di errore di rappresentazione grafica della planimetria catastale, parimenti per la



lavanderia, correttamente indicata nel suddetto elaborato di progetto della variante, sussistono invece le ulteriori difformità rilevate.



Stralcio di elaborato di progetto

Variante approvata con provvedimento del 08/02/1974 n. 9

Le suddette difformità sono suscettibili di sanatoria mediante regolarizzazione urbanistica e/o ripristino, gli oneri emergenti per le difformità edilizie rilevate si possono sommariamente quantificare in €.  
4.000 circa.

#### **3.4. Disponibilità dell'immobile.**

L'appartamento pignorato è stabilmente occupato dalla debitrice



esecutata unitamente alle due figlie, come dichiarato dal debitore esecutato in occasione del sopralluogo (cfr. All. 1 – Verbale di sopralluogo).

### **3.5. Descrizione dell'immobile.**

L'unità immobiliare pignorata fa parte di un fabbricato residenziale ubicato in via Vulcano n. 31 (ex via Monti Arsi), in zona periferica nord est di Gravina di Catania, comune pedemontano della provincia di Catania, in zona caratterizzata da edifici residenziali prevalentemente di 2-3 piani fuori terra e alcuni lotti non urbanizzati, in zona non sono presenti attività commerciali.

Il fabbricato, ultimato nel 1974, con struttura in c.a., è costituito da cinque piani fuori terra (cfr. Allegato 3 - Rilievo fotografico: FO-1 e FO-2), composto complessivamente da n. 19 appartamenti, n. 5 garage e un opificio (desunto dall'elenco dei subalterni del fabbricato censito alla particella 33 del foglio 2). Il fabbricato dispone di prospetti rifiniti con intonaco civile tinteggiato in sufficienti condizioni manutentive, copertura piana, corte condominiale e risulta in parte recintato fronte strada con muro intonacato e sovrastante ringhiera in ferro, con ingresso pedonale mediante cancello in ferro ubicato in via Vulcano n. 31, attraverso il quale si accede alla corte comune pavimentata che conduce al portone condominiale in ferro e vetri (cfr. All. 3: FO-3 e FO-4); il fabbricato è provvisto di ascensore.

L'appartamento, ubicato al piano primo, lato sud-ovest, accessibile da vano scala condominiale, prima porta a destra salendo le scale, facente parte di un pianerottolo con ulteriori tre appartamenti (cfr. All. 3: FO-5), ha



una superficie complessiva lorda pari a 116 mq circa e risulta composto da cucina/soggiorno (due vani) di 27 mq circa (cfr. All. 3: FO-6 e FO-7), tre camere di circa 16 mq, 17 mq e 18 mq (cfr. All. 3: FO-8, FO-9 e FO-10), un bagno di 5 mq circa (cfr. All. 3: FO-11), un ripostiglio (trasformato in bagno) di 5 mq circa (cfr. All. 3: FO-12), ingresso e disimpegno di 13 mq circa complessivi (cfr. All. 3: FO-13 e FO-14).

L'appartamento dispone di due balconi, complessivamente estesi 33 mq circa, di cui uno parzialmente chiuso con veranda in alluminio e vetri per una superficie di 5 mq circa, in prossimità della cucina, adibita a lavanderia (cfr. All. 3: FO-15).

L'altezza utile dell'appartamento è pari a 2,98 m.

Gli ambienti sono pavimentati in segato di marmo; gli infissi esterni sono in lamierino con vetri semplici e avvolgibili; le pareti sono intonacate e tinteggiate, quelle del bagno sono rivestite in ceramica; le porte interne sono in legno; entrambi i bagni, con pavimenti e rivestimenti in ceramica, dispongono di lavabo, vaso e bidet, uno con doccia.

L'immobile è sprovvisto di impianto di riscaldamento.

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

### **3.5.1. Oneri condominiali.**

L'amministratore del Condominio di via Vulcano n. 31, rag.



Alessandro Nicolosi, riferisce che l'importo annuo delle spese condominiali ordinarie relative all'unità immobiliare pignorata è pari a €. 330.

Il debito complessivo delle spese ordinarie e straordinarie dovuto dai debitori eseguiti è pari a €. 3.921,71 (cfr. Allegato 8: Riepilogo spese condominiali arretrate).

L'Amministratore riferisce altresì che il condominio di via Vulcano n. 31 - Gravina di Catania ha nominato un tecnico per accedere al bonus 110% ma al momento non sono quantificabili eventuali spese per accedere al bonus, inoltre risulta depositato in data 01/08/2021 ricorso per decreto ingiuntivo non ancora concesso per il recupero delle morosità accumulate, le relative spese legali non sono state ancora liquidate dal Giudice.

### **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.

<b>Consistenze</b>	<b>Superficie</b>		
	<b>Lorda</b>	<b>Coeff. di ragguglio</b>	<b>Superficie Commerciale</b>
Appartamento p. 1°	116 mq	100 %	116,00 mq
n. 2 balconi p. 1°	25 mq	30 %	7,50 mq
	8 mq	10 %	0,80 mq
<b>Sup. Commerciale complessiva App. f. 2 p. 33 sub 12</b>			<b>124,30 mq</b>



### **3.6. Determinare il valore dell'immobile.**

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

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

Nella determinazione dei parametri attribuiti si è tenuto conto, dell'ubicazione, del taglio dimensionale, della qualità edilizia e del livello complessivo di manutenzione dell'unità immobiliare.

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

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



Tribunale di Catania – Esecuzioni Immobiliari  
 G.E. Dott.ssa Maria Angela Chisari  
 Procedura n° 268/20 R.G.E.I.  
 promossa da Penelope SPV s.r.l.

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

Data		06/06/2023			
ID Pratica	APPARTAMENTO VIA VUCICANDI N. 31 - 6 GRAVINA DI CATANIA				
Cliente	1, 2 e 33sub 12				
<b>MARKET COMPARISON APPROACH (MCA)</b>					
<b>TABELLA DEI DATI</b>					
CARATTERISTICHE	INDIRIZZO COM P. 1	INDIRIZZO COM P. 2	INDIRIZZO COM P. 3	SUBJECT	
PREZZO TOTALE	€ 130.000,00	€ 115.000,00	€ 115.000,00		
SCONTO IPI	5,00%	5,00%	5,00%		
PREZZO SCONTATO	€ 123.500,00	€ 109.250,00	€ 108.750,00		
di via	0	2	0	0	
superficie oriz. b.	135	90	130	124	
superficie logg. rdho	0	0	0	0	
superficie box	0	0	0	0	
superficie a. a. auto coperto	0	0	0	0	
superficie a. a. auto scoperto	0	0	0	0	
bagli n.	1	1	2	2	
da no	0	2	2	1	
accensione	PRESENTE	NON PRESENTE	NON PRESENTE	PRESENTE	
giato ma n. m. b.	DISCRETO	BUONO	DISCRETO	DISCRETO	
ai ro q. m. ch. a - in t. b. a. m. a	NON PRESENTE	NON PRESENTE	NON PRESENTE	NON PRESENTE	
dotazione tecnologica	ADEGUATA	ADEGUATA	ADEGUATA	ADEGUATA	
classe energetica	E-F-G	E-F-G	E-F-G	E-F-G	
epoca costrum. ha	oltre 20 anni	oltre 20 anni	oltre 20 anni	oltre 20 anni	
SUPERFICIE MARSINALE	135	90	130	124	
VALORE UNITARIO SU P. MARGINALE	€ 1.073,91	€ 1.213,89	€ 1.079,55	€ 1.073,91	
<b>ANALISI DEI PREZZI MARGINALI</b>					
PREZZO CARATTERISTICA	COM P. 1	COM P. 2	COM P. 3	SUBJECT	
di via	-€ 208,88	-€ 182,09	-€ 197,92		
superficie oriz. b.	€ 1.073,91	€ 1.213,89	€ 1.079,55		
superficie logg. rdho	€ 53,70	€ 55,70	€ 53,70		
superficie box	€ 536,96	€ 536,96	€ 536,96		
superficie a. a. auto coperto	€ 429,57	€ 30,74	€ 10,74		
superficie a. a. auto scoperto	€ 322,17	€ 55,70	€ 53,70		
bagli n.	€ 8.000,00	€ 8.000,00	€ 8.000,00		
da no	€ 1.235,00	-€ 1.092,50	-€ 1.197,50		
accensione	€ 6.175,00	€ 5.462,50	€ 5.937,50		
giato ma n. m. b.	€ 18.600,00	€ 18.600,00	€ 18.600,00		
ai ro q. m. ch. a	€ 6.175,00	€ 5.462,50	€ 5.937,50		
dotazione tecnologica	€ 2.470,00	€ 1.185,00	€ 2.375,00		
classe energetica	€ 3.705,00	€ 3.277,50	€ 3.562,50		
epoca costrum. ha	€ 3.705,00	€ 3.277,50	€ 3.562,50		
<b>TABELLA di VALUTAZIONE</b>					
PREZZO CARATTERISTICA	COM P. 1	COM P. 2	COM P. 3	SUBJECT	
prezzo totale b.	€ 123.500,00	€ 109.250,00	€ 108.750,00	€ 141.554,63	
di via	€ 0,00	-€ 264,17	€ 0,00	0	
superficie oriz. b.	€ 9.665,22	€ 36.533,04	€ 15.084,79	124	
superficie logg. rdho	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	0	
superficie box	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	0	
superficie a. a. auto coperto	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	0	
superficie a. a. auto scoperto	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	0	
bagli n.	€ 8.000,00	€ 8.000,00	€ 0,00	2	
da no	€ 1.235,00	€ 1.092,50	€ 1.197,50	1	
accensione	€ 0,00	€ 5.462,50	€ 5.937,50	PRESENTE	
giato ma n. m. b.	€ 0,00	-€ 18.600,00	€ 0,00	DISCRETO	
ai ro q. m. ch. a	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	NON PRESENTE	
dotazione tecnologica	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	ADEGUATA	
classe energetica	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	E-F-G	
epoca costrum. ha	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	oltre 20 anni	
PREZZO MARSINALEZZATO	€ 342.400,22	€ 341.353,28	€ 340.909,78	€ 141.554,63	
valore minimo				€ 140.909,78	
valore massimo				€ 342.400,22	
Divergenza percentuale assoluta:	1,05%				
ATTENDIBILE:	VERO				
	EURO	EURO/MQ			
COMPARABILE 1	€ 142.400,22	€ 1.148,39			
COMPARABILE 2	€ 141.353,88	€ 1.139,95			
COMPARABILE 3	€ 140.909,78	€ 1.136,37			
SUBJECT	€ 141.554,63	€ 1.141,57			



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. 2 p. 33 sub 12

$$124 \text{ mq} \times 1.150,00 \text{ €/mq} = \text{€} 142.600,00$$

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 € 118.000,00 (euro centodiciottomila /00).

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

Trattasi di singola unità immobiliare.

- Lotto unico: Valore € 118.000,00

- ❖ Appartamento di quattro vani ed accessori (Sc = 124 mq) ubicato al piano primo di un edificio residenziale sito nel Comune di Gravina di Catania (CT) in via Vulcano n. 31; censito in catasto al foglio 2, particella 33, sub 12.

### **3.8. Documentazione fotografica e planimetria catastale.**

La documentazione fotografica esterna ed interna dell'unità immobiliare pignorata è riportata nell'allegato 3; la planimetria catastale, acquisita dal sottoscritto presso il Catasto, è riportata nell'allegato 4.



#### **4. Conclusioni.**

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

Allegato 1: Verbale di sopralluogo.

Allegato 2: Visura catastale.

Allegato 3: Rilievo fotografico.

Allegato 4: Planimetria catastale.

Allegato 5: Titoli edilizi.

Allegato 6: Elaborati grafici autorizzati.

Allegato 7: Abitabilità.

Allegato 8: Riepilogo spese condominiali arretrate.

Allegato 9: Distinta raccomandate invio copia relazione CTU alle parti.

Allegato 10: Parcella C.T.U.

Catania, 06/05/2022.

Il C.T.U.

Dott. Ing. Ignazio Calaciura

