

RISPOSTA AI QUESITI PERVENUTI VIA PEC DA PARTE DEL CREDITORE PROCEDENTE

Es. Imm. N. 51/2022

A seguito di comunicazione mezzo pec del legale del creditore procedente, la scrivente fornisce i chiarimenti richiesti.

In ordine al valore dell'immobile. La scrivente non ha specificamente ed autonomamente tenuto conto nella determinazione del valore dell'immobile pignorato dell'assenza della garanzia per vizi del bene (riduzione pari al 15% del valore di mercato) poiché con la metodologia utilizzata, conforme ai principi dell'estimo, media tra valore di mercato e quotazioni immobiliari, si ottiene un valore sovrapponibile alla riduzione del 15% del valore di mercato.

Valore di mercato della zona omogenea: 850,00€ /mq

Riduzione del valore a garanzia di vizi : $850,00€ /mq(15\%) = 722,5€ /mq$

Prezzo medio: 705,00 €/mq (tra valori di mercato e Q.I)

Questo valore è quello tenuto di conto per le successive valutazioni.

Infatti dopo aver determinato il valore medio a mq dell'immobile nella sopra indicata misura (€ 705,00 al mq), si sono utilizzati dei coefficienti di merito/ demerito dell'immobile e ciò ha fatto incrementare il valore al mq, poiché trattasi di bene con buone caratteristiche intrinseche ed estrinseche e di una valutazione concreta, e non teorica, dell'immobile pignorato.

Inoltre non sono state operate altre decurtazioni perchè:

- Non vi sono irregolarità edilizie
- L'immobile è conforme alla planimetria catastale e ai titoli autorizzativi
- E' stata rilasciata l'abitabilità e agibilità per tutto l'immobile.

Quindi non essendovi oneri per la regolarizzazione urbanistica e sanatoria il valore è rimasto in € 790,97 al mq.

Si conferma la precedente valutazione espressa:



Lotto n° 1: Appartamento sito a Caltagirone in Via Edmondo De Amicis n° 36, piano 4 e distinto al catasto urbano al foglio 108 part.138 sub.20, Categoria A/2, Classe 4, Consistenza 6,5 vani , Superficie Catastale: 132mq , Totale escluso aree scoperte 124 mq : 162 mq, Rendita € 402.84, per un valore venale: **€ 102.953,00**

Lotto n° 2: Garage sito a Caltagirone in Via Edmondo De Amicis n° 22, piano S1 e distinto al catasto urbano al foglio 108 part.138 sub.24, Categoria C/6, Classe 6, Consistenza 19 mq, Superficie Catastale: 19 mq, Rendita € 92,24, per un valore venale: **€ 10.378,00**

Applicando autonomamente la decurtazione del 15% per mancanza di garanzia per vizi sul valore di mercato si ha:

Lotto 1

Appartamento sito a Caltagirone in Via Edmondo De Amicis n° 36, piano 4 e distinto al catasto urbano al foglio 108 part.138 sub.20, Categoria A/2, Classe 4, Consistenza 6,5 vani , Superficie Catastale: 132mq , Totale escluso aree scoperte 124 mq : 162 mq, Rendita € 402.84,

- Valore di mercato € 850,00 al mq
- Decurtazione 15% € 722,5 al mq

Valore immobile:

$$€ 722,5 \times 122,00 = € 88.145,00$$

$$216,75 \times 27,20 = € 5.895,6 \text{ (non residenziale balconi e terrazze)}$$

TOTALE IMMOBILE = **€ 94.040,60**

Lotto 2

Garage sito a Caltagirone in Via Edmondo De Amicis n° 22, piano S1 e distinto al catasto urbano al foglio 108 part.138 sub.24, Categoria C/6, Classe 6, Consistenza 19 mq, Superficie Catastale: 19 mq, Rendita € 92,24, per un valore venale: **€ 10.378,00**

La decurtazione del 15% per mancanza di garanzia per vizi sul valore di mercato si ha:

Valore di mercato € **550,00**

Decurtazione 15% = € 467,50€/mq



€ 467,5/mq x 19= €8.882,50

Si precisa altresì che non sono state allegate gli elaborati grafici associati ai titoli edilizi, poiché conformi alla planimetria catastale.
Si allega abitabilità/ agibilità.

Il CTU

Dott. Arch. Giangrazia
Capezzi

