



TRIBUNALE ORDINARIO - ENNA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

12/2019

PROCEDURA PROMOSSA DA:
BANCA MONTE PASCHI DI SIENA S.P.A.

DEBITORE:

GIUDICE:
DOTT. NUNZIO NOTO

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 30/09/2019

creata con Tribù Office 6

 **ASTAlegale.net**

TECNICO INCARICATO:

CLAUDIO CARUSO

CF:CRSCLD75H24Z112U
con studio in AGIRA (EN) Via Padre Pino Puglisi, n. 3
telefono: 0935691889
fax: 0935691889
email: claudiocaruso@hotmail.it
PEC: claudio.caruso4@ingpec.eu



TRIBUNALE ORDINARIO - ENNA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 12/2019

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Il bene immobile, denominato nella presente relazione come corpo A, è ubicato a Piazza Armerina (EN) in via Lucio Piccolo n. 1 (zona contrada San Pietro-San Giacomo) ed appartiene, per l'intera quota di 1/1, al debitore esecutato.

Il cespite in oggetto è un appartamento di civile abitazione avente una superficie catastale complessiva di 122 mq ed un'altezza interna netta di m. 2,70. Esso è posto al secondo piano di uno stabile condominiale, disposto su cinque piani (di cui uno seminterrato ed uno mansardato), costituito da due corpi di fabbrica aggregati tra di loro mediante un unico corpo scala centrale (con ascensore) che serve per ciascun piano abitabile due o tre appartamenti. Tipologicamente l'edificio, ultimato nel 2008, è una casa in linea.

Catastalmente il corpo A è identificato dai seguenti dati:

- foglio 132 particella 1058 sub. 25 (catasto fabbricati), zona 1, categoria A/3, classe 2, consistenza 6,5 vani, superficie catastale totale 122 mq ed escluso aree scoperte 115 mq, rendita 378,98 Euro, indirizzo catastale: contrada San Pietro, piano: 2, intestato, per la quota di 1/1, a

Coerenze: l'alloggio pignorato confina a nord con il cortile antistante dell'edificio, a sud con il cortile retrostante, a est con la stradella privata appartenente sempre alla corte del fabbricato ed a ovest con il corpo scala comune e con altro alloggio (part. 33).

A.1

Il bene immobile, denominato nella presente relazione come corpo A1, costituisce accessorio e pertinenza del corpo A ed è composto da due posti auto scoperti limitrofi posti al piano terra sul retro dello stabile. Essi, di proprietà esclusiva del debitore, occupano una superficie di 24 mq.

Catastalmente il corpo A1 è identificato dai seguenti dati:

- foglio 132 particella 1058 sub. 43 (catasto fabbricati), zona 1, categoria C/6, classe 1, consistenza 12 mq, rendita 15,49 Euro, indirizzo catastale: contrada San Pietro, piano: T, intestato, per la quota di 1/1, ac'
- foglio 132 particella 1058 sub. 44 (catasto fabbricati), zona 1, categoria C/6, classe 1, consistenza 12 mq, rendita 15,49 Euro, indirizzo catastale: contrada San Pietro, piano: T, intestato, per la quota di 1/1, a

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

| | |
|---|-----------------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali: | 125,50 m² |
| Consistenza commerciale complessiva accessori: | 4,80 m² |



| | |
|--|---------------------|
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | € 115.000,00 |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | € 103.500,00 |
| Data della valutazione: | 30/09/2019 |

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

A seguito del sopralluogo effettuato in data 10/07/2019, lo scrivente CTU ha constatato che l'alloggio (corpo A) e i posti auto (corpo A1) sono utilizzati e occupati dal debitore esecutato e dalla sua famiglia (la moglie e quattro figli minori), in qualità di abitanti residenti.

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** attiva, iscritta in data 01/09/2009 ad Enna, ai nn. 8373/1135, in favore della Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. contr. derivante da atto di concessione a garanzia del mutuo fondiario stipulato, in data 25/08/2007, dal Notaio Renda Maria Pia da Piazza Armerina.

Importo capitale : €110.000,00.

Importo ipoteca : €220.000,00.

La suddetta formalità è riferita a tutti gli immobili pignorati descritti nella presente relazione.

Ipoteca **giudiziale** attiva, iscritta in data 20/12/2016 ad Enna ai nn. 8759/629, in favore di B.C.C. San Michele di Caltanissetta e Pietraperzia S.C.p.A. ed altri, derivante da decreto ingiuntivo emesso il 13/12/2016 dal Tribunale di Enna al n. 892 di repertorio.

Importo capitale : €60.000,00

Importo ipoteca : €30.420,58.

La suddetta formalità è riferita a tutti gli immobili pignorati descritti nella presente relazione, nonché ad altri immobili non riguardanti la presente procedura esecutiva.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Pignoramento Immobiliare trascritto, ad Enna, in data 20/02/2019, ai nn. 1114/963, in favore di Siena Mortgages 10-7 s.r.l. derivante da atto giudiziario emesso dal Tribunale di Enna, il giorno 30/01/2019, repertorio n. 18/2019.

La suddetta formalità è riferita a tutti gli immobili pignorati descritti nella presente relazione.

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:

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 25/08/2009 a firma di Notaio Renda Maria Pia da Piazza Armerina ai nn. 72224/19739 di repertorio, trascritto il 01/09/2009 a Enna ai nn. 8372/6516.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

per la quota di 1/1, in forza dell'atto di divisione, di repertorio n. 1296, stipulato, il 15/05/2003, dal notaio Zimbone Carlo da Acireale e trascritto, ad Enna, il 22/05/2003 al n. 4604/4010. Si precisa che le unità censite con il foglio 132 particella 1058 sub. 43 e sub. 44 derivano da variazione catastale del 07.12.2007 protocollo n. EN0158492 per divisione su parti comuni, mentre l'unità immobiliare censita al foglio 132 particella 1058 sub. 25 deriva da edificazione afferente in sopraelevazione giusta variazione del 05.04.2007 protocollo n. EN0083505.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

L'alloggio sopra descritto (corpo A) è stato realizzato in passato in virtù dei seguenti titoli edilizi abilitativi e/o attestazioni:

- Concessione Edilizia n. 23/2001 del 09/11/2001 per la costruzione di un fabbricato sito nella lottizzazione Conti-Sottosanti - lotto n. 2 in contrada San Pietro-San Giacomo nel Comune di Piazza Armerina;
- Variante n. 2/2004 alla C.E. n. 23/2001;
- Concessione Edilizia n. 70/2005 del 24/11/2005 per il completamento dei lavori di cui alla C.E. n. 23/2001 e C.E. in Variante n. 2/2004;
- Variante n. 49/2007 del 22/10/2007 alle concessioni edilizie n. 23/2001, n. 2/2004 e 70/2005 relative alla costruzione di un edificio per civile abitazione e commerciale sito in contrada San Pietro-San Giacomo, lotto n. 2 della lottizzazione Conti-Sottosanti sull'area distinta in catasto al foglio n. 178 part. 1058 del Comune di Piazza Armerina;
- Nulla Osta del Genio Civile di Enna in variante n. 1766 del 28/02/2005 per la realizzazione di un fabbricato sito sull'area distinta in catasto al foglio n.178 part. 1058 del Comune di Piazza Armerina;
- Certificato di Abitabilità n. 290 del 05/08/2009 dell'immobile identificato in catasto al foglio n. 132 part. 1058 sub. 25.



7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Sotto il profilo urbanistico il fabbricato, in cui si trovano gli immobili pignorati, ricadono, nel vigente P.R.G. del Comune di Piazza Armerina, in zona C (zona di espansione con edifici in linea e/o corte).

Per tale zona urbanistica, così come si evince dalle Norme di Attuazione (art. 16), è consentito realizzare qualsiasi tipo di fabbricato ad eccezione di quelli destinati ad attività industriale, attività zootecniche e macelli e attività artigianali incompatibili con la residenza.

In tale zona le costruzioni devono rispettare i seguenti parametri: a) edifici del tipo in linea o a corte; b) indice di densità fondiaria: 2 mc/mq; c) altezza massima degli edifici: 10,50 mt; d) numero di piani f.t. max: 3; e) rapporto di copertura max: 70%; f) dimensione minima del lotto: 1000 mq; g) le costruzioni dovranno ritirarsi di almeno 5,00 mt dai cigli delle strade private, e di almeno 7,50 mt dai cigli delle strade pubbliche che hanno larghezza non superiore a 15,00 mt; h) Il distacco minimo da tutti i confini ineditati, è fissato in metri 5,00, ed in ogni caso deve sempre essere rispettata la distanza minima di metri 10,00 tra pareti finestrate e pareti antistanti, anche se non finestrate.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'unità immobiliare pignorata sopra descritta (corpo A) è catastalmente conforme in quanto lo stato reale dei luoghi coincide con quello riportato nella planimetria catastale.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'unità immobiliare pignorata sopra descritta (corpo A) è urbanisticamente conforme, in quanto lo stato reale dei luoghi coincide con quello riportato nel progetto architettonico depositato al Comune di Piazza Armerina.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN PIAZZA ARMERINA VIA LUCIO PICCOLO 1

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

Il bene immobile, denominato nella presente relazione come corpo A, è ubicato a Piazza Armerina (EN) in via Lucio Piccolo n. 1 (zona contrada San Pietro-San Giacomo) ed appartiene, per l'intera quota di 1/1, al debitore esecutato.

Il cespite in oggetto è un appartamento di civile abitazione avente una superficie catastale complessiva di 122 mq ed un'altezza interna netta di m. 2,70. Esso è posto al secondo piano di uno stabile condominiale, disposto su cinque piani (di cui uno seminterrato ed uno mansardato), costituito da due corpi di fabbrica aggregati tra di loro mediante un unico corpo scala centrale (con ascensore) che serve per ciascun piano abitabile due o tre appartamenti. Tipologicamente l'edificio, ultimato nel 2008, è una casa in linea.



Catastalmente il corpo A è identificato dai seguenti dati:

- foglio 132 particella 1058 sub. 25 (catasto fabbricati), zona 1, categoria A/3, classe 2, consistenza 6,5 vani, superficie catastale totale 122 mq ed escluso aree scoperte 115 mq, rendita 328.98 Euro, indirizzo catastale: contrada San Pietro, piano: 2, intestato, per la quota di 1/1, ε

Coerenze: l'alloggio pignorato confina a nord con il cortile antistante dell'edificio, a sud con il cortile retrostante, a est con la stradella privata appartenente sempre alla corte del fabbricato ed a ovest con il corpo scala comune e con altro alloggio (part. 33).



Prospetto principale del fabbricato con in evidenza l'alloggio pignorato

DESCRIZIONE DELLA ZONA

L'edificio, di cui fa parte il cespite pignorato, è ubicato in una zona periferica, a nord del centro abitato. Tale zona è caratterizzata da un gruppo di edifici contornato da strade interne, nati per iniziativa privata e che si sviluppano ad ovest rispetto all'asse viario principale denominato viale Generale Gaeta. Questi insediamenti tuttavia non costituiscono dei tessuti urbani veri e propri, in quanto, non avendo innescato processi di urbanizzazione adiacenti, sono rimasti di fatto isolati. In tale zona la tipologia edilizia prevalente è quella della casa in linea e gli edifici sono prevalentemente allineati alle strade interne. Il traffico è limitato, i parcheggi sono buoni. I collegamenti verso tutte le direzioni sono favoriti dal collegamento diretto di viale Generale Gaeta con il centro abitato. Per quanto riguarda le attrezzature la zona è subordinata alla città consolidata, ciò nonostante è bene precisare che nelle immediate vicinanze è presente l'Ospedale. Nel complesso la qualità edilizia ed urbana è discreta.



foto aerea della zona in cui ricadono l'alloggio e i posti auto pignorati



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'appartamento pignorato fa parte di un complesso residenziale costituito da due edifici in linea sfalsati tra di loro, ciascuno dei quali è, a sua volta, costituito da due corpi di fabbrica aggregati tra di loro attraverso un unico corpo scala centrale.

In particolare lo stabile, in cui si trova l'appartamento pignorato, è composto complessivamente da cinque piani, di cui il primo è seminterrato e l'ultimo è mansardato. Il piano seminterrato è destinato a locali di deposito, il piano terra è destinato a locali commerciali ed infine i rimanenti piani sono utilizzati come abitazioni.

L'appartamento pignorato invece, posto al secondo piano dello stabile, è composto da un ingresso-soggiorno, una cucina abitabile, un corridoio-disimpegno, un wc-lavanderia, un bagno, un ripostiglio e tre camere da letto. I vani, di forma regolare, sono facilmente fruibili, sufficientemente illuminati e ben areati grazie alla presenza di adeguate aperture sui lati esterni opposti. Al servizio dell'alloggio vi sono anche due ampi balconi opportunamente pavimentati e dotati di ringhiera. L'abitazione ha, nel suo complesso, un discreto orientamento.

Strutturalmente l'immobile, come del resto tutto l'edificio, è costituito da un'intelaiatura di pilastri e travi in conglomerato cementizio armato ancorata al suolo mediante delle fondazioni di tipo dirette. I solai d'interpiano sono in latero-cemento messi in opera con nervature parallele. La scala è a soletta rampante in c.a. ordinario così come i ballatoi che sono costituiti da sbalzi pieni in c.a.. La compagnatura è realizzata con muratura a doppia foderà di mattoni forati con interposta camera d'aria per uno spessore complessivo di 30 centimetri. Esternamente le pareti sono intonacate e pitturate, mentre gli infissi sono in alluminio anodizzato con vetrocamera e persiane di chiusura in finto legno. Internamente la pavimentazione è costituita da piastrelle in gres porcellanato effetto cotto, mentre le pareti e i plafoni sono intonacati e rifiniti mediante tonachina tinteggiata prevalentemente con doppio strato di pittura lavabile. Le pareti in corrispondenza dell'angolo cottura e in corrispondenza dei servizi igienici sono rivestite da piastrelle in ceramica fino all'altezza di due metri così come previsto dalla normativa igienico-sanitaria. Le porte interne sono in legno tamburato. Gli impianti tecnologici quali quello elettrico, di riscaldamento e fognario sono realizzati in conformità alle vigenti norme in materia. L'approvvigionamento idrico avviene mediante l'acquedotto Comunale, mentre le acque bianche e nere confluiscono regolarmente nella rete fognaria cittadina. Nel complesso l'immobile è in buono stato di manutenzione e conservazione.

Di seguito viene riportata una tabella di valutazione sulla qualità e lo stato di conservazione degli elementi che compongono l'immobile in esame. La scala di valutazione da 1 a 10 stelle è tale che: 1 = pessimo, 2 = molto scarso, 3 = scarso, 4 = mediocre, 5 = al di sotto della media, 6 = nella media, 7 = al di sopra della media, 8 = buono, 9 = ottimo, 10 = eccellente.

Delle Strutture:

strutture verticali:

eccellente 

solai:

eccellente 

balconi:

eccellente 

Delle Componenti Edilizie:

pareti esterne:

buono 

infissi esterni:

buono 

pavimentazione interna:

buono 

rivestimento interno:

buono 

infissi interni:

buono 

Degli Impianti:

elettrico:

eccellente 

termico:

buono 



citofonico:

ascensore:



CLASSE ENERGETICA:



[84,05 KWh/m²/anno]

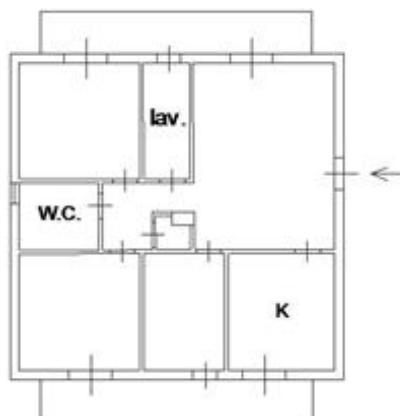
Certificazione APE N. 626207 registrata in data 08/09/2019

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

| descrizione | consistenza | | indice | | commerciale |
|-----------------------|---------------|---|--------|---|---------------|
| superficie principale | 118,00 | x | 100 % | = | 118,00 |
| superficie balconi | 25,00 | x | 30 % | = | 7,50 |
| Totale: | 143,00 | | | | 125,50 |



Pianta dell'appartamento pignorato

ACCESSORI:

Il bene immobile, denominato nella presente relazione come corpo A1, costituisce accessorio e pertinenza del corpo A ed è composto da due posti auto scoperti limitrofi posti al piano terra sul retro dello stabile. Essi, di proprietà esclusiva del debitore, occupano una superficie di 24 mq.

Catastralmente il corpo A1 è identificato dai seguenti dati:

- foglio 132 particella 1058 sub. 43 (catasto fabbricati), zona 1, categoria C/6, classe 1, consistenza 12 mq, rendita 15,49 Euro, indirizzo catastale: contrada San Pietro, piano: T, intestato, per la quota di 1/1, ad
- foglio 132 particella 1058 sub. 44 (catasto fabbricati), zona 1, categoria C/6, classe 1, consistenza 12 mq, rendita 15,49 Euro, indirizzo catastale: contrada San Pietro, piano: T, intestato, per la quota di 1/1, ad



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 29/03/2018

Fonte di informazione: Rogito, a firma del notaio Dottore Giuseppe da Grammichele, di repertorio n. 12532 e raccolta n. 10069, trascritto, presso la Conservatoria dei registri immobiliari ad Enna, il 30/03/2018 ai nn. 1941/1680.

Descrizione: Alloggio ubicato al quarto piano di uno stabile dotato di ascensore, classificabile come casa in linea e costruito nel 1971. Alla suddetta abitazione è connessa anche un autorimessa al piano seminterrato.

Indirizzo: Via Nino Bixio (ex via Kennedy) n. 39

Superfici principali e secondarie: 151

Superfici accessorie: 11

Prezzo/Prezzo richiesto: 120.000,00 pari a 740,74 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 07/09/2018

Fonte di informazione: Rogito, a firma del notaio Fazio Simone da Piazza Armerina, di repertorio n. 1277 e raccolta n. 1041, trascritto ad Enna, presso la Conservatoria dei registri immobiliari, il 07/09/2018 ai nn. 5699/4874.

Descrizione: Alloggio disposto su tre livelli (piano S1, T e 1) collegati tra loro da scale interne con annesse due corti esclusive ed autorimessa posta al piano S1. Tale abitazione, costruita nel 2017, è una casa a schiera (di un gruppo costituito da 8 alloggi)

Indirizzo: Via Vito Romano S.N.C.

Superfici principali e secondarie: 200

Superfici accessorie: 18

Prezzo/Prezzo richiesto: 190.000,00 pari a 871,56 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il criterio di stima utilizzato, nel caso in esame, è quello basato sulla ricerca del più probabile valore di mercato concettualmente coincidente con il punto d'incontro della domanda e dell'offerta.

Secondo gli Standard Internazionali di Valutazione (IVS), il valore di mercato è l'importo stimato al quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

Per determinare, nel caso specifico, il suddetto valore si applica il procedimento di stima denominato (secondo gli IVS) Market Comparison Approach, ossia abbreviato MCA (ossia in italiano "Approccio mediante Comparazione di Mercato").



Il procedimento MCA si basa sul principio elementare per il quale un acquirente non è disposto a pagare per un immobile, sostituibile integralmente con un altro, un prezzo che sia più alto di quello già stabilito in una compravendita.

Il procedimento MCA consiste dunque nel comparare il bene oggetto di stima (denominato soggetto della valutazione) con una serie d'immobili simili a quello da valutare (denominati comparabili) ubicati nello stesso segmento di mercato, ma soprattutto di cui si è a conoscenza del reale prezzo di mercato fissato in una recente transazione.

I parametri su cui avviene il confronto è detto "elenco delle caratteristiche" le quali sono individuate su criteri di selezione tecnica (superficie commerciale, stato di conservazione e manutenzione generale desumibile anche dal rilievo fotografico esterno e dall'anno di costruzione, numero di servizi igienici, orientamento, livello di piano, luminosità, etc.) ed economica (data del contratto, profilo soggetto acquirente e venditore, condizioni di pagamento, eventuali condizioni limitanti, rapporti evidenti tra venditore e acquirente etc.).

Fatto ciò si procede quindi ad "aggiustare" i prezzi degli immobili presi a confronto, denominati comparativi, stimando i prezzi marginali delle singole caratteristiche immobiliari con i tradizionali criteri di stima. Alla fine, per ciascun comparabile si ottiene il prezzo corretto, ossia il prezzo che si ricava sommando algebricamente al prezzo noto di un bene il valore degli aggiustamenti di ogni caratteristica pesa in esame.

Operativamente la stima con il MCA si attua attraverso la costruzione di tabelle relazionali composte da righe (record), in corrispondenza delle quali troviamo ciascuna caratteristica dell'elenco, e colonne (campi) in corrispondenza delle quali troviamo, invece, i vari beni campione di prezzo e dati noti, nonché il bene da stimare di prezzo ignoto (generalmente inserito come ultimo campo). Le tabelle sono dette relazionali perché, per i dati contenuti in ognuna di esse, è possibile stabilire dei legami con i dati contenuti nelle altre.

Si precisa, per maggiore chiarezza, che la comparazione tra due beni rispetto a una caratteristica può avvenire solo se c'è una "distanza di valore" in merito alla caratteristica in esame. Appare infatti del tutto inutile confrontare il valore di un parametro che presenta lo stesso valore per entrambi i beni posti a comparazione.

Si rileva infine che gli Standard Internazionali di Valutazione, a differenza della prassi estimativa tradizionale, pongono come condizione, per poter applicare il procedimento di comparazione, la conoscenza puntuale del prezzo e delle caratteristiche dei comparabili sulla base di informazioni documentate e attendibili, ossia sulla base degli atti di compravendita (e non sulla base di banche dati di cui è difficile dimostrare la loro affidabilità in termini di calcolo). Lo scopo dunque del MCA, in base agli Standard, è quello di ridurre al minimo l'apporto soggettivo del perito mediante una procedura automatica in cui l'unica accortezza deve essere quella di scegliere correttamente i beni comparabili e le caratteristiche da porre a confronto.

TABELLA DEI DATI

| Caratteristiche: | CORPO | COMPARATIVO 1 | COMPARATIVO 2 |
|---------------------------------|--------------|----------------------|----------------------|
| Prezzo | - | 120.000,00 | 190.000,00 |
| Consistenza | 130,30 | 162,00 | 218,00 |
| Data [mesi] | 0 | 18,00 | 13,00 |
| Prezzo unitario | - | 740,74 | 871,56 |
| stato di conservazione generale | 10,00 | 8,00 | 10,00 |
| numero di servizi igienici | 2,00 | 1,00 | 3,00 |

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI



| Caratteristiche: | Indice mercantile | COMPARATIVO 1 | COMPARATIVO 2 |
|---------------------------------|--------------------------|----------------------|----------------------|
| Data [mesi] | -0,08 | -100,00 | -158,33 |
| Prezzo unitario | prezzo medio minimo | 740,74 | 740,74 |
| stato di conservazione generale | | 6.000,00 | 6.000,00 |
| numero di sevizi igienici | | 6.000,00 | 6.000,00 |

TABELLA DI VALUTAZIONE

| Caratteristiche: | COMPARATIVO 1 | COMPARATIVO 2 |
|---------------------------------|----------------------|----------------------|
| Prezzo | 120.000,00 | 190.000,00 |
| Data [mesi] | -1.800,00 | -2.058,33 |
| Prezzo unitario | -23.481,48 | -64.962,96 |
| stato di conservazione generale | 12.000,00 | 0,00 |
| numero di sevizi igienici | 6.000,00 | -6.000,00 |
| Prezzo corretto | 112.718,52 | 116.978,70 |

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **114.848,61**
Divergenza: 3,64% < **5%**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 125,50 x 881,42 = **110.617,81**
Valore superficie accessori: 4,80 x 881,42 = **4.230,80**
114.848,61

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

| descrizione | importo |
|--------------------|----------------|
| arrotondamento | 151,39 |

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 115.000,00**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 115.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;



- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

| ID | descrizione | consistenza | cons. accessori | valore intero | valore diritto |
|----|--------------|-------------|-----------------|---------------------|---------------------|
| A | appartamento | 125,50 | 4,80 | 115.000,00 | 115.000,00 |
| | | | | 115.000,00 € | 115.000,00 € |

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 115.000,00**

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: **€ 11.500,00**

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: **€ 103.500,00**

data 30/09/2019

il tecnico incaricato
CLAUDIO CARUSO

