

Tribunale di Ragusa

Esecuzione immobiliare



Procedura R.G. 3/2018

UniCredit S.p.A.



Bene immobile sito in Comiso (RG), via Feliciano Rossitto 21, piano 3, interno 8 scala B



**Contenuto della relazione peritale**

| | |
|--|-----------|
| Identificazione dell'immobile oggetto di vendita | 3 |
| Descrizione dell'immobile | 3 |
| Report fotografico | 6 |
| Stato occupazionale | 9 |
| Vincoli, oneri giuridici e di ordine condominiale | 9 |
| Titolarità e provenienza | 10 |
| Analisi aspetti Catastali | 11 |
| Analisi Edilizia e Urbanistica | 11 |
| Calcolo delle consistenze e considerazioni valutative | 13 |
| Conclusioni e riepilogo | 15 |



Identificazione dell'immobile oggetto di vendita

L'oggetto della procedura è costituito da un appartamento e il relativo box auto facenti parte di un fabbricato a maggior consistenza sito in Comiso (RG), via Feliciano Rossitto. Da evidenze catastali e di sopralluogo l'accesso è identificato al civico n. 21 scala B interno 8 della predetta via, mentre l'accesso carrabile all'autorimessa interrata in cui si trova il box è identificato al civico n. 19/B. Il fabbricato, interamente residenziale, è costituito da quattro piani fuori terra e uno interrato occupato dall'autorimessa.

L'immobile risulta identificato:

- **Appartamento: Catasto Fabbricati del Comune di Comiso al Foglio 12 Particella 910 Subalterno 37 (categoria A/3, z. c. 1, cl. 3, consistenza 6,5 vani e R.C. 386,05 €).**

- **Box: Catasto Fabbricati del Comune di Comiso al Foglio 12 Particella 910 Subalterno 20 (categoria C/6, z. c. 1, cl. 2, consistenza 23 mq e R.C. 42,76 €).**

Le parti comuni del fabbricato sono identificate al Catasto Fabbricati del Comune di Comiso al Foglio 12 Particella 910 Subalterno 3 (categoria BCNC) per l'autorimessa e le relative rampe e al Catasto Fabbricati del Comune di Comiso al Foglio 12 Particella 910 Subalterno 5 (categoria BCNC) per l'accesso pedonale, il vano scala e il vano ascensore.

La sagoma del fabbricato è rappresentata in mappa con identificazione al Catasto Terreni di Comiso Sezione Comiso A al Foglio 12 Particella 910 (Ente urbano di 1.502 mq).

L'accesso per i rilievi peritali è stato effettuato giorno 23/04/2018 con il Custode Giudiziario, Dottoressa Nunziata De Martino.

Descrizione dell'immobile

L'appartamento ha doppia esposizione e si trova al terzo ed ultimo piano del fabbricato con accesso da parti condominiali ampie e ben tenute. Dall'ingresso principale si entra direttamente all'interno di un *open space* costituito dalla zona giorno, da questo ambiente si può accedere da una parte alla cucina e dall'altra al disimpegno verso la zona notte. Dal disimpegno si accede alla camera da letto matrimoniale, al bagno, ad altre due camere singole e ad un piccolo ripostiglio. Dalla cucina si accede ad un altro bagno/lavanderia.

La pavimentazione è in gres porcellanato, le pareti sono intonacate e con elegante finitura superficiale in gesso tinteggiato, fanno eccezione i bagni in quanto hanno rivestimento in piastrelle. Gli infissi esterni sono in legno di colore marrone scuro con vetro camera, con apertura ad anta e sistema oscurante realizzato con persiane in legno dello stesso colore; fanno eccezione le due persiane sul prospetto principale che, essendo state sostituite, sono in alluminio di nuova generazione (stesso colore ed effetto delle persiane in legno). Le porte interne sono in legno. I balconi hanno pavimentazione in gres per esterni e finiture in marmo chiaro; le soglie di finestre e balconi sono in granito.

Le facciate esterne sono intonacate e con finitura in tonachina di colore chiaro.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



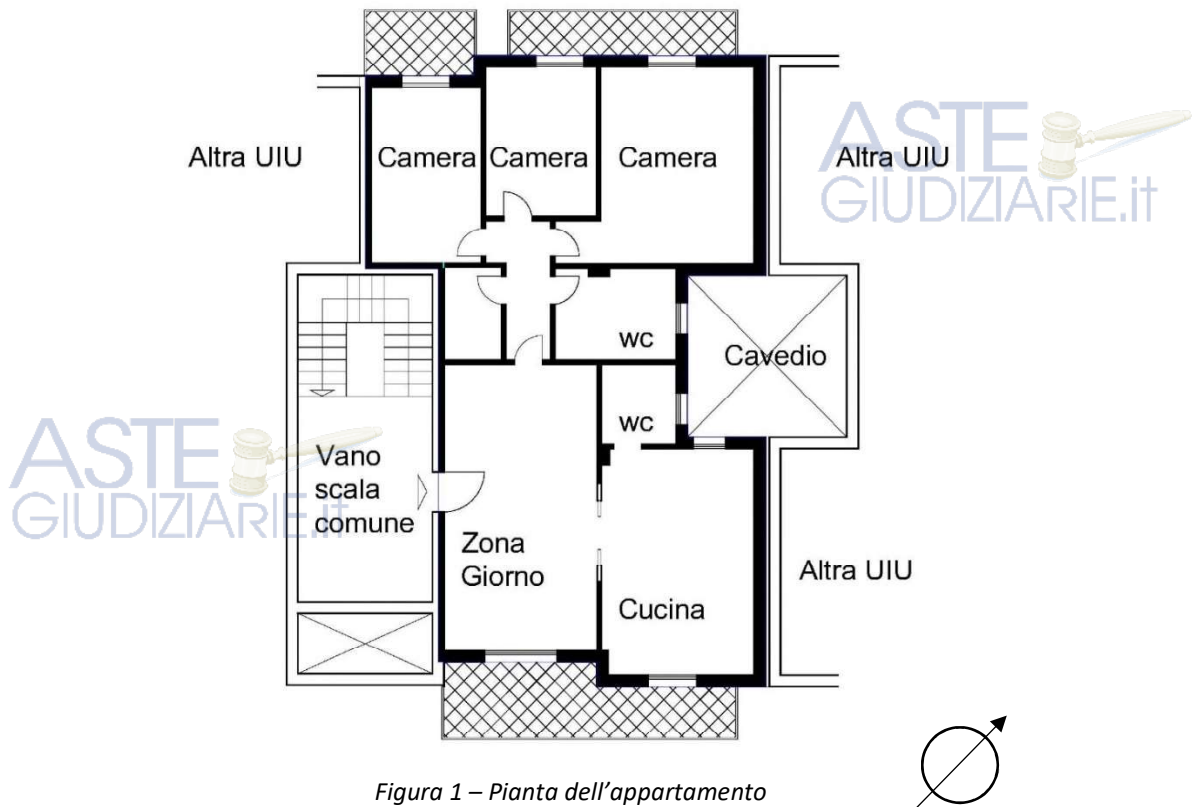


Figura 1 – Pianta dell'appartamento

Completa il lotto oggetto di esecuzione immobiliare il box auto: si tratta del secondo dall'accesso sul lato Nord-Ovest.

Il fabbricato ha struttura intelaiata portante in calcestruzzo armato gettato in opera.

Dal punto di vista impiantistico la porzione immobiliare è autonoma in quanto:

- risulta essere allacciata alla rete elettrica in maniera autonoma e presenta un impianto elettrico, completo di terminali, prese, apparecchi illuminanti e apparecchi illuminanti di emergenza;
- presenta l'allaccio all'adduzione idrica comunale e lo scarico con la maggior consistenza del resto del fabbricato;
- viene scaldata attraverso un impianto termico autonomo (riscaldamento e acqua calda sanitaria) costituito dalla caldaia a metano e dai terminali in ambiente (radiatori in alluminio);
- è dotata di boiler installato all'interno del bagno (attualmente non viene usato in quanto l'acqua calda sanitaria viene ottenuta attraverso la caldaia).

In sede di accesso agli atti, effettuato dal sottoscritto CTU in data 08/08/2018, all'interno della pratica dell'agibilità sono stati individuati i seguenti documenti correlati agli impianti installati all'interno del fabbricato:

- verbale di collaudo con esito positivo per gli ascensori ai sensi degli artt. 6 e 12 del D.P.R. 162/99;
- dichiarazione di conformità del 31/03/2005 relativa agli ascensori;
- autocertificazione da parte del progettista delle componenti impiantistiche attestante il fatto che le autorimesse non superano i 9 posti auto, per cui ai sensi dell'art. 92 del DM 16/02/1982, allora vigente, le autorimesse non rientrano nelle indicazioni di prevenzione incendi.

Il Comune di Comiso, Settore 9 – Servizi tecnici e tecnologici, in data 26/07/2007 attestava l'avvenuto deposito delle dichiarazioni di conformità ai sensi della L 36/90 rispetto all'impianto elettrico, termico, idrico, gas e impianti elevatori. Si desume quindi che, sebbene la documentazione sia parzialmente presente in atti, al momento dell'installazione le componenti impiantistiche siano state certificate ai sensi della normativa allora vigente.

In data 14/11/2018 è stato depositato l'Attestato di Prestazione Energetica da cui si desume che l'appartamento ricade in classe energetica F con una stima per EP di 85,35 kWh/m². Per il box, da normativa vigente, non è necessario procedere alla redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica.

Occorre segnalare che, malgrado lo stato di conservazione complessivo sia ottimo, vi è un evidente problema di umidità dovuto ad infiltrazione dalla copertura a falde le cui manifestazioni visibili si concentrano nella zona notte con macchie estese di colore scuro. Si tratta di una problematica considerevole per la cui risoluzione è necessario eliminare le cause di infiltrazione e verificare lo sgrondo delle acque per la copertura condominiale. Si può verosimilmente ritenere che non siano state utilizzate le necessarie accortezze imposte dalla regola dell'arte per realizzare il manto di copertura e il sistema di raccoglimento e allontanamento delle acque raccolte dalla copertura stessa.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Report fotografico

Foto 1
Prospetto principale del condominio dalla strada



ASTE
GIUDIZIARIE.it

Foto 2
Prospetto secondario (lato Nord Ovest)



ASTE
GIUDIZIARIE.it

Foto 3
Ingresso e zona giorno



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Foto 4
Soggiorno



ASTE
GIUDIZIARIE.it

Foto 5
Bagno principale



Foto 6

Camera da letto



Foto 7

Balcone zona giorno su prospetto principale



ASTE
GIUDIZIARIE.it



Foto 8

Balcone retrostante



ASTE
GIUDIZIARIE.it

Foto 9

Radiatori in alluminio



Foto 10

Box



Foto 11

Umidità in camera da letto per infiltrazione dalla copertura



ASTE
GIUDIZIARIE.it



Stato occupazionale

In sede di sopralluogo è stato appurato che l'immobile, impiegato come residenza, è regolarmente occupato dagli esecutati, sigg. [REDACTED] e [REDACTED], oltre che dalla loro mobilia e dalle loro suppellettili.



Vincoli, oneri giuridici

Dalle ricerche effettuate dal sottoscritto CTU in data 11/08/2018 in via telematica presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Ragusa, emerge che l'immobile è interessato dalle seguenti iscrizioni / trascrizioni:

- Ipoteca volontaria nascente da mutuo del 10/04/2002 in Notaio Filippo Morello, iscritta il 18/04/2002 ai numeri 6144/712, in rettifica iscritta il 20/05/2002 ai numeri 7634/917 ed in ripetizione il 29/09/2005 ai numeri 21973/9051, per Euro 2.578.040,00 (sorte capitale Euro 1.289.020,00), a favore del "Banco di Sicilia S.p.A.", con sede in Palermo, contro [REDACTED], con sede in [REDACTED] per il diritto di superficie. Con atto del 20/12/2007 in Notaio Filippo Morello si fa constare:
 - o l'avvenuta erogazione del saldo dell'importo mutuato con domanda di annotazione presentata il 19/03/2008 ai numeri 5781/772;
 - o il frazionamento in quota con domanda di annotazione presentata il 28/05/2008 ai numeri 11090/1497, la predetta ipoteca è stata frazionata in venti quote, sugli immobili edificati. Sulle unità immobiliari oggetto di analisi grava una quota di mutuo di Euro 63.495,00, cui corrisponde un montante di ipoteca di Euro 126.990,00; detta quota di mutuo è stata accollata dai signori [REDACTED] e [REDACTED] con l'atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso del 26/03/2009 con cui la cooperativa ha assegnato gli alloggi.
- Ipoteca volontaria nascente da mutuo del 15/12/2003 in Notaio Filippo Morello, iscritta il 18/12/2003 ai numeri 19967/3252 ed in ripetizione il 29/09/2005 ai numeri 21974/9053, per Euro 620.784,00 (sorte capitale Euro 310.392,00), a favore del "Banco di Sicilia S.p.A.", con sede in Palermo, contro [REDACTED], con sede in [REDACTED] per il diritto di superficie. Con atto del 20/12/2007 in Notar Filippo Morello si fa constare:
 - o l'avvenuta erogazione del saldo dell'importo mutuato con domanda di annotazione presentata il 19/03/2008 ai numeri 5782/773;
 - o il frazionamento in quota con domanda di annotazione presentata il 19/03/2008 ai numeri 5783/774, la predetta ipoteca è stata frazionata in venti quote, sugli immobili oggetto della presente relazione grava una quota di mutuo di Euro 15.289,00, cui corrisponde un montante di ipoteca di Euro 30.579,00; detta quota di mutuo è stata accollata dai signori [REDACTED] con l'atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso del 26/03/2009 con cui la cooperativa ha assegnato gli alloggi.
- Ipoteca legale nascente da atto pubblico amministrativo del giorno 01/02/2011, iscritta il 02/02/2011 ai numeri 1656/368, per Euro 35.082,00 (sorte capitale Euro 17.541,00), a favore della "Serit Sicilia S.p.A." con sede in Ragusa contro [REDACTED] per il diritto di proprietà superficaria;
- Ipoteca legale nascente da atto pubblico amministrativo del giorno 01/02/2011, iscritta il 02/02/2011 ai numeri 1660/372, per Euro 94.162,52 (sorte capitale Euro 47.081,26), a favore della "Serit Sicilia S.p.A." con sede in Ragusa contro [REDACTED] per il diritto di proprietà superficaria.
- Pignoramento del 13/12/2017, Ufficiale Giudiziario di Ragusa trascritto il 16/01/2018 ai numeri 657/482, a favore della "UniCredit S.p.A.", con sede in Roma, contro [REDACTED] e [REDACTED] erroneamente trascritto per il diritto di proprietà.



Si precisa che in tutti i documenti analizzati la signora [REDACTED] è stata generalizzata sia come [REDACTED] sia come [REDACTED]

L'area in cui ricade il fabbricato non è sottoposta a vincolo di natura paesaggistica così come disciplinato dalla Parte Terza del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio. Si segnala comunque che l'area si trova a circa 100 m dalle aree soggette a vincolo paesaggistico in quanto aree distanti 150 m dalla sponda dei fiumi e dei corsi d'acqua (art.142, lett. c, D.Lgs.42/04).

Da quanto riferito dagli occupanti, il condominio, essendo di piccole dimensioni, viene gestito dai proprietari delle unità immobiliari.

In conclusione, si rileva che:

- le unità sono interessate da due ipoteche volontarie e due ipoteche legali;
- nel pignoramento del 13/12/2017 si è riportato erroneamente il diritto di proprietà mentre le unità immobiliari sono in diritto di superficie;
- l'area in cui si trova il fabbricato non è interessata da vincoli di tutela ex lege pur essendo in prossimità di una fascia territoriale tutelata.

Titolarità e provenienza

Proprietà attuale. La proprietà dell'immobile risulta essere in capo a [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] e [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] in regime di comunione legale dei beni a seguito di assegnazione di alloggi da cooperativa edilizia con atto a rogito Filippo Morello del 26/03/2009 Rep. 41729/15101 trascritto alla Agenzia del Territorio di Ragusa sezione di Pubblicità immobiliare il 20/04/2009 ai numeri 8627/4998 di formalità. In tale atto l'immobile risulta essere identificato in maniera corretta, vale a dire proprietà superficaria dell'appartamento per civile abitazione identificato al Foglio 12 particella 910 sub 37, del garage al piano interrato identificato al Foglio 12 particella 910 sub 20 e dello spazio a parcheggio esterno per la quota 1/62 identificato al Foglio 12 particella 635 (non oggetto di pignoramento).

Si rileva che la quota indivisa dello spazio esterno a parcheggio essendo standard urbanistico è stato escluso dal frazionamento dell'ipoteca e quindi dal pignoramento.

Si rileva infine che la consistenza e l'identificazione catastale delle unità immobiliari oggetto di analisi sono sempre state le medesime sin dalla costituzione del 13/12/2006.

Provenienza storica dell'immobile. Per quanto attiene la ricostruzione della provenienza ultra ventennale, alla [REDACTED] con sede in [REDACTED] codice fiscale [REDACTED], i terreni sono pervenuti in proprietà superficaria mediante i seguenti atti (parzialmente disponibili ma non necessari per le analisi):

- con atto di costituzione di diritti reali a titolo oneroso del 20/11/1996 in Notaio Filippo Morello, trascritto il 20/12/1996 ai numeri 15196/12382, il Comune di Comiso ha assegnato, unitamente ad altre cooperative, il diritto di superficie sulle aree ricadenti in Comune di Comiso, Contrada Crocilla-Mastella, nelle zone denominate "Ambito 1" e "Ambito 4";
- con atto di modifica ed integrazione a convenzione del 09/12/2002 in Notaio Filippo Morello, trascritto il 27/02/2003 ai numeri 3384/2668, si è proceduto all'integrazione di alcune clausole del predetto atto del 20/11/1996;
- con altro atto di rettifica del 29/12/2004 in Notaio Filippo Morello, trascritto il 24/08/2004 ai numeri 18551/10859, sono stati confermati i predetti atti e si è evidenziato che con delibera del Consiglio Comunale n. 65 del 22/06/2004, le aree assegnate a ciascuna cooperativa sono state individuate e precisamente alla [REDACTED] è stata definitivamente assegnata la seguente area nel



Comune di Comiso, Contrada Crocilla-Mastrella-Deserto: Ambito 1, Isolato 1/C1, Comparto "B" di mq. 4.411 catastali.

Si precisa che in tutti i documenti analizzati la signora [REDACTED] è stata generalizzata sia come [REDACTED] sia come [REDACTED]



Analisi aspetti catastali

Per quanto attiene il Catasto Fabbricati, **le unità immobiliari risultano così identificate al Catasto Fabbricati del Comune di Comiso al Foglio 12 Particella 910:**

- **Appartamento: Sub 37 categ. A/3, z. c. 1, cl. 3, consistenza 6,5 vani e R.C. 386,05 €;**

- **Box auto: Sub 20 categ. A/3, z. c. 1, cl. 2, consistenza 23 mq e R.C. 42,76 €.**

Le intestazioni risultano corrette e non sono state rilevate difformità rispetto allo stato di fatto riscontrato in sopralluogo.

Per quanto attiene il Catasto Terreni, la sagoma del fabbricato è rappresentata in mappa con identificazione al Catasto Terreni di Comiso Sezione Comiso al Foglio 12 Mappale 910 (Ente Urbano di 1.502 mq). La mappa riporta correttamente la sagoma del fabbricato di cui le unità immobiliari fanno parte.

Analisi Edilizia e Urbanistica

L'area in cui si trova il fabbricato è stata oggetto di un programma costruttivo a maggior consistenza approvato con modifiche dall'Assessorato Regionale Territorio e Ambiente con D.A. n.476/DRU in data 23/05/1996 e finalizzato alla realizzazione di alloggi di edilizia sociale.

Con atto a rogito Filippo Morello in data 20/11/1996 repertorio n. 8079/2487 trascritto a Ragusa il 20/12/1996 ai nn. 15196 / 12382, il Comune di Comiso ha assegnato alla [REDACTED] e ad altre cooperative il diritto di superficie sulle aree ricadenti in Comune di Comiso nella contrada "Crocilla - Mastella", nelle zone denominate "Ambito 1" e "Ambito 4", di cui al programma costruttivo citato. Con successivo atto di modifica e integrazione a convenzione stipulato dal Notaio Filippo Morello in data 9/12/2002 rep. N. 20944 trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ragusa il 27/02/2003 ai nn. 3384/2668 si è proceduto all'integrazione di alcune clausole al citato atto del 20/11/1996. Con ulteriore atto di rettifica stipulato dal Notaio Filippo Morello in data 29/07/2004 rep. n. 26541 trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ragusa il 24/08/2004 ai nn. 18551/10859, si è evidenziato ai fini della pubblicità all'Agenzia del Territorio che la delibera del Consiglio Comunale n. 65 del 22/06/2004 assegna a ciascuna cooperativa le rispettive aree edificabili ricadenti negli ambiti citati. Alla cooperativa [REDACTED] è stata assegnata l'area identificata come AMBITO 1 isolato 1/C1 Comparto "B", allora censita al Catasto Terreni del Comune di Comiso al foglio 12, particelle 631, 632, 633 e 604 nonché i 20/62 indivisi della particella 635 (destinata a verde e parcheggio).

Gli atti citati riportano anche le obbligazioni relative alla realizzazione delle opere di urbanizzazione connesse ai fabbricati.

Attualmente dal punto di vista urbanistico, il Comune di Comiso è dotato di strumento urbanistico aggiornato a seguito della revisione generale adottata con D.C.C. n. 17 del 15/04/2014 e approvata con D.D.G. n. 179 del 14/11/2017. In base al Piano Regolatore Generale vigente l'immobile ricade in zona B – sottozona B4 – Ambiti urbani marginali di completamento e di recente formazione.

Per il trasferimento dell'immobile non è necessario il Certificato di Destinazione Urbanistica in quanto il lotto non comprende terreni né aree libere.

Di seguito si riporta l'estratto dell'azzonamento in base al Piano Regolatore Generale vigente.



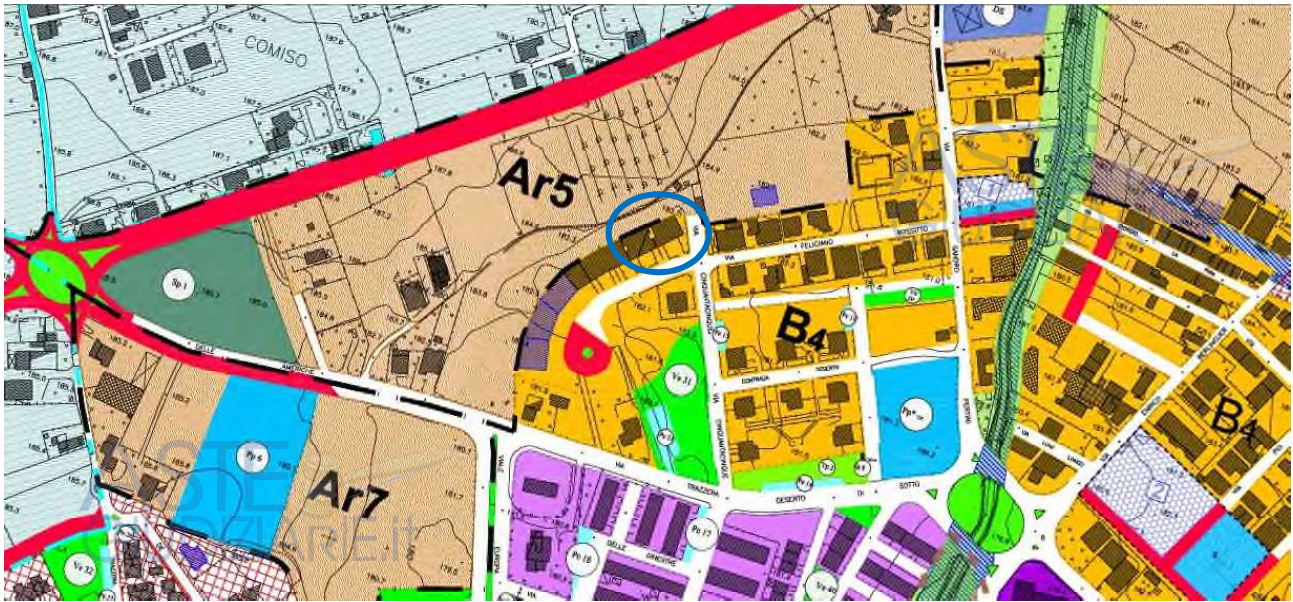


Figura 2 – Estratto dal PRG vigente

A seguito di accesso agli atti presso gli Uffici Tecnici del Comune Comiso, effettuato dal sottoscritto CTU in data 08/08/2018, è emerso che:

- l'edificazione dell'immobile è avvenuta a seguito di Concessione Edilizia 6494 del 20/12/1996 (Pratica Edilizia n° 4559/96) intestata a [REDACTED]
- in data 07/04/1998 Prot. 1695/2 è stato ottenuto il Nulla Osta ai fini della Tutela ex Lege 431/85 da parte della Soprintendenza Beni Culturali e Ambientali. Il passaggio di verifica della Soprintendenza è stato necessario in quanto una parte della lottizzazione rientra in area soggetta a vincolo paesaggistico. Le lievi modifiche apportate al progetto originario, consistenti nella scelta dei materiali e nella lieve revisione della scansione dei prospetti, hanno permesso di ottenere una maggiore omogeneità al resto del tessuto edificato;
- a seguito di apposita richiesta di proroga del 14/12/1999, il Comune di Comiso in data 21/02/2000 comunicava alla [REDACTED] la possibilità di effettuare l'inizio dei lavori nei successivi 3 mesi. I lavori sono iniziati in data 01/03/2000 per essere chiusi in data 28/02/2006;
- in data 31/07/2007, il dirigente incaricato del Comune di Comiso ha attestato l'Agibilità dell'intero fabbricato con Certificato n. 37/07. Nel certificato di Agibilità si fa riferimento all'Attestazione di realizzazione parziale delle opere di urbanizzazione primaria.

Complessivamente si rileva che la consistenza e la destinazione abitativa insediata risultano essere legittimate e conformi, tuttavia è stata riscontrata una difformità nella diversa distribuzione degli spazi interni per la mancata realizzazione della lavanderia in corrispondenza della cucina per cui occorre procedere al ripristino dello stato autorizzato ovvero ad una comunicazione per opere interne in sanatoria.



Calcolo delle consistenze e considerazioni valutative

Consistenze dell'immobile

Dalle verifiche da sopralluogo e dall'analisi delle pratiche edilizie si desume:



| | Destinazione | Consistenza |
|-----------------|--------------|-------------|
| Piano Terzo | Residenziale | 124,47 mq |
| Piano Terzo | Balconi | 22,63 mq |
| Piano interrato | Box | 25,00 mq |

Per ottenere la superficie commerciale viene adoperato il riferimento alla SIL - Superficie Interna Lorda, per cui si adottano i seguenti criteri:

- 100% delle superfici calpestabili;
- 100% delle superfici occupate dalle pareti perimetrali e delle pareti interne;
- 50% delle superfici occupate dalle pareti a confine;
- 30% delle superfici di balconi e terrazze.

Dall'applicazione dei criteri indicati per l'**appartamento** si ottiene una superficie lorda di 131,26 mq che può essere approssimata a **131,50 mq**.

Per il **box** la superficie commerciale coincide, in questo caso, con quella catastale di **25 mq**.

Considerazioni valutative

La valutazione dell'appartamento con incluso il box viene effettuata secondo l'aspetto economico del valore di mercato. Si valuterà pertanto il più probabile prezzo che l'appartamento in oggetto potrebbe spuntare qualora fosse immesso sul mercato e sottoposto a libera compravendita. Il metodo di stima consiste nella comparazione con i prezzi pagati di recente per unità immobiliari simili sulla base di un parametro comune (la superficie commerciale), si tratta pertanto di un procedimento di tipo **sintetico**. Per giungere al valore unitario di riferimento sono stati individuati i comparativi più simili e più vicini all'appartamento oggetto di analisi (tipo di costruzione, tipo di finiture, fabbricati limitrofi, piani simili, presenza box/posto auto, presenza ascensore); il raffronto tra i comparativi è stato effettuato in base a: localizzazione, stato di conservazione, appetibilità commerciale dell'unità immobiliare e presenza di servizi.

Il fabbricato si trova nella prima periferia del Comune di Comiso, in un tessuto caratterizzato dall'insediamento di funzioni quasi totalmente residenziali. L'accessibilità a questa zona semiperiferica è ottima, in quanto si trova in prossimità delle strade provinciali e le caratteristiche della viabilità di penetrazione sono di nuova concezione (strade larghe e disponibilità di parcheggio).

Sebbene il mercato residenziale di Comiso viva attualmente un periodo di stallo a causa dell'eccesso di offerta a fronte di una domanda stazionaria, occorre considerare che l'immobile in esame presenta il vantaggio di essere di relativamente recente costruzione (Certificato di Agibilità del 2007) e di essere dotato di ampi spazi.

Si riporta la tabella delle quotazioni OMI, vale a dire le quotazioni rilevate a livello ufficiale dall'Agenzia delle Entrate per il primo semestre 2018:





Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2018 - Semestre 1

Provincia: RAGUSA

Comune: COMISO

Fascia/zona: Periferica/AREE PERIFERICHE

Codice zona: D1

Microzona: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale



| Tipologia | Stato conservativo | Valore Mercato (€/mq) | | Superficie (L/N) | Valori Locazione (€/mq x mese) | | Superficie (L/N) |
|------------------------------|--------------------|-----------------------|------|------------------|--------------------------------|-----|------------------|
| | | Min | Max | | Min | Max | |
| Abitazioni civili | Normale | 550 | 800 | L | 1,9 | 2,6 | L |
| Abitazioni di tipo economico | Normale | 470 | 700 | L | 1,6 | 2,4 | L |
| Autorimesse | Normale | 280 | 400 | L | 1,2 | 1,8 | L |
| Box | Normale | 300 | 440 | L | 1,4 | 2,1 | L |
| Ville e Villini | Normale | 750 | 1000 | L | 0 | 0 | |

I prezzi di mercato in richiesta, rilevati attraverso la consultazione diretta degli operatori, risultano lievemente più alti. Va sottolineato tuttavia che sono stati individuati 3 comparativi nelle immediate vicinanze che presentano molteplici caratteri comuni dell'appartamento oggetto di esecuzione (proprietà superficaria, tipologia edilizia, presenza di box ai piani interrati, taglio, caratteristiche costruttive, qualità delle finiture, ecc.). Tali offerte, che includono il box al piano interrato, ricadono nel range 128.000 € - 135.000 €, vale a dire 950 €/mq – 1.000 €/mq.

Va inoltre considerato il range OMI di fascia medio alta vale a dire: 750 €/mq - 800 €/mq.

Per il box si considera, sia in base ai valori OMI che in base ai pochi comparativi presenti, il valore di 300 €/mq.

Da una tabella di comparazione di tutti i dati di mercato trovati in richiesta, tenendo conto delle caratteristiche dei beni comparati (piano, *appeal*, stato di conservazione ecc.) e della differenza fisiologica tra richiesta e prezzi di transazione effettiva, emerge un valore:

- 803,5 €/mq per l'appartamento, da approssimare a **805 €/mq**;
- **300 €/mq** per il box.

In base alla superficie commerciale rilevata si ottiene:

Appartamento 131,50 mq * 805 €/mq = **105.857,50 €**

Box 25 mq * 300 €/mq = **7.500 €**



Conclusioni e riepilogo

Come indicato dal mandato del Giudice, la valutazione del cespite deve tenere conto dei costi per:

- regolarizzazione edilizia per costo massimo della pratica edilizia in Sanatoria stimato in € 3.000 comprensivo di sanzione (1.000 € per CILA tardiva) e oneri professionali. Tale costo può essere altresì assunto in alternativa per il ripristino dello stato autorizzato attraverso la realizzazione della lavanderia prevista da titolo edilizio in luogo del bagno attuale.

- abbattimento forfettario (nella misura del 15% del valore venale) dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene.

Si precisa che i costi per la sistemazione delle macchie dovute ad infiltrazioni non vengono considerati ai fini valutativi in quanto il danno, riconducibile alla copertura comune del fabbricato, è di origine condominiale.

Sulla base dei calcoli esposti si ottiene una consistenza commerciale di 131,5 mq.

Applicando alle consistenze calcolate il valore di **805 €/mq** per l'appartamento e di **300 €/mq** per il box si ottiene:

805 €/mq x 131,50 mq = 105.857,50 € per l'appartamento

300 €/mq x 25 mq = 7.500 € per il box

Il valore complessivo è 113.357,50 €.

A questo valore vanno sottratti i costi per le regolarizzazioni e il frazionamento, ottenendo:

| | |
|--------------|-------------------------------------|
| 113.357,50 € | Valore ante deprezzamento |
| 3.000 € | Regolarizzazioni edilizia |
| 17.003,60 € | Abbattimento forfettario 15% |
| 96.353,90 € | Valore attuale dell'immobile |

In conclusione, facendo un opportuno arrotondamento, si stima un valore attuale dell'immobile pari ad **euro 96.355,90.**

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

