

# TRIBUNALE DI BARCELLONA P.G. (ME)

---

Procedura esecutiva n. [REDACTED].

Promossa da “[REDACTED].”

Contro “[REDACTED].”

## RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D’UFFICIO

*Tecnico incaricato: Ing. Giuseppe Vito SPINELLA*

IL C.T.U.

Ing. Giuseppe Vito Spinella





**OGGETTO: Procedura immobiliare esecutiva n. 82/2019 R.G.Es.**

**PREMESSA:**

Con la presente il sottoscritto Ing. Giuseppe Vito Spinella, nato a Barcellona P.G. il 15/06/1980 con studio tecnico a Barcellona P.G. Via Bartolo Cattafi n.28, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Messina al n. 3964, nominato C.T.U. nel procedimento in oggetto, con assegnato il seguente mandato:

- a) **verifichi**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, comma 2, cod. proc. civ. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative al compendio pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari), segnalando immediatamente al Giudice ed al creditore procedente quelli mancanti o inidonei; in particolare, dica se i dati risultanti dai documenti ipotecari e catastali ex art. 567 cod. proc. civ. ovvero dalla relazione notarile agli atti corrispondano a quelli effettivi, indicando, per il caso di non corrispondenza, le eventuali differenze e le loro cause, ricostruendo le vicende degli immobili nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, ed individuando tutti coloro che ne furono proprietari in tale periodo, indicando altresì il primo titolo di acquisto per atto tra vivi anteriore al suddetto ventennio; dica se alla data di trascrizione del pignoramento gli immobili pignorati erano in tutto o in parte di proprietà dell'esecutato o degli esecutati; se alla data predetta vi erano eventuali comproprietari, indicando in tal caso le relative quote e se vi sono stati dei successivi trasferimenti fino alla data odierna per atto tra vivi o per causa di morte relativamente alle quote dei comproprietari; ove non risultante dalla documentazione in atti, acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (art. 173-bis, comma 2, disp. att. cod. proc. civ.);
  
- b) **identifichi e descriva** sommariamente gli immobili pignorati, come individuati nell'atto di pignoramento (ad esclusione degli immobili già liberati dal vincolo del pignoramento o per i quali l'esecuzione sia stata sospesa), anche mediante rilievi planimetrici e fotografici, indicando, con riferimento a ciascun immobile, ubicazione, confini e dati catastali; acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; (art. 173-bis, comma 1, n. 1 e 2, disp. att. cod. proc. civ.);



- c) **accerti** se gli immobili siano liberi o occupati, precisando in quest'ultimo caso chi lo occupi, quale sia il titolo dell'occupazione, e a quando risalga l'occupazione; a tal fine, qualora alcuno degli immobili risulti o appaia probabile che sia occupato da terzi, provveda ad acquisire copia del contratto di locazione o di affitto direttamente dal conduttore e, ove ciò non sia possibile, provveda a verificare l'esistenza di eventuali contratti registrati presso l'Agenzia delle Entrate, con espressa autorizzazione ad acquisire copia del contratto; nel caso il titolo sia un contratto di affitto o di locazione indichi: (a) gli estremi dell'eventuale registrazione del contratto; (b) la scadenza del contratto; (c) la misura del canone pattuito (art. 173-bis, comma 1, n. 3, disp. att. cod. proc. civ.);
- d) **predisponga** – sulla base dei documenti in atti – l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento);
- e) **indichi**: (a) i diritti reali a favore di terzi esistenti su ciascun immobile pignorato alla data della trascrizione del pignoramento; (b) le formalità (iscrizioni e trascrizioni) e gli eventuali vincoli e oneri esistenti sui beni staggiti, ivi inclusi a titolo esemplificativo quelli di carattere storico-artistico, paesaggistico e idrogeologico, ovvero derivanti da diritti di servitù pubbliche, da procedimenti di espropriazione per pubblica utilità o da contratti incidenti sulla potenzialità edificatoria del fondo; (c) se l'eventuale regolamento condominiale (da acquisirsi a cura dell'esperto ove non presente in atti e anche se anteriore al ventennio) preveda vincoli di destinazione ovvero limitazioni all'utilizzo degli immobili pignorati, specificando l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione nonché la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, relazionando altresì sull'esistenza di eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia e sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al compendio pignorato (art. 173-bis, comma 1, n. 4, 5 e 9, disp. att. cod. proc. civ.);
- f) **verifichi** se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sui beni del debitore pignorato derivi da alcuno dei suddetti titoli (art. 173-bis, comma 1, n. 8, disp. att. cod. proc. civ.);
- g) **accerti** la regolarità edilizia e urbanistica dei beni nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica (art. 173-bis, comma 1, n. 6, disp. att. cod. proc. civ.);
- h) **specifichi** in caso di opere abusive l'epoca di realizzazione dell'opera e/o della sua ultimazione; in ipotesi di opere abusive, appurando la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 d.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 ed i costi per il suo conseguimento; in caso contrario, verifichi l'eventuale



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 verosimili costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi – ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare – che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma 6, della legge 28 febbraio 1985, n. 47, ovvero dall'art. 46, comma 5, del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, specificando il presumibile costo per il conseguimento del titolo in sanatoria (art. 173-bis, comma 1, n. 7, disp. att. cod. proc. civ.);

- i) **proceda**, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto (ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge 11 agosto 1939, n. 1249) provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria dei beni, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;
- j) **verifichi** se è possibile od opportuno vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in tal caso, alla loro formazione procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
- k) **dica**, se gli immobili sono pignorati solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale), indicando il valore di ciascuno di essi, tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 cod. proc. civ., dall'art. 846 cod. civ. e dalla legge 3 giugno 1940, n. 1078;
- l) **rediga** la relazione di stima, conformemente alle prescrizioni contenute nell'art. 173-bis disp. att. c.p.c., come novellato dal d.l. 27 giugno 2015, n. 83, convertito con modificazioni nella legge 6 agosto 2015, n. 132, e – quanto alla determinazione del valore – ai criteri indicati dall'art. 568 cod. proc. civ., con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione delle ricerche effettuate, previo accesso agli immobili, con l'ausilio del custode, se già nominato, eventualmente riferendo al Giudice delle difficoltà incontrate al riguardo. In particolare, ai fini della determinazione del valore di mercato del compendio pignorato l'esperto procederà al calcolo della superficie degli immobili, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro ed il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le



correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi dei beni venduti, 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.

## OPERAZIONI PERITALI

In data 27/01/2020 il Giudice ha fissato l'udienza per il giorno 09/07/2020 ore 9:00 con l'ordine all'esperto di inviare la relazione almeno 30 giorni prima assegnando alle parti un termine di 15 giorni per far pervenire eventuali osservazioni;

Con PEC del 21/05/2020 il CTU comunicava alle parti l'inizio delle operazioni peritali per la data del 29/05/2020 ore 10:30;

In data 29/05/2020 alle ore 10:30 il CTU dava inizio alle operazioni peritali, con successiva sospensione vista la mancata presentazione delle parti;

In data 09/06/2020 il CTU incaricato chiedeva rinvio della data fissata per deposito della relazione, vista la impossibilità di eseguire le operazioni peritali a causa delle limitazioni imposte per l'emergenza sanitaria dovuta all'epidemia di Covid-19;

In data 12/06/2020 il giudice concedeva proroga del termine per il deposito della relazione di consulenza e fissava la comparizione delle parti per l'udienza del 11/02/2021 ore 9:00;

In data 12/06/2020 alle ore 10:00 il CTU proseguiva le operazioni peritali alla presenza del [REDACTED] impiegato in rappresentanza della ditta [REDACTED], effettuava ricognizione dei luoghi operando rilievi planimetrici e fotografici, le operazioni venivano sospese alle ore 12:10;

In data 20/06/2020 alle ore 9:30 il CTU proseguiva le operazioni peritali alla presenza della [REDACTED] impiegata in rappresentanza della ditta [REDACTED], continuava la ricognizione dei luoghi operando i rimanenti rilievi planimetrici e fotografici, le operazioni venivano sospese alle ore 10:00;



## ESPLETAMENTO DEL MANDATO

Il CTU esaminati gli atti ed i documenti di causa, sulla scorta degli accertamenti e dei rilievi eseguiti sul bene e dopo aver reperito tutte le informazioni utili per rispondere alle richieste formulate dal G.E., presenta la propria relazione tecnica.

### A) **verifica della completezza della documentazione:**

I dati risultanti dai documenti ipotecari e catastali ex art. 567 cod. proc. civ. ovvero dalla relazione notarile agli atti corrispondono a quelli effettivi; Alla data di trascrizione del pignoramento gli immobili pignorati erano in tutto di proprietà dell'esecutato e non vi erano pertanto comproprietari.

### B) **identificazione e descrizione sommaria degli immobili pignorati:**

Gli immobili oggetto del pignoramento sono diverse porzioni di fabbricato nonché aree pertinenziali di parcheggio siti nel complesso residenziale denominato "Portorosa" nel comune di Furnari, in particolare trattasi di 9 unità abitative adibite a Residence in formato di mono/bi/trilocali di varie dimensioni e con terrazze e/o giardini annessi facenti parte di un edificio a 2 elevazioni fuori terra con struttura in C.A., le unità abitative hanno angolo cottura, zona soggiorno ed una o più camere da letto, sono accessibili dalla strada condominiale e per quelle poste al primo piano tramite scala esterna comune sono rifinite in ogni parte con intonaci civili e pavimentazione in monocottura, sono presenti impianti elettrici, idrici, fognari e di climatizzazione sono inoltre dotati di mobili e suppellettili necessarie alla abitabilità, gli infissi interni ed esterni sono in legno.

al N.C.E.U.:

- 1) Foglio 3 Particella 365 sub 13 cat. C/6
- 2) Foglio 3 Particella 365 sub 14 cat. C/6
- 3) Foglio 3 Particella 365 sub 21 cat. A/7
- 4) Foglio 3 Particella 365 sub 22 cat. A/7
- 5) Foglio 3 Particella 365 sub 23 cat. A/7
- 6) Foglio 3 Particella 365 sub 35 cat. C/6
- 7) Foglio 3 Particella 365 sub 36 cat. C/6
- 8) Foglio 3 Particella 365 sub 37 cat. C/6
- 9) Foglio 3 Particella 365 sub 38 cat. C/6
- 10) Foglio 3 Particella 365 sub 39 cat. C/6
- 11) Foglio 3 Particella 365 sub 44 cat. A/7
- 12) Foglio 3 Particella 365 sub 45 cat. A/7
- 13) Foglio 3 Particella 365 sub 46 cat. C/2
- 14) Foglio 3 Particella 365 sub 50 cat. A/7





- 15) Foglio 3 Particella 365 sub 51 cat. A/7
- 16) Foglio 3 Particella 409 sub 1 cat. C/6
- 17) Foglio 3 Particella 409 sub 2 cat. C/6
- 18) Foglio 3 Particella 409 sub 3 cat. C/6
- 19) Foglio 3 Particella 409 sub 4 cat. C/6
- 20) Foglio 3 Particella 409 sub 5 cat. C/6
- 21) Foglio 3 Particella 409 sub 6 cat. C/6
- 22) Foglio 3 Particella 409 sub 7 cat. C/6
- 23) Foglio 3 Particella 409 sub 8 cat. C/6
- 24) Foglio 3 Particella 409 sub 9 cat. C/6
- 25) Foglio 3 Particella 409 sub 10 cat. C/6
- 26) Foglio 3 Particella 335 sub 3 cat. A/7
- 27) Foglio 3 Particella 335 sub 4 cat. A/7

Negli allegati sono presenti le relative visure catastali, elaborati planimetrici e documentazione fotografica.

**C) accertamento se gli immobili sono liberi o occupati:**

Gli immobili risultano liberi e sono attualmente utilizzati per l'esecuzione dell'attività di impresa di Affittacamere della ditta proprietaria;

**D) predisposizione dell'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli:**

(ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento);

Gli immobili in oggetto risultano gravanti delle seguenti formalità:

- 1) Ipoteca Volontaria nn. [REDACTED] a favore di [REDACTED]  
[REDACTED]), contro [REDACTED]  
[REDACTED] derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato della durata di 15 anni, come da atto notarile del [REDACTED]  
[REDACTED];
- 2) Ipoteca Volontaria nn. [REDACTED] a favore [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]), contro [REDACTED] derivante da concessione a garanzia di mutuo della durata di 10 anni, come da atto notarile del [REDACTED]  
[REDACTED].
- 3) Pignoramento immobiliare nn. [REDACTED] a favore [REDACTED]  
[REDACTED]) e contro [REDACTED]





In riferimento unità immobiliari di cui al Foglio 3 Part 365 Subalterni 21, 22, 23, 44, 45, 50 e 51 (Palazzina denominata lotto 2 “Vulcano 30”) successivamente alle concessioni suddette sono state apportate alcune modifiche alla suddivisione interna degli ambienti, regolarizzate con Autorizzazione Edilizia in sanatoria n.11/92 del 05/12/1992, infine, ulteriori difformità presenti rispetto agli atti autorizzativi precedenti sono state regolarizzate con Autorizzazione Edilizia in sanatoria n. 41/09 del 23/10/2009; Tali immobili pertanto risultano regolarmente realizzati e conformi alle autorizzazioni ottenute, e provvisti inoltre di certificato di abitabilità rilasciato dal Comune di Furnari con Prot. 7525/10 del 09/11/2010.

In riferimento alle unità abitative di cui al Foglio 3 Part. 335 Subalterni 3 e 4 (Palazzina denominata lotto 1 “Filicudi 19”), non risultano ulteriori atti autorizzativi successivi alle suddette concessioni edilizie (71/82 e 32/84) che riguardano l’intero complesso immobiliare, in tali unità, dal rilievo effettuato in loco, sono emerse alcune difformità rispetto a quanto autorizzato, inoltre è stata accertata la mancanza del certificato di abitabilità.

Per i restanti immobili di cui al Foglio 3 Part. 635 Subalterni 13, 14, 35, 36, 37, 38, 38 e Part. 409 sub. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 e 10, essendo aree di parcheggio scoperto non sono sottoposte al rilascio di certificazione di agibilità/abitabilità.

#### **H) individuazione e consistenza eventuali opere abusive:**

Come sopra evidenziato le unità immobiliari di cui al Foglio 3 Part 365 Subalterni 21, 22, 23, 44, 45, 50 e 51 (palazzina denominata “Vulcano 30”) non presentano opere abusive, e risultano perfettamente conformi alle concessioni/autorizzazioni rilasciate dal Comune di Furnari;

Per quanto riguarda le unità immobiliari di cui al **Foglio 3 Part. 335 Subalterni 3 e 4** (palazzina denominata “Filicudi 14 Bis”) sono state riscontrate opere abusive realizzate in difformità alle concessioni edilizie esistenti, in particolare tali difformità risultano essere:

1. diversa distribuzione degli spazi interni che, ai sensi della L.R. 16/2016 art. 3 comma 2 lettera b), appartengono alla categoria delle opere interne e possono essere regolarizzate con Comunicazione di Inizio Lavori (C.I.L.) anche se già realizzate, come disposto dall’art. 6 comma 5 del d.P.R. n. 380/01, con pagamento di una sanzione di € **1.000,00** per ogni unità immobiliare.
2. copertura delle superfici non residenziali esterne originariamente utilizzate come patio scoperto, le suddette opere sono sanabili ai sensi dell’art. 36 d.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 con Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) subordinata al pagamento di una sanzione pecuniaria; I verosimili costi per il conseguimento del titolo in sanatoria sono i seguenti:



- a. sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi stessi e comunque in misura non inferiore a € 516,00 (art. 37 c. 1 d.P.R. 380/01) per ogni unità immobiliare;
- b. pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia (art. 36 c. 2 d.P.R. 380/01) di come individuato all'art. 16 c. 10 d.P.R. 380/01 *“in caso di interventi su edifici esistenti il costo di costruzione è determinato in relazione al costo degli interventi stessi, così come individuati dal comune in base ai progetti presentati per ottenere il permesso di costruire”* quantificabile in:
  - per u.i. par. 335 sub. 3 = € 300,00
  - per u.i. par. 335 sub. 4 = € 400,00
- c. Spese per competenze tecniche professionali quantificabili in € 1.200,00 per ogni unità immobiliare.

Tali immobili si trovano nelle condizioni previste dall'art. 40, comma 6, della legge 28 febbraio 1985, n. 47, ovvero dall'art. 46, comma 5, del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, il presumibile costo per il conseguimento del titolo in sanatoria (art. 173-bis, comma 1, n. 7, disp. att. cod. proc. civ.) ammonta complessivamente a:

- per la u.i. part. 335 sub 3 = € 3.016,00
- per la u.i. part. 335 sub 4 = € 3.116,00

**I) esecuzione le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto:**

Per quanto riguarda le unità immobiliari in cui sono state riscontrate variazioni planimetriche ( part. 335 sub 3 e part. 335 sub 4) si è proceduto, rispettivamente in data 22/12/2020 e 29/12/2020, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto (ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge 11 agosto 1939, n. 1249) provvedendo alla correzione della planimetria dei beni e delle unità immobiliari non regolarmente accatastate ed alla presentazione del mancante elaborato planimetrico;

**J) verifica possibilità di vendere i beni pignorati in uno o più lotti:**

Tutte le Unità immobiliari oggetto di pignoramento hanno accesso diretto ed indipendente da spazi comuni e/o strade condominiali, senza vincoli e/o servitù pubbliche o private, pertanto ogni singola unità immobiliare può essere venduta come singolo lotto indipendente.

**K) verifica proprietà pro quota ed eventuali divisioni:**

Tutte le Unità immobiliari oggetto di pignoramento sono di proprietà esclusiva delle ditte "██████████", pertanto non è necessario suddividere ulteriormente i beni staggiti.



**L) stima degli immobili:**

La stima degli immobili viene eseguita con metodo comparativo in base a compravendite immobiliari di beni simili nella medesima zona, che fruiscono di servizi e collegamenti paragonabili ai beni oggetto di stima, nonché in base alla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, a cui vanno applicati idonei coefficienti correttivi dovuti allo stato di manutenzione ed alla facilità d'uso degli immobili.

**1) Posto auto scoperto fg. 3 part. 365 sub 13 cat. C/6 mq 12,00 - Rendita Catastale €. 16,11**

**Categoria indagini di mercato - Posti auto scoperti:**

Quotazione di mercato immobiliare - minimo €/mq. 214,00 max €/mq. 357,00

Banca dati Agenzia Entrate - minimo €/mq. 275,00 max €/mq. 380,00

**Valutazione:**

Al valore medio di €/mq 306,00 si è ritenuto opportuno applicare dei coefficienti migliorativi in considerazione della facile accessibilità, della ubicazione in zona a vocazione turistica e della posizione interna ad un complesso immobiliare chiuso, pertanto si ritiene applicabile una maggiorazione del 10% del valore medio che risulta €/mq 337,00

Pertanto: superficie comm.le mq. 12,00 x €. 337,00 valore di stima in cd. **€.4.044,00**

**2) Posto auto scoperto fg. 3 part. 365 sub 14 cat. C/6 mq 12,00 - Rendita Catastale €. 16,11**

**Categoria indagini di mercato - Posti auto scoperti:**

Quotazione di mercato immobiliare - minimo €/mq. 214,00 max €/mq. 357,00

Banca dati Agenzia Entrate - minimo €/mq. 275,00 max €/mq. 380,00

**Valutazione:**

Al valore medio di €/mq 306,00 si è ritenuto opportuno applicare dei coefficienti migliorativi in considerazione della facile accessibilità, della ubicazione in zona a vocazione turistica e della posizione interna ad un complesso immobiliare chiuso, pertanto si ritiene applicabile una maggiorazione del 10% del valore medio che risulta €/mq 337,00

Pertanto: superficie comm.le mq. 12,00 x €. 337,00 valore di stima in cd. **€.4.044,00**





**3) Appartamento fg. 3 part. 365 sub 21 cat. A/7 vani 3,5 - Rendita Catastale € 207,87**

Caratteristiche:

unità immobiliare: superficie lorda mq 40,20

veranda portico: ( coef. 60% ) mq 12,80 X 60% = mq 7,68

giardino: ( coef. 10% fino a 25 mq, 2% l'eccedenza ) mq 63,80 = 2,50+0,78= mq 3,28

**Categoria indagini di mercato - Ville e Villini:**

Quotazione di mercato immobiliare bilocale - minimo €/mq. 1.340,00 max €/mq. 1.960,00

Banca dati Ag. Entrate, - minimo €/mq. 1.400,00 max €/mq. 2.050,00

**Valutazione:**

Al valore medio di €/mq 1.687,00 applicano dei coefficienti migliorativi/peggiorativi in considerazione della accessibilità, della ubicazione in zona a vocazione turistica e della posizione interna ad un complesso immobiliare chiuso, dello stato d'uso e di eventuali interventi necessari alla fruizione del bene;

Al valore preso come riferimento, si è ritenuto opportuno applicare dei coefficienti correttivi.:

Immobile con facilità di parcheggio + 5 %

Immobile provvisto di riscaldamento/raffreddamento autonomo + 5%

Riduzione per l'assenza della garanzia per vizi dei beni venduti - 5 %

In definitiva si applicherà un coefficiente correttivo pari al + 5% che modifica la quotazione in € 1.771,00 /mq.

Pertanto: superficie lorda comm.le mq. 51,16 x € 1.771,00 valore di stima in cd. € **90.604,00**

**4) Appartamento fg. 3 part. 365 sub 22 cat. A/7 vani 3,5 - Rendita Catastale € 207,87**

Caratteristiche:

unità immobiliare: superficie lorda mq 40,20

veranda portico: ( coef. 60% ) mq 12,80 X 60% = mq 7,68

giardino: ( coef. 10% fino a 25 mq, 2% l'eccedenza ) mq 63,20 = 2,50+0,78= mq 3,28

**Categoria indagini di mercato - Ville e Villini:**

Quotazione di mercato immobiliare bilocale - minimo €/mq. 1.340,00 max €/mq. 1.960,00

Banca dati Ag. Entrate, - minimo €/mq. 1.400,00 max €/mq. 2.050,00



**Valutazione:**

Al valore medio di €/mq 1.687,00 si applicano dei coefficienti migliorativi/peggiorativi in considerazione della accessibilità, della ubicazione in zona a vocazione turistica e della posizione interna ad un complesso immobiliare chiuso, dello stato d'uso e di eventuali interventi necessari alla fruizione del bene;

Al valore preso come riferimento, si è ritenuto opportuno applicare dei coefficienti correttivi:

Immobile con facilità di parcheggio + 5 %

Immobile provvisto di riscaldamento/raffreddamento autonomo + 5%

Riduzione per l'assenza della garanzia per vizi dei beni venduti - 5 %

In definitiva si applicherà un coefficiente correttivo pari al + 5% che modifica la quotazione in € 1.771,00 /mq.

Pertanto: superficie lorda comm.le mq. 51,16 x € 1.771,00 valore di stima in cd. € **90.604,00**

**5) Appartamento fg. 3 part. 365 sub 23 cat. A/7 vani 2,5 - Rendita Catastale € 148,48**

Caratteristiche:

unità immobiliare: superficie lorda mq 34,70

veranda portico: ( coef. 60% ) mq 12,80 X 60% = mq 7,68

giardino: ( coef. 10% fino a 25 mq, 2% l'eccedenza ) mq 45,60 = 2,50+0,78= mq 2,92

**Categoria indagini di mercato - Ville e Villini:**

Quotazione di mercato immobiliare monolocale - minimo €/mq. 1.280,00 max €/mq. 1.750,00

Banca dati Ag. Entrate, - minimo €/mq. 1.400,00 max €/mq. 2.050,00

**Valutazione:**

Al valore medio di €/mq 1.620,00 si applicano dei coefficienti migliorativi/peggiorativi in considerazione della accessibilità, della ubicazione in zona a vocazione turistica e della posizione interna ad un complesso immobiliare chiuso, dello stato d'uso e di eventuali interventi necessari alla fruizione del bene;

Al valore preso come riferimento, si è ritenuto opportuno applicare dei coefficienti correttivi:

Immobile con facilità di parcheggio + 5 %

Immobile provvisto di riscaldamento/raffreddamento autonomo + 5%

Riduzione per l'assenza della garanzia per vizi dei beni venduti - 5 %

In definitiva si applicherà un coeff. Corr. pari al + 5% che modifica la quotazione in € 1.701,00 /mq.

Pertanto: superficie lorda comm.le mq. 45,30 x € 1.701,00 valore di stima in cd. € **77.055,00**



**6) Posto auto scoperto fg. 3 part. 365 sub 35 cat. C/6 mq 12,00 - Rendita Catastale €. 16,11**

**Categoria indagini di mercato - Posti auto scoperti:**

Quotazione di mercato immobiliare - minimo €/mq. 214,00 max €/mq. 357,00

Banca dati Agenzia Entrate - minimo €/mq. 275,00 max €/mq. 380,00

**Valutazione:**

Al valore medio di €/mq 306,00 si è ritenuto opportuno applicare dei coefficienti migliorativi in considerazione della facile accessibilità, della ubicazione in zona a vocazione turistica e della posizione interna ad un complesso immobiliare chiuso, pertanto si ritiene applicabile una maggiorazione del 10% del valore medio che risulta €/mq 337,00

Pertanto: superficie comm.le mq. 12,00 x €. 337,00 valore di stima in cd. **€.4.044,00**

**7) Posto auto scoperto fg. 3 part. 365 sub 36 cat. C/6 mq 14,00 - Rendita Catastale €. 18,80**

**Categoria indagini di mercato - Posti auto scoperti:**

Quotazione di mercato immobiliare - minimo €/mq. 214,00 max €/mq. 357,00

Banca dati Agenzia Entrate - minimo €/mq. 275,00 max €/mq. 380,00

**Valutazione:**

Al valore medio di €/mq 306,00 si è ritenuto opportuno applicare dei coefficienti migliorativi in considerazione della facile accessibilità, della ubicazione in zona a vocazione turistica e della posizione interna ad un complesso immobiliare chiuso, pertanto si ritiene applicabile una maggiorazione del 10% del valore medio che risulta €/mq 337,00

Pertanto: superficie comm.le mq. 14,00 x €. 337,00 valore di stima in cd. **€.4.718,00**

**8) Posto auto scoperto fg. 3 part. 365 sub 37 cat. C/6 mq 14,00 - Rendita Catastale €. 18,80**

**Categoria indagini di mercato - Posti auto scoperti:**

Quotazione di mercato immobiliare - minimo €/mq. 214,00 max €/mq. 357,00

Banca dati Agenzia Entrate - minimo €/mq. 275,00 max €/mq. 380,00

**Valutazione:**

Al valore medio di €/mq 306,00 si è ritenuto opportuno applicare dei coefficienti migliorativi in considerazione della facile accessibilità, della ubicazione in zona a vocazione turistica e della posizione



interna ad un complesso immobiliare chiuso, pertanto si ritiene applicabile una maggiorazione del 10% del valore medio che risulta €/mq 337,00

Pertanto: superficie comm.le mq. 14,00 x €. 337,00 valore di stima in cd. **€.4.718,00**

**9) Posto auto scoperto fg. 3 part. 365 sub 38 cat. C/6 mq 14,00 - Rendita Catastale €. 18,80**

**Categoria indagini di mercato - Posti auto scoperti:**

Quotazione di mercato immobiliare - minimo €/mq. 214,00 max €/mq. 357,00

Banca dati Agenzia Entrate - minimo €/mq. 275,00 max €/mq. 380,00

**Valutazione:**

Al valore medio di €/mq 306,00 si è ritenuto opportuno applicare dei coefficienti migliorativi in considerazione della facile accessibilità, della ubicazione in zona a vocazione turistica e della posizione interna ad un complesso immobiliare chiuso, pertanto si ritiene applicabile una maggiorazione del 10% del valore medio che risulta €/mq 337,00

Pertanto: superficie comm.le mq. 14,00 x €. 337,00 valore di stima in cd. **€.4.718,00**

**10) Posto auto scoperto fg. 3 part. 365 sub 39 cat. C/6 mq 14,00 - Rendita Catastale €.  
18,80**

**Categoria indagini di mercato - Posti auto scoperti:**

Quotazione di mercato immobiliare - minimo €/mq. 214,00 max €/mq. 357,00

Banca dati Agenzia Entrate - minimo €/mq. 275,00 max €/mq. 380,00

**Valutazione:**

Al valore medio di €/mq 306,00 si è ritenuto opportuno applicare dei coefficienti migliorativi in considerazione della facile accessibilità, della ubicazione in zona a vocazione turistica e della posizione interna ad un complesso immobiliare chiuso, pertanto si ritiene applicabile una maggiorazione del 10% del valore medio che risulta €/mq 337,00

Pertanto: superficie comm.le mq. 14,00 x €. 337,00 valore di stima in cd. **€.4.718,00**



**11) Appartamento fg. 3 part. 365 sub 44 cat. A/7 vani 3 - Rendita Catastale € 178,18**

Caratteristiche:

- unità immobiliare: superficie lorda mq 36,00
- veranda portico: ( coef. 60% ) mq 10,40 X 60% = mq 6,24
- giardino: ( coef. 10% fino a 25 mq, 2% l'eccedenza ) mq 103,80 = 2,50+1,58= mq 4,08

**Categoria indagini di mercato - Ville e Villini:**

Quotazione di mercato immobiliare bilocale - minimo €/mq. 1.340,00 max €/mq. 1.960,00

Banca dati Ag. Entrate, - minimo €/mq. 1.400,00 max €/mq. 2.050,00

**Valutazione:**

Al valore medio di €/mq 1.687,00 si applicano dei coefficienti migliorativi/peggiorativi in considerazione della accessibilità, della ubicazione in zona a vocazione turistica e della posizione interna ad un complesso immobiliare chiuso, dello stato d'uso e di eventuali interventi necessari alla fruizione del bene;

Al valore preso come riferimento, si è ritenuto opportuno applicare dei coefficienti correttivi.:

- Immobile con facilità di parcheggio + 5 %
- Immobile provvisto di riscaldamento/raffreddamento autonomo + 5%
- Riduzione fruibilità ridotta per inefficace distribuzione interna - 10%
- Riduzione per l'assenza della garanzia per vizi dei beni venduti - 5 %

In definitiva si applicherà un coefficiente correttivo pari al - 5% che modifica la quotazione in € 1.603,00 /mq.

Pertanto: superficie lorda comm.le mq. 46,32 x € 1.603,00 valore di stima in cd. € **69.442,00**

**12) Appartamento fg. 3 part. 365 sub 45 cat. A/7 vani 4 - Rendita Catastale € 237,57**

Caratteristiche:

- unità immobiliare: superficie lorda mq 51,40
- veranda portico: ( coef. 60% ) mq 41,00 X 60% = mq 24,60
- terrazza non com.( 12,5% fino a 25 mq, 5% l'eccedenza ) mq 125,70 = 3,12+5,03 = mq 8,15
- giardino: ( coef. 10% fino a 25 mq, 2% l'eccedenza ) mq 159,00 = 2,50+2,68 = mq 5,18

**Categoria indagini di mercato - Ville e Villini:**

Quotazione di mercato immobiliare trilocale - minimo €/mq. 1.414,00 max €/mq. 2.182,00

Banca dati Ag. Entrate, - minimo €/mq. 1.400,00 max €/mq. 2.050,00



**Valutazione:**

Al valore medio di €/mq 1.761,00 si applicano dei coefficienti migliorativi/peggiorativi in considerazione della accessibilità, della ubicazione in zona a vocazione turistica e della posizione interna ad un complesso immobiliare chiuso, dello stato d'uso e di eventuali interventi necessari alla fruizione del bene;

Al valore preso come riferimento, si è ritenuto opportuno applicare dei coefficienti correttivi.:

Immobilie con facilità di parcheggio + 5 %

Immobilie provviste di riscaldamento/raffreddamento autonomo + 5%

Riduzione per aeroilluminazione indiretta vani servizi - 5%

Riduzione per l'assenza della garanzia per vizi dei beni venduti - 5 %

In definitiva si applicherà un coefficiente correttivo pari al + 0 % che non modifica la quotazione di €. 1.761,00 /mq.

Pertanto: superficie lorda comm.le mq. 89,33 x €. 1.761,00 valore di stima in cd. € **157.310,00**

**13) Locale di servizio fg. 3 part. 365 sub 46 cat. C/2 mq 36 - Rendita Catastale € 181,81**

17

Caratteristiche:

unità immobiliare: superficie lorda mq 40,77

giardino: ( coef. 10% fino a 25 mq, 2% l'eccedenza ) mq 85,00= 2,50+1,58= mq 4,08

**Categoria indagini di mercato - Magazzini:**

Quotazione di mercato immobiliare bilocale - minimo €/mq. 375,00 max €/mq. 700,00

Banca dati Ag. Entrate, - minimo €/mq. 340,00 max €/mq. 510,00

**Valutazione:**

Al valore medio di €/mq 481,00 si applicano dei coefficienti migliorativi/peggiorativi in considerazione della accessibilità, della ubicazione in zona a vocazione turistica e della posizione interna ad un complesso immobiliare chiuso, dello stato d'uso e di eventuali interventi necessari alla fruizione del bene;

Al valore preso come riferimento, si è ritenuto opportuno applicare dei coefficienti correttivi.:

Immobilie con facilità di parcheggio + 5 %

Immobilie suscettibile di trasformazione in attività commerciale + 10%

Riduzione per l'assenza della garanzia per vizi dei beni venduti - 5 %





In definitiva si applicherà un coefficiente correttivo pari al - 5% che modifica la quotazione in € 529,01 /mq.

Pertanto: superficie lorda comm.le mq. 46,32 x € 529,10 valore di stima in cd. € **23.730,00**

#### **14) Appartamento fg. 3 part. 365 sub 50 cat. A/7 vani 2,5 - Rendita Catastale € 148,48**

Caratteristiche:

unità immobiliare: superficie lorda mq 37,22

veranda portico: ( coef. 60% ) mq 12,00 X 60% = mq 7,20

**Categoria indagini di mercato - Ville e Villini:**

Quotazione di mercato immobiliare monolocale - minimo €/mq. 1.280,00 max €/mq. 1.750,00

Banca dati Ag. Entrate, - minimo €/mq. 1.400,00 max €/mq. 2.050,00

**Valutazione:**

Al valore medio di €/mq 1.620,00 si applicano dei coefficienti migliorativi/peggiorativi in considerazione della accessibilità, della ubicazione in zona a vocazione turistica e della posizione interna ad un complesso immobiliare chiuso, dello stato d'uso e di eventuali interventi necessari alla fruizione del bene;

Al valore preso come riferimento, si è ritenuto opportuno applicare dei coefficienti correttivi:

Immagine con facilità di parcheggio + 5 %

Immagine provvisto di riscaldamento/raffreddamento autonomo + 5%

Riduzione per immobile al piano primo senza ascensore - 5%

Riduzione per l'assenza della garanzia per vizi dei beni venduti - 5 %

In definitiva si applicherà un coefficiente correttivo pari al + 0 % che modifica la quotazione in € 1.620,00 /mq.

Pertanto: superficie lorda comm.le mq. 44,42 x € 1.620,00 valore di stima in cd. € 71.960,00

Al suddetto valore si applica una ulteriore riduzione per lavori da eseguirsi su parete di ingresso ( vedi allegato foto n.68 ) probabilmente dovuti ad infiltrazione di umidità dalla zona cottura adiacente quantificabili in € 2.000,00, pertanto il valore di stima si attesta ad € **69.960,00**



**15) Appartamento fg. 3 part. 365 sub 50 cat. A/7 vani 2,5 - Rendita Catastale €. 148,48**

Caratteristiche:

unità immobiliare: superficie lorda mq 37,22

veranda portico: ( coef. 60% ) mq 12,00 X 60% = mq 7,20

**Categoria indagini di mercato - Ville e Villini:**

Quotazione di mercato immobiliare monolocale - minimo €/mq. 1.280,00 max €/mq. 1.750,00

Banca dati Ag. Entrate, - minimo €/mq. 1.400,00 max €/mq. 2.050,00

**Valutazione:**

Al valore medio di €/mq 1.620,00 si applicano dei coefficienti migliorativi/peggiorativi in considerazione della accessibilità, della ubicazione in zona a vocazione turistica e della posizione interna ad un complesso immobiliare chiuso, dello stato d'uso e di eventuali interventi necessari alla fruizione del bene;

Al valore preso come riferimento, si è ritenuto opportuno applicare dei coefficienti correttivi.:

Immobile con facilità di parcheggio + 5 %

Immobile provvisto di riscaldamento/raffreddamento autonomo + 5%

Riduzione per immobile al piano primo senza ascensore - 5%

Riduzione per l'assenza della garanzia per vizi dei beni venduti - 5 %

In definitiva si applicherà un coefficiente correttivo pari al + 0 % che modifica la quotazione in € 1.620,00 /mq.

Pertanto: superficie lorda comm.le mq. 44,42 x € 1.620,00 valore di stima in cd. **€ 71.960,00**

**16) Posto auto scoperto fg. 3 part. 409 sub 1 cat. C/6 mq 17,00 - Rendita Catastale € 22,83**

**Categoria indagini di mercato - Posti auto scoperti:**

Quotazione di mercato immobiliare - minimo €/mq. 214,00 max €/mq. 357,00

Banca dati Agenzia Entrate - minimo €/mq. 275,00 max €/mq. 380,00

**Valutazione:**

Al valore medio di €/mq 306,00 si è ritenuto opportuno applicare dei coefficienti migliorativi in considerazione della facile accessibilità, della ubicazione in zona a vocazione turistica e della posizione interna ad un complesso immobiliare chiuso, pertanto si ritiene applicabile una maggiorazione del 10% del valore medio che risulta €/mq 337,00

Pertanto: superficie comm.le mq. 17,00 x € 337,00 valore di stima in cd. **€ 5.729,00**



**17) Posto auto scoperto fg. 3 part. 409 sub 2 cat. C/6 mq 17,00 - Rendita Catastale €. 22,83**

**Categoria indagini di mercato - Posti auto scoperti:**

Quotazione di mercato immobiliare - minimo €/mq. 214,00 max €/mq. 357,00

Banca dati Agenzia Entrate - minimo €/mq. 275,00 max €/mq. 380,00

**Valutazione:**

Al valore medio di €/mq 306,00 si è ritenuto opportuno applicare dei coefficienti migliorativi in considerazione della facile accessibilità, della ubicazione in zona a vocazione turistica e della posizione interna ad un complesso immobiliare chiuso, pertanto si ritiene applicabile una maggiorazione del 10% del valore medio che risulta €/mq 337,00

Pertanto: superficie comm.le mq. 17,00 x €. 337,00 valore di stima in cd. **€.5.729,00**

**18) Posto auto scoperto fg. 3 part. 409 sub 3 cat. C/6 mq 17,00 - Rendita Catastale €. 22,83**

**Categoria indagini di mercato - Posti auto scoperti:**

Quotazione di mercato immobiliare - minimo €/mq. 214,00 max €/mq. 357,00

Banca dati Agenzia Entrate - minimo €/mq. 275,00 max €/mq. 380,00

**Valutazione:**

Al valore medio di €/mq 306,00 si è ritenuto opportuno applicare dei coefficienti migliorativi in considerazione della facile accessibilità, della ubicazione in zona a vocazione turistica e della posizione interna ad un complesso immobiliare chiuso, pertanto si ritiene applicabile una maggiorazione del 10% del valore medio che risulta €/mq 337,00

Pertanto: superficie comm.le mq. 17,00 x €. 337,00 valore di stima in cd. **€.5.729,00**

**19) Posto auto scoperto fg. 3 part. 409 sub 4 cat. C/6 mq 17,00 - Rendita Catastale €. 22,83**

**Categoria indagini di mercato - Posti auto scoperti:**

Quotazione di mercato immobiliare - minimo €/mq. 214,00 max €/mq. 357,00

Banca dati Agenzia Entrate - minimo €/mq. 275,00 max €/mq. 380,00

**Valutazione:**

Al valore medio di €/mq 306,00 si è ritenuto opportuno applicare dei coefficienti migliorativi in considerazione della facile accessibilità, della ubicazione in zona a vocazione turistica e della posizione



interna ad un complesso immobiliare chiuso, pertanto si ritiene applicabile una maggiorazione del 10% del valore medio che risulta €/mq 337,00

Pertanto: superficie comm.le mq. 17,00 x €. 337,00 valore di stima in cd. **€.5.729,00**

**20) Posto auto scoperto fg. 3 part. 409 sub 5 cat. C/6 mq 17,00 - Rendita Catastale €. 22,83**

**Categoria indagini di mercato - Posti auto scoperti:**

Quotazione di mercato immobiliare - minimo €/mq. 214,00 max €/mq. 357,00

Banca dati Agenzia Entrate - minimo €/mq. 275,00 max €/mq. 380,00

**Valutazione:**

Al valore medio di €/mq 306,00 si è ritenuto opportuno applicare dei coefficienti migliorativi in considerazione della facile accessibilità, della ubicazione in zona a vocazione turistica e della posizione interna ad un complesso immobiliare chiuso, pertanto si ritiene applicabile una maggiorazione del 10% del valore medio che risulta €/mq 337,00

Pertanto: superficie comm.le mq. 17,00 x €. 337,00 valore di stima in cd. **€.5.729,00**

**21) Posto auto scoperto fg. 3 part. 409 sub 6 cat. C/6 mq 17,00 - Rendita Catastale €. 22,83**

**Categoria indagini di mercato - Posti auto scoperti:**

Quotazione di mercato immobiliare - minimo €/mq. 214,00 max €/mq. 357,00

Banca dati Agenzia Entrate - minimo €/mq. 275,00 max €/mq. 380,00

**Valutazione:**

Al valore medio di €/mq 306,00 si è ritenuto opportuno applicare dei coefficienti migliorativi in considerazione della facile accessibilità, della ubicazione in zona a vocazione turistica e della posizione interna ad un complesso immobiliare chiuso, pertanto si ritiene applicabile una maggiorazione del 10% del valore medio che risulta €/mq 337,00

Pertanto: superficie comm.le mq. 17,00 x €. 337,00 valore di stima in cd. **€.5.729,00**

**22) Posto auto scoperto fg. 3 part. 409 sub 7 cat. C/6 mq 17,00 - Rendita Catastale €. 22,83**

**Categoria indagini di mercato - Posti auto scoperti:**

Quotazione di mercato immobiliare - minimo €/mq. 214,00 max €/mq. 357,00

Banca dati Agenzia Entrate - minimo €/mq. 275,00 max €/mq. 380,00



**Valutazione:**

Al valore medio di €/mq 306,00 si è ritenuto opportuno applicare dei coefficienti migliorativi in considerazione della facile accessibilità, della ubicazione in zona a vocazione turistica e della posizione interna ad un complesso immobiliare chiuso, pertanto si ritiene applicabile una maggiorazione del 10% del valore medio che risulta €/mq 337,00

Pertanto: superficie comm.le mq. 17,00 x €. 337,00 valore di stima in cd. **€.5.729,00**

**23) Posto auto scoperto fg. 3 part. 409 sub 8 cat. C/6 mq 17,00 - Rendita Catastale €. 22,83**

**Categoria indagini di mercato - Posti auto scoperti:**

Quotazione di mercato immobiliare - minimo €/mq. 214,00 max €/mq. 357,00

Banca dati Agenzia Entrate - minimo €/mq. 275,00 max €/mq. 380,00

**Valutazione:**

Al valore medio di €/mq 306,00 si è ritenuto opportuno applicare dei coefficienti migliorativi in considerazione della facile accessibilità, della ubicazione in zona a vocazione turistica e della posizione interna ad un complesso immobiliare chiuso, pertanto si ritiene applicabile una maggiorazione del 10% del valore medio che risulta €/mq 337,00

Pertanto: superficie comm.le mq. 17,00 x €. 337,00 valore di stima in cd. **€.5.729,00**

**24) Posto auto scoperto fg. 3 part. 409 sub 9 cat. C/6 mq 17,00 - Rendita Catastale €. 22,83**

**Categoria indagini di mercato - Posti auto scoperti:**

Quotazione di mercato immobiliare - minimo €/mq. 214,00 max €/mq. 357,00

Banca dati Agenzia Entrate - minimo €/mq. 275,00 max €/mq. 380,00

**Valutazione:**

Al valore medio di €/mq 306,00 si è ritenuto opportuno applicare dei coefficienti migliorativi in considerazione della facile accessibilità, della ubicazione in zona a vocazione turistica e della posizione interna ad un complesso immobiliare chiuso, pertanto si ritiene applicabile una maggiorazione del 10% del valore medio che risulta €/mq 337,00

Pertanto: superficie comm.le mq. 17,00 x €. 337,00 valore di stima in cd. **€.5.729,00**



**25) Posto auto scoperto fg.3 part.409 sub 10 cat. C/6 mq 17,00 - Rendita Catastale €. 22,83**

**Categoria indagini di mercato - Posti auto scoperti:**

Quotazione di mercato immobiliare - minimo €/mq. 214,00 max €/mq. 357,00

Banca dati Agenzia Entrate - minimo €/mq. 275,00 max €/mq. 380,00

**Valutazione:**

Al valore medio di €/mq 306,00 si è ritenuto opportuno applicare dei coefficienti migliorativi in considerazione della facile accessibilità, della ubicazione in zona a vocazione turistica e della posizione interna ad un complesso immobiliare chiuso, pertanto si ritiene applicabile una maggiorazione del 10% del valore medio che risulta €/mq 337,00

Pertanto: superficie comm.le mq. 17,00 x €. 337,00 valore di stima in cd. **€.5.729,00**

**26) Appartamento fg. 3 part. 335 sub 3 cat. A/7 vani 4 - Rendita Catastale €. 237,57**

**Caratteristiche:**

unità immobiliare: superficie lorda mq 60,60

veranda portico: ( coef. 60% ) mq 45,10 X 60% = mq 27,06

giardino: ( coef. 10% fino a 25 mq, 2% l'eccedenza ) mq 139,20 = 2,50+2,28= mq 4,78

23

**Categoria indagini di mercato - Ville e Villini:**

Quotazione di mercato immobiliare trilocale - minimo €/mq. 1.414,00 max €/mq. 2.182,00

Banca dati Ag. Entrate, - minimo €/mq. 1.400,00 max €/mq. 2.050,00

**Valutazione:**

Al valore medio di €/mq 1.761,00 si applicano dei coefficienti migliorativi/peggiorativi in considerazione della accessibilità, della ubicazione in zona a vocazione turistica e della posizione interna ad un complesso immobiliare chiuso, dello stato d'uso e di eventuali interventi necessari alla fruizione del bene;

Al valore preso come riferimento, si è ritenuto opportuno applicare dei coefficienti correttivi:.

Immobile con facilità di parcheggio + 5 %

Immobile provvisto di riscaldamento/raffreddamento autonomo + 5%

Riduzione per l'assenza della garanzia per vizi dei beni venduti - 5 %

In definitiva si applicherà un coefficiente correttivo pari al + 5% che modifica la quotazione in €. 1.849,00 /mq.

Pertanto: superficie lorda comm.le mq. 92,44 x €. 1.849,00 valore di stima in cd. **€. 170.922,00**



Al suddetto valore si applica una ulteriore riduzione per: spese condominiali insolute degli ultimi 2 anni come individuati al par. E) della presente quantificati in € 1.224,00; spese di regolarizzazione variazioni interne abusive come individuate al paragrafo H) della presente quantificati in € 3.016,00; spese tecniche per ottenimento certificazione di abitabilità mancante quantificati in € 1.000,00; pertanto il valore di stima si attesta ad € 170.922,00 – € 5.240,00 € **165.682,00**

**27) Appartamento fg. 3 part. 335 sub 4 cat. A/7 vani 5,5 - Rendita Catastale € 326,66**

Caratteristiche:

unità immobiliare: superficie lorda mq 88,46

veranda portico: ( coef. 60% ) mq 61,90 X 60% = mq 37,14

giardino: ( coef. 10% fino a 25 mq, 2% l'eccedenza ) mq 290,00 = 2,50+5,30 = mq 7,80

**Categoria indagini di mercato - Ville e Villini:**

Quotazione di mercato immobiliare trilocale - minimo €/mq. 1.414,00 max €/mq. 2.182,00

Banca dati Ag. Entrate, - minimo €/mq. 1.400,00 max €/mq. 2.050,00

**Valutazione:**

Al valore medio di €/mq 1.761,00 si applicano dei coefficienti migliorativi/peggiorativi in considerazione della accessibilità, della ubicazione in zona a vocazione turistica e della posizione interna ad un complesso immobiliare chiuso, dello stato d'uso e di eventuali interventi necessari alla fruizione del bene;

Al valore preso come riferimento, si è ritenuto opportuno applicare dei coefficienti correttivi.:

Immobile con facilità di parcheggio + 5 %

Immobile provvisto di riscaldamento/raffreddamento autonomo + 5%

Riduzione per l'assenza della garanzia per vizi dei beni venduti - 5 %

In definitiva si applicherà un coefficiente correttivo pari al + 5 % che non modifica la quotazione di € 1.849,00 /mq.

Pertanto: superficie lorda comm.le mq. 133,40 x € 1.849,00 valore di stima in cd. € 246.657,00

Al suddetto valore si applica una ulteriore riduzione per: spese condominiali insolute degli ultimi 2 anni come individuati al par. E) della presente quantificati in € 2.071,00; spese di regolarizzazione variazioni interne abusive come individuate al paragrafo H) della presente quantificati in € 3.116,00; spese tecniche per ottenimento certificazione di abitabilità mancante quantificati in € 1.000,00; pertanto il valore di stima si attesta ad € 246.657,00 – € 6.187,00 € **240.470,00**



**M) RIEPILOGO**

Il valore degli immobili inclusi nel compendio pignorato viene sintetizzato nel seguente elenco:

1)	Foglio 3 Particella 365 sub 13 cat. C/6	€ 4.044,00
2)	Foglio 3 Particella 365 sub 14 cat. C/6	€ 4.044,00
3)	Foglio 3 Particella 365 sub 21 cat. A/7	€ 90.604,00
4)	Foglio 3 Particella 365 sub 22 cat. A/7	€ 90.604,00
5)	Foglio 3 Particella 365 sub 23 cat. A/7	€ 77.055,00
6)	Foglio 3 Particella 365 sub 35 cat. C/6	€ 4.044,00
7)	Foglio 3 Particella 365 sub 36 cat. C/6	€ 4.718,00
8)	Foglio 3 Particella 365 sub 37 cat. C/6	€ 4.718,00
9)	Foglio 3 Particella 365 sub 38 cat. C/6	€ 4.718,00
10)	Foglio 3 Particella 365 sub 39 cat. C/6	€ 4.718,00
11)	Foglio 3 Particella 365 sub 44 cat. A/7	€ 69.442,00
12)	Foglio 3 Particella 365 sub 45 cat. A/7	€ 157.310,00
13)	Foglio 3 Particella 365 sub 46 cat. C/2	€ 23.730,00
14)	Foglio 3 Particella 365 sub 50 cat. A/7	€ 69.960,00
15)	Foglio 3 Particella 365 sub 51 cat. A/7	€ 71.960,00
16)	Foglio 3 Particella 409 sub 1 cat. C/6	€ 5.729,00
17)	Foglio 3 Particella 409 sub 2 cat. C/6	€ 5.729,00
18)	Foglio 3 Particella 409 sub 3 cat. C/6	€ 5.729,00
19)	Foglio 3 Particella 409 sub 4 cat. C/6	€ 5.729,00
20)	Foglio 3 Particella 409 sub 5 cat. C/6	€ 5.729,00
21)	Foglio 3 Particella 409 sub 6 cat. C/6	€ 5.729,00
22)	Foglio 3 Particella 409 sub 7 cat. C/6	€ 5.729,00
23)	Foglio 3 Particella 409 sub 8 cat. C/6	€ 5.729,00
24)	Foglio 3 Particella 409 sub 9 cat. C/6	€ 5.729,00
25)	Foglio 3 Particella 409 sub 10 cat. C/6	€ 5.729,00
26)	Foglio 3 Particella 335 sub 3 cat. A/7	€ 165.682,00
27)	Foglio 3 Particella 335 sub 4 cat. A/7	€ 240.470,00

VALORE COMPLESSIVO DEGLI IMMOBILI **€ 1.145.111,00**





Alla presente relazione vengono allegati

1. Ricevute PEC comunicazione inizio operazioni peritali.
2. Verbale inizio operazioni peritali.
3. Visure catastali.
4. Planimetrie catastali
5. Concessione edilizia n. 32/1984
6. Autorizzazione edilizia in sanatoria n. 11/92
7. Autorizzazione edilizia n. 41/09
8. Autorizzazione all'abitabilità prot. 7525/10
9. Attestazioni della conformità urbanistica prot 7424/86 e prot. 7425/86
10. Documentazione fotografica.
11. Attestazioni di prestazione energetica di cui alla direttiva 2002/91/CE

Il consulente tecnico d'ufficio ritiene, con la presente relazione che si compone di n. 26 pagine dattiloscritte oltre gli allegati, di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione del Giudice dell'esecuzione per qualsiasi chiarimento.

La presente relazione viene depositata in cancelleria unitamente agli allegati.

Distinti Saluti

Barcellona P.G. li 11/01/2021

Il C.T.U.  
Ing. Giuseppe Vito SPINELLA  
  


