



Tribunale di Termini Imerese
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Che Banca! SpA**



contro:

N° Gen. Rep. **164/2019**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 15-04-2021

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. GIOVANNA DEBERNARDI**

PERIZIA



RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: Arch. MARIA PIA CLELIA VALENZA

Codice fiscale: VLNMPG65P42G315N

Partita IVA: 04289230825

Studio in: via Principe di Belmonte 78 - 90139 Palermo

Telefono: 091.326218

Email: arch.mpvalenza@gmail.com

Pec: mariapiaclelia.valenza@archiworldpec.it



Inizio operazioni peritali

Le operazioni peritali si sono svolte di concerto con l'avv. Giuseppe Miria n.q.di custode giudiziario, il giorno 8 del mese di settembre 2020. In questa sede, l'esecutato ha fornito il proprio indirizzo mail, dichiarando di voler ricevere la relazione a mezzo mail al seguente indirizzo:

Le operazioni peritali mirate alla verifica e rilievo dimensionale e planimetrico dell'immobile, nonché al rilievo fotografico, hanno avuto inizio alle ore 9.15 e si sono concluse alle ore 11.15.



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Salita Duomo 9 - Collesano (PA) - 90016

Lotto: 001

Corpo: Appartamento

Categoria: Abitazione di tipo popolare [A4]

Dati Catastali: foglio MU, particella 810 e 811, subalterno 1 e 12



2. Quota e tipologia del diritto

Bene: Salita Duomo 9 - Collesano (PA) - 90016

Lotto: 001

Corpo: Appartamento

100/100 - Piena proprietà

Cod. Fiscale:

3. Stato di possesso

Bene: Salita Duomo 9 - Collesano (PA) - 90016

Lotto: 001

Corpo: Appartamento

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

4. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Salita Duomo 9 - Collesano (PA) - 90016

Lotto: 001

Corpo: Appartamento

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

5. Creditori Iscritti

Bene: Salita Duomo 9 - Collesano (PA) - 90016

Lotto: 001

Corpo: Appartamento

Creditori Iscritti: Che Banca! SpA



6. Comproprietari

Bene: Salita Duomo 9 - Collesano (PA) - 90016

Lotto: 001

Corpo: Appartamento



Comproprietari: Nessuno

7. Misure Penali

Bene: Salita Duomo 9 - Collesano (PA) - 90016

Lotto: 001

Corpo: Appartamento

Misure Penali: NO



8. Continuità delle trascrizioni

Bene: Salita Duomo 9 - Collesano (PA) - 90016

Lotto: 001

Corpo: Appartamento

Continuità delle trascrizioni: Si



9. Prezzo

Bene: Salita Duomo 9 - Collesano (PA) - 90016

Lotto: 001

Valore complessivo intero: 160.368,39

Prezzo base asta: 117.428,13



Beni in **Collesano (PA)**
Località/Frazione
Salita Duomo 9



Lotto: 001

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

Documentazione completa come da modulo di controllo ex art.173 bis comma 2 disp. att. c.p.c., depositato in data 11.05.2020.

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si - Trascrizione nn.1410/1126 del 15.01.2003 di atto donazione da parte () per la quota di 1/2 indiviso; Trascrizione nn.31905/24596 del19.09.1996 di successione in morte della () per la quota di 1/2 indiviso.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Appartamento.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Collesano (PA) CAP: 90016, Salita Duomo, 9

Quota e tipologia del diritto

100/100 di () - Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio MU, particella 810 e 811, subalterno 1 e 12, indirizzo Salita Duomo 9, piano T-1-2-3, comune Collesano, categoria A/4, classe 5, consistenza vani 10, superficie 158, rendita € 371,85

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione: Vi è corrispondenza tra i dati catastali identificativi del bene e quanto indicato nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: La planimetria catastale non risulta conforme allo stato dei luoghi, pertanto dopo avere regolarizzato gli abusi sanabili e demolito con ripristino di quelli non sanabili, andrà aggiornata con procedura DOCFA

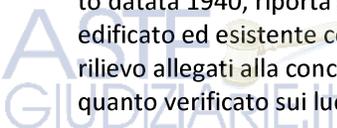
Regolarizzabili mediante: a mezzo di presentazione DOCFA per variazione

Descrizione delle opere da sanare: diversa distribuzione degli spazi interni e diversa posizione e dimensione aperture su prospetto nonché nuova apertura a piano terzo (dopo la regolarizzazione con sanatoria ex art.36 del DPR 380/01.

DOCFA: € 700,00

Oneri Totali: **€ 700,00**

Note sulla conformità catastale: Si è provveduto a richiedere la planimetria di impianto, in quanto documento probante per gli immobili di vecchia costruzione. La planimetria di impianto datata 1940, riporta graficizzato l'immobile per il numero di piani corrispondente a quanto edificato ed esistente con una consistenza analoga a quanto rappresentato negli elaborati di rilievo allegati alla concessione edilizia n.33 del 2005. Le difformità rilevate tra il progetto e quanto verificato sui luoghi saranno oggetto di analisi e descrizione nei paragrafi successivi



dedicati.

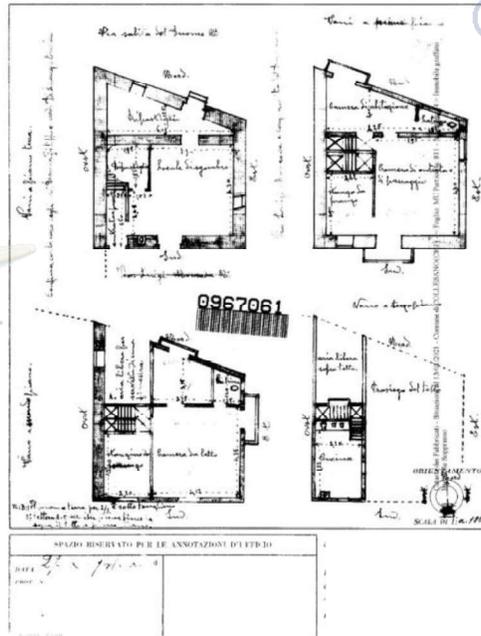


aerofoto google maps

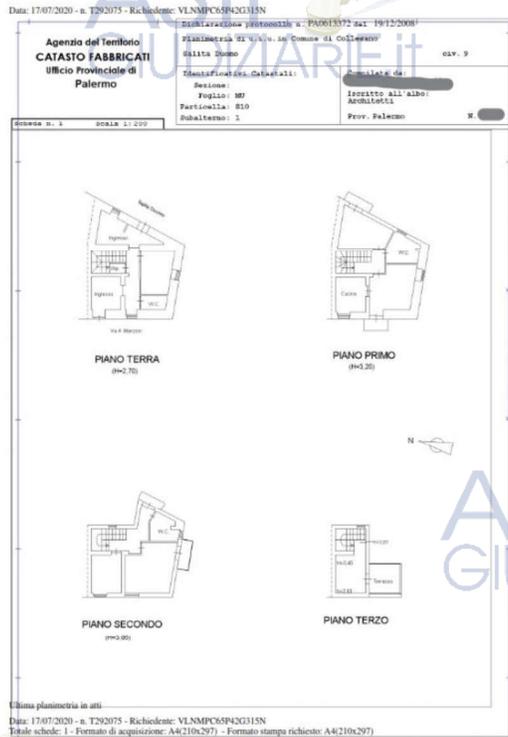


estratto mappa catastale fig.11

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO



planimetria catastale impianto 1940



planimetria catastale attuale



2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

L'immobile si trova nel cuore della cittadina di Collesano, proprio su Piazza Duomo dove si trova la Basilica di S. Pietro, siamo in pieno centro storico, caratterizzato da edifici in pietra a faccia vista con tetti a falda spioventi e tegole, pavimentazione stradale in basole di marmo, La zona è prettamente residenziale caratterizzata da edifici per lo più unifamiliari con massimo 4 elevazioni fuori terra.

Caratteristiche zona: in centro storico di pregio

Area urbanistica: mista a traffico locale con parcheggi buoni.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Cefalù.

Attrazioni paesaggistiche: Parco Madonie.

Attrazioni storiche: Borghi storici: Gangi, Castelbuono, Polizzi Generosa etc..

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

Descrizione: **Abitazione di tipo popolare [A4]** di cui al punto **Appartamento**

Trattasi di appartamento che occupa un fabbricato terra-cielo che si sviluppa su 4 piani fuori terra. Presenta tre prospetti su strade: via A. Manzoni, via Duomo e Salita Duomo su cui prospettano i vani posti ai vari piani. Al piano terra, con due ingressi: uno dalla via Manzoni ed uno dalla via Salita Duomo, troviamo ingresso, salotto, ripostiglio e wc doccia. Al piano primo: cucina, soggiorno e wc bagno. Al piano secondo: due camere da letto, un wc doccia ed un terrazzo di mq.8.00 circa, realizzato abusivamente al posto di una falda inclinata di tetto a tegole (corrispondente alla copertura del piano primo sottostante, già descritto) che va ripristinata. Al piano terzo: una cameretta ed un vano di mq.11.80 con tetto in legno inclinato realizzato su ampliamento e copertura di quello che doveva essere un terrazzino di mq.6.00, come autorizzato in concessione edilizia. I piani sono collegati tra di loro da una scala interna in legno.

Superficie complessiva di circa mq **167,00**

E' posto al piano: da piano terra a piano terzo

L'edificio è stato costruito nel: 1900 circa

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2005

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 9 di Salita Duomo; ha un'altezza utile interna di circa m. da ml.2.70 a ml.3.00 (come media del terzo piano).

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si presenta in ottimo stato d'uso e di manutenzione, con tripla esposizione.

CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni 	tipologia: anta singola a battente ; materiale: legno ; protezione: persiane ; materiale protezione: alluminio ; condizioni: buone ;
---	---

	Riferito limitatamente a: i balconi presentano doppia anta a battente
Infissi interni	tipologia: a battente ; materiale: legno massello ; condizioni: buone ; Riferito limitatamente a: in alcuni vani è presente l'infisso a scomparsa
Manto di copertura	materiale: tegole in cotto ; condizioni: buone ;
Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni pietrame ; coibentazione: inesistente ; rivestimento: intonaco di cemento ; condizioni: buone ;
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di gr?s ; condizioni: buone ;
Scale	posizione: a rampe parallele ; rivestimento: legno ; condizioni: buone ; Riferito limitatamente a: la scala è interna ed è realizzata tutta in legno con ringhiere in ferro battuto

Impianti:

Citofonico	tipologia: audio ; condizioni: buone ; conformità: rispettoso delle vigenti normative ;
Elettrico	tipologia: sottotraccia ; tensione: 220V ; condizioni: buone ; conformità: rispettoso delle vigenti normative ;
Fognatura	recapito: collettore o rete comunale ; condizioni: buone ; conformità: rispettoso delle vigenti normative ;
Gas	tipologia: sottotraccia ; alimentazione: metano ; condizioni: buone ; conformità: rispettoso delle vigenti normative ;
Idrico	tipologia: sottotraccia ; alimentazione: diretta da rete comunale ; rete di distribuzione: tubi in ferro zincato ; condizioni: buone ; conformità: rispettoso delle vigenti normative ;
Termico	tipologia: autonomo ; alimentazione: metano ; rete di distribuzione: tubi in rame ; diffusori: termosifoni in alluminio ; condizioni: buone ; conformità: rispettoso delle vigenti normative ;

IMPIANTI (CONFORMITÀ E CERTIFICAZIONI)**Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2005
Impianto a norma	SI

Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI
Note	Nel certificato di abitabilità rilasciato dal Comune di Collesano in data 19.12.2014 è indicata la ditta e la data di rilascio del certificato di conformità impianto elettrico.

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Stato impianto	buono
Epoca di realizzazione/adeguamento	2005
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità	SI
Note	Nel certificato di abitabilità rilasciato dal Comune di Collesano in data 19.12.2014 è indicata la ditta e la data di rilascio del certificato di conformità impianto termo idraulico.

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

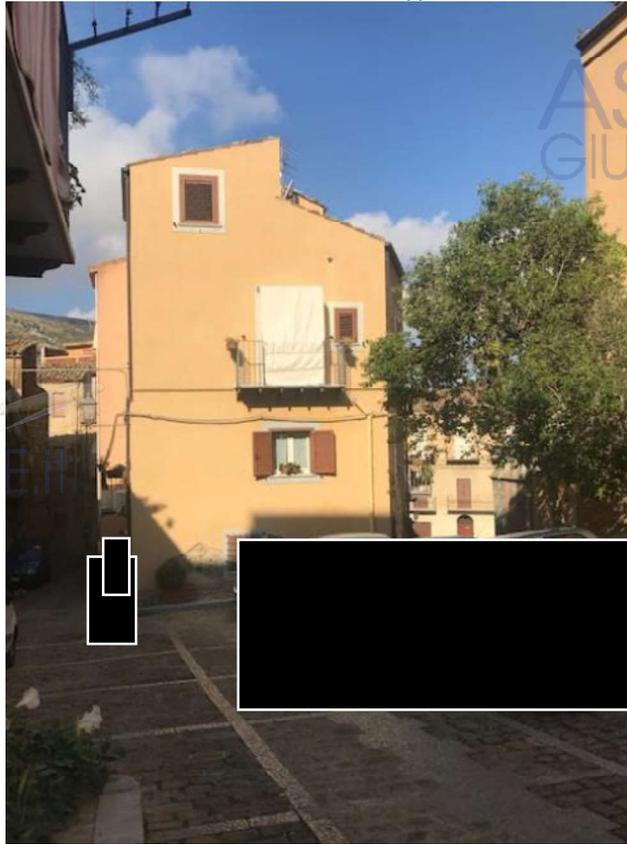
Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----



prospetto su via Duomo



prospetto su via A. Manzoni

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

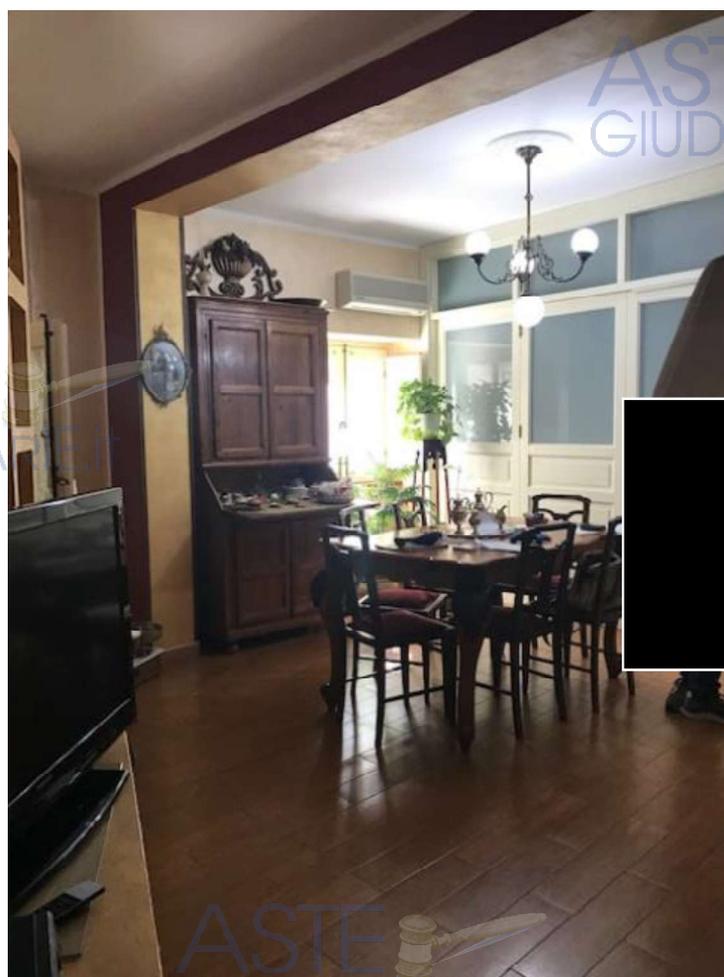


Prospetto su Salita Duomo



Ingresso a piano terra

ASTE GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

soggiorno a piano primo

3. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: _____ dal 24/06/1996 al 31/12/2002 . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; trascritto a Cefalù, in data 19/09/1996, ai nn. 31905/24596.

Titolare/Proprietario: _____ per la restante quota di 1/2 indiviso dal 31/12/2002 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di donazione - a rogito di _____ in data 31/12/2002, _____ ; registrato a Palermo, in data 15/01/2003, ai nn. 190; trascritto a Palermo, in data 15/01/2003, ai nn.

4. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 33 del 2005

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: manutenzione e ristrutturazione edilizia

Oggetto: variante

Presentazione in data 04/11/2003 al n. di prot. 14843

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Rilascio in data 24/06/2005 al n. di prot. 33
 Abitabilità/agibilità in data 19/12/2014 al n. di prot. 77



4.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo popolare [A4]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Al piano terra, vi è un'apertura di ml.1,85 su muratura indicata come portante nel progetto, una finestra risulta sfalsata di circa 1.10 ml.; al piano primo sono presenti n.2 aperture con dimensioni inferiori rispetto al progetto ed una finestra risulta sfalsata di circa 20 cm, inoltre l'altezza del piano risulta inferiore di circa ml.0.40; al piano secondo vi sono 2 finestre di dimensioni inferiori rispetto al progetto ed una di queste è sfalsata, inoltre è stato modificato un tetto a falda inclinata del vano di primo piano per realizzare un terrazzo piano su prospetto, di mq.8 circa, con conseguente apertura su muratura per accedervi, inoltre quella che era una piccola finestra (aggettante sul terrazzo) è stata ampliata sia in altezza che in larghezza; al piano terzo è presente una finestra non indicata in progetto ed inoltre è stato ampliato un terrazzo che doveva essere di mq.6.00 ed essere inglobato nella falda inclinata della copertura, di fatto si ha una superficie coperta di mq.11.81 con una copertura a tetto a falda inclinata in legno. L'ampliamento della superficie del terrazzo ha comportato anche lo spostamento del vano porta che dal vano di terzo piano collegava il terrazzo. Sempre al piano terzo, manca una porta finestra con balconcino a petto aggettante sul terrazzo attuale prospiciente al Duomo.

Regolarizzabili mediante: demolizione e ripristino e presentazione di sanatoria ex art.36 del DPR380/01. Descrizione delle opere da sanare: Le diverse posizioni delle aperture nonché la diversa dimensione sono sanabili con la presentazione di sanatoria ex art.36 del DPR 380/01. Si potrà, così, regolarizzare anche l'apertura ex novo della finestra a piano terzo. E' possibile applicare l'art.36 poichè sussiste la doppia conformità in quanto: all'epoca della ristrutturazione (anno 2006) ed esecuzione delle opere con vigente il Programma di Fabbricazione, il fronte sulla Piazza che quello su via Manzoni ricadevano in area in cui era consentita la ristrutturazione edilizia per cui era consentita la modifica di prospetti. Oggi, con il PRG in vigore dal 2008, l'area ricade in zona A dove sono consentiti, tra gli altri, gli interventi di ristrutturazione edilizia. Si procederà, pertanto, alla stesura di computo delle opere difformi per la determinazione, in misura doppia, dell'oblazione. Non verranno computate come opere, le diverse posizioni delle finestre in quanto previste in progetto. Si ritiene invece che si debba calcolare la sanzione di €.1.000,00 da inglobare al procedimento dell'art.36, per la diversa distribuzione degli spazi interni e la diversa destinazione di alcuni di essi (wc al posto della cucina etc.). E' opportuno precisare che, nell'ambito del procedimento ex art.36, si dovrà anche procedere (viste le varie differenze di spessore della muratura e alcune porzioni di essa mancanti a piano terra, nonché le posizioni diversa delle finestre) ad una verifica strutturale, con eventuale prelievo di campioni e relative verifiche presso laboratori, dell'intero fabbricato (N.T.C. 2018) ex art.96 del DPR 380/01. Per quanto concerne: la modifica della falda di tetto inclinato, sostituita da un terrazzo piano calpestabile a piano primo con conseguente aumento di superficie, l'ampliamento del terrazzo di ultimo piano (con relativa copertura e chiusura) modificando la falda del tetto nonché l'apertura che, dal vano consente l'accesso al terrazzo, l'apertura su prospetto salita Duomo a piano terzo ed anche quella a piano primo, non sono sanabili pertanto va computato il costo per la demolizione ed il ripristino dello stato originario e conforme al progetto. Si precisa al riguardo che, il fronte su salita Duomo (da quanto indicato nel Programma di Fabbricazione vigente al 2006, rientrava in area dove era consentita manutenzione straordinaria ed ordinaria che "esclude la modifica della forma e della posizione delle aperture esterne, del tipo e della pendenza delle coperture". L'ampliamento del terrazzo su manto di copertura, va altresì ripristinato per ritornare al rapporto di copertura che non può essere superiore del 10% della superficie coperta dell'edificio (come del resto graficizzato nel progetto) e quindi non superiore a mq.6.00.

oblazione ex art. 36 DPR 380/01 in misura doppia (€.1110,62) e sanzione per diversa distribuzione : € 1.230,00

costo per demolizione e ripristino delle opere non sanabili (€.11454,53): € 11.455,00

spese tecniche Genio Civile per le verifiche strutturali ed eventuale prelievo campioni: €

2.500,00

richiesta parere alla Sovrintendenza ai BB.CC.e AA.: € 1.000,00

Spese tecniche per presentazione art. 36 DPR 380/01: € 2.000,00

Oneri Totali: € 18.185,00



4.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo popolare [A4]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	D. Dir. 806/DRU del 11.08.2008
Zona omogenea:	zona A Centro Storico
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Per la conformità urbanistica si rinvia alla sezione edilizia.

Zona "A". Comprende l'antico centro abitato di particolare interesse storico, artistico e pregio ambientale. Attuazione del Prg: il Prg si attua con la concessione/autorizzazione edilizia, la comunicazione al Sindaco o con Piani urbanistici esecutivi estesi all'intera zona. In assenza del Piano Particolareggiato esecutivo, sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia. Non sono consentiti interventi di ristrutturazione urbanistica in assenza di piani urbanistici esecutivi. Ai sensi dell'art.27 della legge 457/78, la possibilità di formazione dei Piani di recupero di cui all'art.28 della medesima legge è estesa all'intera zona "A" mediante interventi rivolti alla conservazione, alla ricostruzione ed alla migliore utilizzazione del patrimonio stesso. Il Piano Particolareggiato, in particolare, dovrà indicare gli edifici soggetti a particolari vincoli, gli edifici da demolire ed eventualmente ricostruire, le manutenzioni, i risanamenti, le ristrutturazioni, le eventuali aree di nuova edificazione, le aree da destinare a verde pubblico e privato e le attrezzature, salvo quelle già indicate nelle tavole di PRG.



PROCEDURA N.164/19

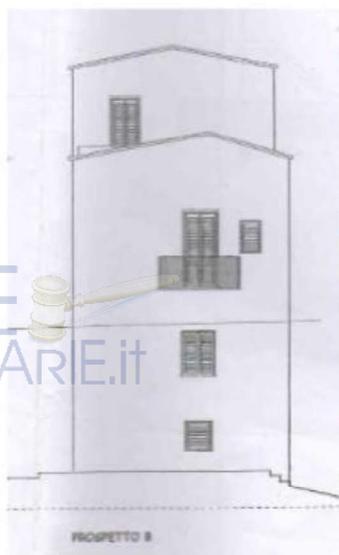
TRIBUNALE DI TERMINI IMERSE SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Confronto tra prospetti come da progetto allegato alla concessione edilizia n.33/2005 e rilievo fotografico dello stato dei luoghi.



Prospetto su via A. Manzoni con evidenziate le diverse posizioni e dimensioni delle aperture e la presenza di una finestra realizzata ex novo e di volume abusivo al piano terzo.

Appartamento - tavola 1 confronto prospetti



Prospetto su via Duomo, con evidenziato il volume abusivo con relativa finestra al piano terzo e la diversa posizione delle aperture di piano terra e primo.

Appartamento - tavola 2 confronto prospetti



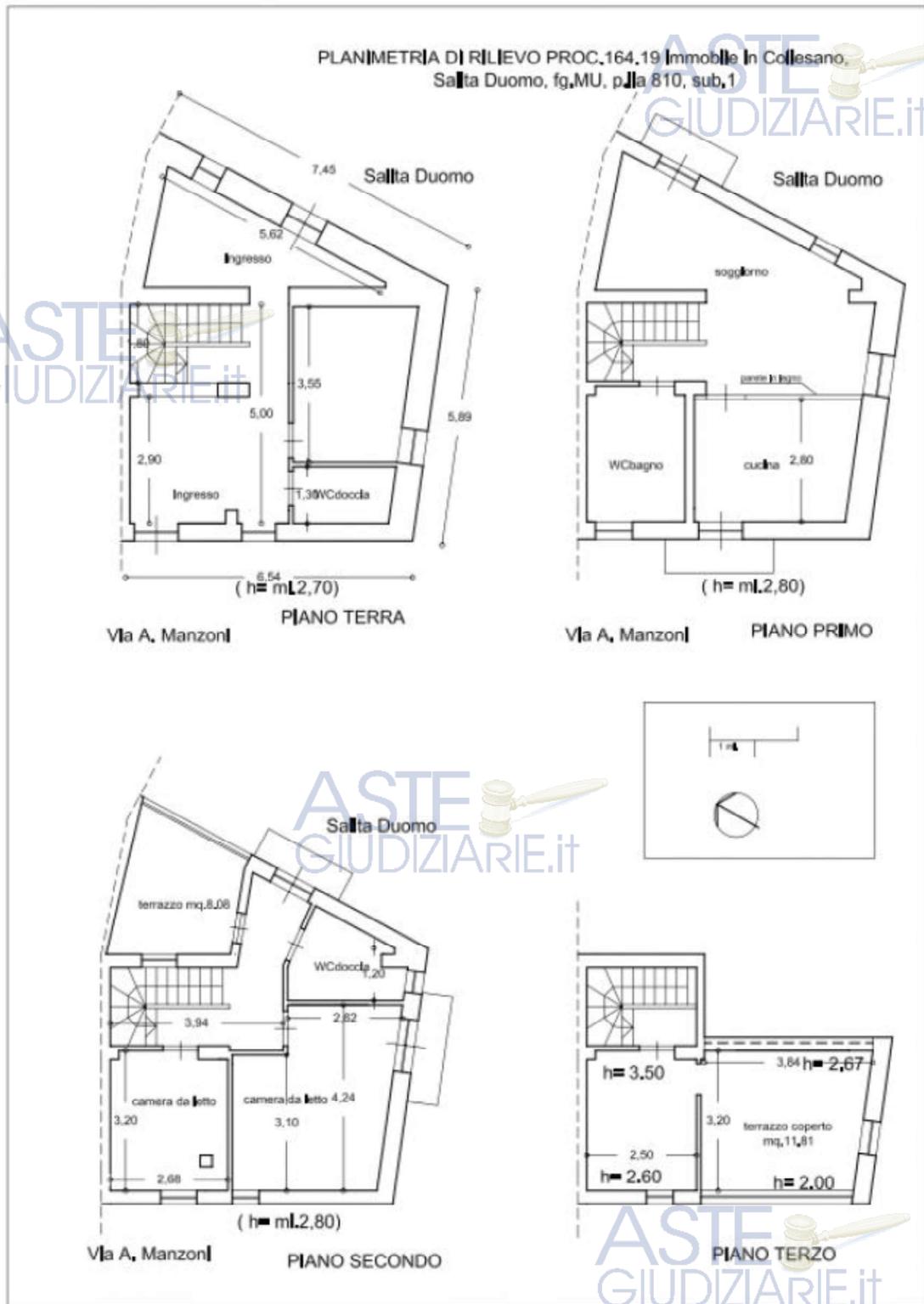
Appartamento - tavola 3 confronto prospetti



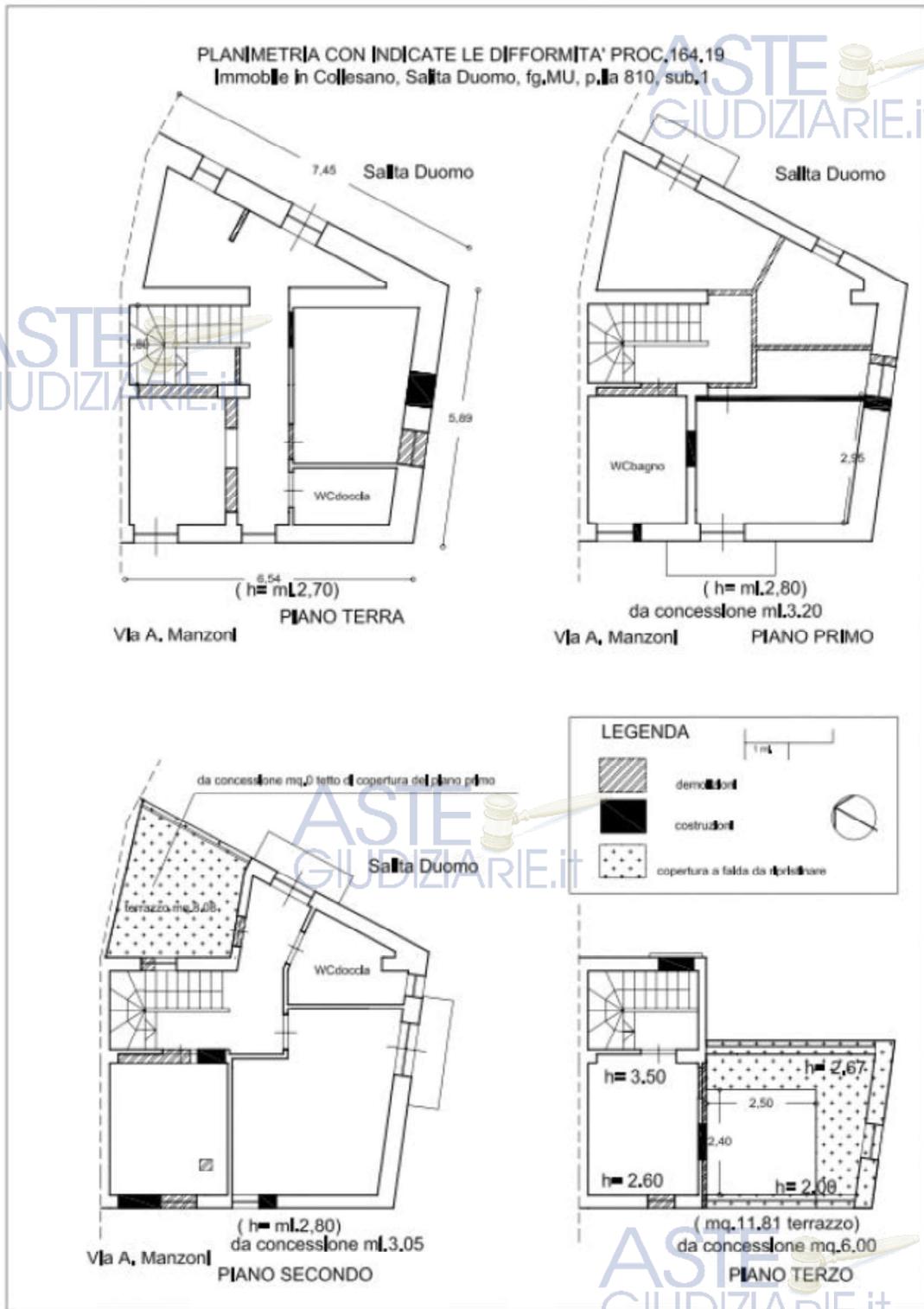


Prospetto su Piazza Duomo con evidenziato il terrazzo piano, realizzato al posto del tetto a falda inclinata di piano primo. Inoltre, non è presente l'apertura con balconcino di piano terzo e la finestra a piano secondo risulta più grande.

Appartamento - tavola 4 confronto prospetti



Appartamento - planimetria di rilievo



Appartamento - planimetria con indicate le difformità

5. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari



6. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

6.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

6.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

- Pignoramento a favore di _____ contro _____ ; Derivante da: mutuo trascritto a Palermo in data 26/11/2019 ai nn. 52964/41054;

6.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

6.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

6.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

6.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

6.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria attiva a favore di _____ contro _____ , debitore non datore _____ nata a _____ Derivante da: mutuo; Importo ipoteca: € 150000,00; Importo capitale: € 100000,00 ; A rogito di _____ in data 28/07/2005 ai nn. 29421/20041; Registrato a Palermo in data 28/07/2005 ai nn. 6150/1T; trascritto a Palermo in data 29/07/2005 ai nn. 42439/13403, all'epoca a favore di _____

6.2.2 Pignoramenti:

Nessuna.

6.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

6.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

6.3 Misure Penali



Nessuna.

**7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:****Spese di gestione condominiale:****Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** L'immobile costituisce unica proprietà autonoma e si sviluppa dal piano terra al piano terzo pertanto non vi sono spazi condominiali e quindi spese condominiali.**Millesimi di proprietà:** Non specificato**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO - L'accessibilità è consentita solo per il piano terra.**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** No**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente**Indice di prestazione energetica:** Non specificato**Note Indice di prestazione energetica:** Verrà computato il costo per la redazione di APE in €.250,00**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non specificato**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

Abitazione di tipo popolare [A4] di cui al punto Appartamento

Destinazione	Parametro	Superficie reale / potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
appartamento	sup lorda di pavimento	155,00	1,00	155,00
balconi e terrazzo	superf. esterna lorda	12,00	0,30	3,60
		167,00		158,60

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1 Criterio di stima:**

Il criterio utilizzato per giungere alla determinazione del valore di mercato è quello comparativo diretto, detto anche stima sintetica.

Questo metodo consiste nel comparare i beni immobili da valutare con quelli di prezzo noto

mediante dei parametri tecnici che possono essere: metro cubo vuoto per pieno, numero dei vani, superficie coperta in metri quadri. Nel caso in oggetto si ritiene più appropriato adoperare come parametro il prezzo per metro quadro di superficie lorda commerciale.



8.2 Fonti di informazione:

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Indagine di mercato degli immobili con caratteristiche simili pubblicati su portali specializzati nella vendita di immobili: www.idealista.it, www.casa.it, www.case-sicilia.it. (in allegato lo stralcio delle varie fonti)
Si sono consultati i valori OMI (osservatorio mercato immobiliare).;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): I parametri relativi a destinazione residenziale oscillano tra € 475,00/650,00 mq. (valori OMI) quelli dell'indagine di mercato tra € 545,00/1.200,00 mq.
Si perviene pertanto ad un valore medio di € 900,00/mq..

8.3 Valutazione corpi:

Appartamento. Abitazione di tipo popolare [A4]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 160.368,39.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
appartamento	155,00	€ 900,00	€ 139.500,00
balconi e terrazzo	3,60	€ 900,00	€ 3.240,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 142.740,00
esposizione su Piazza e sul Duomo aumento del 5.00%			€ 7.137,00
palazzina indipendente terra-cielo aumento del 7.00%			€ 10.491,39
Valore corpo			€ 160.368,39
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 160.368,39
Valore complessivo diritto e quota			€ 160.368,39

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Commerciale	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Appartamento	Abitazione di tipo popolare [A4]	158,60	€ 160.368,39	€ 160.368,39

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. € 24.055,26
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 18.885,00
Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

Giudizio di comoda divisibilità: L'immobile, pur essendo dotato di due ingressi: uno su via A. Manzoni ed uno su via Salita Duomo, presenta un unico collegamento per i vari livelli (piani) costituito da una scala a doppia rampa in legno, per cui non si possono ipotizzare soluzioni di divisibilità.

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 117.428,13



Data generazione:
03-02-2021

L'Esperto alla stima
Arch. MARIA PIA CLELIA VALENZA

