



Tribunale di Termini Imerese **PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da: : **ORGANA SPV S.R.L. sede CONEGLIANO (TV), codice fiscale**
05277610266

contro:

N° Gen. Rep. 111/2025

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 22-01-2026 ore 11:00

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. Balsano Marouene**

PERIZIA

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotti 001 – Immobile sito in
Cerda(PA) foglio MU particella
692 sub 11, Via Bellavia N. 42-44,
piano T-1 - 2 categoria A/3, classe
2, vani 8,5, superficie catastale
mq 185 (totale escluse aree sco-
perte mq 181) Rendita Catastale
Euro 430,21

Esperto alla stima: Ing. Italo Fanciullo

Codice fiscale: FNCTLI71B10G273D

Studio in: Strada Giardini della Bruca 5 - 90010 Altavilla Mi-
licia

Cellulare: 3317618851

Email: italoingegnere@gmail.com

Pec: italo.fanciullo@ingpa.eu

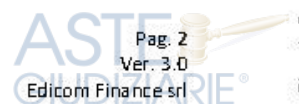




Inizio operazioni peritali

Il giorno 24/10/2025 lo scrivente in accordo al Custode Giudiziario rapp.to dall'Avv. Antonello Gugino, effettua il sopralluogo degli immobili oggetto di pignoramento, costituiti da un fabbricato ubicato a Cerda(PA) Via Bellavia 42-44 . Si procede al rilievo metrico e fotografico di entrambi gli appartamenti, come meglio specificato nel verbale di sopralluogo e gli elaborati grafici allegati. In date successive , l'esecutato fornisce ulteriore documentazione , un cambio di destinazione d'uso dal quale si evince che l'edificio in questione è stato costruito in data antecedente al 1942.

Chi scrive unitamente al Custode Giudiziario, redige e invia altresì il modulo di controllo documentazione, depositato in atti, così come disposto in ordinanza di nomina.



ASTE GIUDIZIARIE®

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: VIA BELLAVIA CIV. 42-44 – Cerda (PA) -90052

Lotto: 001 - Appartamento piano terra, piano primo e piano secondo

Categoria: A/3

Dati Catastali: foglio MU particella 692, subalterno 11_classe 2, vani 8,5, superficie catastale mq 185 (totale escluse aree scoperte mq 181) Rendita Catastale Euro 430,211

Confini: Via Bellavia, Piazza A. Russo, foglio MU particella 692 sub. 5

2. Quota e tipologia del diritto

Bene: VIA BELLAVIA CIV. 42-44 – Cerda (PA) -90052

Lotto: 001 - Appartamento piano terra, piano primo e piano secondo

1/1

· Piena proprietà

Cod. Fiscale:

3. Stato di possesso

Bene: VIA BELLAVIA CIV. 42-44 – Cerda (PA) -90052

Lotto: 001 - Appartamento piano terra, piano primo e piano secondo

Possesso: Libero

4. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: VIA BELLAVIA CIV. 42-44 – Cerda (PA) -90052

Lotto: 001 - Appartamento piano terra, piano primo e piano secondo

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

5. Creditori Iscritti

Bene: : VIA BELLAVIA CIV. 42-44 – Cerda (PA) -90052

Lotto: 001 - - Appartamento piano terra, piano primo e piano secondo

Creditori Iscritti: ORGANA SPV S.R.L. sede CONEGLIANO (TV), codice fiscale 05277610266e per essa a Intrum Italy S.p.A.



6 Comproprietari

.

Bene: : VIA BELLAVIA CIV. 42-44 – Cerda (PA) -90052

Lotto: 001 - Appartamento Piano terra , primo e secondo piano

Comproprietari: Nessuno



7 Misure Penali

.

Bene: : VIA BELLAVIA CIV. 42-44 – Cerda (PA) -90052

Lotto: 001 - Appartamento piano terra, primo e secondo piano

Misure Penali: No



8 Continuità delle trascrizioni

.

Bene: VIA BELLAVIA CIV. 42-44- Cerda(PA)- 90052

Lotto: 001 - Appartamento piano terra, primo e secondo piano

Continuità delle trascrizioni: Si



9. Prezzo

Bene: VIA BELLAVIA CIV. 42-44- Cerda(PA)- 90052

Lotto: 001 - Appartamento piano terra, primo e secondo piano

Valore complessivo intero: € 45.483,00 (quarantacinquemilaquattrocentottantatré euro)



ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Beni in Cerda(PA)
Località/Frazione
VIA BELLAVIA CIV. 42-44

Lotto: 001 - Appartamento Piano Terra, Primo piano e Secondo piano

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si - Relazione notarile effettuata dal Notaio Nicolò Tiecco di Perugia relativa al ventennio antecedente la data di pignoramento. L'atto di pignoramento è stato trascritto 05/08/2025 ai nn. __40839/32261_ a favore di ORGANA SPV S.R.L. sede Conegliano (TV), codice fiscale _____, contro _____

per la quota di 1/1 del diritto di proprietà **La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa?** Si - L'immobile in oggetto ricade al Foglio MU particella 692 (ex particella 500 catasto terreni) sub. 11, Catasto Fabbricati del Comune di CERDA, Via Bellavia N. 42-44, piano T-1 - 2 in ditta _____, codice fiscale _____, Proprietà per 1/1; foglio MU particella 692 sub 11, categoria A/3, classe 2, vani 8,5, superficie catastale mq 185 (totale escluse aree scoperte mq 181) Rendita Catastale Euro 430,21".

detto immobile, in virtù di FUSIONE n. 7302.1/2009 del 23/03/2009, deriva dalla soppressione delle unità foglio MU:

- particella 692 sub 7 categoria A/3 vani 4,
- particella 692 sub 8 categoria A/3 vani 3,
- particella 692 sub 9 categoria A/3 vani 2,

tutte originate dalla soppressione dell'unità particella 692 sub 6 categoria A/4 vani 9 giusta DIVISIONE n. 16879.1/2002 del 03/06/2002.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Edificio unico

Lotto 1 Appartamento da ristrutturare piano terra, primo e secondo piano Foglio MU 2 p.lla 692 11. Via Bellavia civ. 42- 44 Cerda(PA)

Appartamento da ristrutturare su tre elevazioni fuori terra. Piano terra, primo e secondo piano composto al piano terra da un soggiorno due ripostigli e cucina e disimpegno; al primo piano tre stanze e w.c. ed al secondo piano da due stanze. L'edificio è antecedente al 1942 e gli interni sono da ristrutturare, occorre sostituire le porte interne e gli infissi. Bisogna sostituire gli impianti elettrici i sanitari e le porte.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di _____ - Piena proprietà
Cod. Fiscale _____ - Residenza:

Eventuali comproprietari:

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®
Pag. 5
Ver. 3.0
Edicom Finance srl

ASTE
GIUDIZIARIE®

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Lotto 1

Intestazione: Comune di Cerda (PA) al foglio MU particella 692 subaltemo 11 Via Bellaviva civ. 42-44 piano 1 Cat. A/3, intestato a

Note: Appartamento da ristrutturare.

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione: I dati catastali sono corrispondenti a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione.

Conformità catastale:

Si sono riscontrate irregolarità catastali al piano terra e primo piano regolarizzabili mediante: Docfa con diversa distribuzione di spazi interni e presentazione progetto.

Descrizione delle opere da realizzare: finiture, impianto elettrico, idrico, citofonico e domotico, porte interne, sanitari e bagni realizzabili a cura dell'aggiudicatario

Note sulla conformità catastale: l'appartamento è da ristrutturare e quindi è possibile presentare un progetto per poi procedere alla regolarizzazione catastale ad opere concluse.



Vista 3d contesto dall'alto

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

L'appartamento su tre elevazioni fuori terra è ubicato nella zona centrale del Comune di Cerda, e sono presenti nelle vicinanze bar e ristoranti, nonché gli edifici comunali. Il Comune di Cerda è noto per la presenza passata della targa Florio e la sagra del carciofo.

Area urbanistica: residenziale, non vi sono parcheggi riservati.

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

Servizi offerti dalla zona: sono presenti bar e ristoranti ed attività gastronomiche tipiche di Cerda

Caratteristiche zone limitrofe: le zone limitrofe sono caratterizzate da attività prevalentemente di agriturismo.

Importanti centri limitrofi: il Comune sorge in zona collinare tra l'Imera settentrionale e il Torto, ex feudo Calcusa, in vicinanza di Sciara, Aliminusa, Montemaggiore Belsito e Sclafani Bagni

Attrazioni paesaggistiche: Vi sono tipici paesaggi collinari adatto per chi cerca tranquillità ed aria pulita.

Attrazioni storiche: Museo Vincenzo Florio, Duomo di San Nicola di Bari, parco archeologico di Himera e tempio di Himera

Principali collegamenti pubblici: È possibile raggiungere Cerda in autobus da Palermo.

Descrizione: **Abitazione su tre elevazioni fuori terra sita a Cerda(PA) via Bellavia civ. 42-44**

L'immobile oggetto della procedura è ubicato in edificio costruito in data antecedente al 1942 come risulta da un certificato di agibilità rilasciato dal Comune di Cerda il 10/01/2000 prot. n. 7851/99 riguardante un locale posto nello stesso edificio, confinante con l'appartamento, ed identificato al Catasto Fabbricati al foglio MU particella 692 sub. 5. L'appartamento di tre elevazioni fuori terra è dotato di due ingressi, uno che da direttamente nella scala che conduce ai piani superiori ed un altro ingresso che conduce al piano terra.

Lotto unico(appartamento sito a Cerda via Bellavia civ 42-44)

Superficie complessiva di circa mq **65,00**

Sono ubicati posto al piano: primo e secondo

L'edificio è stato costruito in data antecedente al 1942 come si evince da agibilità n. 89 del 24/05/1999.

L'unità immobiliare è identificata con il numero: foglio MU particella 692 sub. 11; hanno un'altezza utile interna di circa m. 2,70 e deriva dalla fusione dei subalterni 7, 8 e 9 Foglio MU particella 692.

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: L'appartamento necessita di rifacimento impianti idrico-sanitari e impianto elettrico, tinteggiatura interna e controllo di elementi strutturali quali i solai. Il fabbricato si presenta esternamente in discreto stato di manutenzione.

CARATTERISTICHE DESCRITTIVE**Caratteristiche strutturali:**

Balconi	materiale: c.a. ; condizioni: buone ;
Copertura	tipologia: tetto a falde ; materiale: c.a. ; condizioni: buone ;
Fondazioni	tipologia: platea ; materiale: c.a. ; condizioni: buone ;

Scale	tipologia: a rampe parallele ; materiale: c.a. ; ubicazione: interna ; servoscala: assente ; condizioni: buone ;
Solai	tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera ; condizioni: discrete ;
Strutture verticali	materiale: muratura e c.a. ; condizioni: buone ;
Travi	materiale: c.a. ; condizioni: buone ;

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: da sostituire;; protezione: persiane ; materiale protezione: legno ; condizioni: discrete ;
Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni forati ; rivestimento: intonaco di cemento e condizioni: buone ;
Pavim. Interna	materiale: graniglia di marmo ; condizioni: buone ;
Plafoni	condizioni: buone ; Note: il soffitto è intonacato in gesso.
Portone di ingresso	tipologia: doppia anta a battente ; materiale: legno ; accessori: nessuno ; condizioni: buone ;
Scale	posizione: a rampe parallele ; rivestimento: marmo ; condizioni: buone ; Note: La scala è di collegamento ai piani superiori;

Impianti:

Ascensore	Non presente
Elettrico	Non presente
Fognatura	Impianto fognario collegato alla rete fognaria comunale
Idrico	Da ripristinare

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

Esiste impianto elettrico	Sì da ripristinare
Epoca di realizzazione/adequamento	-
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	-

Ascensori montacarichi e carri ponte:

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

Note generali impianti: gli impianti idrici e fognari sono da ripristinare vista la vetustà

foto interni stato di fatto

3. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

L'attuale proprietario dell'immobile è l'odierno debitore nato a [REDACTED] per la quota di 1/1 del diritto di proprietà e contro [REDACTED] codice fiscale [REDACTED], per la quota di 1/1 del diritto di proprietà in regime di bene personale, proveniente da **compravendita**, trascritta ai nn. 51826/36456 in data 25 giugno 2009, a seguito di atto notarile pubblico per Notaio Tredici Maria Concetta di Cerda (PA) del 24 giugno 2009, numero di repertorio 4261/1633 l'attuale particella foglio MU particella 692 sub. 11 deriva dalla fusione dei subalterni 7, 8 e 9. **Per quanto riguarda il foglio MU particella 692 sub 7 permuta**, trascritta ai nn. 48076/30274 in data 07 ottobre 2004, a seguito di atto notarile pubblico per Notaio Tredici Maria Concetta di Cerda (PA) del 29 settembre 2004, numero di repertorio 1868, a favore di [REDACTED] codice fiscale [REDACTED], per la quota di 1/1 del diritto di proprietà in regime di bene personale e contro [REDACTED] codice fiscale [REDACTED], per la quota di 1/1 del diritto di proprietà e **divisione**, trascritta ai nn. 25029/19236 in data 01 luglio 2002, a seguito di atto notarile pubblico per Notaio Grimaldi Agostino di Termini Imerese (PA) del 14 giugno 2002, numero di repertorio **divisione**,

02, a seguito di atto
del 14 giugno 2002,

codice fiscale

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE®

ta di $1/4$ del diritto d

ASTE
GIUDIZIARIE

del diritto di proprie

... [redacted] per la
[redacted]
ritto di proprietà. [redacted]

IONE, trascritta ai nr
r Ufficio del Registro
contro l'eredità di

per la quota di 1/3 del diritto di proprietà, nata a [REDACTED] il [REDACTED], per la quota di 1/3 del diritto di proprie. [REDACTED]

diritto di proprietà, .

01 luglio 2002, a seguito
verese (PA) del 14 giu
nata a [REDACTED]

... nato a
... per la quota di 1

dice fiscale

... per la quota di 1.

11 luglio 2002, a seguire
re (PA) del 14 giugno

notarile pub-
numero di re-
codice

quota di 1/4 del diritto di proprietà, [REDACTED]
 [REDACTED], per la quota di 1/4 del diritto di proprietà,
 [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] 3, codice fiscale
 [REDACTED], per la quota di 1/4 del diritto di proprietà.

Ulteriore provenienza comune:

CERTIFICAZIONE DI DENUNCIATA SUCCESSIONE, trascritta ai n.ri 25791/16779 in data 05 aprile 2007, a seguito di atto amministrativo per Ufficio del Registro di Termini Imerese (PA) del 06 dicembre 2006, numero di repertorio 72/492, formalità di riferimento n. 28525 del 14 agosto 2006, contro l'eredità di

1 [REDACTED], deceduta addì 03 novembre 2001, codice fiscale [REDACTED], per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, devolutasi in favore di [REDACTED] il [REDACTED], codice fiscale [REDACTED], per la quota di 1/4 del diritto di proprietà, [REDACTED], codice fiscale [REDACTED], per la quota di 1/4 del diritto di proprietà, [REDACTED] - gennaio 1990, codice fiscale [REDACTED], per la quota di 1/4 del diritto di proprietà, [REDACTED] [REDACTED], codice fiscale [REDACTED], per la quota di 1/4 del diritto di proprietà.

CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE, trascritta ai nn. 37035/26909 in data 09 settembre 2003, a seguito di atto amministrativo per Ufficio del Registro di Termini Imerese (PA) del 03 maggio 2002, numero di repertorio 35/463, contro l'eredità di

[REDACTED], deceduta addì 03 novembre 2001, codice fiscale [REDACTED], per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, devolutasi per legge in favore di [REDACTED] - gennaio 1990, nata a [REDACTED] il [REDACTED], codice fiscale [REDACTED], per la quota di 1/4 del diritto di proprietà, [REDACTED] - gennaio 1990, codice fiscale [REDACTED], per la quota di 1/4 del diritto di proprietà, [REDACTED], per la quota di 1/4 del diritto di proprietà, [REDACTED], per la quota di 1/4 del diritto di proprietà.

VERBALE DI ASSEGNAZIONE, trascritto ai nn. 4638/3707 in data 07 febbraio 1962, a seguito di atto notarile pubblico per Notaio Adriana Purrura di Cerdà (PA) del 05 ottobre 1957, numero di repertorio 239/203, a favore di

4. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna

4.1 Conformità edilizia:

L'edificio è stato realizzato in data antecedente al 1942. Non ci sono pratiche edilizie agli atti se non un certificato di Agibilità riguardante un negozio che è ubicato nello stesso edificio



4.2 Conformità urbanistica:

L'appartamento è conforme alla normativa urbanistica vigente.

Note sulla conformità:

Edificio realizzato in data antecedente al 1942, ricadente in centro storico.



5. STATO DI POSSESSO:

Libero

Note: Appartamento da ristrutturare al momento del sopralluogo.



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:

Nessuna.

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:

1) **IPOTECA VOLONTARIA A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO**, iscritta ai nn.51832/11120 in data 25 giugno 2009, a seguito di atto notarile pubblico per Notaio Tredici Maria



Concetta di Cerda (PA) del 24 giugno 2009, numero di repertorio 4263/1635 - Importo totale € 130.000,00 - Importo Capitale € 65.000,00 - durata 25 anni, a favore di BANCA INTESA SANPAOLO S.P.A. sede Torino (TO), codice fiscale 00799960158, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà e contro

codice fiscale [REDACTED], per la quota di 1/1 del diritto di proprietà; debitore non datore di ipoteca: [REDACTED]

[REDACTED] fiscale [REDACTED], ipoteca volontaria concessa a garanzia di mutuo fondiario con atto per Notaio Flora Cardinale di Termini Imerese (PA), del 22 settembre 2005, Repertorio n. 10838/5402, iscritta, presso l'Agenzia Entrate Ufficio Provinciale di Palermo - Teritorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare, il 30 settembre 2005 ai numeri reg. part. 16231 reg. gen. 52215, di euro 60.000,00 (sessantamila virgola zero zero) di cui euro 40.000,00 (quarantamila virgola zero zero) di capitale, a favore del Banco di Sicilia società per azioni, con sede in Palermo (PA), codice fiscale 05102070827, per la quota intera 1/1 del diritto di piena proprietà nei confronti di:

[REDACTED] di 1/4 del diritto di piena proprietà e nei confronti di [REDACTED]

[REDACTED], terzo datore, per la quota di 1/2 del diritto di piena proprietà, e nei confronti di [REDACTED]

[REDACTED], sui seguenti diritti immobiliari:
diritto di piena proprietà degli immobili in appressi descritti:

- Immobile n. 1:
FABBRICATO, in CERDA (PA) Via Bellavia 42-44 distinto in catasto al foglio MU particella 692 sub 11, vani 8,5 , Cat. A/3

6.2.2 Pignoramenti:

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, trascritto ai nn.40839/32261 in data 05 agosto 2025, a seguito di atto giudiziario per UNEP Tribunale di Termini Imerese (PA) del 04 luglio 2025, numero di repertorio 1809, a favore di ORGANA SPV S.R.L. sede Conegliano (TV), codice fiscale 05277610266, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà e contro [REDACTED], per la quota di 1/1 del diritto di proprietà,

6.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

6.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

6.3 Misure Penali

Nessuna.



7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: nessuna

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: nessuna

Millesimi di proprietà: 1000/1000

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato

Avvertenze ulteriori: nessuno



Appartamento [A3] di cui al punto A (lotto 1)

Accessori

nessuno

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie commerciale dell'appartamento su tre elevazioni fuori terra è pari a mq. 194,00 comprensiva di accessori e balconi ridotti al 35%. Verrà stimato il prezzo degli appartamenti è detratto il costo dei lavori di rifacimento dei solai a corpo, rifacimento impianti.

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Fabbricato edificato in data antecedente al 1942

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2-2024

Zona: B1

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: abitazione civile e tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 425

Valore di mercato max (€/mq): 730



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

Viene adottato il metodo di stima sintetico che si basa sulla comparazione di beni analoghi a quello oggetto di stima (stessa zona, esposizione e analoghe caratteristiche intrinseche e estrinseche). Viene inoltre fatta la media dei prezzi di mercato di immobili dedotti dal Borsino Immobiliare, dall'Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI) e da Agenzia Immobiliari operanti nella zona dove sono ubicati gli immobili, e vengono inoltre consultate agenzie immobiliari al fine di ottenere il prezzo di mercato degli immobili in oggetto. Al valore di mercato verranno detratti i costi di costruzione

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Palermo (Altavilla Milicia);

Ufficio tecnico di Comune di Cerda;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: O.M.I. Agenzia delle Entrate, Borsino immobiliare .it, Agenzie immobiliari di zona.;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 500

8.3 Valutazione corpi:**Lotto: 001 - Appartamento P.T. , primo e secondo piano via Bellavia civ. 42-44 Cerda**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 87.612,30.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
locali principali	180,00	€ 500,00	€ 90.000
Locali accessori	8,00	€ 500,00	€ 4.000
Balconi	6,00	€ 500,00	€ 3.000

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 97.000,00
detrazione del valore ordinario dovuta alla definizione dell'appartamento.	€ -15.000,00
Valore corpo	€ 82.000,00
Detrazione primo e secondo piano senza ascensore	€ - 1.000,00
Valore complessivo intero	€ 81.000,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 81.000,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Commerciale</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione tipo civile	194,00	€ 81.000,00	€ 81.000,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E.	€ 4.050,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 1.000,00

Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00
---	--------



8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 75.950,00

8.6 Regime fiscale della vendita decreto salva banche

D.L. 18/2016



Regime fiscale della vendita decreto salva banche

D.L. 18/2016



Allegati

- 1) Quotazioni immobiliari OMI appartamenti
- 2) Visura catastale storica
- 3) Report fotografico dell'immobile
- 4) Rilievo



Data :
07/04/2026

L'Esperto alla stima
Ing. Italo Fanciullo

