

**Tribunale di Palermo**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da: **UNICREDIT e per essa doBank**

contro: **XXXXXXXXXXXXXXXXXX**

N° Gen. Rep. **604/2018**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 05/03/2020

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa ALESSIA LUPO**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001 – Appartamento**

**Esperto alla stima:** Arch. Gualtiero Ciacci  
**Codice fiscale:** CCCGTR65L11G273V  
**Partita IVA:** 04228430825  
**Studio in:** via Mariano Stabile 241 - 90141 Palermo  
**Telefono:** 091325892  
**Fax:** 0757823843  
**Email:** studioarchciacci@gmail.com  
**Pec:** gualtiero.ciacci@archiworldpec.it

---

Beni in **Palermo (PA)**  
Piazza Carlo Maria Ventimiglia, 1

### **Lotto: 001 – Appartamento**

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

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

Operazioni peritali svolte in data 30/10/2019 (**All. 1** – verbale di sopralluogo)

#### **1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**Identificativo corpo: A.**

##### **Appartamento [A3] sito in Piazza Carlo Maria Ventimiglia, 1**

Lotto composto dalla piena proprietà di un appartamento sito in Palermo in Piazza Carlo Maria Ventimiglia, 1, in catasto al foglio 135, p.lla 528, sub 19, cat. A/4, classe 3. L'appartamento confina a nord con la via Spasimo, a ovest con atrio condominiale ed appartamento n° 471, a est con spazio interno tra fabbricati e appartamento n° 473 ed a sud con scala condominiale.

##### **Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di XXXXXXXXXXXXX (Palermo 12/05/1968) - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: XXXXXXXXXXXXXXX- Residenza: Piazza Carlo Maria Ventimiglia, 1 - Stato Civile: coniugato in regime di separazione di beni (**All. 2** – Certificato residenza debitore).

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Ulteriori informazioni sui debitori: i debitori sono coniugati in regime di separazione dei beni come si evince dall'atto di compravendita a rogito Notaio Sanfilippo (**All. 3**).

##### **Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione appartamento: XXXXXXXXXXXXXXX (1/1 piena proprietà in regime di separazione dei beni), foglio 135, p.lla 528, sub 19, indirizzo Piazza Carlo Maria Ventimiglia, 1, piano 4°, a dx salendo le scale, scala A, comune Palermo (PA), categoria A/4, classe 3, consistenza 5 vani, superficie catastale 66 mq, rendita € 149,77. Si allegano visura e planimetria catastale datata 28/12/1939 (**All. 4**).

Derivante da: Di seguito viene ricostruita la storia catastale del bene così come si evince dalla visura catastale storica (**All. 4**).

Il bene è stato costituito prima dell'impianto meccanografico del 30/06/1987; successivamente è stato interessato esclusivamente da variazioni del quadro tariffario (da lire in euro) e dall'inserimento in visura dei dati di superficie.

Nessuna variazione è intervenuta successivamente alla trascrizione del pignoramento.

Si allega sovrapposizione satellite/catasto (**All. 5**).

Confini: Il bene confina a nord con la via Spasimo, a ovest con atrio condominiale ed appartamento n° 471, a est con spazio interno tra fabbricati e appartamento n° 473 ed a sud con scala condominiale.

**Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione:** I dati catastali riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione corrispondono con i dati catastali presenti nella banca dati dell'Agenzia del Territorio.

Conformità catastale:

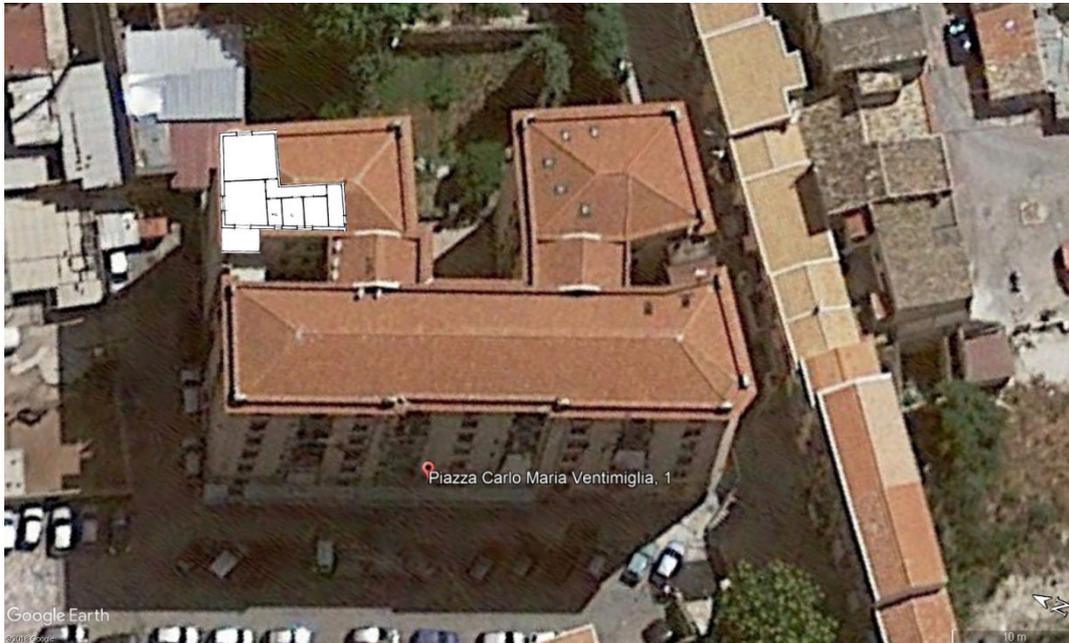
La planimetria catastale presente nella banca dati dell’Agenzia del Territorio non coincide con la planimetria rilevata in sede di sopralluogo per modifiche alle tramezzature interne e l’abolizione dell’apertura prospiciente la via Spasimo. L’allegato 6 alla relazione riporta la planimetria dell’appartamento con evidenziate le difformità catastali.

Regolarizzabili mediante: DOCFA

Descrizione delle opere da sanare: variazione per diversa distribuzione degli spazi interni.

DOCFA: € 800,00

Oneri Totali: € 800,00



Sovrapposizione satellite – catasto (All. 5)

Spazio interno tra fabbricati



Planimetria difformità catastali (All. 6)

## 2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Piazza Carlo Maria Ventimiglia è ubicata nel quartiere Kalsa nel centro storico della città di Palermo in una zona caratterizzata dalla presenza di importanti monumenti e luoghi cittadini (Villa Giulia, Foro Italiceo, Oratorio dei Bianchi, Chiesa di S. Teresa e lo Spasimo) ed edilizia residenziale realizzata negli anni 40 (All. 7 – satellite). In particolare l'edificio dove è ubicato l'appartamento oggetto di stima si trova circondato da ampie piazze che rendono la visuale dal balcone presente nell'appartamento molto gradevole (All. 9 – Foto 11).

**Caratteristiche zona:** centrale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.

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

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziale

**Attrazioni paesaggistiche:** Foro Italiceo

**Attrazioni storiche:** La zona dove è ubicato l'appartamento è circondata da diversi edifici monumentali di grande valenza architettonica.

**Principali collegamenti pubblici:** Autobus di linea comunali



Satellite - Individuazione dell'edificio (All. 7)

Descrizione: **Appartamento [A4]** di cui al punto **A**

Il lotto di vendita è composto da un appartamento ubicato in Palermo al piano 4° della scala A dell'edificio condominiale multipiano ubicato in Piazza Carlo Maria Ventimiglia n° 1. Il palazzo è sprovvisto di ascensore.

Come risulta dalla planimetria rilevata in sede di operazioni peritali (All. 8 – planimetria di rilievo; All. 9 – Documentazione fotografica) l'appartamento è ubicato a destra salendo le scale e risulta composto da un ingresso/cucina (vano 1), 2 camere (vani 2-3) di cui una con balcone, un wc con doccia ed un ripostiglio; un ulteriore balcone si trova sul prospetto nord-est e risulta parzialmente chiuso con una veranda in alluminio e vetro. La zona dell'ingresso/cucina presenta una zona sottopalcata alta 95 cm adibita a locale di sgombero raggiungibile tramite scala da una apertura alta ubicata nel disimpegno. L'altezza interna utile è pari a 3,75 tranne nella zona dell'ingresso/cucina che presenta un'altezza pari a 2,75 metri.

Per quel che riguarda le finiture interne l'appartamento presenta pavimenti in ceramica, pareti rifinite con idropittura. Il servizio igienico presenta 4 pezzi sanitari (doccia, vaso, bidet e lavabo).

L'appartamento è posto al piano: 4°

L'edificio è stato costruito prima del 1940.

L'intero fabbricato è composto da n. 6 piani complessivi di cui fuori terra n. 6 e di cui interrati nessuno ed è privo di ascensore.

Stato di manutenzione generale: sufficiente.

Condizioni generali dell'immobile: buone.

## CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

### Caratteristiche strutturali:

Balconi	materiale: <b>c.a.</b> ; condizioni: <b>sufficienti (All. 8 - foto 2)</b> ;
---------	-----------------------------------------------------------------------------

### Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: <b>anta singola e doppia anta a battente</b> ; materiale: <b>aluminio</b> ; protezione: <b>persiane</b> ; materiale protezione: <b>legno</b> ; condizioni: <b>sufficienti</b> ;
Infissi interni	tipologia: <b>Mista a battente e scorrevole</b> ; materiale: <b>legno</b> ; condizioni: <b>sufficienti</b> ;
Pavim. Interna	materiale: <b>piastrelle di ceramica</b> ; condizioni: <b>buone</b> ;
Portone di ingresso	tipologia: <b>anta singola a battente</b> ; materiale: <b>Acciaio rivestito in legno (porta blindata)</b> ; condizioni: <b>buone</b> ;

### Impianti:

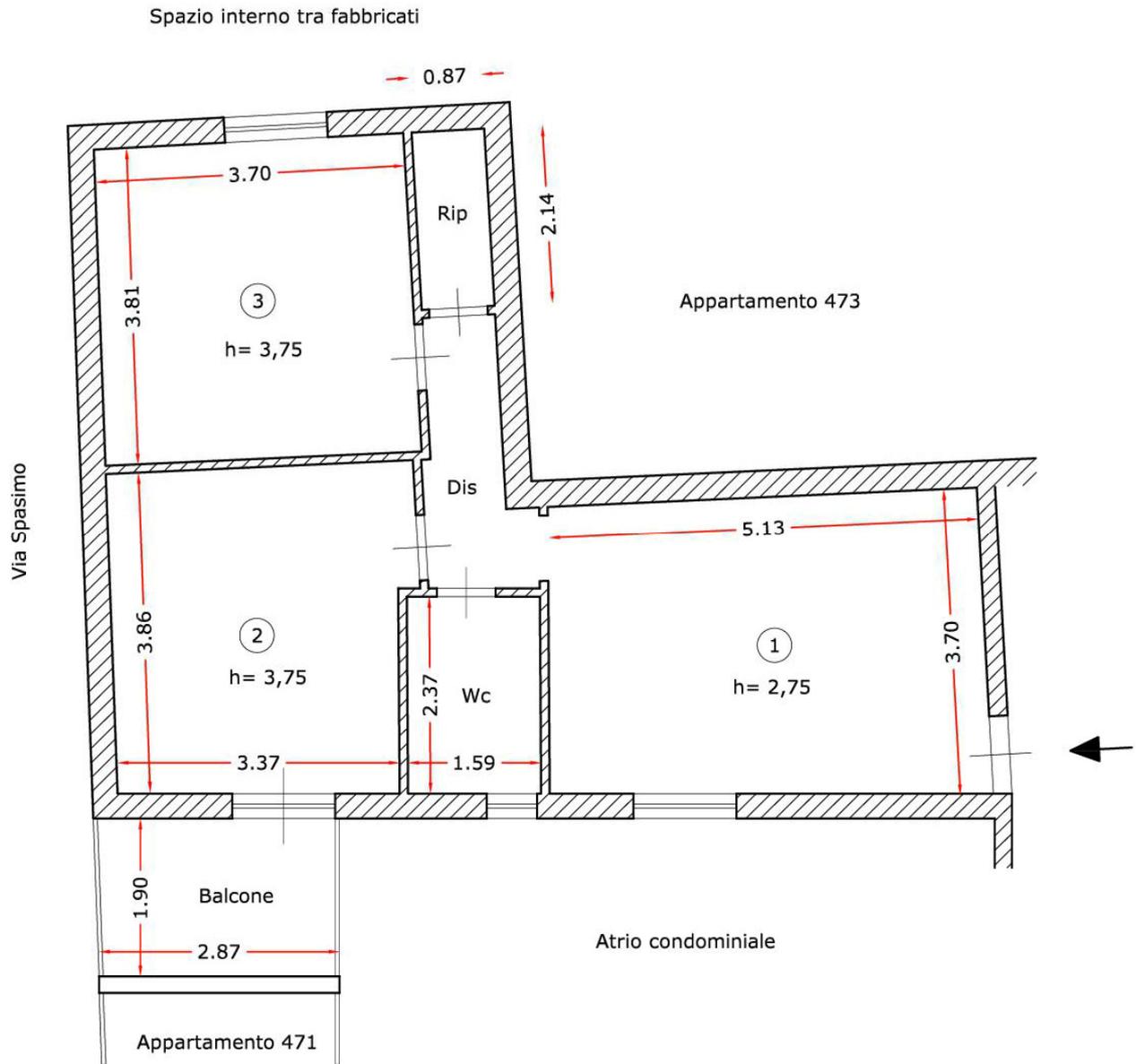
Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> ; tensione: <b>220V</b> ; condizioni: <b>non verificabili</b> ; conformità: <b>da verificare il rispetto della normativa</b> ;
Gas	tipologia: <b>sottotraccia</b> ; alimentazione: <b>GPL</b> ; condizioni: <b>non verificabili</b> ; conformità: <b>da verificare il rispetto della normativa</b> ;
Idrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> ; alimentazione: <b>con autoclave</b> ; condizioni: <b>non verificabili</b> ; conformità: <b>da verificare il rispetto della normativa</b> ;
Termico	Non presente
Condizionamento	diffusori: <b>split</b> ; condizioni: <b>sufficienti</b> ; conformità: <b>da verificare il rispetto della normativa</b> ;

## IMPIANTI (CONFORMITÀ E CERTIFICAZIONI)

### Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
---------------------------	----

Impianto a norma	Da verificare
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO



Planimetria appartamento (All. 7)



Prospetto nord



L'ingresso/cucina (vano 1)



Camera (vano 3)



Camera (vano 2)

Note: La documentazione fotografica completa è riportata nell'allegato 9 alla relazione.

### 3. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Proprietari:** XXXXXXXXXX proprietario dal **21/12/92 (ante ventennio)** al **16/06/2006**, per 1/4 per successione in morte di XXXXXXXXXX deceduta il 21/12/92, trascritta il 23/04/1996 ai nn. 15237/11549 a rogito Notaio Salvatore Diliberto, in data 06/05/1992 trascritto a Palermo in data 16/05/1992, ai nn. 22714/15816; **proprietario dal 27/09/2001 al 16/06/2006** per  $\frac{3}{4}$  in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Maria Bonomo del 27/09/2001 rep. 39330 trascritto il 04/10/2001 ai nn. 38644/28248 da potere di XXXXXXXXXX (PA 07/05/51), XXXXXXXXXX (PA 01/05/53) e XXXXXXXXXX (PA 22/02/57). Ai sig.ri XXXXXXXXXX, XXXXXXXXXX e XXXXXXXXXX la quota di loro pertinenza dell'immobile era a loro volta pervenuta per successione alla morte di XXXXXXXXXX sopra citata.

**Proprietari:** XXXXXXXXXX in regime di separazione dei beni dal **16/06/2006** ad **oggi** (attuale proprietaria) con di atto di compravendita a rogito Notaio Sanfilippo Maria in data 16/06/2006 rep. 11181/5331, trascritto a Palermo in data 13/10/2006, ai nn. 63428/35363 (All. 3).

### 4. PRATICHE EDILIZIE:

L'immobile è stato edificato prima del 1942 (planimetria catastale del 1939) dall'Istituto Autonomo Case Popolari di Palermo ed è stato dichiarato abitabile con certificato n° 8406/1 del 12/10/1987 (All. 10).

L'immobile è privo di Attestato di Certificazione Energetica (APE).

#### 4.1 Conformità edilizia:

Non sono state rinvenute pratiche edilizie relative all'immobile pertanto per verificare la presenza di opere abusive all'interno dell'appartamento è stato eseguito un confronto tra la planimetria rilevata in sede di operazioni peritali (All. 8) e la planimetria catastale datata 28/12/1939 (All. 4).

Il confronto pertanto coincide con quello riportato nel precedente paragrafo 1 dove si è detto sono state eseguite modifiche alle tramezzature interne e l'abolizione dell'apertura prospiciente la via Spasimo. L'allegato 6 alla relazione riporta la planimetria dell'appartamento con evidenziate le difformità catastali che coincidono con quelle edili.

Andando ad analizzare le singole difformità riscontrate nell'appartamento va detto che le variazioni alle tramezzature interne non rappresentano abusi edilizi in quanto tali opere rientrano tra quelle previste dall'art. 9 della legge regionale n° 37 del 1985 che non considera tali interventi abusivi in quanto non comportano aumento della superficie utile dell'appartamento, variazione del numero di unità immobiliari, modifica dei rapporti ottimali di aerazione ed illuminazione e modifica della sagoma esterna dell'edificio.

Anche l'abolizione dell'apertura sulla via Spasimo non rappresenta un abuso considerato che la stessa è stata realizzata in sede di realizzazione dell'edificio visto che tutti gli appartamenti ubicati al di sopra ed al di sotto dell'appartamento oggetto di stima ne sono privi.

Le difformità riscontrate, potranno essere regolarizzate mediante presentazione di CILA tardiva ai sensi dell'art. 6, comma 2, d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i., recepito con modifiche dall'art.3 della L.R. n. 16/2016 della Regione Siciliana. Si prevederà inoltre la produzione dell' Attestato di Certificazione Energetica (APE).

CILA tardiva: € 2.500,00 (di cui € 1.100,00 per diritti di istruttoria ed oblazione)

APE: € 150,00

Oneri Totali: € **2.650,00**

#### 4.2 Conformità urbanistica:

##### Appartamento [A3]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Approvato con D.Dir. 558 e 124/DRU/02 dell'Assessorato Territorio ed Ambiente della Regione Siciliana
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

##### Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità urbanistiche: Nessuna

## 5. STATO DI POSSESSO:

Occupato dalla debitrice e dalla sua famiglia (**All. 2** – Certificato residenza debitore).

## 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:

Ipoteca iscritta il 13/10/2006 ai nn. 63429/20082 a favore di UNICREDIT BANCA PER LA CASA S.p.a. nascente da atto di concessione a garanzia di mutuo in Notaio Maria Sanfilippo del 06/10/2006 rep. 11182/53326, contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

#### 6.2.2 Pignoramenti:

Pignoramento immobiliare del 20/12/2018 trascritto ai nn. 51061/38891 a favore di UNICREDIT S.P.A. contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

#### 6.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

#### 6.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Presente.

### 6.3 Misure Penali

Nessuna.

## 7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Con PEC ricevuta in data 17/01/20 (**All. 11**) l'Amministratore del Condominio ha fornito le informazioni di seguito riportate:

**Spese annue di gestione condominiale:** € 390,00

**Millesimi di proprietà:** 16,78/1000

**Spese straordinarie deliberate:** Nessuna

**Spese non pagate negli ultimi due anni:** L'Amministratore non ha elementi per rispondere in quanto ha preso possesso del condominio nell'ottobre 2019 e non ha potuto eseguire il passaggio di consegne con il precedente amministratore considerato che era deceduto da anni.

**Procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato:** nessuno a conoscenza dell'amministratore Condominiale.

**Regolamento Condominiale:** non esiste un regolamento condominiale

## Appartamento [A4]

### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per il calcolo della superficie commerciale dell'unità immobiliare si fa riferimento al criterio dettato dal D.P.R. n° 138/98, (G.U. n° 108 del 12/05/1998), criterio seguito anche dall'Agenzia del Territorio nella determinazione della consistenza degli immobili urbani ai fini della rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare e riportato nelle "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare" pubblicato nel sito dell'Agenzia. L'allegato "C" al D.P.R. 138/98 riporta le "Norme Tecniche per la determinazione della Superficie Catastale delle Unità Immobiliari a destinazione ordinaria (Gruppi R, P, T)". L'Allegato B allo stesso D.P.R. fa rientrare nel gruppo R1 le "Abitazioni in fabbricati residenziali". Il richiamato allegato "C" cita tra i criteri generali:

1. Nella determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50 per cento fino ad uno spessore massimo di 25 cm.
2. La superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 m, non entra nel computo della superficie catastale.
3. La superficie degli elementi di collegamento verticale, quali scale, rampe, ascensori e simili, interni alle unità immobiliari sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati.
4. La superficie catastale, determinata secondo i criteri esposti di seguito, viene arrotondata al metro quadrato. Inoltre fissa dei criteri particolari per i gruppi "R":
  1. Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie dei gruppi R e P, la superficie catastale è data dalla somma:
    - a) della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili;
    - b) della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura:
      - del 50 per cento, qualora comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a);
      - del 25 per cento qualora non comunicanti;
    - c) della superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, computata nella misura:
      - del 30 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 10 per cento per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a);
      - del 15 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 5 per cento per la quota eccedente qualora non comunicanti. La superficie dei vani accessori a servizio diretto delle unità immobiliari di categoria R/4 (posto auto coperto) è computata nella misura del 50 per cento.

Destinazione	Parametro	Superficie reale / potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Appartamento	sup lorda di pavimento	68,00	1,00	68,00
Balcone	sup lorda di pavimento	6,00	0,30	1,80
		<b>74,00</b>		<b>69,80</b>

### Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

### Valori relativi alla Agenzia del territorio (All. 12)

Periodo: 1° 2019

Zona: Centrale/DELIMITAZIONE: VITTORIO EMANUELE-FORO ITALICO-LINCOLN-ROMA

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni di tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 950

Valore di mercato max (€/mq): 1.350

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

Il più "probabile" valore venale del bene si determina, accertate preliminarmente le condizioni intrinseche ed estrinseche dello stesso, mediante l'adozione dei criteri di stima dei fabbricati stabiliti dalla letteratura di estimo. In particolare è opportuno considerare i seguenti metodi di stima: il metodo di stima sintetico ed il metodo di stima analitico.

Il Metodo Sintetico corrisponde alla Stima Commerciale, definita in €/mq, che ottiene il valore di mercato del bene attraverso la comparazione dei prezzi di compravendita degli immobili con caratteristiche simili nella stessa zona. Secondo *l'International Valuation Standards* e *l'European Valuation Standards* il "Valore di Mercato" è il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, prudenza e senza alcuna costrizione.

Il Metodo Analitico (*Income Approach*) corrisponde alla Stima per Capitalizzazione di Reddito, che si basa sulla considerazione che un bene vale in relazione al reddito che può produrre; il valore viene calcolato dividendo il reddito annuo che il bene può produrre per un saggio di capitalizzazione (*direct capitalization*). La stima del reddito si svolge nel mercato, mediante acquisizione di dati sui valori di locazione corrisposti per immobili con caratteristiche simili nella stessa zona, in regime di libero mercato. Al Reddito Lordo così determinato andranno detratte le spese ed i costi di gestione determinando il Reddito Netto, a quest'ultimo si applicherà il saggio di capitalizzazione vigente alla data della stima. Il Saggio di Capitalizzazione non è una grandezza naturale espressa spontaneamente dal mercato, come ad esempio il saggio di interesse, bensì una grandezza derivata dal rapporto tra il fitto e il prezzo di un immobile: il primo si realizza nel segmento di mercato degli affitti, il secondo nel segmento di mercato delle compravendite. Tuttavia la sua espressione numerica e i compiti assolti nell'*income approach* lo pongono in relazione diretta con il saggio di interesse e con altri saggi di rendimento. Si ritiene opportuno, vista la tipologia del bene oggetto della presente relazione, adottare il **metodo di stima sintetico**.

### 8.2 Fonti di informazione:

Agenzie immobiliari (idealista.it, immobiliare.it, case.trovit.it, bakeca.it, trovacase.net, globocase.com) e Osservatorio mercato immobiliare.

È stata eseguita una ricerca sui siti web delle principali agenzie immobiliari e sono stati trovati due appartamenti in vendita nello stesso stabile dove è ubicato il bene oggetto di stima con i seguenti parametri:

- Agenzia Immobiliare.it: Appartamento ubicato al quinto piano del condominio di Piazza C.M. Ventimiglia,1 per una superficie pari a 85 mq richiesta € 98.000,00 - parametro

1.150,00 €/mq (All. 13);

- Agenzia Immobiliare.it: Appartamento ubicato al quinto primo del condominio di Piazza C.M. Ventimiglia,1 per una superficie pari a 65 mq richiesta € 66.000,00 - parametro 1.000,00 €/mq (All. 14);

Sono stati altresì visionati i dati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) relativi al 1° semestre 2019 per il comune di Palermo e per la zona "Centrale/DELIMITAZIONE: VITTORIO EMANUELE-FORO ITALICO-LINCOLN-ROMA" per la tipologia edilizia "Abitazioni di tipo economico" (All. 12) che prevede un parametro minimo pari a 950,00 €/mq ed uno massimo pari a 1.350 €/mq.

Considerato che l'appartamento oggetto di stima si trova al quarto piano senza ascensore che è in buone condizioni, in un contesto caratterizzato dalla presenza di svariati monumenti storici ed importanti attrazioni paesaggistiche, appare congruo adottare un parametro di vendita pari a **1.150,00 €/mq** che risulta prossimo al parametro desunto dalle agenzie immobiliari e pari al parametro medio riportato nelle tabelle OMI.

### 8.3 Valutazione corpi:

#### A. Appartamento [A3]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento	68,00	€ 1.150,00	€ 78.200,00
Balconi scoperti	1,80	€ 1.150,00	€ 2.070,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 80.270,00
Valore corpo			€ 80.270,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 80.270,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 80.270,00

#### Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Commerciale</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Lotto 1	Appartamento [A3]	69,80	€ 80.270,00	€ 80.270,00

### 8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, considerate le differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, come da incarico.	€ -12.040,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e catastale:	€ -2.650,00
Spese condominiali insolute	€ 0,00
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:	<b>€ 65.580,00</b>
-----------------------------------------------------------------------------------	--------------------

**Allegati**

- All. 1 – Verbale di sopralluogo
- All. 2 – Certificato residenza debitore
- All. 3 – Atto di provenienza
- All. 4 – Visura e planimetria catastale
- All. 5 – Sovrapposizione satellite/catasto
- All. 6 - Planimetria difformità catastale
- All. 7 – Viste dal satellite
- All. 8 – Planimetrie di rilievo
- All. 9 – Documentazione fotografica
- All. 10 – Certificato abitabilità
- All. 11 - PEC amministratore condominio
- All. 12 – OMI 2° semestre 2019
- All. 13 – Agenzia immobiliare - vendita
- All. 14 – Agenzia immobiliare - vendita

Data:

21/01/2020

L'Esperto alla stima  
**Arch. Gualtiero Ciacci**