

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

promossa da: **DoBank S.p.a**

contro: **XXXXXXXXXXXXXXXX**

N° Gen. Rep. **302/2017**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 13-06-2019

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. DANIELE GALLUCCI**

**PERIZIA**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotti 001 - Appartamento**

Esperto alla stima: Arch. Gualtiero Ciacci  
Codice fiscale: CCCGTR65L11G273V  
Partita IVA: 04228430825  
Studio in: via Garibaldi 310 - 90027 Petralia Sottana  
Cellulare: 3394910964  
Fax: 0757823843  
Email: studioarchciacci@gmail.com  
Pec: gualtiero.ciacci@archiworldpec.it

---

Bene in Casteldaccia (PA)  
Località/Frazione  
Via Antonio Vivaldi, 13

**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

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

**Identificativo corpo: A.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Antonio Vivaldi, 13**

Note: Lotto composto dalla piena proprietà di un appartamento ubicato in Casteldaccia nella via Antonio Vivaldi n° 13 al piano 3°, in catasto al foglio 35, p.lla 1826, sub 6, cat. A/2.

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di XXXXXXXXXXXXXXXX - Piena proprietà

Cod. Fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXX - Residenza: ----- - Stato Civile: coniugata - Regime Patrimoniale: separazione di beni - Data Matrimonio: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Note: Sono stati prodotti certificato di residenza storico dell'esecutato ed estratto dell'atto di matrimonio (All. 1).

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: XXXXXXXXXXXXXXXX , foglio 5, particella 1826, subalterno 6, indirizzo via Antonio Vivaldi, 13, piano 3, comune C074, categoria A/2, classe 4, consistenza 6,5 vani, superficie 161, rendita € 402,84

Derivante da: Il bene è stato costituito in data 18/03/1995 (n. 70744.2/1995) come unità in corso di costruzione, successivamente in data 27/03/2008 con variazione n° PA0145360 (n. 6128.1/2008) è stata variata la toponomastica ed ultimato il fabbricato che ha assunto gli identificativi catastali odierni (All. 2). Successivamente sino alla data del pignoramento il bene non ha subito variazioni significative.

Confini: L'appartamento confina a nord-ovest con la via Mascagni, a nord-est con la via Vivaldi, a sud-ovest con proprietà XXXXXXXXXXXXXXXX (p.lla 1445 sub 7) ed a sud-est con spazio esterno.

Note: Si allega visura catastale, planimetria catastale e DOCFA del 27/03/2008 (All. 2).

**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:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Le difformità riscontrate nell'appartamento consistono nella realizzazione di due nuovi tramezzi (All. 3 – colore rosso), uno in corrispondenza del vano 5 e l'altro in corrispondenza del vano 4 dove è stato ricavato un ripostiglio. Altre difformità riguardano le aperture esterne (All. 3 – colore giallo), due in corrispondenza dei vano 5, una in corrispondenza del vano 1 ed una in corrispondenza del wc con vasca.

Regolarizzabili mediante: DOCFA

Descrizione delle opere da sanare: Aggiornamento planimetria catastale

DOCFA: € 800,00

Oneri Totali: € 800,00

Note: La planimetria con le difformità catastali è riportata nell'allegato 3 alla relazione.



Vista dal satellite



Vista dal satellite



Sovrapposizione satellite-catasto

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

Casteldaccia è un piccolo paese con circa 11.000 abitanti che dista dal capoluogo siciliano circa 25 km raggiungibile molto agevolmente tramite l'autostrada A20. L'immobile è ubicato poco fuori il centro abitato nella zona nord/ovest, raggiungibile dal centro abitato dalla via Fiume o dalla SP61 che lambisce il Comune di Casteldaccia. La zona è caratterizzata dalla presenza di residenze ed ampie aree a verde (All. 4 - Satellite).

**Caratteristiche zona:** di espansione normale

**Area urbanistica:** mista residenziale/agricola a traffico limitato con parcheggi buoni.

**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: nessuno.

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

**Importanti centri limitrofi:** Bagheria.

**Attrazioni paesaggistiche:** Capo Zafferano.

**Attrazioni storiche:** Villa Cattolica.

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

### Descrizione: Abitazione di tipo civile [A2] di cui al punto A

L'appartamento oggetto di stima è ubicato al 3° piano della palazzina, come risulta dalla planimetria rilevata in sede di operazioni peritali (All. 5) è composto da: un ingresso, un salone (Vano 1), un disimpegno, 3 camere (Vani 2-3-4), una cucina abitabile con lavanderia annessa e balcone (Vano 5), un ripostiglio e due servizi igienici.

Superficie complessiva di circa mq **184,00**

E' posto al piano: 3°

L'edificio è stato costruito nel: dal 1967 al 1977 (dalla concessione edilizia in sanatoria)

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2008

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,90 metri

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. nessuno

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: All'interno l'immobile si trova in buono stato di manutenzione

## CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

### Caratteristiche strutturali:

Balconi	materiale: c.a.; condizioni: buone;
---------	-------------------------------------

### Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: anta singola e doppia anta a battente; materiale: legno; protezione: persiane; materiale protezione: alluminio; condizioni: sufficienti;
Infissi interni	tipologia: Mista a battente e scorrevole; materiale: legno e vetro; condizioni: buone;
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica; condizioni: buone;
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente; materiale: Acciaio rivestito in legno (porta blindata); accessori: senza maniglione antipanico; condizioni: buone;
Scale	posizione: a rampe parallele; rivestimento: piastrelle di ceramica; condizioni: buone;

### Impianti:

Condizionamento	tipologia: autonomo; alimentazione: elettrico; rete di distribuzione: canali coibentati; diffusori: convettori; condizioni: sufficienti; conformità: da verificare il rispetto della normativa;
Elettrico	tipologia: sottotraccia; tensione: 220V; condizioni: sufficienti; conformità: da verificare il rispetto della normativa;
Gas	tipologia: sottotraccia; alimentazione: GPL; condizioni: sufficienti; conformità: da verificare il rispetto della normativa;
Idrico	tipologia: sottotraccia; alimentazione: con autoclave; condizioni: sufficienti; conformità: da verificare il rispetto della normativa;
Termico	tipologia: autonomo; diffusori: termosifoni in alluminio; condizioni: sufficienti; conformità: non a norma; Note: Si rappresenta che l'impianto è mancante della caldaia (è presente solo una caldaia per il riscaldamento dell'acqua sanitaria).

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

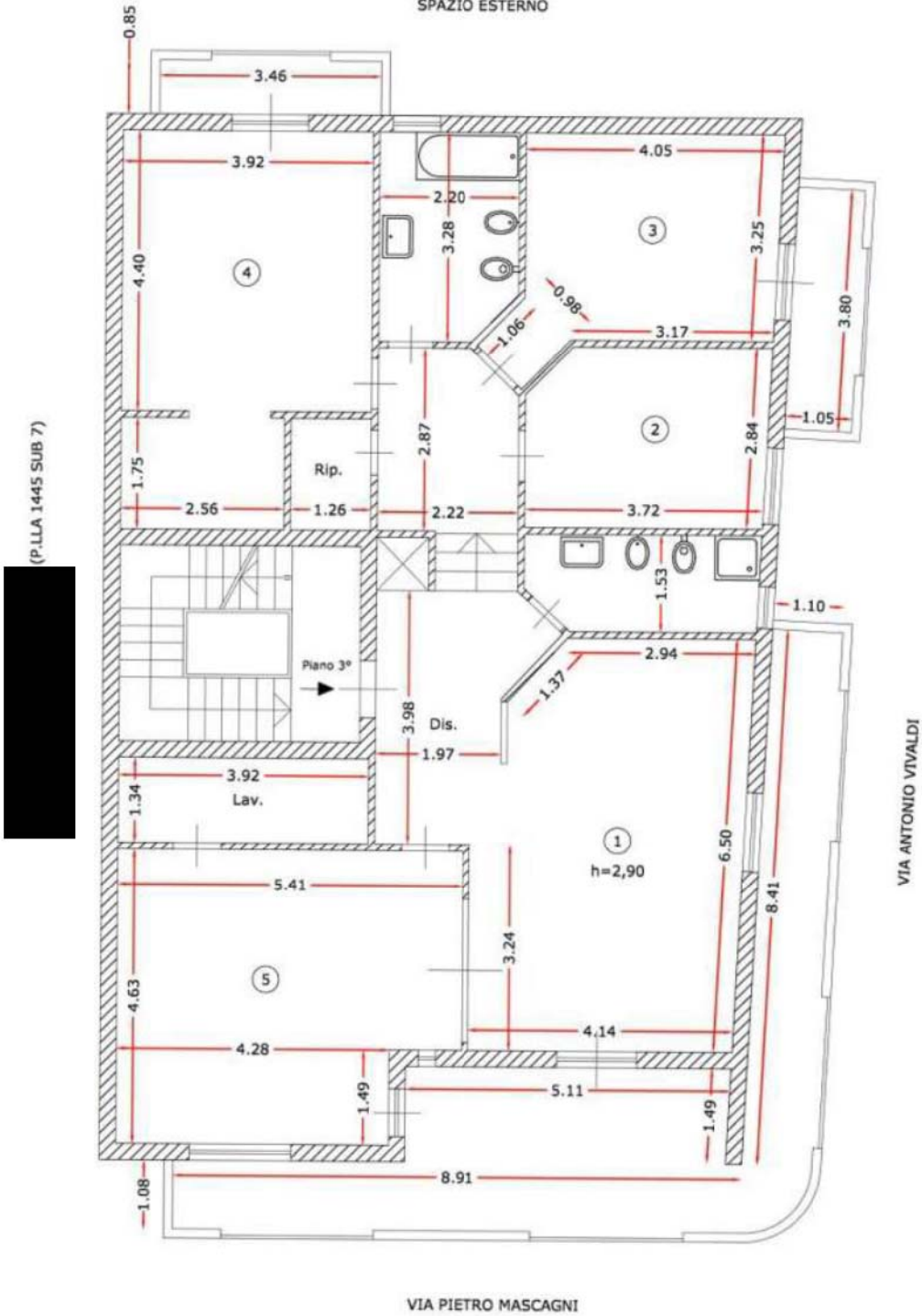
Esiste impianto elettrico	SI
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Note	L'impianto manca della caldaia (è presente solo una caldaia per il riscaldamento dell'acqua sanitaria).

**Condizionamento e climatizzazione:**

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO



Planimetria di rilievo



Prospetto esterno



Salone (vano 1)



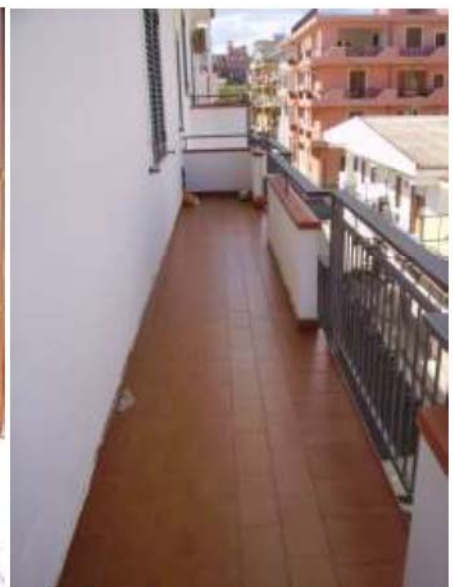
Cucina (vano 5)



Camera (vano 2)



Camera (vano 4)



Balcone esterno





Servizio igienico

La documentazione fotografica completa è riportata nell'allegato 6.

### 3. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** XXXXXXXXXXXXX dal 23/12/1996 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di donazione a rogito di Notaio Clemente Di Liberto, in data 23/12/1996, ai nn. 33951; trascritto a , in data 09/01/1997, ai nn. 872/782 (All. 7).

### 4. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 815

Intestazione: XXXXXXXXXXXXX

Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n° 47)

Per lavori: Realizzazione di un edificio per civile abitazione sito in via A. Vivaldi angolo via P. Mascagni.

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 31/07/1986 al n. di prot. 6895

Rilascio in data 09/10/2002 al n. di prot. 815

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: La concessione edilizia in sanatoria con relazione tecnica e grafici sono inseriti nell'allegato 8.

#### 4.1 Conformità edilizia:

##### Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Con richiesta presentata al Comune di Casteldaccia è stata prodotta la concessione edilizia in sanatoria n° 26/2002 ai sensi della L. 47/85 per l'immobile sito in via A. Vivaldi angolo via P. Mascagni (All. 8). Oltre alla concessione sono stati prodotti, la relazione tecnica, i grafici, la comunicazione di inizio lavori del 18/10/2002 e la sospensione dei lavori del 14/03/2003. L'art. 5 della concessione prevede che nel caso i lavori non fossero stati ultimati entro il termini di anni 3 dal loro inizio la concessione decade ed il concessionario dovrà presentare nuova domanda di concessione edilizia per la parte non ultimata nonché il pagamento degli ulteriori oneri. La palazzina oggi si presenta definita in tutte le sue parti a meno dell'appartamento di piano primo (sub 4) che risulta catastalmente in categoria F/3 (in corso di costru-

zione); inoltre si rileva la mancanza di intonaco ai piani terra e primo nei prospetti delle vie Vivaldi e Mascagni. La data di ultimazione dei lavori, per la parte relativa all'appartamento oggetto di stima e le parti comuni, si può fare risalire all'anno 2008 considerato che in data 27/03/2008 l'appartamento è stato dichiarato ultimato in catasto con variazione n° PA0145360 (All. 2). Considerato che i lavori non sono stati terminati nel termine previsto all'art. 5 della concessione edilizia n° 26/2002 (2005) la stessa è decaduta, pertanto il futuro acquirente potrà presentare nuova domanda di concessione per la parte terminata qualora non siano stati commessi abusi edilizi rispetto alla stessa concessione n° 26/2002.

Considerato che la parte relativa al 3° piano è terminata occorre pertanto verificare se la planimetria attuale presenta delle difformità rispetto a quella assentita con la concessione 26/2002; a tal fine è stato operato un confronto tra la planimetria di rilievo (All. 5) e quella di piano 3° allegata alla stessa concessione (All. 8).

Il confronto, riportato nella planimetria delle difformità edilizie allegata al numero 9 della presente relazione, ha evidenziato variazioni alle tramezzature interne (colori rosso) e variazioni alle aperture esterne per ampiezza e ubicazione (colore giallo). Le variazioni alle tramezzature interne non rappresentano abusi edilizi così come le variazioni alle aperture esterne considerato che vengono rispettati i coefficienti di areazione degli ambienti. Tali variazioni potranno essere pertanto regolarizzate nella presentazione della nuova richiesta di concessione edilizia in sanatoria ai sensi della L. 47/85 considerato che la n° 26 del 2002 è decaduta. Una volta ottenuta la concessione edilizia in sanatoria si potrà presentare la SCA (Segnalazione Certificata per Agibilità) al fine di ottenere il certificato di agibilità dell'appartamento.

Regolarizzabili mediante: Concessione edilizia in sanatoria per rinnovo della concessione n° 26/2002

Descrizione delle opere da sanare: Variazioni alle tramezzature interne ed alle aperture esterne

Pratica Sanatoria compresi oneri: € 6.000,00

Presentazione di SCA (Segnalazione Certificata di Agibilità): € 800,00

Oneri Totali: € 6.800,00

Note: L'immobile presenta degli abusi sanabili mediante il rinnovo della concessione edilizia ai sensi della L. 47/85.

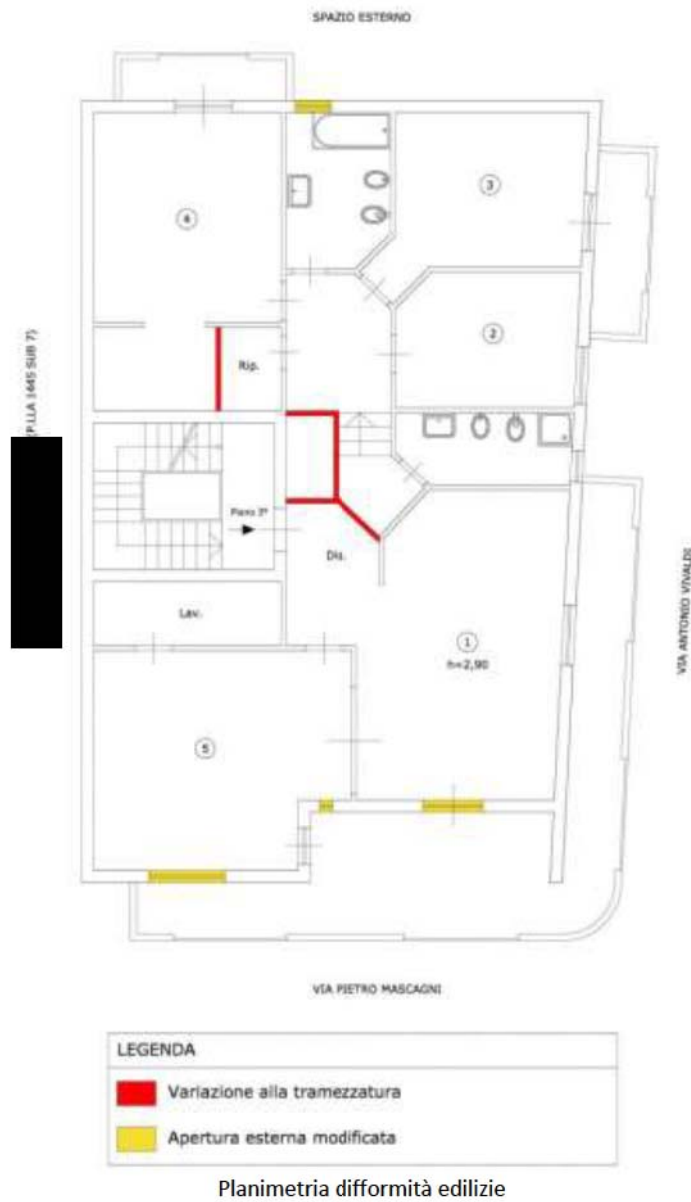
#### 4.2 Conformità urbanistica:

##### Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	del Dipartimento Regionale Urbanistica nr. 292/DRU del 7/3/2003
Zona omogenea:	Zona inserita all'interno del Piano Particolareggiato di Recupero Urbanistico ed Edilizio
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	5 mc/mq
Altezza massima ammessa:	10,40 m
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nessuna



## 5. STATO DI POSSESSO:

Occupato da XXXXXXXXXXXXX, in qualità di proprietario dell'immobile

Note: E' stato prodotto il certificato di residenza storico del debitore (All. 1).

## 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 Unicredit S.p.a. (mandante del creditore precedente) contro

XXXXXXXXXXXXX iscritto/trascritto a Termini Imerese in data 07/06/2017 ai nn. 21408/16385;

- Pignoramento a favore di Unicredit S.p.a. (mandante del creditore procedente) contro XXXXXXXXXXXXXXXX iscritto/trascritto a Termini Imerese in data 13/12/2017 ai nn. 449272/38278;

**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 annotata a favore di Banco di Sicilia S.p.a. contro XXXXXXXXXXXXXXXX; Derivante da: Atto di mutuo; Importo ipoteca: € 97500; Importo capitale: € 65000 ; A rogito di Notaio Nicola Criscuoli in data 15/06/2007 ai nn. 42563/10462; Iscritto/trascritto a Palermo in data 26/06/2007 ai nn. 49638/12294

- Ipoteca volontaria annotata a favore di Unicredit S.p.a. (mandante del creditore procedente) contro XXXXXXXXXXXXXXXX; Derivante da: Atto di mutuo; Importo ipoteca: € 600000; Importo capitale: € 300000 ; A rogito di Notaio Santo DI Gati in data 21/01/2011 ai nn. 52388/15509; Iscritto/trascritto a Palermo in data 24/01/2011 ai nn. 3944/656

- Ipoteca volontaria annotata a favore di Unicredit S.p.a. (mandante del creditore procedente) contro XXXXXXXXXXXXXXXX; Derivante da: Atto di mutuo; Importo ipoteca: € 600000; Importo capitale: € 300000 ; A rogito di Notaio Santo DI Gati in data 21/01/2011 ai nn. 52388/15509; Iscritto/trascritto a Palermo in data 03/02/2011 ai nn. 5783/1004

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di ██████████ (creditore non intervenuto) contro XXXXXXXXXXXXXXXX; Derivante da: Decreto Ingiuntivo Tribunale Bergamo; Importo ipoteca: € 8351,63; Importo capitale: € 5897,86 ; Registrato a Bergamo in data 31/12/2015 ai nn. 8071; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 02/02/2016 ai nn. 3224/413

**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:** Non esiste un condominio

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** -

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** -

**Millesimi di proprietà:** -

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Nessuno

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** -

**Note Indice di prestazione energetica:** -

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** no

**Avvertenze ulteriori:** Nessuna

## Abitazione di tipo civile [A2] di cui al punto A

### 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	148,00	1,00	148,00
Terrazze e balconi fino a 25 mq	sup lorda di pavimento	25,00	0,30	7,50
Terrazze balconi da 25 mq a 36 mq	sup lorda di pavimento	11,00	0,10	1,10
		<b>184,00</b>		<b>156,60</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**

Periodo: 2° 2018

Zona: Casteldaccia

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 810

Valore di mercato max (€/mq): 1200

## **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 e/o osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio del Mercato Immobiliare. Ricerche eseguite presso i principali siti internet di agenzie immobiliari.

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 675,00.

### 8.3 Valutazione corpi:

#### A. Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 136.242,00.

Visionati i dati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) relativi al 2° semestre 2018 per il comune di Casteldaccia e per la zona "Periferica/ZONA DI ESPANSIONE DEL CENTRO URBANO" per la tipologia edilizia "Abitazione di tipo civile" (All. 10), la tabella prevede un parametro minimo pari a 810,00 €/mq ed uno massimo pari a 1.200 €/mq.

Sono stati inoltre visionati i principali siti internet di agenzie immobiliari; la ricerca ha evidenziato un immobile posto in vendita dall'agenzia idealista.it (All. 11) ubicato a Casteldaccia nella via Ugo La Malfa di 150 mq commerciali, piano 3° con ascensore ad un prezzo di vendita pari a € 135.000,00 con un parametro pari a 900,00 €/mq.

Visti i parametri riportati nelle tabelle OMI, considerato che l'appartamento in vendita proposto dall'agenzia immobiliare è fornito di ascensore, si ritiene congruo un parametro pari a **870,00 €/mq** che si avvicina al parametro minimo riportato nelle tabelle OMI ed è leggermente inferiore al parametro di ricavato dal bene in vendita dell'agenzia immobiliare.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento	148,00	€ 870,00	€ 128.760,00
Terrazze e balconi fino a 25 mq	7,50	€ 870,00	€ 6.525,00
Terrazze balconi da 25 mq a 36 mq	1,10	€ 870,00	€ 957,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 136.242,00
Valore corpo			€ 136.242,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 136.242,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 136.242,00

#### 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 di tipo civile [A2]	156,60	€ 136.242,00	€ 136.242,00

### 8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 2%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. € 2.724,84

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 7.600,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

Giudizio di comoda divisibilità: L'immobile non è divisibile

### 8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 126.000,00



**Allegati**

- All. 1 – Certificati stato civile debitore
- All. 2 - Visura e planimetria catastale appartamento
- All. 3 - Planimetrie difformità catastali appartamento
- All. 4 - Vista dal satellite
- All. 5 - Planimetrie di rilievo
- All. 6 – Documentazione fotografica appartamento
- All. 7 – Atto di provenienza
- All. 8 – Concessione edilizia n° 26/2002
- All. 9 - Planimetrie difformità edilizie appartamento
- All. 10 - OMI 2° semestre 2018 residenze
- All. 11 – Vendita agenzia immobiliare

Data generazione:

07-05-2019

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