
Tribunale di Termini Imerese
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **173/2023**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 23/05/24

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

PERIZIA

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto 001 - Unità Immobiliare in Villino sita in Cefalù C.da Vatalara, snc PT e I identificata al N.C.E.U. al F. 15 p.IIa 591 cat. A/7 classe 7 vani 4 con annesso appezzamenti di terreno identificati al N.C.T. al F. 15 p.IIe 453-473-588-590

Esperto alla stima: Arch. Salvatore Imburgia
Codice fiscale: MBRSVT73P08G273L
Partita IVA: 05499240827
Studio in: via Grotte 16 - 90011 Bagheria
Email: salvoimb@libero.it
Pec: salvatore.imburgia@archiworldpec.it



Inizio operazioni peritali

Dopo la nomina del 23/01/2024 sono iniziate le operazioni peritali con richiesta documentali presso il Comune di Cefalu' e Ufficio demografico di Palermo. Successivamente In data 23/02/24 alle ore 10:30 circa, come concordato unitamente con l'avvocato Laura Gancitano, Custode Giudiziario è stato effettuato un primo sopralluogo presso gli immobili oggetto di pignoramento nel Comune di Cefalù c.da Vatalara



INDICE SINTETICO**1. Dati Catastali****Bene:** C.da Vatalara snc - C.da Vatalara - Cefalu' (PA) - 90015**Lotto:** 001 - Unità Immobiliare in Villino sita in Cefalù C.da Vatalara, snc PT e I identificata al F. 15 p.IIa 591 cat. A/7 classe 7 vani 4 con annessi appezzamenti di terreno identificati al NCT al F. 15 p.IIe 453-473-588-590**Corpo:** A - Abitazione in villetta sita in Cefalù c.da Vatalara snc PT-PI identificata al N.C.E.U. al F. 15 p.IIa 591 con annesso fondo agricolo al N.C.T. al F.15 p.IIe 453-473-588-590**Categoria:** Abitazione in villini [A7] F.15 p.IIa 591

Terreni

Dati Catastali: foglio 15, particella 591**Dati Catastali:** foglio 15, particella 453**Dati Catastali:** foglio 15, particella 473**Dati Catastali:** foglio 15, particella 588**Dati Catastali:** foglio 15, particella 590**2. Quota e tipologia del diritto****Bene:** C.da Vatalara snc - C.da Vatalara - Cefalu' (PA) - 90015**Lotto:** 001 - Unità Immobiliare in Villino sita in Cefalù C.da Vatalara, snc PT e I identificata al F. 15 p.IIa 591 cat. A/7 classe 7 vani 4 con annessi appezzamenti di terreno identificati al NCT al F.15 p.IIe 453-473-588-590**Corpo:** A - Abitazione in villetta sita in Cefalù c.da Vatalara snc PT-PI identificata al F. 15 p.IIa 591 con annesso fondo agricolo F.15 p.IIe 453-473-588-590[REDACTED] - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale [REDACTED]

3. Stato di possesso**Bene:** C.da Vatalara snc - C.da Vatalara - Cefalu' (PA) - 90015**Lotto:** 001 - Unità Immobiliare in Villino sita in Cefalù C.da Vatalara, snc PT e I identificata al F. 15 p.IIa 591 cat. A/7 classe 7 vani 4 con annessi appezzamenti di terreno identificati al NCT al F. 15 p.IIe 453-473-588-590**Corpo:** A - Abitazione in villetta sita in Cefalù c.da Vatalara snc PT-PI identificata al F. 15 p.IIa 591 con annesso fondo agricolo F.15 p.IIe 453-473-588-590**Possesso:** Libero**4. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili****Bene:** C.da Vatalara snc - C.da Vatalara - Cefalu' (PA) - 90015**Lotto:** 001 - Unità Immobiliare in Villino sita in Cefalù C.da Vatalara, snc PT e I identificata al F. 15 p.IIa 591 cat. A/7 classe 7 vani 4 con annessi appezzamenti di terreno identificati al NCT al F. 15 p.IIe 453-473-588-590**Corpo:** A - Abitazione in villetta sita in Cefalù c.da Vatalara snc PT-PI identificata al F. 15 p.IIa 591 con annesso fondo agricolo F.15 p.IIe 453-473-588-590**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

5. Creditori Iscritti

Bene: C.da Vatalara snc - C.da Vatalara - Cefalu' (PA) - 90015

Lotto: 001 - Unità Immobiliare in Villino sita in Cefalù C.da Vatalara, snc PT e I identificata al F. 15 p.IIa 591 cat. A/7 classe 7 vani 4 con annessi appezzamenti di terreno identificati al NCT al F. 15 p.IIe 453-473-588-590

Corpo: A - Abitazione in villetta sita in Cefalù c.da Vatalara snc PT-PI identificata al F. 15 p.IIa 591 con annesso fondo agricolo F.15 p.IIe 453-473-588-590

Creditori Iscritti: [REDACTED]

6. Comproprietari

Bene: C.da Vatalara snc - C.da Vatalara - Cefalu' (PA) - 90015

Lotto: 001 - Unità Immobiliare in Villino sita in Cefalù C.da Vatalara, snc PT e I identificata al F. 15 p.IIa 591 cat. A/7 classe 7 vani 4 con annessi appezzamenti di terreno identificati al NCT al F. 15 p.IIe 453-473-588-590

Corpo: A - Abitazione in villetta sita in Cefalù c.da Vatalara snc PT-PI identificata al F. 15 p.IIa 591 con annesso fondo agricolo F.15 p.IIe 453-473-588-590

Comproprietari: Nessuno

7. Misure Penali

Bene: C.da Vatalara snc - C.da Vatalara - Cefalu' (PA) - 90015

Lotto: 001 - Unità Immobiliare in Villino sita in Cefalù C.da Vatalara, snc PT e I identificata al F. 15 p.IIa 591 cat. A/7 classe 7 vani 4 con annessi appezzamenti di terreno identificati al NCT al F. 15 p.IIe 453-473-588-590

Corpo: A - Abitazione in villetta sita in Cefalù c.da Vatalara snc PT-PI identificata al F. 15 p.IIa 591 con annesso fondo agricolo F.15 p.IIe 453-473-588-590

Misure Penali: NO

8. Continuità delle trascrizioni

Bene: C.da Vatalara snc - C.da Vatalara - Cefalu' (PA) - 90015

Lotto: 001 - Unità Immobiliare in Villino sita in Cefalù C.da Vatalara, snc PT e I identificata al F. 15 p.IIa 591 cat. A/7 classe 7 vani 4 con annessi appezzamenti di terreno identificati al NCT al F. 15 p.IIe 453-473-588-590

Corpo: A - Abitazione in villetta sita in Cefalù c.da Vatalara snc PT-PI identificata al F. 15 p.IIa 591 con annesso fondo agricolo F.15 p.IIe 453-473-588-590

Continuità delle trascrizioni: Si

9. Prezzo

Bene: C.da Vatalara snc - C.da Vatalara - Cefalu' (PA) - 90015

Lotto: 001 - Unità Immobiliare in Villino sita in Cefalù C.da Vatalara, snc PT e I identificata al F. 15 p.IIa 591 cat. A/7 classe 7 vani 4 con annessi appezzamenti di terreno identificati al NCT al F. 15 p.IIe 453-473-588-590

Valore complessivo intero: 173.250,00

Prezzo base asta: 162.250,00



Beni in Cefalu' (PA)
Località/Frazione C.da Vatalara
C.da Vatalara snc

Lotto: 001 - Unità Immobiliare in Villino sita in Cefalù C.da Vatalara, snc PT e I identificata al F. 15 p.IIa 591 cat. A/7 classe 7 vani 4 con annessi appezzamenti di terreno identificati al NCT al F. 15 p.IIe 453-473-588-590

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 in villetta sita in Cefalù c.da Vatalara snc PT-PI identificata al F. 15 p.IIa 591 con annesso fondo agricolo F.15 p.IIe 453-473-588-590.

Abitazione in villini [A7] sito in Cefalu' (PA) CAP: 90015 frazione: c.da Vatalara, c.da Vatalara snc
Note: il fondo agricolo, che permette l'accesso all'u.i.,e dove è collocata la riserva idrica è considerato corpo accessorio dell'abitazione

Quota e tipologia del diritto

████████████████████ Piena proprietà

Cod. Fiscale ██████████

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione ██████████ foglio 15, particella 591, indirizzo Contrada Vatalara, piano PT-PI, comune Cefalù, categoria A/7, classe 7, consistenza 4 vani, superficie 84, rendita € 537,12

Confini: confina con le particelle ai terreni della stessa ditta 590-588 e con le p.IIe 662-664-663 proprietà aliena

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione ██████████, sezione censuaria Cefalù, foglio 15, particella 453, qualità Seminativo, classe 4, superficie catastale 64, reddito dominicale: € 0,08, reddito agrario: € 0,03

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione ██████████ sezione censuaria Cefalù, foglio 15, particella 473, qualità Seminativo, classe 3, superficie catastale 829, reddito dominicale: € 1,71, reddito agrario: € 0,77

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione ██████████, sezione censuaria Cefalù, foglio 15, particella 588, qualità Seminativo, classe 4, superficie catastale 2.135, reddito dominicale: € 2,76, reddito agrario: € 0,99

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione ██████████ sezione censuaria Cefalù, foglio 15, particella 590, qualità Seminativo Arborea, classe 2, superficie catastale 1.749, reddito dominicale: € 9,94, reddito agrario: € 3,16



Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: i dati catastali corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione

Note sulla conformità catastale: non si riscontrano irregolarità nella planimetria catastale

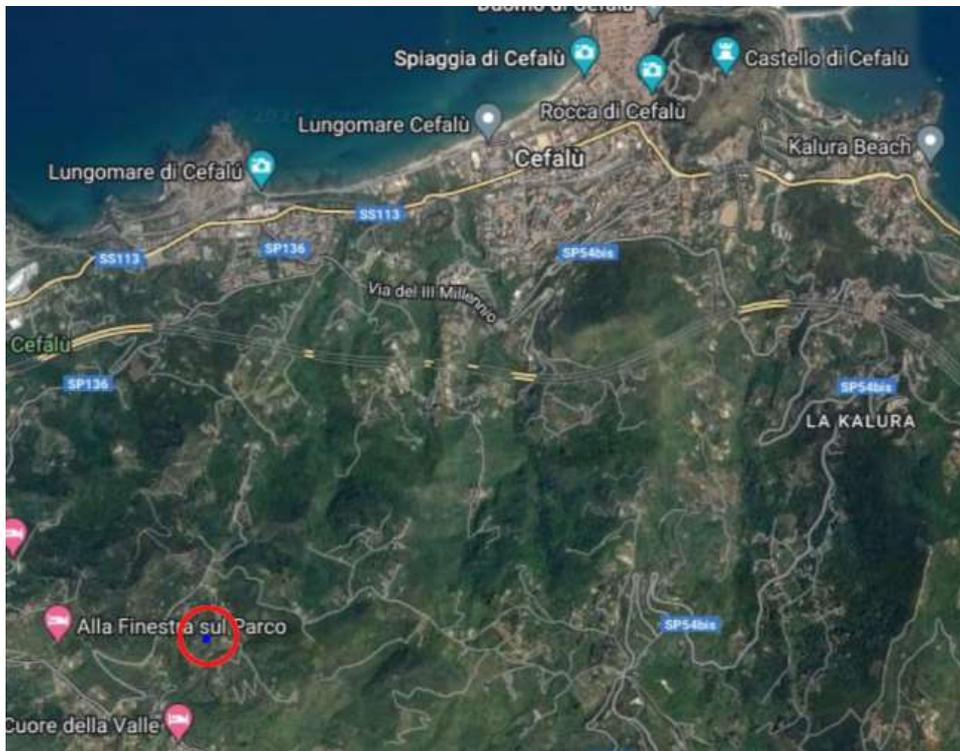
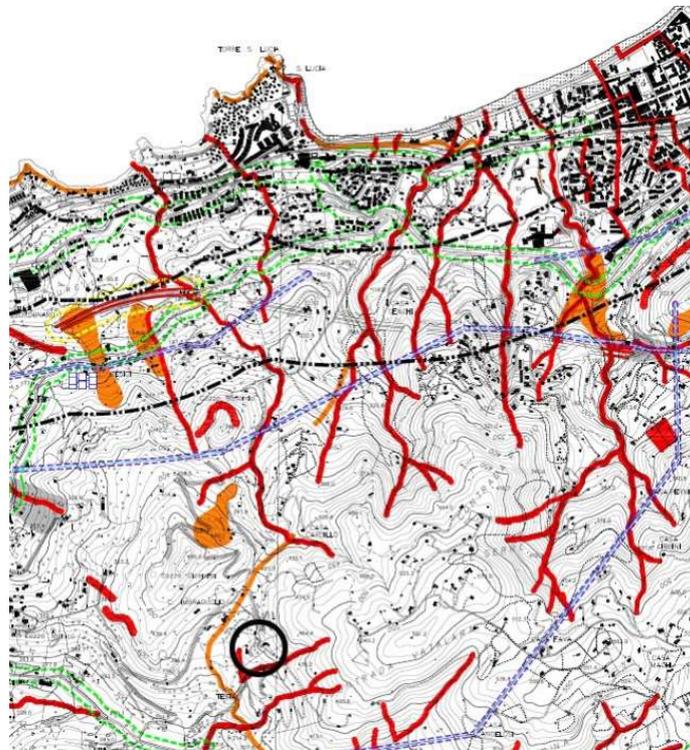
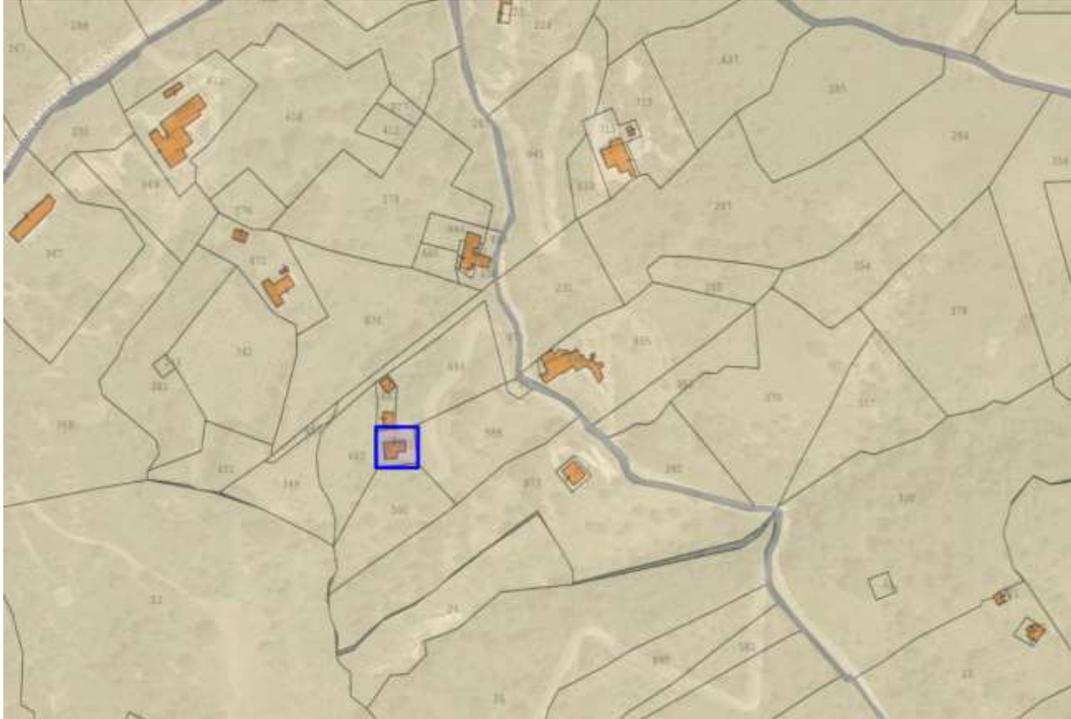


Foto Google Maps



Aerofoto





Estratto di mappa

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Unità immobiliare destinata ad abitazione in villetta sita nella periferia del Comune di Cefalù (Pa) in una zona collinare del territorio a carattere prevalentemente agricolo con residenze sparse di tipo a villette. La zona non è servita da opere di urbanizzazione primaria (rete idrica- gas-fognatura-illuminazione pubblica) e secondaria (scuole-ospedali)

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: agricola a traffico limitato con parcheggi sufficienti.

Servizi presenti nella zona: nessuno

Servizi offerti dalla zona: nessuno

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: centro storico Cefalù.

Attrazioni paesaggistiche: Rocca di Cefalù.

Attrazioni storiche: Cattedrale di Cefalù.

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

Descrizione: **Abitazione in villini [A7]** di cui al punto **A - Abitazione in villetta sita in Cefalù c.da Vatalara snc PT-PI identificata al F. 15 p.la 591 con annesso fondo agricolo F.15 p.lle 453-473-588-590**

Unità Immobiliare a Villetta, dichiarata nell'atto di acquisto realizzata in data antecedente al 1/09/1967 in conformità alle norme urbanistiche allora vigenti e che successivamente non ha subito modifiche per le quali era necessaria la licenza o concessione edile. Il sottoscritto dopo aver effettuato il sopralluogo accertava che l'immobile è stato oggetto di interventi di ristrutturazione, riconducibili ad epoca successiva al 1967, da attestazione resa dal Comune di Cefalù prot. 0012992 del 05/03/2024 non è stata rinvenuta alcuna pratica edile per l'immobile di cui in oggetto; pertanto per la determinazione della consistenza planimetrica alla data del 1967 si è reso necessario richiedere il Volo Aereo Fotogramma n° 1638 strisciata 6 del mese di luglio del 1967 presso la S.A.S TD (Società Aerofotogrammetria Siciliana); da qui è emerso che parte della copertura era diruta e la conformazione planimetrica originaria era inferiore rispetto allo stato odierno dei luoghi.

Interventi per i quali erano necessari ottenere atti autorizzativi dagli enti preposti.

Premesso quanto sopra, la costruzione in villetta è sita nel comune di Cefalù in c.da Vatalara con accessi



a monte dalle p.lla 453 -588-473 da cui dirama una improvvisata stradella in terra rullata con vegetazione spontanea sparsa e pietrame, che termina in prossimità di fondo appartenente ad altro soggetto, opere che attestino che la suddetta strada fosse stata realizzata, al "preciso scopo" di dare accesso anche alla proprietà oggetto della presente.

L'u.i è composta da due piani F.T. , realizzata in muratura in pietra e solai lignei. Il Piano terra è composto da una cucina, un ripostiglio e da un ingresso da cui dirama una scala che giunge al PI composto da un w.c., un soggiorno e da una seconda rampa di scale si giunge alla camera da letto. La corte esterna sul lato Nord-Est e Nord-Ovest è pavimentata , mentre sul lato Sud-Ovest è in terra vegetale. La zona non è servita da pubblica fognatura ne da condotte idriche comunali.

Superficie complessiva (u.i. + corte esterna) di circa mq 339,90

E' posto al piano: PT-PI

L'edificio è stato costruito nel: ante 1967 ma successivamente ha subito una ristrutturazione pesante con aumento di volumetria.

Ha un'altezza utile interna media di circa m. 2.5 altezze variabili date dalla presenza di tetti a doppia falda.

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 1 e di cui 1 seminterrato.

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: Alla data del sopralluogo l'immobile era disabitato e in condizioni mediocri di manutenzione; presentava alte sterpaglie e roveti nella corte esterna e la mancanza di parte del tavolato esterno in prossimità della copertura a falde sul lato Sud-Est.

CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

Caratteristiche strutturali:

Solai	tipologia: legno ; condizioni: sufficienti ;
-------	--

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente ; materiale: legno ; protezione: scuretti ; materiale protezione: legno ; condizioni: da manutenzione ;
Manto di copertura	materiale: tegole in cotto ; condizioni: sufficienti ;
Pavim. Esterna	materiale: mattoni di ceramica ; condizioni: sufficienti ;
Pavim. Interna	materiale: cotto ; condizioni: sufficienti ;
Rivestimento	ubicazione: cucina ; materiale: muratura a secco ; condizioni: sufficienti ;
Rivestimento	ubicazione: bagno ; materiale: piastrelle di ceramica ; condizioni: sufficienti ;

Impianti:

Elettrico	tipologia: sottotraccia ; tensione: 220V ; condizioni: sufficienti ; conformità: da collaudare ;
Idrico	tipologia: sottotraccia ; alimentazione: con autoclave ; con-



	dizioni: sufficienti ; conformità: da collaudare ;
--	--

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

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

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
----------------------------------	----

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
---	----





3. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED] proprietario/i ante ventennio al **21/06/2006** . In forza di atto di donazione e vendita - a rogito di [REDACTED] in data 20/03/1982, ai nn. ; trascritto a , in data [REDACTED], ai nn. [REDACTED]

Titolare/Proprietario: [REDACTED] proprietario/i ante ventennio al **06/03/2015** . In forza di at-



to di compravendita - a rogito di Not. [REDACTED], in data [REDACTED] i nn. [REDACTED] trascritto a
 , in data [REDACTED] ai nn. [REDACTED]

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 06/03/2015 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di
 atto di compravendita - a rogito di Not. [REDACTED] in data [REDACTED] nn. [REDACTED] regis-
 trato a Ufficio delle Entrate di Palermo, in data [REDACTED] ai nn. 2170/1T; trascritto [REDACTED] ai
 nn. [REDACTED]

4. PRATICHE EDILIZIE:

Su richiesta di accesso agli atti prot. 6933 del 02/02/2024 presso l'archivio Comunale è stata resa nota
 prot. N° 0012992 del 05.03.2024 dove :

Numero pratica: non sussistono pratiche edili negli archivi comunali

4.1 Conformità edilizia:

Abitazione in villini [A7]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: dal raffronto tra la planimetria catastale-lo stato di fatto
 rilevato all'atto del sopralluogo e la foto aerea del 1967 richiesta alla SAS.

E' chiaramente visibile che la struttura ha subito un ampliamento volumetrico e una ristrutturazione pe-
 sante con interventi strutturali

Regularizzabili mediante: presentazione domanda di sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: ampliamento volumetrico e diversa distribuzione interna

competenze tecniche + oneri : € 11.000,00

Oneri Totali: € 11.000,00

Note sulla conformità edilizia: le somme dovute sono da ritenersi orientative in ragione del fatto che a
 incidere sul calcolo degli importi (oblazione -oneri-costo di costruzione) previsti dalle vigenti normative,
 incide il periodo temporale in cui si sono verificati gli abusi e le condizioni soggettive dei richiedenti

4.2 Conformità urbanistica:

Abitazione in villini [A7]

Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	N° 91 del 5/11/21
Zona omogenea:	E1 Aree Agricole
Norme tecniche di attuazione:	Art. 38 - Nelle zone per attività agricole possono realizzarsi, a mezzo di singolo permesso di costruire, fabbricati rurali, fabbricati residenziali, impianti manufatti edilizi pertinenti interventi produttivi, impianti o manufatti edilizi per agriturismo, e simili. [...]



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:	0,03 mc/mq
Altezza massima ammessa:	7,50
Residua potenzialità edificatoria:	NO

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: La costruzione dichiarata realizzata antecedente al 01/09/67, di fatto è stata oggetto di ristrutturazione pesante con aumento volumetrico, senza richiedere autorizzazioni/licenze agli enti preposti; la conformazione attuale è difforme dalla situazione ripresa con volo S.A.S. del 1967.

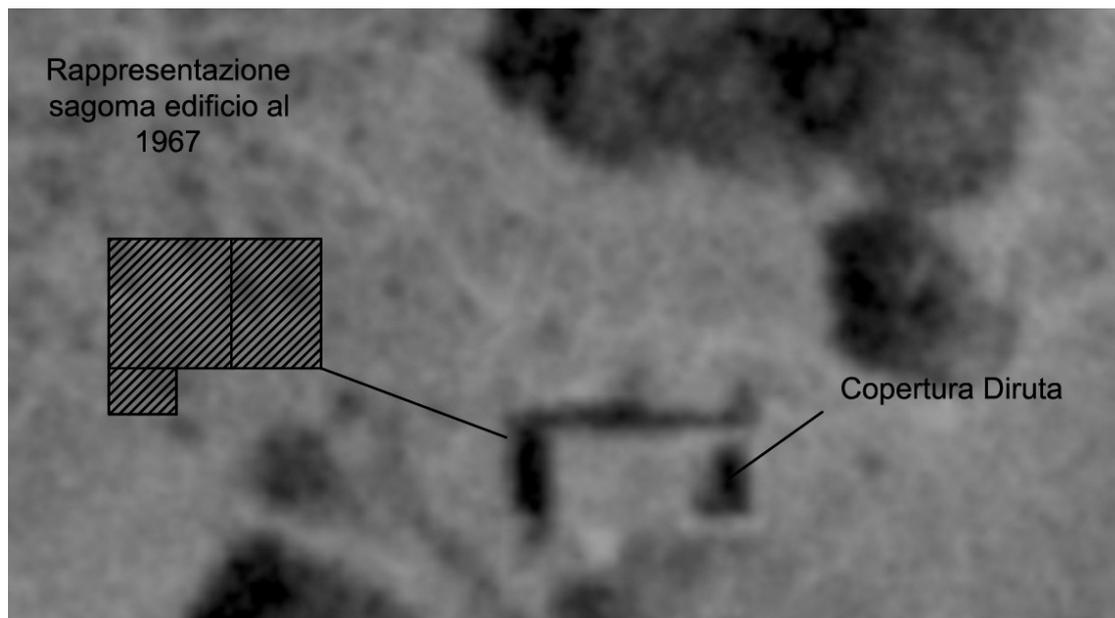
Regolarizzabili mediante: presentazione domanda di sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: ampliamento volumetrico con ristrutturazione interna

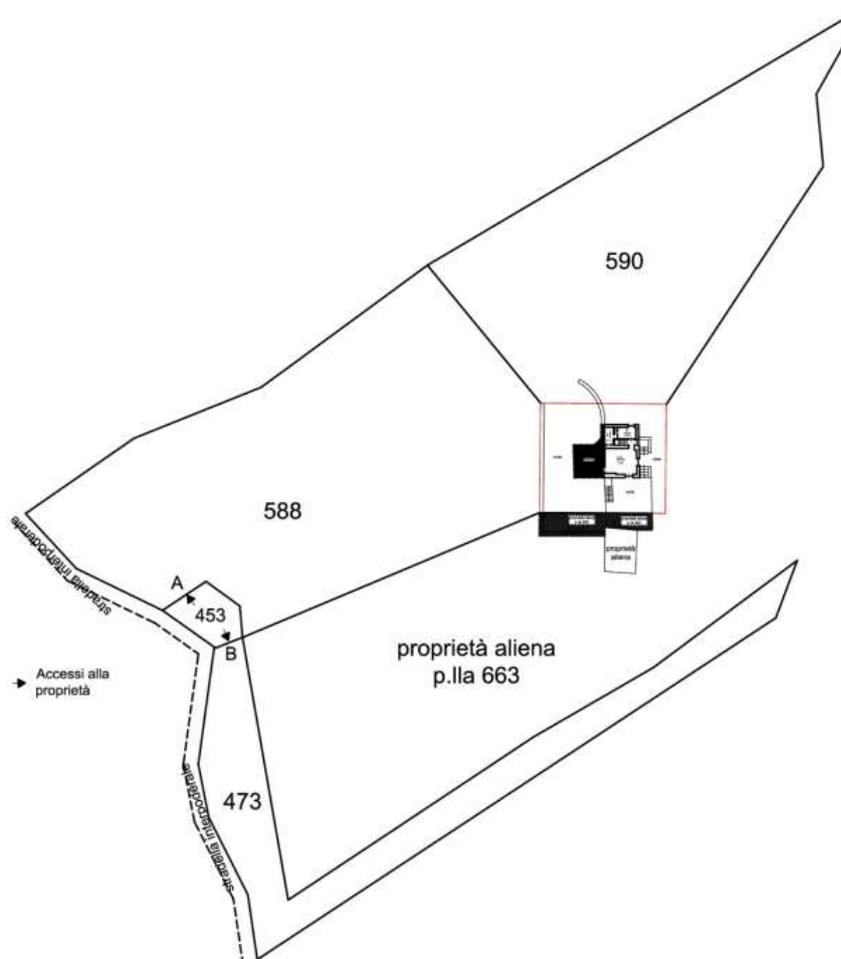


“Fotogramma n° 1638 strisciata 6” mese Luglio 1967 con indicato l’u.i. oggetto di pignoramento



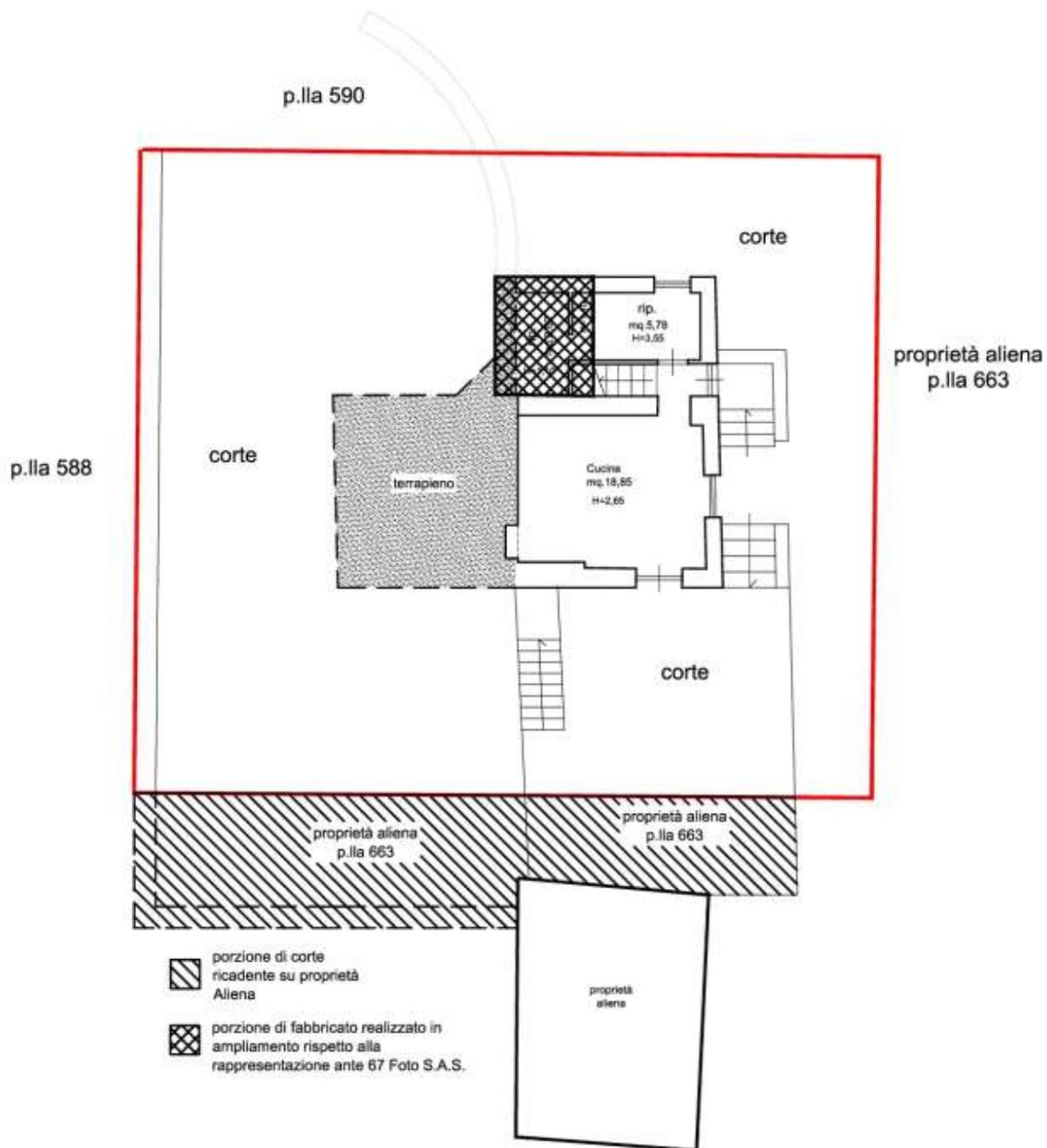


Ingrandimento Volo Aereo reso dalla S.A.S. con indicazione dell'u.i. alla data del 1967



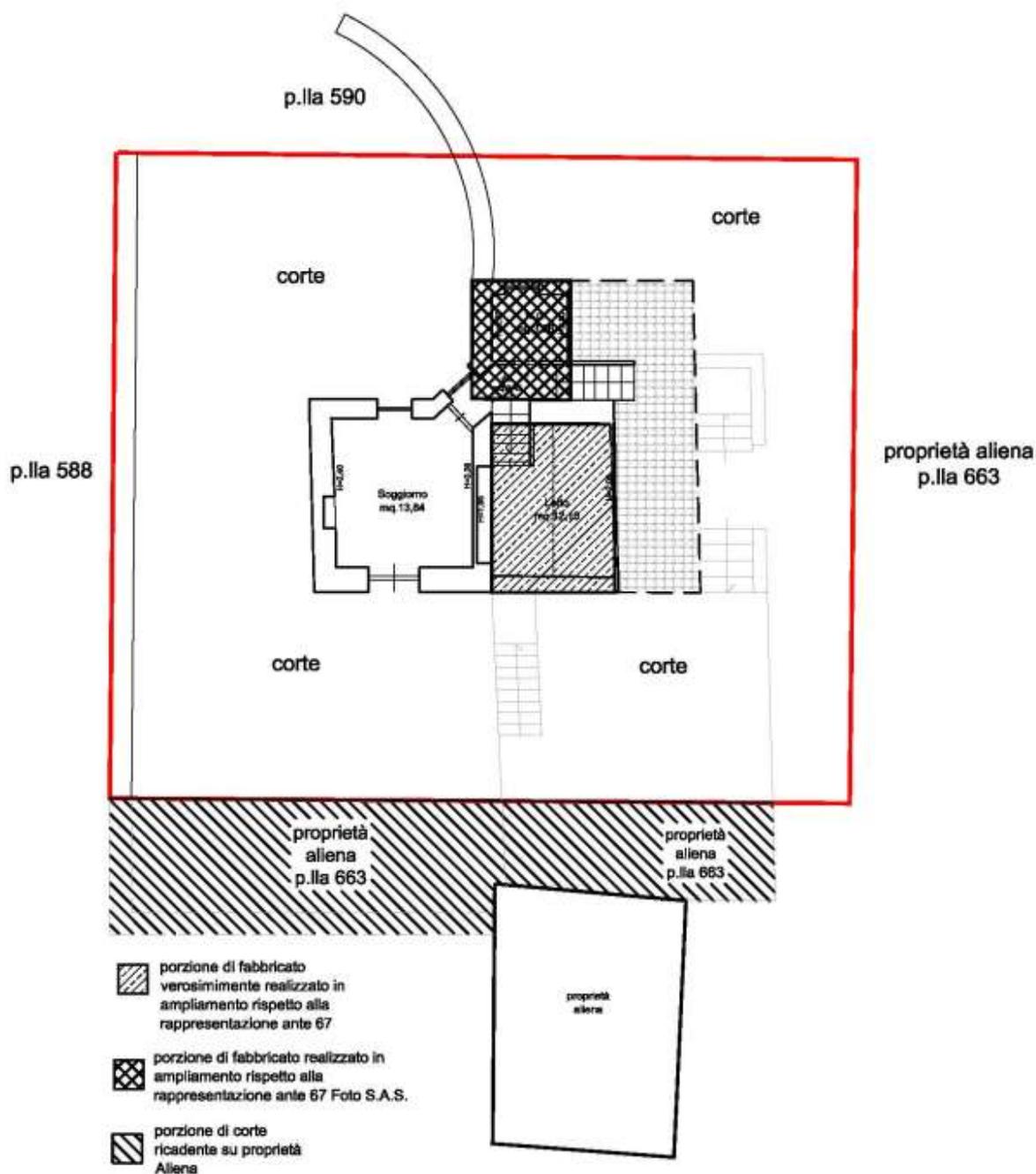
A - Abitazione in villetta sita in Cefalù c.da Vatalara snc PT-PI identificata al F. 15 p.la 591 con annesso fondo agricolo F.15 p.lle 453-473-588-590





A - Abitazione in villetta sita in Cefalù c.da Vatalara snc PT-PI identificata al F. 15 p.la 591 con annesso fondo agricolo F.15 p.la 453-473-588-590





A - Abitazione in villetta sita in Cefalù c.da Vatalara snc PT-PI identificata al F. 15 p.la 591 con annesso fondo agricolo F.15 p.lle 453-473-588-590



5. STATO DI POSSESSO:

Libero

Note: All'atto dei sopralluoghi del 23/02/240 e del 19/03/24, l'immobile era libero

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 [REDACTED] contro [REDACTED] iscritto/trascritto a in data [REDACTED];

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:

Nessuna.

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: non risultano condomini istituiti.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna

Millesimi di proprietà: Non specificato

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: Non specificato

Abitazione in villini [A7] di cui al punto A - Abitazione in villetta sita in Cefalù c.da Vatalara snc PT-PI identificata al F. 15 p.Ila 591 con annesso fondo agricolo F.15 p.Ile 453-473-588-590

Accessori

<p>A - Abitazione in villetta sita in Cefalù c.da Vatalara snc PT-PI identificata al F. 15 p.Ila 591 con annesso fondo agricolo F.15 p.Ile 453-473-588-590</p> <p>1. Terreno annesso</p>	<p>Composto da p.Ile 453-473-588-590</p> <p>Sviluppa una superficie complessiva di 4777 mq</p> <p>Destinazione urbanistica: Verde agricolo</p> <p>Valore a corpo: € 4800</p> <p>Note: L'appezzamento di terreno incolto e scosceso costituito dalle p.Ile 453-473-588-590 del F. 15 è considerato corpo accessorio dell'abitazione in quanto l'accesso all'immobile è garantito con l'attraversamento dei terreni tramite un'improvvisata stradella in terra vegetale; allo stato attuale è ricoperta da sterpaglie e pietrame e non permette l'accesso carrabile all'immobile. Inoltre sulla p.Ila 588 insiste una vasca per la riserva idrica al servizio dell'abitazione. Le part.Ile 453 e 473 adibite a stradella sono gravate da servitù passive di passaggio pedonale e carrabile a favore delle p.Ile 452 e 349 (proprietà aliene)</p>
--	---

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Calcolo superficie commerciale Norma UNI 15733: Criteri di computo della superficie commerciale. Al fine di determinare il valore venale è stata utilizzata la superficie commerciale dove per il calcolo delle superfici reali sono state considerate:

- La somma delle superfici coperte calpestabili di ogni singolo vano, comprensive di tutte le superfici occupate dai muri interni e di quelli perimetrali, se i muri perimetrali confinano con altre u.i. la loro superficie viene considerata al 50 %;
- Le quote percentuali delle superfici non residenziali di pertinenza secondo i coefficienti di destinazione:
 - corte esterna pavimentata 10 %
 - corte esterna giardino 5%;



Destinazione	Parametro	Superficie reale / potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
PT u.i.	sup lorda di pavimento	44,00	1,00	44,00
PI u.i.	sup lorda di pavimento	47,00	1,00	47,00
corte esterna pavimentata	sup reale netta	177,00	0,10	17,70
corte esterna giardino	superf. esterna lorda	71,90	0,05	3,60
		339,90		112,30

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2-2023

Zona: Cefalù zone collinari di villette sparse

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: ville e villini

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1450

Valore di mercato max (€/mq): 2050

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

Il quesito che si pone nella fattispecie riguarda la determinazione del valore commerciale di una unità immobiliare destinata a civile abitazione con tipologia a Villetta con annessi appezzamenti di terreno nel Comune di Cefalù (PA) in un area periferica collinare . Si è ritenuto opportuno eseguire la valutazione con il metodo di stima sintetico comparativo, che giunge al valore dell'immobile applicando alla consistenza vendibile i correnti prezzi praticati sul mercato immobiliare della città in sede di compravendita di unità assimilabili a quelli in esame per consistenza, ubicazione, caratteristiche, grado di finitura, dotazioni di impianti, tenuto conto del relativo stato di conservazione e manutenzione.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Palermo;

Ufficio tecnico di Cefalù;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Borsino immobiliare.

8.3 Valutazione corpi:

A - Abitazione in villetta sita in Cefalù c.da Vatalara snc PT-PI identificata al F. 15 p.IIIa 591 con annesso fondo agricolo F.15 p.IIIe 453-473-588-590. Abitazione in villini [A7] con annesso Terreno annesso



Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 168.450,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
PT u.i.	44,00	€ 1.500,00	€ 66.000,00
PI u.i.	47,00	€ 1.500,00	€ 70.500,00
corte esterna pavi- mentata	17,70	€ 1.500,00	€ 26.550,00
corte esterna giardino	3,60	€ 1.500,00	€ 5.400,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 168.450,00
Valore corpo			€ 168.450,00
Valore Accessori			€ 4.800,00
Valore complessivo intero			€ 173.250,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 173.250,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Com- merciale</i>	<i>Valore intero me- dio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - Abitazione in villetta sita in Cefalù c.da Vatalara snc PT-PI identificata al F. 15 p.lla 591 con annesso fondo agricolo F.15 p.lle 453-473-588-590	Abitazione in vil- lini [A7] con an- nesso Terreno annesso	112,30	€ 173.250,00	€ 173.250,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 11.000,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

Giudizio di comoda divisibilità: A seguito dell'esame della disposizione planimetrica e della modesta quadratura l'immobile non risulta comodamente divisibile

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 162.250,00

Data generazione:
06-05-2024

L'Esperto alla stima
Arch. Salvatore Imburgia



Allegati

- Rilievo grafico Stato dei Luoghi;
- Elaborazione Fotogrammetrica Ripresa Aerea I.G.M. Fotogramma 1638 strisciata 6 del mese di Luglio 1967;
- Visure Catastali;
- Stralci grafici con sovrapposizioni e indicazioni difformità riscontrate;
- Planimetrie Catastali;
- Quotazioni Immobiliari;
- Ricevuta Email invio perizia all'Avv. del creditore;
- Documentazione Fotografica;
- Certificati anagrafici;
- Nota Risposta acceso atti Comune di Cefalù prot. N° 0012992 del 05/03/2024

