

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

promossa da: **UNICREDIT S.P.A.**

contro: **Omissis**

N° Gen. Rep. **121/2018**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa ANTONIA LIBERA OLIVA**

**PERIZIA**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 01 - Unità immobiliare**

**Esperto alla stima:** Arch. VINCENZO FERRIGNO  
**Codice fiscale:** FRRVCN75A10G273X  
**Partita IVA:** 05873730823  
**Studio in:** via A. Diaz 88 - 90018 Termini Imerese  
**Telefono:** 0918141591  
**Email:** ferrignovincenzo@hotmail.it  
**Pec:** vincenzo.ferrigno@archiworldpec.it

---

## INDICE SINTETICO

---

### 1. Dati Catastali

**Bene:** via Margherita n. 65 - Belmonte Mezzagno (PA) - 90031

**Lotto:** 01 - Unità immobiliare

**Corpo:** Appartamento per civile abitazione

**Categoria:** Abitazione di tipo economico [A3]

**Dati Catastali:** foglio 6, particella 468, subalterno 3

**Confini:** via Margherita, particelle 469 e 1294, via Amore, particella 460.

### 2. Quota e tipologia del diritto

**Bene:** via Margherita n. 65 - Belmonte Mezzagno (PA) - 90031

**Lotto:** 01 - Unità immobiliare

**Corpo:** Appartamento per civile abitazione

**1/1 Omissis - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: omissis - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni -

Data Matrimonio: omissis

### 3. Stato di possesso

**Bene:** via Margherita n. 65 - Belmonte Mezzagno (PA) - 90031

**Lotto:** 01 - Unità immobiliare

**Corpo:** Appartamento per civile abitazione

**Possesso:** Libero

### 4. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

**Bene:** via Margherita n. 65 - Belmonte Mezzagno (PA) - 90031

**Lotto:** 01 - Unità immobiliare

**Corpo:** Appartamento per civile abitazione

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

### 5. Creditori Iscritti

**Bene:** via Margherita n. 65 - Belmonte Mezzagno (PA) - 90031

**Lotto:** 01 - Unità immobiliare

**Corpo:** Appartamento per civile abitazione

**Creditori Iscritti:** UNICREDIT S.P.A.

## 6. Comproprietari

**Bene:** via Margherita n. 65 - Belmonte Mezzagno (PA) - 90031

**Lotto:** 01 - Unità immobiliare

**Corpo:** Appartamento per civile abitazione

Comproprietari: Nessuno

## 7. Misure Penali

**Bene:** via Margherita n. 65 - Belmonte Mezzagno (PA) - 90031

**Lotto:** 01 - Unità immobiliare

**Corpo:** Appartamento per civile abitazione

**Misure Penali:** NO

## 8. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** via Margherita n. 65 - Belmonte Mezzagno (PA) - 90031

**Lotto:** 01 - Unità immobiliare

**Corpo:** Appartamento per civile abitazione

**Continuità delle trascrizioni:** Si

## 9. Prezzo

**Bene:** via Margherita n. 65 - Belmonte Mezzagno (PA) - 90031

**Lotto:** 01 - Unità immobiliare

**Prezzo da libero:** € 43.980,28

Beni in **Belmonte Mezzagno (PA)**  
Località/Frazione  
via Margherita n. 65

### **Lotto: 01 - Unità immobiliare**

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: Appartamento per civile abitazione.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in via Margherita n. 65**

**Note:** L'immobile in oggetto è un appartamento per civile abitazione e si trova al primo piano di un fabbricato a cinque elevazioni fuori terra e senza ascensore, costituito da una unità immobiliare per piano e costruito con struttura portante in muratura.

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

**1/1 di Omissis - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: omissis - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Data Matrimonio: omissis

Eventuali comproprietari: Nessuno

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

Intestazione: omissis, nato a omissis il omissis, c.f. omissis, proprietario per 1/1, foglio 6, particella 468, subalterno 3, indirizzo via Margherita, piano primo, comune Belmonte Mezzagno, categoria A/3, classe 2, consistenza 5,5 vani, superficie totale 111 mq, superficie escluse aree scoperte 107 mq, rendita € 227,24.

**Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione:** I dati rilevati dalla visura storica corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione.

#### **Conformità catastale:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: NESSUNA

*La planimetria catastale corrisponde allo stato di fatto rilevato al momento del sopralluogo.*



CONFRONTO PLANIMETRIA CATASTALE-PANIMETRIA DELLO STATO DI FATTO

**Note generali:** Al momento del primo sopralluogo, il sottoscritto ed il custode giudiziario, hanno rilevato l'errata indicazione del numero civico. L'immobile pignorato infatti, si trova in via Margherita al civico n. 65 e non al civico n. 35 come indicato nei documenti del fascicolo.



INQUADRAMENTO TERRITORIALE



CONFRONTO ORTOFOTO-MAPPA CATASTALE

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

L'immobile periziato si trova a Belmonte Mezzagno, in via Margherita al civico 65, in pieno centro abitato, al primo piano di un fabbricato edificato su lotto ricadente in zona territoriale "B/1" che identifica una zona residenziale di completamento edilizio del territorio comunale di Belmonte Mezzagno.

**Caratteristiche zona:** centrale normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi scarsi.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** Uffici comunali

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato



INQUADRAMENTO DI ZONA

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto **Appartamento per civile abitazione**

Come già evidenziato, l'immobile si trova al primo piano di un fabbricato per civile abitazione di cinque elevazioni fuori terra e nonostante si trovi ad un piano basso e prospetti su due strade non molto ampie, la doppia esposizione su due lati, a sud su via Margherita ed a nord su via Amore, ne consente una discreta illuminazione ed una buona areazione.

L'ingresso all'appartamento immette su di un disimpegno che distribuisce i vari ambienti; sul lato sud si trovano una stanza ed un ampio salone comprendente due vani ed entrambe le stanze si affacciano sul balcone che prospetta su via Margherita.

Sul lato nord il disimpegno immette nel corridoio che distribuisce le restanti stanza che sono, la camera da letto, il bagno, la cucina ed un piccolo ripostiglio privo di finestra e provvisto di un piccolo soppalco costituito da due barre di ferro ed un piano in legno; anche la camera da letto e la cucina si affacciano su di un balcone, sul prospetto che da su via Amore.

L'immobile presenta le seguenti finiture di base: pavimenti di mattoni in segato di marmo tranne che per il bagno (mattoni di ceramica), rivestimento in piastrelle di ceramica fino a circa 2,20 m per il bagno, una cucina in muratura con incassi per lavello, piano cottura e forno ed un rivestimento in piastrelle di circa 60 cm soprastante i suddetti piani. Le pareti ed i soffitti risultano intonacati e pitturati ed i soffitti nella parte est della casa (lungo la cucina ed il salone), presentano travi di legno a vista.

Gli infissi interni non sono presenti (risultano solo i controtelai in legno) mentre gli infissi esterni sono in alluminio a taglio termico ed hanno la protezione di persiane anch'esse in alluminio.

L'immobile è dotato di impianto idrico, elettrico e fognario mentre non è presente un impianto di riscaldamento; sono presenti invece due condizionatori posti uno in cucina ed uno nella stanza a sud, con le unità esterne poste nei prospetti al di sopra dei due balconi.

**Superficie complessiva di circa:** mq **122,34**

**E' posto al piano:** primo

**L'edificio è stato costruito nel:** 1962

**ha un'altezza utile interna di circa:** ml 3,08

**L'intero fabbricato è composto da:** n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 5

**Stato di manutenzione generale:** mediocre

**Condizioni generali dell'immobile:** L'immobile non è abitato ed il suo stato rispecchia la condizione di abbandono in cui si trova. Nonostante presentasse originariamente degli accorgimenti nelle finiture, nell'insieme necessita oramai quantomeno di un intervento di manutenzione ordinaria. Nello specifico, mancano ad esempio le porte interne comprese di telaio e controtelaio, le pareti vanno tutte ritinteggiate mentre i soffitti delle stanze sul lato nord, presentano piccole tracce di umidità.

## IMPIANTI (CONFORMITÀ E CERTIFICAZIONI)

### Impianto elettrico:

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



Foto 1. Prospetto su via Margherita



Foto 2. Retrospetto su via Amore

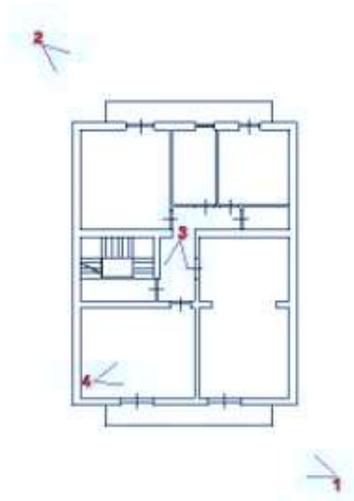


Foto 3. Disimpegno con Ingresso



Foto 4. Camera

RILIEVO FOTOGRAFICO



Foto 5. Vista del salone lato balcone



Foto 6. Vista del salone lato interno

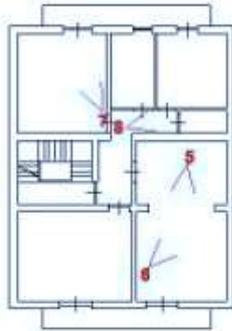


Foto 7. Camera da letto



Foto 8. Disimpegno

RILIEVO FOTOGRAFICO



Foto 9. Bagno



Foto 10. Cucina

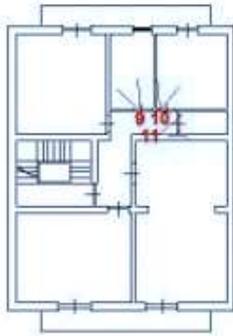
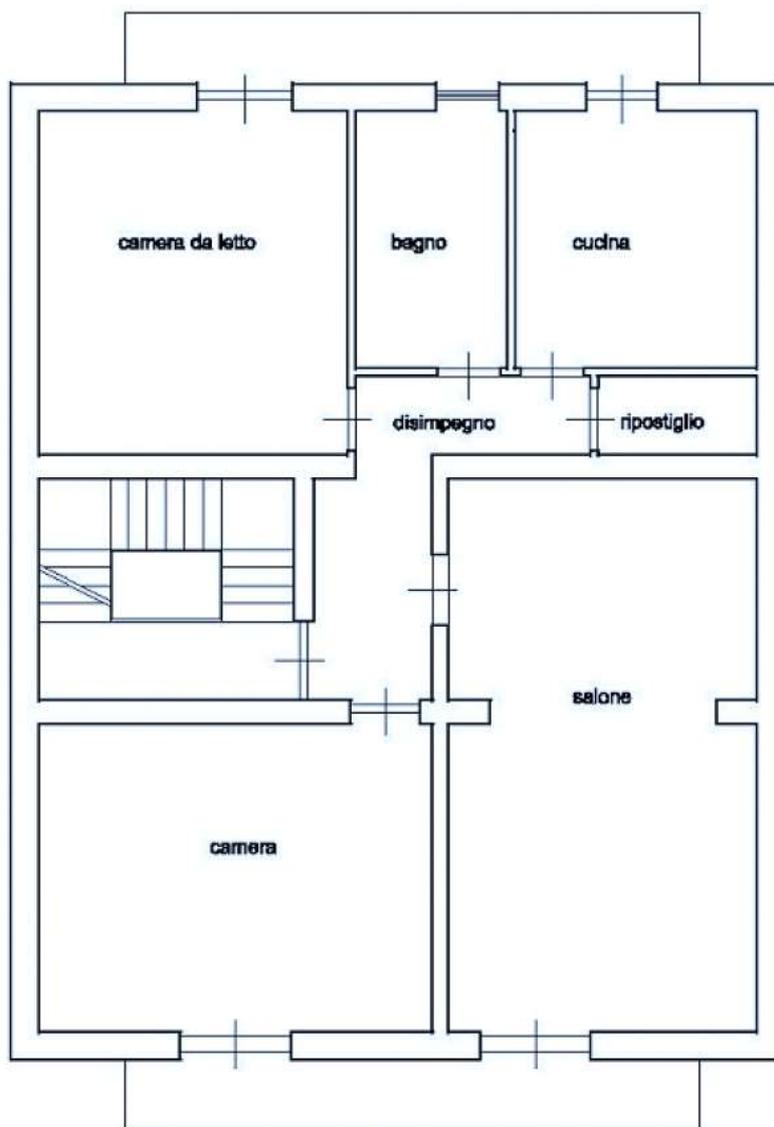


Foto 11. Ripostiglio

RILIEVO FOTOGRAFICO



PLANIMETRIA DELLO STATO DI FATTO

### 3. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

---

**Titolare/Proprietario:** Omissis, nata a omissis il omissis, c.f. omissis **proprietaria ante ventennio al 11/02/2008**. In forza di atto di donazione - a rogito di Notaio Bruno Sergio, in data 16/02/1989, ai nn. 43225/3084; registrato a Palermo, in data 18/03/1989, ai nn. 2885; trascritto a Palermo, in data 18/03/1989, ai nn. 11995/9215.

**Titolare/Proprietario:** Omissis, nato a omissis il omissis, c.f. omissis dal 11/02/2008 ad oggi (attuale proprietario). In forza di atto di compravendita-a rogito di Notaio Domenico Zalapì, in data 11/02/2008, ai nn. 51017/6314; registrato a Agenzia delle Entrate di Bagheria, in data 13/02/2008, ai nn. 303; trascritto a Palermo, in data 15/02/2008, ai nn. 8622/5483.

#### 4. PRATICHE EDILIZIE:

---

**Numero pratica:** prot. n. 3798 del 29/04/1986

**Intestazione:** omissis

**Tipo pratica:** Condonò Edilizio tratto dalla legge 47/85

**Note tipo pratica:** la pratica in oggetto è costituita allo stato odierno, per quanto è stato possibile reperire dal sottoscritto, dalla sola domanda di sanatoria MOD. 47/85-A, la quale è stata presentata per il condono edilizio dell'intero fabbricato.

**Per lavori:** Costruzione di fabbricato in muratura a 5 elevazioni fuori terra in assenza di licenza edilizia

**Oggetto:** nuova costruzione

**Presentazione in data:** 29/04/1986 al n. di prot. 3789

La pratica non è mai stata rilasciata.

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

L'importo è stato saldato? SI. Importo saldato: € 1.114,00. Importo residuo: € 0,00

**NOTE:** La documentazione riguardante la suddetta pratica, seppur presente fra l'elenco delle richieste di concessioni edilizie in sanatoria presso l'ufficio tecnico di Belmonte Mezzagno, non risulta in possesso dello stesso, come attestato da lettera prot. 2233 del 07/02/20119 che l'ufficio ha inviato al sottoscritto. Copia conforme all'originale della domanda di sanatoria MOD. 47/85-A rilasciata dall'UTC, è stata ritrovata dal sottoscritto, in allegato all'atto di donazione del 16/02/1989 a rogito del notaio Bruno Sergio, rep. n. 43225, racc. n. 3084. Lo stesso notaio attesta, al momento della stipula dell'atto, la prova dell'avvenuto pagamento dell'oblazione per l'intero importo a mezzo di ricevute in originale esibite. Nell'atto di compravendita dell'11/02/2008 a rogito del notaio Domenico Zalapì, rep. n. 51017, racc. n.6314 viene invece citato un certificato rilasciato dal comune di Belmonte Mezzagno il 18/01/2008 prot. n. 834, attestante la congruità della somma versata a titolo di oblazione.

Con nota del Servizio Tecnico Urbanistica LL.PP. avente oggetto Richiesta sanabilità immobile, il comune di Belmonte Mezzagno dichiara che la sanatoria riguardante l'immobile può essere portata avanti ma solo per l'intero fabbricato nel suo complesso, ed invita il sottoscritto, stante la mancanza agli atti di documentazione grafica, progetto e relazione tecnica, a rimettersi al certificato di congruità dell'oblazione citato e tra l'altro non reperibile presso lo stesso ufficio al pari dei restanti documenti della pratica, ed a ritenerla quindi pagata per intero; nella stessa nota, viene inoltre comunicato che non sono dovuti oneri concessori per il fabbricato in questione.

##### 4.1 Conformità edilizia:

###### **Abitazione di tipo economico [A3]**

**Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:** Edificazione di un fabbricato a cinque elevazioni fuori terra, con struttura portante in muratura senza alcun titolo edilizio. Con la domanda di concessione edilizia non è mai stato depositato alcun progetto, pertanto non è possibile stabilire alcuna conformità edilizia fra il progetto approvato e lo stato di fatto dell'immobile.

**Regolarizzabili mediante:** Domanda di concessione edilizia in sanatoria ai sensi della L. 47/85 di cui alla pratica prot. 3789 del 29/04/1986

**Descrizione delle opere da sanare:** Intero fabbricato

**Oneri concessori ed oblazione dovuti:** € 0,00

**Spese tecniche (quota parte):** € 2.000,00

**APE:** € 250,00

**Oneri Totali:** € 2.250,00

**Note:** Essendo la domanda presentata per l'intero fabbricato, è stata considerata l'incidenza per le spese tecniche per la singola unità immobiliare.

**Note sulla conformità edilizia:** Non è possibile operare alcuna sovrapposizione fra la planimetria dello stato di fatto e quella di progetto perché, come già rilevato, quest'ultima non è mai stata depositata presso l'ufficio tecnico.

#### 4.2 Conformità urbanistica:

##### Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico Approvato:	Programma di Fabbricazione approvato in data 13/12/1977 D.A. n. 336
Zona omogenea:	B/1 zona residenziale di completamento edilizio
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	6,30 mc/mq
Altezza massima ammessa:	20,00 m

##### Note sulla conformità:

il fabbricato, a cinque elevazioni fuori terra con struttura portante in muratura, è stato edificato senza alcun titolo edilizio in lotto di terreno ricadente su una particella che si trova nella zona territoriale omogenea di tipo "B/1", identificata come zona residenziale di completamento edilizio dal Programma di Fabbricazione approvato. Su detta particella ricade il Vincolo sismico di II zona ai sensi della legge 64/76 e legge 1086/71 e ss.mm.ii. e per tanto per il rilascio della concessione edilizia in sanatoria è vincolante produrre il Nulla Osta d'idoneità statica/sismica rilasciato dal Genio Civile di Palermo.

#### 5. STATO DI POSSESSO:

---

##### Libero

Note: L'immobile risulta non abitato ed al momento del sopralluogo appare in uno stato di abbandono.

## **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 volontaria attiva a favore di BANCA PER LA CASA S.P.A. contro Omissis; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo; A rogito di Notaio Domenico Zalapì in data 11/02/2008 ai nn. 51018/6315; Registrato a Bagheria in data 13/02/2008 ai nn. 304; Iscritto/trascritto a Palermo in data 04/03/2008 ai nn. 8623/1870

#### *6.2.2 Pignoramenti:*

- Pignoramento a favore di UNICREDIT S.P.A. contro Omissis iscritto/trascritto a Palermo in data 28/05/2018 ai nn. 20065/15351;

#### *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 è stato possibile rilevarle**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Non è stato possibile rilevarle**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** Non è stato possibile rilevarle**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 di tipo economico [A3] di cui al punto Appartamento per civile abitazione****Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Da rilievo metrico effettuato durante il sopralluogo, si è proceduto a calcolare la superficie commerciale dell'immobile pignorato, tenendo conto delle norme tecniche vigenti per il rilievo di tali superfici; nello specifico, si è fatto riferimento alle istruzioni emanate dall'Agenzia del Territorio, che contengono il criterio che adotta il catasto per la misurazione delle superfici degli immobili e sul quale si basa il borsino immobiliare dell'OMI, il che garantisce un elemento di uniformità e di trasparenza del mercato immobiliare su tutto il territorio nazionale e per il quale si fa riferimento alle norme tecniche per la determinazione delle superfici delle unità immobiliari contenute nel D.P.R. 138/1998.

La superficie commerciale dell'immobile, è stata determinata misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali, queste ultime considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con altra unità immobiliare; i muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, sono stati considerati fino ad uno spessore massimo di 50 cm mentre i muri in comunione con altre proprietà sono stati computati nella misura massima del 50% fino ad uno spessore massimo di 25 cm. I balconi, considerati come pertinenze esclusive di ornamento, sono stati omogeneizzati alla superficie dei vani principali computandoli nella misura del 30% della loro reale superficie.

La superficie commerciale, determinata secondo i criteri di seguito esposti, viene arrotondata al metro quadrato per difetto e risulta essere 113 mq.

La superficie utile calpestabile, al netto delle murature interne ed esterne e con la superficie omogeneizzata dei balconi, risulta invece essere pari a 93 mq.

Destinazione	Parametro	Superficie reale / potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
VANI PRINCIPALI	sup lorda di pavimento	109,00	1,00	109,00
BALCONI	sup lorda di pavimento	13,34	0,30	4,00
		<b>122,34</b>		<b>113,00</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: Anno 2018 - 1° semestre

Zona: Belmonte Mezzagno (PA)

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazione di tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 330

Valore di mercato max (€/mq): 485

## **8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

---

### **8.1 Criterio di stima:**

Nel caso oggetto della presente relazione, si è pervenuti alla determinazione del più probabile valore di mercato, attraverso il metodo sintetico per comparazione con fabbricati tipo. Per giungere ad un più reale valore di mercato, si è proceduto a due diverse tipologie di indagini e di stima:

- Stima sintetica per comparazione diretta, che consente di determinare il più probabile valore di mercato di un immobile mediante confronto qualità/prezzo con altri immobili simili;
- Stima sintetica con parametri dell'O.M.I., che utilizzando i parametri dell'Osservatorio nazionale del Mercato Immobiliare, che vengono fuori dalla rilevazione e l'elaborazione delle informazioni di carattere tecnico-economico relative ai valori immobiliari.

Con la prima metodologia, è stato possibile conoscere meglio alcune caratteristiche del territorio, dalle quali il C.T.U. potesse trarre delle conclusioni anche in considerazione di molteplici fattori che sfuggono ad un'analisi eccessivamente standardizzata.

Con la seconda metodologia, è stato possibile di contro svincolarsi dai pareri del mercato locale e controllare eventuali sbilanciamenti in eccesso o in difetto del primo risultato.

Nell'ambito del processo di stima, nonostante ogni bene presenti degli aspetti consueti che lo rendono paragonabile ad altri, lo stesso per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, tende allo stesso tempo a discostarsi da tutti gli altri beni presenti sul mercato seppur simili, assumendo peculiarità proprie tali da renderlo unico; per considerare e valutare anche queste singole peculiarità, e rendere il valore meno astratto possibile si interviene nel processo valutativo aggiustando i valori standardizzati con correttivi che evidenziano al meglio l'unicità del bene. Al valore del bene ottenuto dalla stima sintetica, vengono pertanto praticati gli adeguamenti e le correzioni di stima, applicando al valore del bene trasformato il coefficiente di differenziazione di 0,90 equivalente ad una detrazione del 10% sul valore ottenuto.

CARATTERISTICA	MODALITA'	COEFFICIENTE
Ubicazione	Centro – zona densamente popolata	1.00
Vetustà	Oltre 50 anni	0.90
Piano	1° senza ascensore	0.98
Servizi Igienici	singoli	0.97
Stato locativo	Abitazione libera	1.03
Stato di manutenzione	Necessaria manutenzione ordinaria	0.92
Riscaldamento	assente	0.95
Infissi esterni	Alluminio con taglio termico e persiane in alluminio	1.05
Luminosità ambienti	buona	1.03
Areazione degli ambienti	buona	1.03
Esposizione e vista	Doppia ma limitata	1.00
Distribuzione interna	buona	1.02
Spazi interni	normali	1.02
	<b>Coefficiente di differenziazione</b>	<b>0.90</b>

## 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Belmonte Mezzagno;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Palermo;

Ufficio tecnico di Belmonte Mezzagno;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari presenti nel web con in vendita immobili a Belmonte Mezzagno;

OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) dell'Agenzia del Territorio;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 550 €/mq .

Parametri medi OMI per destinazione principale (€/mq.): 407 €/mq .

**Parametro medio assunto (€/mq.): 478,50 €/mq .**

**8.3 Valutazione corpi:****Appartamento per civile abitazione. Abitazione di tipo economico [A3]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 48.663,45.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
VANI PRINCIPALI	109,00	€ 478,50	€ 52.156,50
BALCONI	4,00	€ 478,50	€ 1.914,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 54.070,50
correzioni di stima per condizioni dello stato di fatto detrazione del 10.00%			€ -5.407,05
Valore corpo			€ 48.663,45
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 48.663,45
Valore complessivo diritto e quota			€ 48.663,45

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Commerciale</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Appartamento per civile abitazione	Abitazione di tipo economico [A3]	113,00	€ 48.663,45	€ 48.663,45

**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.	€ 2.433,17
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 2.250,00
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: **€ 43.980,28**

## ELENCO DEGLI ALLEGATI

---

- All.01 – Atto di compravendita (titolo di proprietà)
- All.02 – Atto di donazione
- All.03 – Stralcio di mappa con correzione del n. civico
- All.04 – Estratto di mappa catastale
- All.05 – Confronto ortofoto con mappa catastale
- All.06 – Planimetria catastale
- All.07 – Visura storica per immobile
- All.08 – Planimetria dello stato di fatto
- All.09 – Confronto planimetrie catastale con stato di fatto
- All.10 – Certificato di Destinazione Urbanistica
- All.11 – Nota ufficio tecnico sulla pratica di sanatoria richiesta
- All.12 – Domanda di sanatoria MOD. 47/85-A
- All.13 – Nota ufficio tecnico sulla sanabilità dell'immobile
- All.14 – Rilievo fotografico dello stato di fatto
- All.15 – Ispezioni ipotecarie
- All.16 – Certificato di matrimonio
- All.17 – Quotazioni OMI

Data generazione:  
15-03-2019

L'Esperto alla stima  
**Arch. VINCENZO FERRIGNO**