



Tribunale di Termini Imerese
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE



promossa da: **OMISSIS**



contro: **OMISSIS**



N° Gen. Rep. **122/2018**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 10-01-2019



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



PERIZIA



RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - C/da Pagliarazzi,
n.22, Misilmeri, PA



Esperto alla stima: Arch. FEDERICA VAZZANA

Codice fiscale: VZZFRC88B41L112R

Partita IVA: 06522540829

Studio in: C/DA SAN COSIMO snc - 90018 Termini Imerese

Telefono: 3331256916

Email: arch.vazzana@libero.it

Pec: vazzana.federica@archiworldpec.it



Inizio operazioni peritali

Le operazioni peritali hanno avuto inizio mercoledì 17 ottobre 2018, alle ore 17,00 in Misilmeri Pa, contrada Pagliarazzi n.22, in conformità a quanto stabilito dal Dott. Daniele Gallucci con decreto del 04.09.2018, come concordato unitamente al custode giudiziario avvocato Vittorio Viviani, a seguito di comunicazione avvenuta tramite lettera raccomandata AR alle parti.

Sono state effettuate le misurazioni necessarie alla rappresentazione grafica dello stato di fatto dell'immobile.

Durante il sopralluogo sono state effettuate riprese fotografiche al fine di poter documentare lo stato reale delle finiture e degli accessori del fabbricato.

A seguito del sopralluogo è stato redatto apposito verbale allegato alla presente relazione.



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: C/da Pagliarazzi, 22 - Misilmeri - Misilmeri (PA) - 90036

Lotto: 001 - C/da Pagliarazzi, n.22, Misilmeri, PA

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

Dati Catastali: foglio 36, particella 1077, subalterno 2

Confini: Confina da tutti i lati con la corte comune sub 1

2. Quota e tipologia del diritto

Bene: C/da Pagliarazzi, 22 - Misilmeri - Misilmeri (PA) - 90036

Lotto: 001 - C/da Pagliarazzi, n.22, Misilmeri, PA

Corpo: A

1/2 OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale: comunione dei beni - Data Matrimonio: 27-08-2002

1/2 OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: coniugata - Regime Patrimoniale: comunione dei beni - Data Matrimonio: 27-08-2002

3. Stato di possesso

Bene: C/da Pagliarazzi, 22 - Misilmeri - Misilmeri (PA) - 90036

Lotto: 001 - C/da Pagliarazzi, n.22, Misilmeri, PA

Corpo: A

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

4. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: C/da Pagliarazzi, 22 - Misilmeri - Misilmeri (PA) - 90036

Lotto: 001 - C/da Pagliarazzi, n.22, Misilmeri, PA

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

5. Creditori Iscritti

Bene: C/da Pagliarazzi, 22 - Misilmeri - Misilmeri (PA) - 90036

Lotto: 001 - C/da Pagliarazzi, n.22, Misilmeri, PA

Corpo: A

Creditori Iscritti: OMISSIS

6. Comproprietari

Bene: C/da Pagliarazzi, 22 - Misilmeri - Misilmeri (PA) - 90036

Lotto: 001 - C/da Pagliarazzi, n.22, Misilmeri, PA

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

7. Misure Penali

Bene: C/da Pagliarazzi, 22 - Misilmeri - Misilmeri (PA) - 90036

Lotto: 001 - C/da Pagliarazzi, n.22, Misilmeri, PA

Corpo: A

Misure Penali: NO

8. Continuità delle trascrizioni

Bene: C/da Pagliarazzi, 22 - Misilmeri - Misilmeri (PA) - 90036

Lotto: 001 - C/da Pagliarazzi, n.22, Misilmeri, PA

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: Si

9. Prezzo

Bene: C/da Pagliarazzi, 22 - Misilmeri - Misilmeri (PA) - 90036

Lotto: 001 - C/da Pagliarazzi, n.22, Misilmeri, PA

Prezzo da libero: € 49.495,15

Lotto: 001 - C/da Pagliarazzi, n.22, Misilmeri, PA

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si - La certificazione notarile sostitutiva depositata dal creditore procedente è completa in quanto i certificati delle iscrizioni si estendono al ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento e la certificazione delle trascrizioni (sia a favore che contro) risale all'ultimo atto di acquisto precedente il ventennio. Nella certificazione notarile sostitutiva sono indicati i dati catastali attuali, non sono indicati i dati catastali storici dell'immobile pignorato.

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si - I titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento sono i seguenti: - atto di donazione del 13/02/2007 Notaio Bica Vito rep. n.20407 trascritto il 27/02/2007 ai nn. 14621/9042, a favore di Baschi Antonia nata a Palermo il 10/08/1954, Baschi Camillo nato a Palermo il 09/10/1956, Baschi Vito nato a Palermo il 16/04/1961, Baschi Patrizia nata a Palermo il 03/06/1966; - atto di compravendita del 29/03/1972 notaio Scoma Lucia rep. N. 103355 trascritto il 14/04/1972 ai nn.14289/11393 a favore di Baschi Giuseppe nato ad Altofonte 13/12/1927, Riolo Vincenza nata a Palermo 28/01/1934.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Misilmeri (PA) CAP: 90036 frazione: Misilmeri, C/da Pagliarazzi,22

Note: Si tratta di un appartamento al piano terra di un edificio isolato a due piani, che comprende due appartamenti, con area di pertinenza esterna comune.

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale: comunione dei beni - Data Matrimonio: 27-08-2002

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: coniugata - Regime Patrimoniale: comunione dei beni - Data Matrimonio: 27-08-2002

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: - Coppola Monica, nata a Palermo il 07.07.1984, proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con Lisacchi Marco; - Lisacchi Marco nato a Palermo il 19.02.1982, proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con Coppola Monica;,, foglio 36, particella 1077, subalterno 2, indirizzo C/da Pagliarazzi, piano Terra, comune Misilmeri, categoria A/3, classe 3, consistenza 5,5 vani, superficie 122 mq, rendita € 397,67

Confini: Confina da tutti i lati con la corte comune sub 1

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

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: realizzazione di un tramezzo di divisione nel vano cucina-soggiorno, eliminazione dei tramezzi del bagno ed inclusione della superficie nell'ambiente cucina, spostamento del wc nel ripostiglio adiacente alla cucina, ampliamento della camera più piccola mediante eliminazione del tramezzo divisorio con il ripostiglio, realizzazione di un ripostiglio in fondo al corridoio di disimpegno, realizzazione delle finestre nel wc e nella camera da letto, spostamento della finestra nel locale di sgombero.

Regolarizzabili mediante: Denuncia di variazione catastale con procedura informatizzata DOCFA.

Descrizione delle opere da sanare: Diversa distribuzione degli spazi interni.

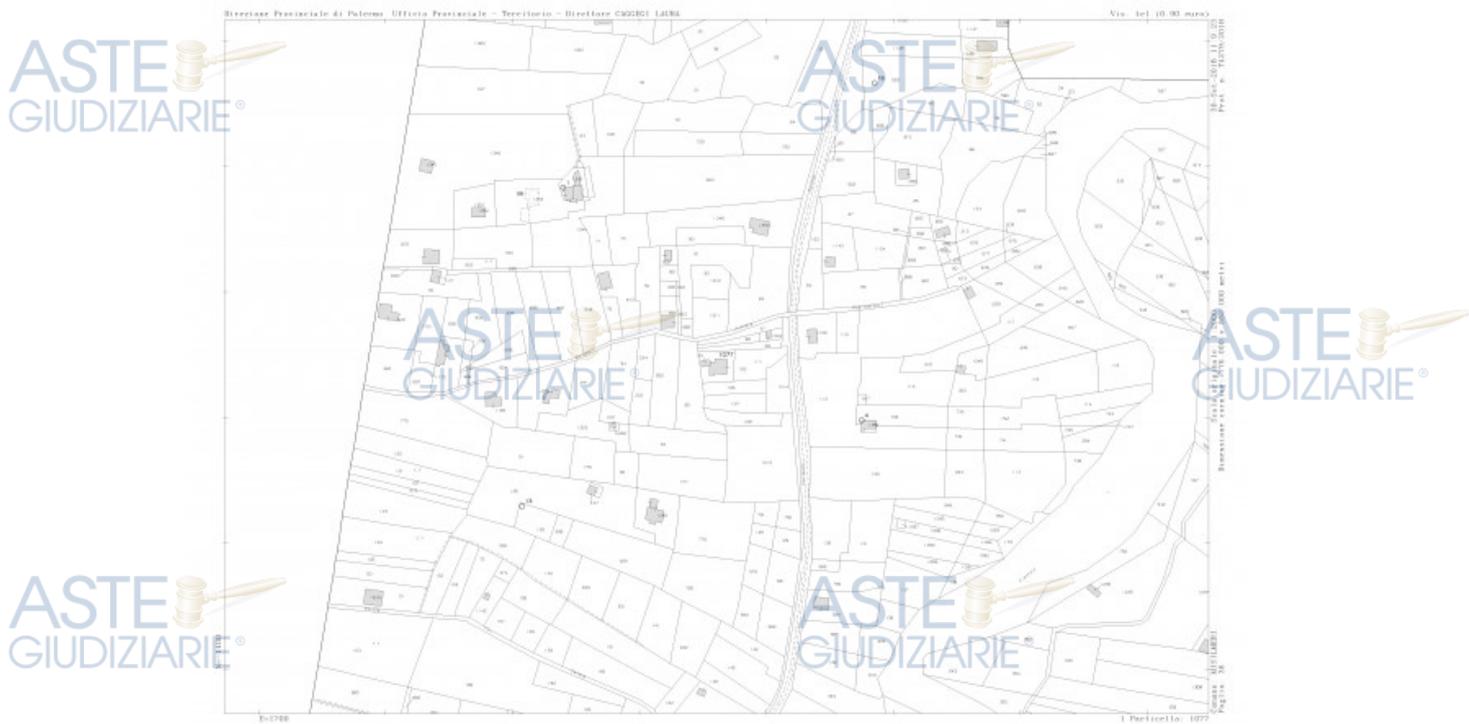
Spese tecniche per la regolarizzazione delle difformità rispetto la situazione catastale: € 500,00

Oneri Totali: **€ 500,00**



ORTOFOTO DA GOOGLE EARTH
scala 1:1000

Ortofoto



Estratto di mappa



sovrapposizione ortofoto - estratto di mappa

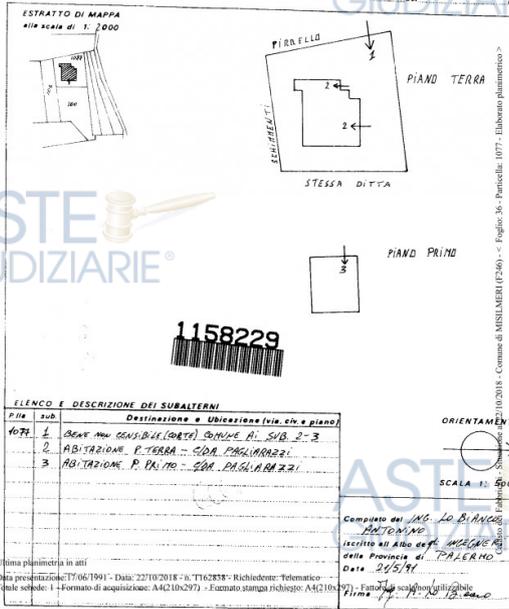
Data presentazione: 17/06/1991 - Data: 22/10/2018 - n. T162838 - Richiedente: Telematico

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

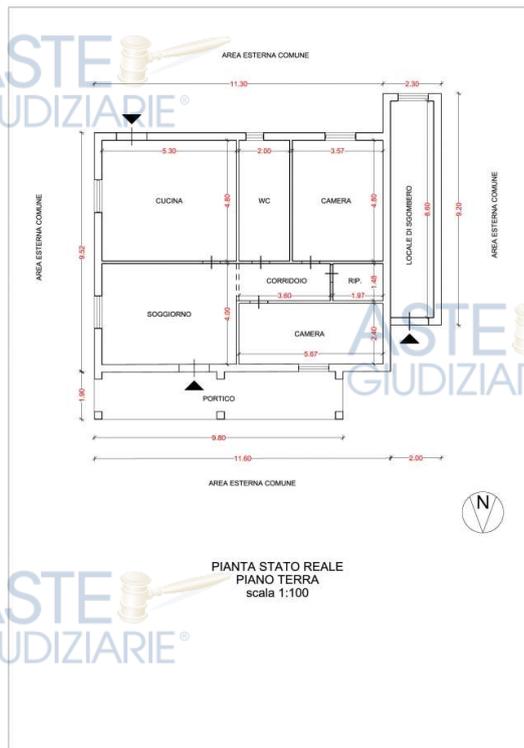
Comune di MISILMERI foglio 36 particelle 1077 Mod. ET 116/B

ELABORATO PLANIMETRICO per la dimostrazione della suddivisione in subalterni

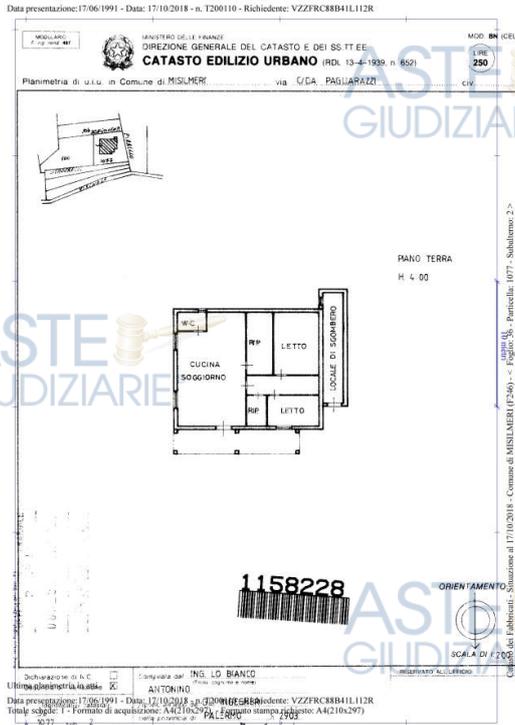
Pag. N° _____ RIFERITO A TIPO MAPPALE n. _____ DEN. VAR. _____ (Mod. 3/SPC)



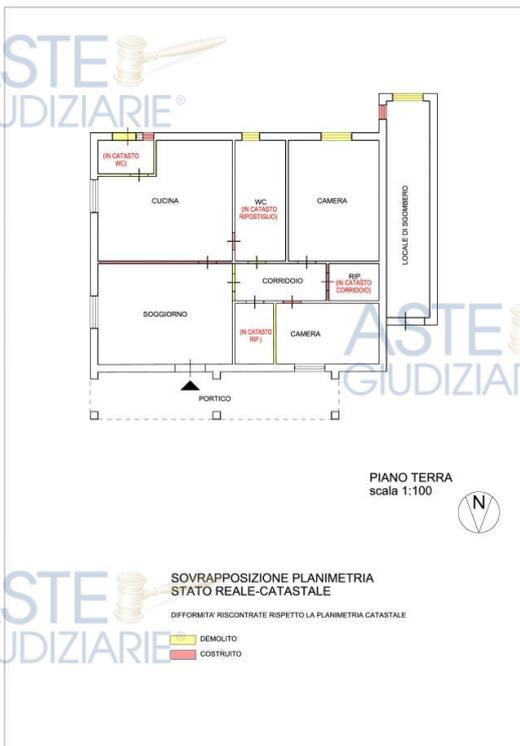
Elaborato planimetrico



Stato reale



Planimetria catastale



Planimetria stato reale - catastale

Espropriazione per pubblica utilità: Il bene non è soggetto ad espropriazione per pubblica utilità.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

L'immobile ubicato in Contrada Pagliarazzi si trova fuori dal centro urbano, in zona verde agricolo, caratterizzata comunque dalla presenza di numerosi fabbricati ad uso residenziale isolati ad uno o due piani fuori terra di tipologia economica. L'immobile si raggiunge dalla Strada Provinciale n. 77 Misilmeri - Bolognetta, attraverso una stradella interpoderale che serve i numerosi fabbricati presenti. Essendo un'area marginale non è possibile raggiungere facilmente servizi quali scuole e attività commerciali.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: agricola a traffico limitato con parcheggi inesistenti.

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: nessuno.

Attrazioni paesaggistiche: Nessuna.

Attrazioni storiche: Nessuna.

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto A

L'immobile sito in contrada Pagliarazzi fa parte di un'edificio bifamiliare a due elevazioni, con un appartamento per piano e area di pertinenza comune. L'appartamento è collocato a piano terra ed è composto da soggiorno, cucina, due camere da letto, bagno e ripostiglio. All'esterno si trovano un portico ed un locale di sgombero non comunicante con l'abitazione, con ingresso dall'area esterna comune. Ad eccezione del camerino tutti i vani dell'abitazione sono dotati di finestre che consentono una buona areazione ed illuminazione degli ambienti. Le condizioni di manutenzione dell'immobile sono mediocri a meno di evidenti fenomeni di umidità di risalita dal terreno presenti in tutte le pareti. L'immobile non è servito da rete idrica di acqua potabile. L'acqua per il servizio igienico viene attinta tramite autoclave da un pozzo collocato nell'area di pertinenza del fabbricato.

Superficie complessiva di circa mq **146,00**

E' posto al piano: Terra

L'edificio è stato costruito nel: 1977

L'unità immobiliare è identificata con il numero: sub 2; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,85

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: mediocre.

CARATTERISTICHE DESCRITTIVE**Componenti edilizie e costruttive:**

| | |
|---------------------|--|
| Infissi esterni | tipologia: fissi ; materiale: ferro ; protezione: inferriate ; materiale protezione: ferro ; condizioni: sufficienti ; |
| Infissi interni | tipologia: a battente ; materiale: alluminio ; condizioni: sufficienti ; |
| Pavim. Esterna | materiale: Battuto cementizio ; condizioni: pesime ; |
| Pavim. Interna | materiale: gres porcellanato ; condizioni: scarse ; |
| Portone di ingresso | tipologia: anta singola a battente ; materiale: legno massello ; accessori: senza maniglione antipanico ; condizioni: scarse ; |

| | |
|--------------|--|
| | |
| Rivestimento | ubicazione: bagno ; materiale: ceramica ; condizioni: scarse ; |
| Rivestimento | ubicazione: cucina ; materiale: ceramica ; condizioni: scarse ; |

Impianti:

| | |
|-----------|--|
| Elettrico | tipologia: sottotraccia ; tensione: 220V ; condizioni: scarse ; conformità: da collaudare ; |
| Fognatura | tipologia: mista ; recapito: fossa biologica ; |

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

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

Riscaldamento:

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

Condizionamento e climatizzazione:

| | |
|--|----|
| Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione | SI |
|--|----|

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 |
|---|----|

Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo



1 - Ingresso



2 - Prospetto

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

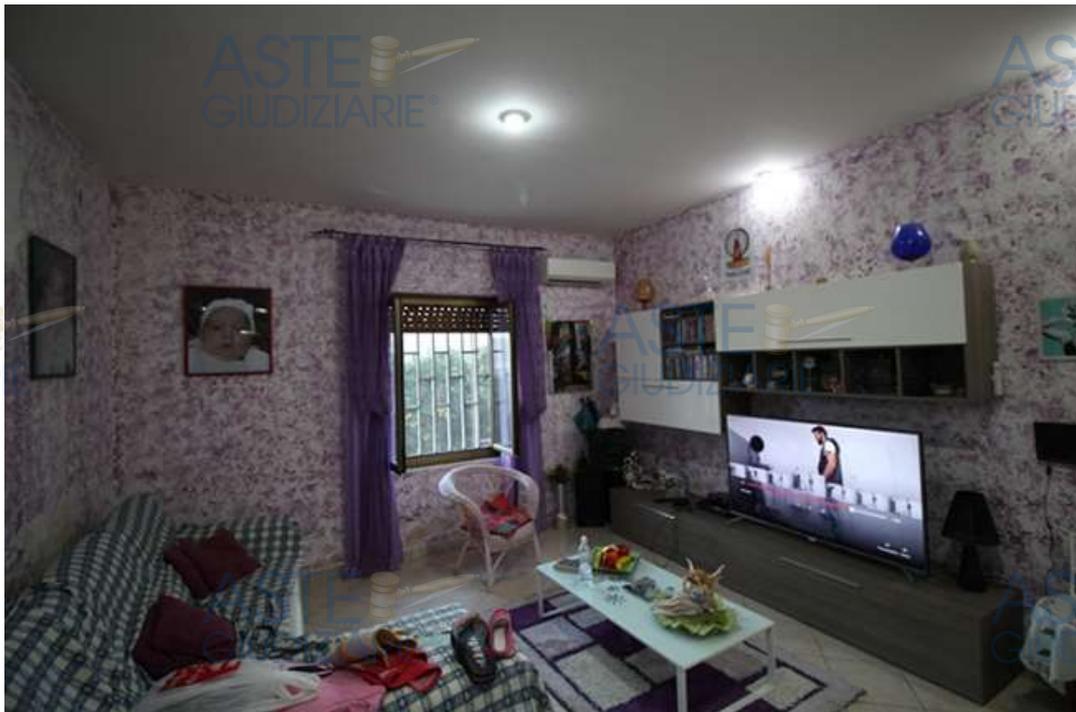


3 - Area esterna comune

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



4 - Soggiorno

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



5 - Cucina



6 - Camera matrimoniale



7 - Cameretta



8 - Bagno

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®
Pag. 15
Ver. 3.0
Edicom Finance srl

ASTE
GIUDIZIARIE®



9 - Camerino

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

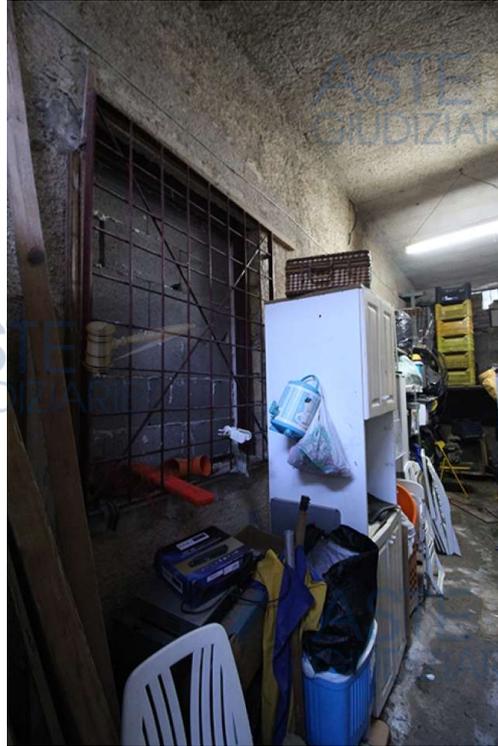
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



10 - Ingresso locale di sgombero

ASTE
GIUDIZIARIE®



11 - Locale di sgombero

3. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 29/03/1972 al 13/02/2007 . In forza di atto di compravendita - a rogito di Scoma Lucia, in data 29/03/1972, ai nn. 103355; trascritto a Palermo, in data 14/04/1972, ai nn. 14289/11393.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 13/02/2007 al 08/08/2008 . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI - a rogito di Bica Vito, in data 13/02/2007, ai nn. 20407; trascritto a Palermo, in data 27/02/2007, ai nn. 14621/9042.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 08/08/2008 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita.

4. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 1212 L. 47/85

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Condono Edilizio tratto dalla legge 47/85

Per lavori: Realizzazione di un fabbricato a n°2 elevazioni fuori terra con copertura a falde adibito a civile abitazione.

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 20/04/1986 al n. di prot. 6097

Rilascio in data 25/01/2007 al n. di prot. 2571

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

4.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo economico [A3]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: variazione della tramezzatura interna, spostamento del locale wc, realizzazione di due finestre nella camera da letto e nel wc, spostamento di una finestra nel locale di sgombero.

Regolarizzabili mediante: SCIA in sanatoria art. 37 d.p.r. n. 380/2001

Descrizione delle opere da sanare: modifica della tramezzatura interna, spostamento e realizzazione di finestre che non prospettano su aree pubbliche. Ai sensi dell'art.37 del d.p.r. 380/2001 la realizzazione degli interventi edilizi in assenza della segnalazione certificata di inizio attività comporta la sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi stessi e comunque in misura non inferiore a 516 euro. Al fine di quantificare i costi per la regolarizzazione delle opere da sanare si specifica quanto segue:

- onorari relativi alla redazione degli elaborati tecnici da allegare alla richiesta di SCIA in sanatoria: € 1.000,00

- stima dell'oblazione, salvo conguaglio a seguito di istruttoria edilizia, quale sanzione pecuniaria : € 1.500,00

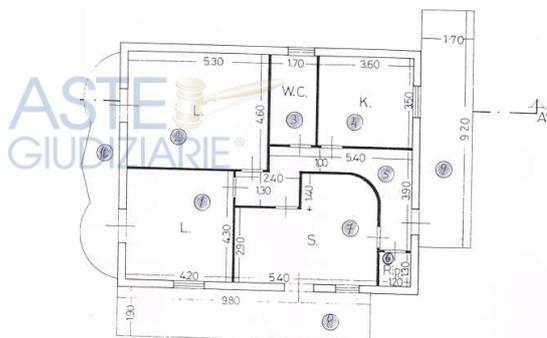
Oneri Totali: € 2.500,00

4.2 Conformità urbanistica:**Abitazione di tipo economico [A3]**

| | |
|---|--|
| Strumento urbanistico Approvato: | Piano regolatore generale |
| In forza della delibera: | Assessorato Regionale Territorio ed Ambiente - Dipartimento Reg.le Urbanistica, D.Dir.n.1216/D.R.U. del 18/10/2006 |
| Zona omogenea: | E1 - Verde Agricolo Normale |
| 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 |
| Rapporto di copertura: | 1/60 |
| Altezza massima ammessa: | 7.50 m |
| Volume massimo ammesso: | 300 mc |
| Residua potenzialità edificatoria: | NO |

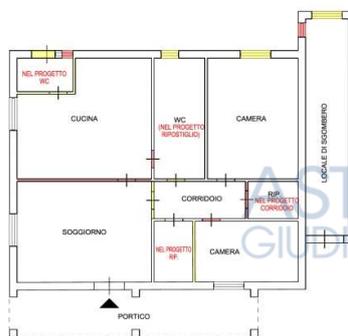
Note sulla conformità:

Nessuna.



PIANO PRIMO

A - Progetto



PIANO TERRA
scala 1:100



SOVRAPPOSIZIONE PLANIMETRIA
STATO REALE-PROGETTO

DIFFERENZE RISCOTTRATE RISPETTO LA PLANIMETRIA DI PROGETTO

■ DEMOLITO
■ COSTRUITO

A - stato reale - progetto



5. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Note: L'immobile risulta occupato dai debitori e dai tre figli minorenni.



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 annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS, OMISSIS; Derivante da: OMISSIS; Importo ipoteca: € 202.500,00; Importo capitale: € 135.000,00 ; Iscritto/trascritto a palermo in data 28/08/2008 ai nn. 50872/10507

6.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS, OMISSIS; Derivante da: OMISSIS registrato a Palermo in data 30/05/2018 ai nn. 20609/15739;

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: Nessuna
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:
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 A**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Sulla scorta delle misure dell'immobile rilevate durante il sopralluogo si sono computate le superfici da porre alla base del calcolo della consistenza stimabile del bene. Nel calcolo si è tenuto conto della norma UNI 10750 e del D.P.R. n. 138/98. Per il computo della superficie commerciale, sia che si tratti di immobile destinato ad uso residenziale sia che si tratti di immobile destinato ad uso commerciale (direzionale, industriale e turistico) si è considerato: • la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali; • le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini; • le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.). Il computo delle superfici coperte è stato effettuato con i criteri seguenti: a. 100% delle superfici calpestabili; b. 100% delle superfici occupate dalle pareti divisorie interne (non portanti); c. 50% delle superfici occupate dalle pareti portanti interne e perimetrali. Nel caso di immobili indipendenti e/o monofamiliari, la percentuale di cui al punto c non può, comunque, eccedere il 10% della somma di cui ai punti a e b. Per il computo delle pertinenze e delle superfici scoperte sono stati utilizzati i seguenti criteri di ponderazione: pertinenze: • 50% soffitte, cantine e simili, se comunicanti; • 25% soffitte, cantine e simili, se non comunicanti; superfici scoperte: • 25% dei balconi e terrazze scoperte; • 35% dei balconi e terrazze coperti (chiuso su tre lati); • 35% dei patii e porticati; • 60% delle verande; • 15% dei giardini di appartamento; • 10% dei giardini di ville e villini. Le quote percentuali indicate possono variare in rapporto alla particolare ubicazione dell'immobile, alle superfici esterne le quali possono essere o meno allo stesso livello, alle superfici complessive esterne le quali comunque non eccedano il 30% di quella coperta, fatti salvi tutti quei fattori incrementativi che caratterizzano il loro particolare livello di qualità ambientale.

| Destinazione | Parametro | Superficie reale / potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|--|------------------------|-------------------------------|--------|------------------------|
| Superficie residenziale | sup lorda di pavimento | 110,00 | 1,00 | 110,00 |
| Superficie non residenziale - Locale di sgombero | sup lorda di pavimento | 18,00 | 0,25 | 4,50 |
| Superficie non residenziale - Portico | sup lorda di pavimento | 18,00 | 0,35 | 6,30 |
| | | 146,00 | | 120,80 |

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: primo semestre 2018

Zona: Misilmeri

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: abitazione di tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 410

Valore di mercato max (€/mq): 580

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Il quesito che si pone nella fattispecie riguarda la determinazione del valore in comune commercio di una appartamento di tipo economico, sito nel comune di Misilmeri PA, zona territoriale omogenea di tipo "E1 - verde agricolo normale". 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 locale, in sede di compravendita, di unità ed edifici assimilabili a quelli in esame, per consistenza, ubicazione, caratteristiche costruttive, grado di finitura, dotazione di impianti, tenuto conto della consistenza dell'immobile e del relativo stato di manutenzione e conservazione.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Misilmeri;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Palermo;

Uffici del registro di Palermo;

Ufficio tecnico di Misilmeri;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: - OMI Agenzia delle Entrate;

- Trovacasa;

- Corriere immobiliare;

- Borsino Immobiliare;;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): per la determinazione del valore al mq dell'immobile è stata svolta una indagine di mercato finalizzata alla ricerca di quotazioni immobiliari e prezzi di offerta di beni con caratteristiche simili all'immobile oggetto di stima, consultando le banche dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate ed i siti web delle principali agenzie immobiliari operanti nella zona.

A seguito delle analisi delle banche dati dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, in ordine a offerte e contrattazioni relative a fabbricati assimilabili a quello in esame, tipologia abitazioni di tipo economico, con ubicazione in zona extraurbana/zona agricola del comune di Misilmeri PA, tenuto conto delle caratteristiche, ubicazione e consistenza del ben

oggetto di stima, si è riscontrato un valore unitario al mq compreso tra € 410,00 ed € 580,00.

Dalla consultazione degli annunci di compravendita sui siti web di alcune delle principali agenzie immobiliari operanti sul territorio, quali Trovacasa e Corriere immobiliare, sono emersi prezzi per immobili simili compresi tra € 391,00 ed € 664,00, con un valore medio tra le offerte pari a € 527,50 al mq, valore che risulta in linea con il dato fornito dalla banca dati on line www.borsinoimmobiliare.it di € 535,00 al mq relativamente al prezzo delle abitazioni di tipo economico nel comune di Misilmeri.

Dai dati sopra riportati, effettuando una media tra i valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate ed i valori ricavati dalle indagini presso le agenzie immobiliari, si ricava un valore unitario pari a 511,25 €/mq da adeguare tramite opportuni coefficienti di merito alle caratteristiche peculiari dell'immobile oggetto di stima per ottenere il valore di mercato al mq.;

Altre fonti di informazione: Nessuna..

8.3 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo economico [A3]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 61.759,00.

| Destinazione | Superficie Equivalente | Valore Unitario | Valore Complessivo |
|---|------------------------|-----------------|--------------------|
| Superficie residenziale | 110,00 | € 511,25 | € 56.237,50 |
| Superficie non residenziale - Locale di sgombero | 4,50 | € 511,25 | € 2.300,63 |
| Superficie non residenziale - Portico | 6,30 | € 511,25 | € 3.220,88 |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo | | | € 61.759,00 |
| Valore corpo | | | € 61.759,00 |
| Valore Accessori | | | € 0,00 |
| Valore complessivo intero | | | € 61.759,00 |
| Valore complessivo diritto e quota | | | € 61.759,00 |

Riepilogo:

| ID | Immobile | Superficie Commerciale | Valore intero medio ponderale | Valore diritto e quota |
|----|-----------------------------------|------------------------|-------------------------------|------------------------|
| A | Abitazione di tipo economico [A3] | 120,80 | € 61.759,00 | € 61.759,00 |

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

| | |
|---|------------|
| Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. | € 9.263,85 |
| Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: | € 3.000,00 |
| Costi di cancellazione oneri e formalità: | € 0,00 |

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

| | |
|---|-------------|
| Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: | € 49.495,15 |
| Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": | € 49.495,15 |

Allegati

- 01 - Atto di compravendita
- 02 - Sovrapposizione ortofoto - mappa catastale
- 03 - Planimetria stato reale
- 04 - Documentazione fotografica
- 05 - Visura catastale storica
- 06 - Estratto di mappa catastale
- 07- Elaborato planimetrico della suddivisione in subalterni
- 08 - Planimetria catastale sub.2
- 09 - Planimetria sovrapposizione stato reale - catastale
- 10 - Certificato destinazione urbanistica
- 11- Nota Ufficio tecnico Comune di Misilmeri
- 12 - Concessione Edilizia
- 13 - Progetto allegato alla concessione edilizia
- 14 - Planimetria sovrapposizione stato reale - progetto
- 15 - Certificato di residenza Coppola - Lisacchi
- 16 - Certificato di matrimonio
- 17 - Consultazione dati OMI
- 18 - Verbale
- 19 - Attestazione trasmissione Relazione alle parti.

Data generazione:

06-12-2018

L'Esperto alla stima
Arch. FEDERICA VAZZANA