



Tribunale di Termini Imerese
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE



promossa da: **Altea SPV s.r.l.**



contro: XXXXXXXXXX



N° Gen. Rep. **40/2024**



data udienza ex art. 569 c.p.c.: 24-10-2024 ore 10:00

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



PERIZIA



RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - Unità immobiliare per
civile abitazione in villetta con corte
esterna sita in C.da Feotto nel Co-
mune di Misilmeri identificata al
N.C.E.U. al F. 42 p.IIa 875 sub.6-8



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 30/05/2024 sono iniziate le operazioni peritali con richiesta documentali presso il Comune di Misilmeri e Ufficio demografico . Successivamente In data 12/07/24 alle ore 10:00 circa, come concordato unitamente con l'avvocato Pietro Zito, Custode Giudiziario è stato effettuato un primo sopralluogo presso gli immobili oggetto di pignoramento nel Comune di Misilmeri c.da Feotto



INDICE SINTETICO**1. Dati Catastali**

Bene: Contrada Feotto 144/B - Contrada Feotto - Misilmeri (PA) - 90036

Lotto: 001 - Unità immobiliare per civile abitazione in villetta con corte esterna sita in C.da Feotto nel Comune di Misilmeri identificata al N.C.E.U. al F. 42 p.IIa 875 sub.6-8

Corpo: A unità immobiliare per civile abitazione di tipo in villino, sita in Misilmeri (PA), Contrada Feotto, P. T. – PI, identificata all’N.C.E.U. , al F. 42, part.IIa 875, sub.6 con annessa corte esterna identificata all’N.C.E.U. , al F. 42, part.IIa 875, sub.8

Categoria: Abitazione in villini [A7]

Dati Catastali: foglio 42, particella 875, subalterno 6

Dati Catastali: foglio 42, particella 875, subalterno 8

2. Quota e tipologia del diritto

Bene: Contrada Feotto 144/B - Contrada Feotto - Misilmeri (PA) - 90036

Lotto: 001 - Unità immobiliare per civile abitazione in villetta con corte esterna sita in C.da Feotto nel Comune di Misilmeri identificata al N.C.E.U. al F. 42 p.IIa 875 sub.6-8

Corpo: A unità immobiliare per civile abitazione di tipo in villino, sita in Misilmeri (PA), Contrada Feotto, P. T. – PI, identificata all’N.C.E.U. , al F. 42, part.IIa 875, sub.6 con annessa corte esterna identificata all’N.C.E.U. , al F. 42, part.IIa 875, sub.8

1/1 ██████████ - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: ██████████ - Residenza: Palermo via ██████████ - Stato Civile:

Coniugato - Regime Patrimoniale: Separazione dei Beni - Data Matrimonio: ██████████

3. Stato di possesso

Bene: Contrada Feotto 144/B - Contrada Feotto - Misilmeri (PA) - 90036

Lotto: 001 - Unità immobiliare per civile abitazione in villetta con corte esterna sita in C.da Feotto nel Comune di Misilmeri identificata al N.C.E.U. al F. 42 p.IIa 875 sub.6-8

Corpo: A unità immobiliare per civile abitazione di tipo in villino, sita in Misilmeri (PA), Contrada Feotto, P. T. – PI, identificata all’N.C.E.U. , al F. 42, part.IIa 875, sub.6 con annessa corte esterna identificata all’N.C.E.U. , al F. 42, part.IIa 875, sub.8

Possesso: Libero

4. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Contrada Feotto 144/B - Contrada Feotto - Misilmeri (PA) - 90036

Lotto: 001 - Unità immobiliare per civile abitazione in villetta con corte esterna sita in C.da Feotto nel Comune di Misilmeri identificata al N.C.E.U. al F. 42 p.IIa 875 sub.6-8

Corpo: A unità immobiliare per civile abitazione di tipo in villino, sita in Misilmeri (PA), Contrada Feotto, P. T. – PI, identificata all’N.C.E.U. , al F. 42, part.IIa 875, sub.6 con annessa corte esterna identificata all’N.C.E.U. , al F. 42, part.IIa 875, sub.8

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

5. Creditori Iscritti

Bene: Contrada Feotto 144/B - Contrada Feotto - Misilmeri (PA) - 90036

Lotto: 001 - Unità immobiliare per civile abitazione in villetta con corte esterna sita in C.da Feotto nel Comune di Misilmeri identificata al N.C.E.U. al F. 42 p.IIa 875 sub.6-8

Creditori Iscritti: Altea SPV s.r.l.

6 Comproprietari

Bene: Contrada Feotto 144/B - Contrada Feotto - Misilmeri (PA) - 90036

Lotto: 001 - Unità immobiliare per civile abitazione in villetta con corte esterna sita in C.da Feotto nel Comune di Misilmeri identificata al N.C.E.U. al F. 42 p.IIa 875 sub.6-8

Corpo: A unità immobiliare per civile abitazione di tipo in villino, sita in Misilmeri (PA), Contrada Feotto, P. T. – PI, identificata all'N.C.E.U. , al F. 42, part.IIa 875, sub.6 con annessa corte esterna identificata all'N.C.E.U. , al F. 42, part.IIa 875, sub.8

Comproprietari: Nessuno

7. Misure Penali

Bene: Contrada Feotto 144/B - Contrada Feotto - Misilmeri (PA) - 90036

Lotto: 001 - Unità immobiliare per civile abitazione in villetta con corte esterna sita in C.da Feotto nel Comune di Misilmeri identificata al N.C.E.U. al F. 42 p.IIa 875 sub.6-8

Corpo: A unità immobiliare per civile abitazione di tipo in villino, sita in Misilmeri (PA), Contrada Feotto, P. T. – PI, identificata all'N.C.E.U. , al F. 42, part.IIa 875, sub.6 con annessa corte esterna identificata all'N.C.E.U. , al F. 42, part.IIa 875, sub.8

Misure Penali: Non specificato

8. Continuità delle trascrizioni

Bene: Contrada Feotto 144/B - Contrada Feotto - Misilmeri (PA) - 90036

Lotto: 001 - Unità immobiliare per civile abitazione in villetta con corte esterna sita in C.da Feotto nel Comune di Misilmeri identificata al N.C.E.U. al F. 42 p.IIa 875 sub.6-8

Corpo: A unità immobiliare per civile abitazione di tipo in villino, sita in Misilmeri (PA), Contrada Feotto, P. T. – PI, identificata all'N.C.E.U. , al F. 42, part.IIa 875, sub.6 con annessa corte esterna identificata all'N.C.E.U. , al F. 42, part.IIa 875, sub.8

Continuità delle trascrizioni: Si

9. Prezzo

Bene: Contrada Feotto 144/B - Contrada Feotto - Misilmeri (PA) - 90036

Lotto: 001 - Unità immobiliare per civile abitazione in villetta con corte esterna sita in C.da Feotto nel Comune di Misilmeri identificata al N.C.E.U. al F. 42 p.IIa 875 sub.6-8

Valore complessivo intero: 83.080,00

Prezzo base asta: 77.980,00

Lotto: 001 - Unità immobiliare per civile abitazione in villetta con corte esterna sita in C.da Feotto nel Comune di Misilmeri identificata al N.C.E.U. al F. 42 p.IIa 875 sub.6-8

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 unità immobiliare per civile abitazione di tipo in villino, sita in Misilmeri (PA), Contrada Feotto, P. T. – PI, identificata all'N.C.E.U. , al F. 42, part.IIa 875, sub.6 con annessa corte esterna identificata all'N.C.E.U. , al F. 42, part.IIa 875, sub.8

Abitazione in villini [A7] sito in Misilmeri (PA) CAP: 90036 frazione: Feotto, C.da Feotto 144/B

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: Palermo via [REDACTED] - Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale: Separazione dei Beni - Data Matrimonio: 10-06-2017

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] C.F. CF [REDACTED], foglio 42, particella 875, subalterno 6, indirizzo Contrada Feotto, piano T-I, comune Misilmeri, categoria A/7, classe 2, consistenza 6 vani, superficie Totale 115 Totale esclue aree scoperte 109 mq., rendita € 418,33

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] foglio 42, particella 875, subalterno 8, indirizzo Contrada Feotto, piano T, comune Misilmeri, categoria F/1, consistenza mq. 1039 Note: PORZIONE DI U.I. (corte esterna) UNITA DI FATTO CON QUELLA DI FG. 42 N. 875 SUB 6 -

Conformità catastale:

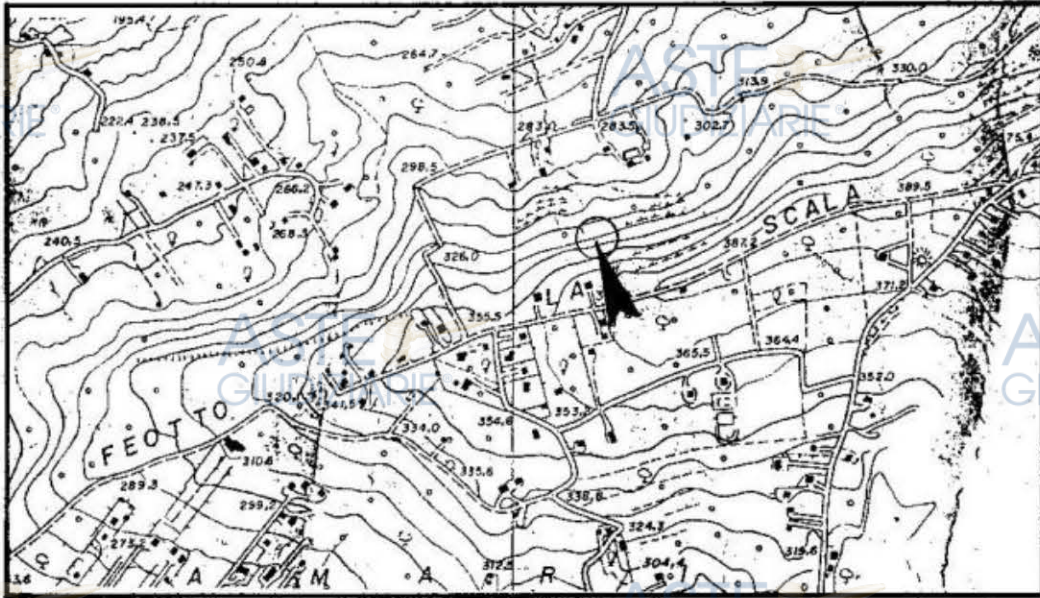
Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: i dati catastali corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, bensì lo stato di fatto del Piano Terra è difforme rispetto alla planimetria catastale depositata presso l'Agenda del Territorio con prot. PA0088027 del 24/03/2006, la stessa risulta mancante della tettoia realizzata nel lato Sud-Ovest del fabbricato

Regolarizzabili mediante: variazione catastale per ampliamento (docfa + tipo mappale)

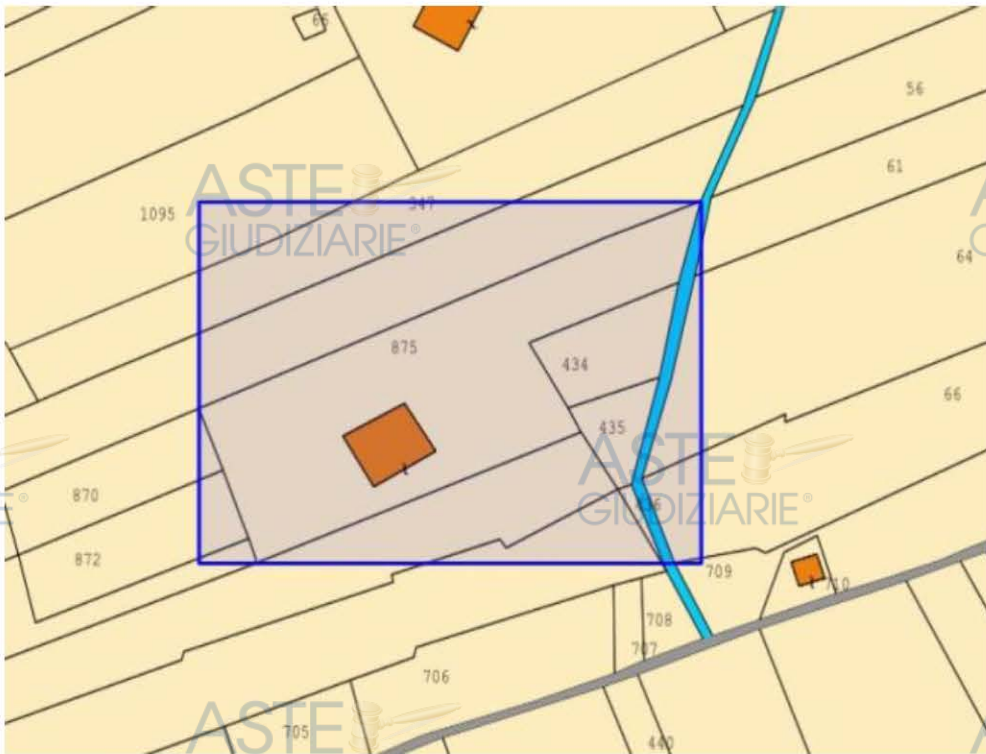
Descrizione delle opere da sanare: denuncia presso l'agenzia del territorio della tettoia lignea realizzata lungo il lato Sud-Ovest in ampliamento al fabbricato

variazione catastale: € 1.600,00

Oneri Totali: € 1.600,00



Aerofoto Scala 1_10.000



Estratto di Mappa F.42 P.IIa 875

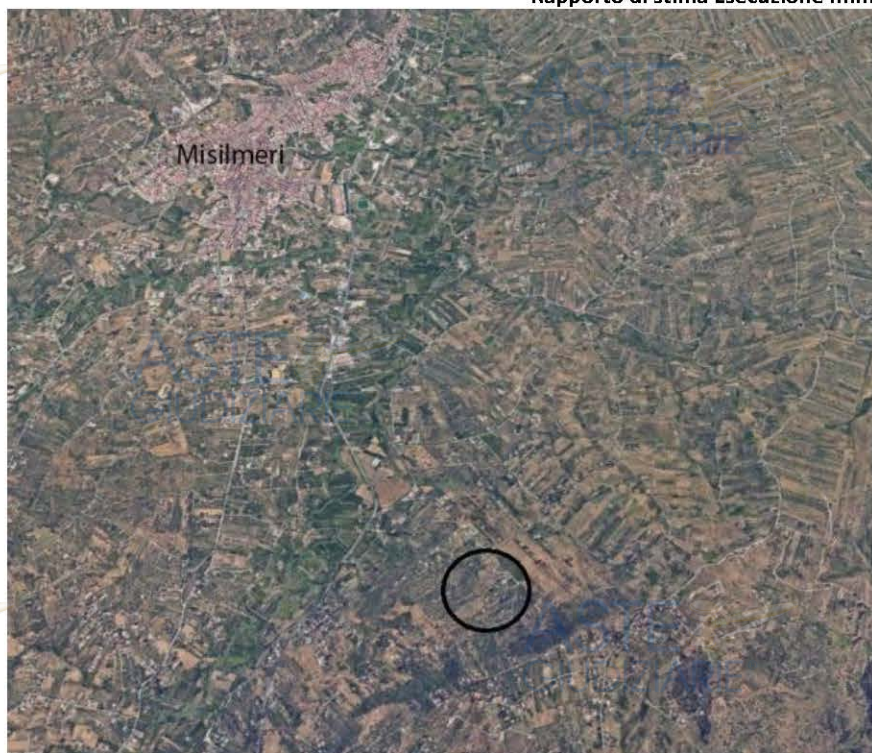


Foto Satellitare tratta da Google Maps

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

L'unità immobiliare destinata ad civile abitazione del tipo a Villetta è sita nella periferia del Comune di Misilmeri (Pa) in .cda Feotto località s SUD del centro abitato di Misilmeri da cui dista circa 5 km. raggiungibile dalla Strada SS 121 Palermo-Agrigento. Si colloca in una zona 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 scarsi.

Servizi presenti nella zona: Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: nessuno.

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Comune di Misilmeri.

Attrazioni paesaggistiche: Cascate di San Nicola.

Attrazioni storiche: Castello Dell'Emiro.

Principali collegamenti pubblici: Fermata Autobus di linea 5 Km

Descrizione: Abitazione in villini [A7] di cui al punto A unità immobiliare per civile abitazione di tipo in villino, sita in Misilmeri (PA), Contrada Feotto, P. T. – PI, identificata all'N.C.E.U. , al F. 42, par.Ila 875, sub.6 con annessa corte esterna id

Unità Immobiliare a Villetta, realizzata nel 1993 senza atti autorizzativi; la stessa è stata regolarizzata con concessione edilizia in Sanatoria n° 43/2007 rilasciata dal Comune di Misilmeri.

Facente parte di una villetta bifamiliare con accessi indipendenti è sita nel comune di Misilmeri in c.da Feotto , raggiungibile dalla strada Statale Palermo-Sciacca e percorrendo la strada Vicinale Feotto si giunge alla proprietà oggetto della presente.

L'u.i è composta da due piani F.T. , realizzata con strutture in c.a. e solai in latero cemento. Il Piano terra con accesso dalla veranda esterna posta nel lato Nord-Ovest del fabbricato è composto da una cu

cina, un ripostiglio (sottoscala), un soggiorno ed un w.c., da una scala interna si giunge al PI composto da un disimpegno, un w.c., un ripostiglio e tre camere da letto, di cui una servita da un balcone. La corte esterna identificata con il sub. 8, nei lati Sud-Ovest e Sud-Est, risulta pavimentata con mattoni in cemento, addossata al prospetto dell'u.i. lato Sud-Ovest è stata realizzata una tettoia con struttura lignea, la restante corte accessibile dalla scala esterna è costituita da terreno con vegetazione incolta. La zona non è servita da pubblica fognatura, pertanto le acque nere vengono convogliate nella fossa di tipo Imhoff posta nel sub. 9 BCNC tra le due U.I. che costituiscono il fabbricato. L'approvvigionamento idrico avviene mediante cisterna posta sotto la tettoia lignea sulla corte esterna (sub.8).

Superficie complessiva di circa mq **1.170,00**

E' posto al piano: PT-PI

L'edificio è stato costruito nel: 1993

L'unità immobiliare è identificata con il numero: SNC;

ha un'altezza utile interna di circa m. PT circa 2,80 PI Altezza variabile da 4,10 a 2,80

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: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: Alla data del sopralluogo l'immobile era disabitato con **evidenti segni di cedimenti strutturali sul lato Nord-Ovest**, consistenti in evidente avvallamento del pavimento del soggiorno al piano terra, con lesioni sparse lungo i rompenti esterni e nelle tramezzature interne (v.di Foto)

CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: a falde ; materiale: c.a. ; condizioni: da normalizzare ;
Strutture verticali	materiale: c.a. ; condizioni: da normalizzare ;

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi interni	tipologia: a battente ; materiale: alluminio ; condizioni: sufficienti ;
Pavim. Esterna	materiale: mattonelle di cemento ; condizioni: sufficienti ;
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica ; condizioni: sufficienti ;

Impianti:

Idrico	tipologia: sottotraccia ; alimentazione: con autoclave ; condizioni: sufficienti ;
--------	---

IMPIANTI (CONFORMITÀ E CERTIFICAZIONI)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
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	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	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:

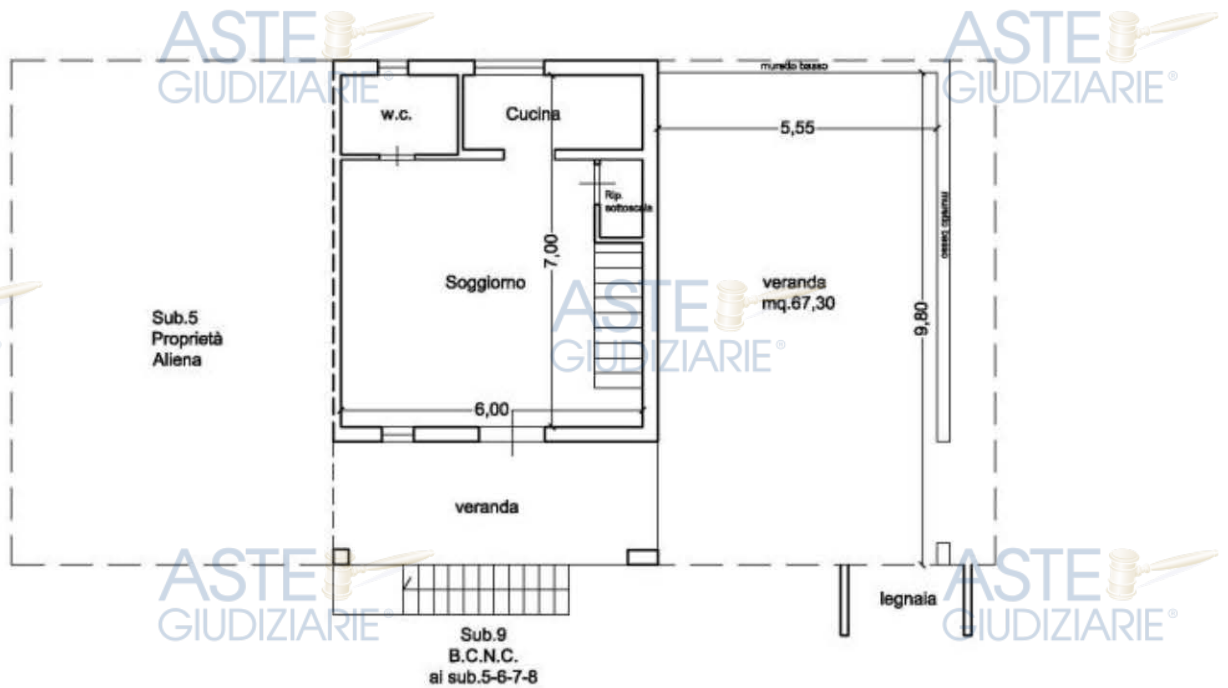
Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----



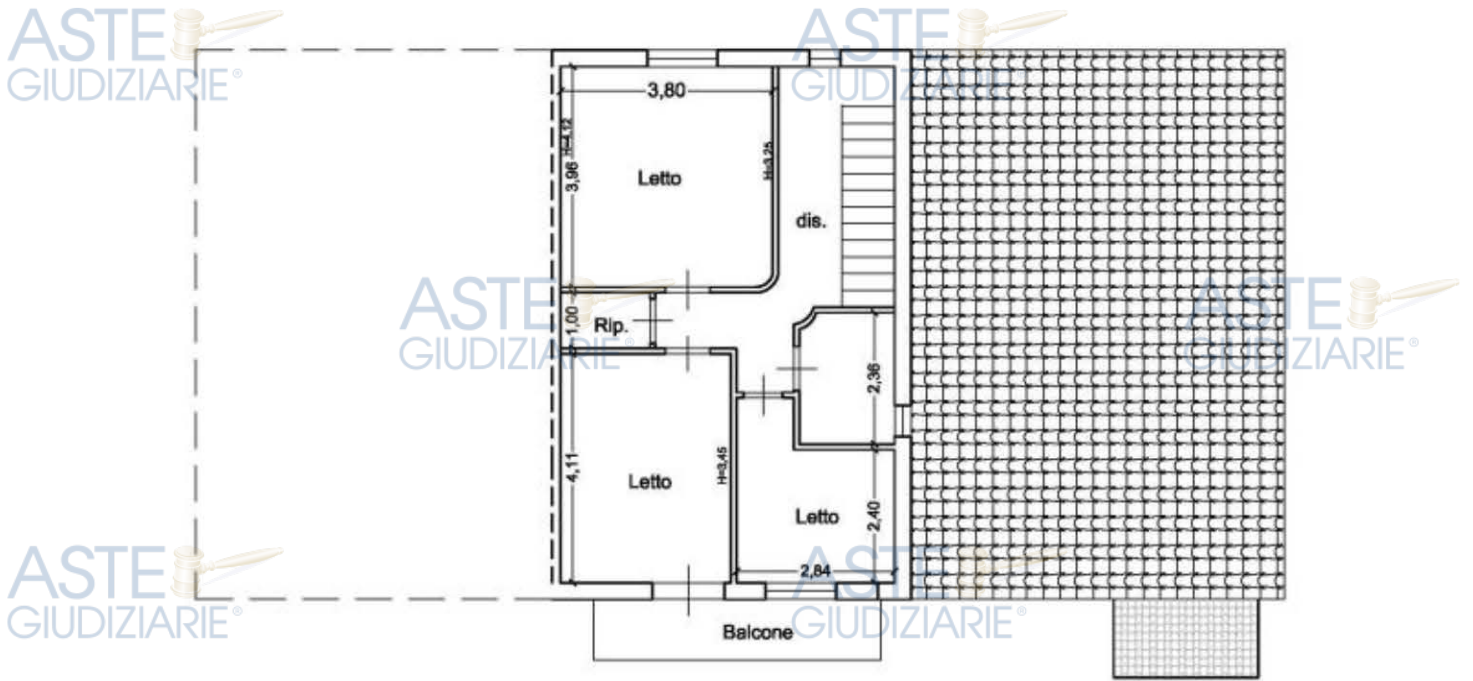
Prospetto Sud-Ovest



Pospetto Nord-Ovest



Pianta Piano Terra Scala 1:100



Pianta Piano Primo Scala 1:100

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

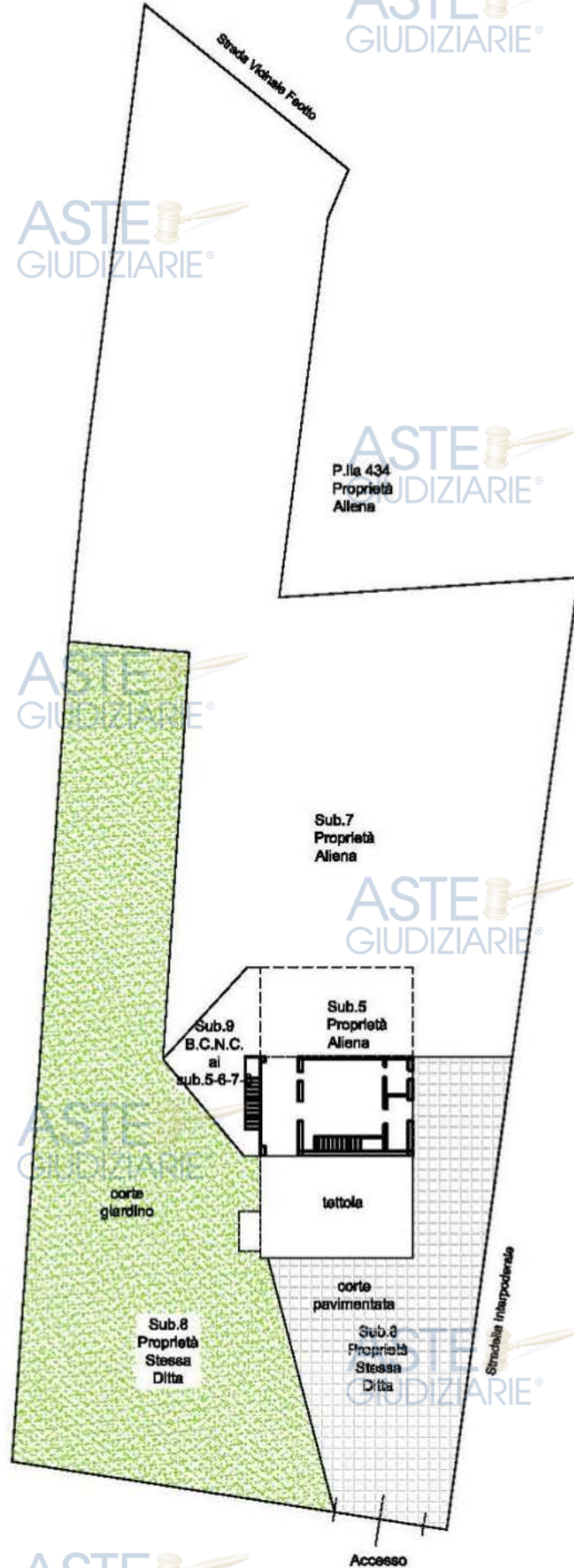
ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE





3. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:



Per il Sub.6

Dal 28/07/2006 al 03/07/1997 $\frac{1}{2}$ [REDACTED] - $\frac{1}{2}$ [REDACTED] per atto di compravendita rep. 17581/5215;



Per il Sub.8

Dal 24/05/2006 al 03/07/1997 $\frac{1}{2}$ [REDACTED] - $\frac{1}{2}$ [REDACTED] per atto di divisione rep. 17169 trascritto il 23/06/2006 nn. 40189/20833;

Alla data del 03/07/1997 $\frac{1}{4}$ [REDACTED] - $\frac{1}{4}$ [REDACTED] - Atto di Compravendita Rep. 10339 trascritto il 11/07/1997 nn. 23613/17458; $\frac{1}{4}$ [REDACTED] - $\frac{1}{4}$ [REDACTED] atto di compravendita rep. 10340 trascritto il 11/07/1997 nn. 23614/17459

Attuale Proprietario Sub.6-8 : [REDACTED] in forza dell'Atto di vendita rogato dal Not. Merretta Vincenzo il 28/07/2006 Rep. NN° 17581/5216

4. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: P.E. n°942 L. 724/94

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Condono edilizio tratto dalla legge 724/94

Per lavori: Realizzazione fabbricato per civile abitazione composto da una U.I. a due elevazioni F.T.

Oggetto: Concessione in sanatoria

Presentazione in data al n. di prot. 582

Rilascio in data 09/07/2007 al n. di prot. 19655

4.1 Conformità edilizia:

Abitazione in villini [A7]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Realizzazione di tettoia con struttura lignea nella corte esterna (Sub.8) di circa mq.67,30

Regolarizzabili mediante: Riduzione della superficie a mq. 50 e sanabile con istanza con Art.20 L.R. n° 4/2003

Descrizione delle opere da sanare: Tettoia Lignea esterna

Oneri Comunali: € 2.500,00

Competenze Tecniche: € 1.000,00

Oneri Totali: € 3.500,00



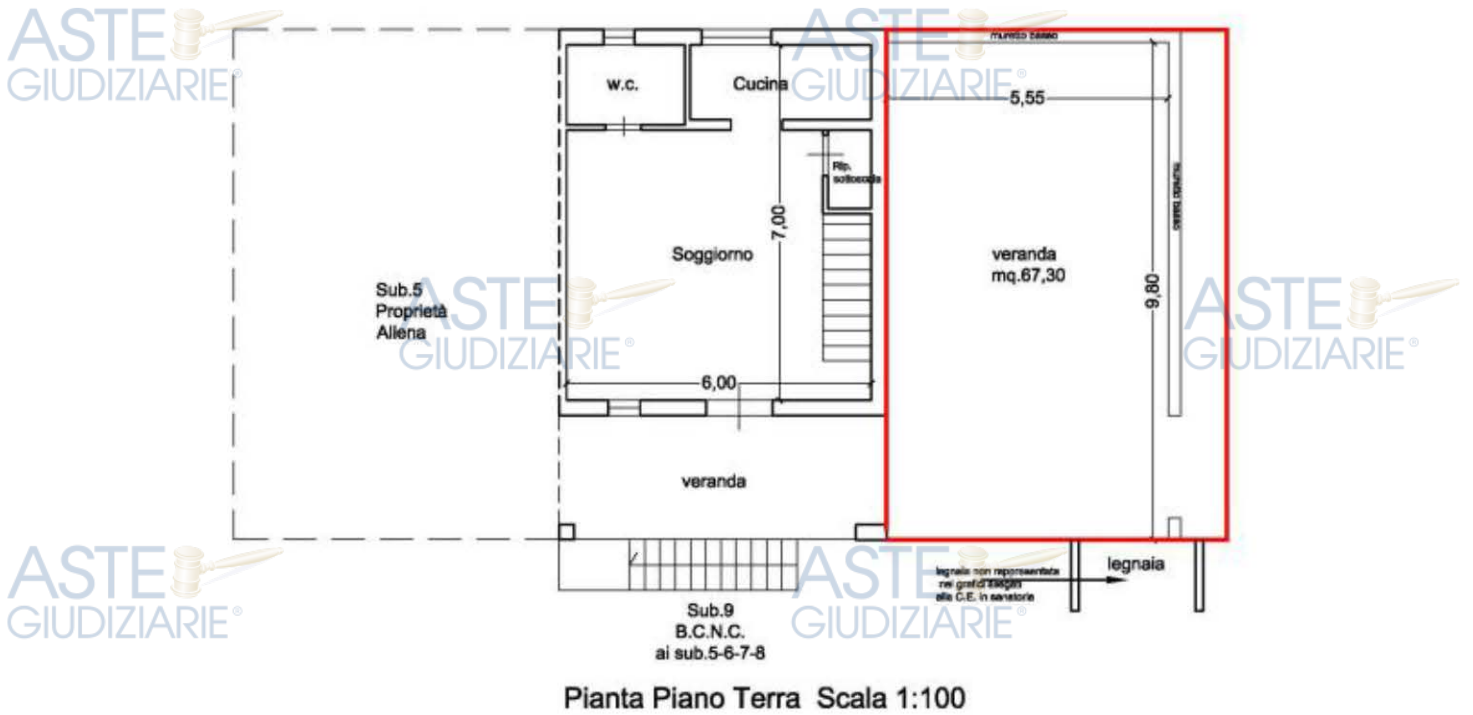
4.2 Conformità urbanistica:

Abitazione in villini [A7]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Decreto D.G. Ass. terr. Amb. n°1216/D.R.U.
Zona omogenea:	E Verde Agricolo
Norme tecniche di attuazione:	Art.38 delle NTA Comune Misilmeri
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
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Altro:	distacco minimo tra i confini:10 mt i fabbricati esistenti nell'ambito di aziende agricole,da utilizzare a scopi turistici possono essere ampliati per una volumetria non superiore al 30% della cubatura esistente e comunque non superiore a 300 mc.

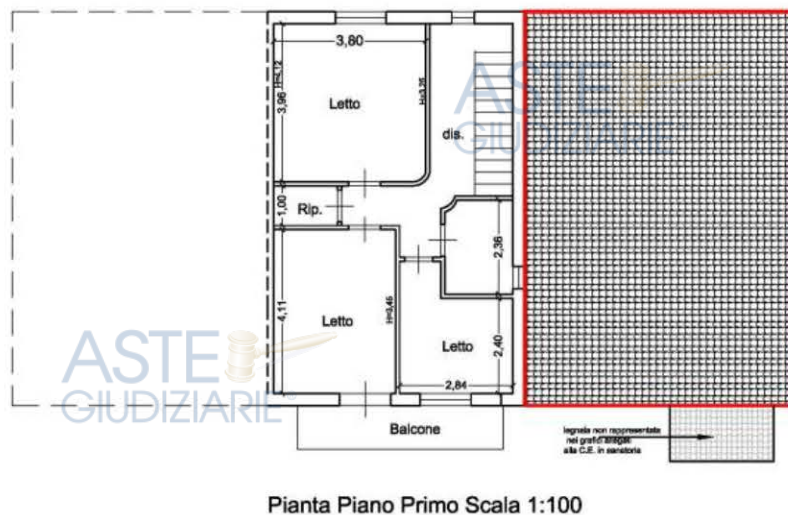
Note sulla conformità:

Nessuna.



Opere realizzate
in difformità

A unità immobiliare per civile abitazione di tipo in villino, sita in Misilmeri (PA), Contrada Feotto, P. T. – PI, identificata all’N.C.E.U. , al F. 42, part.IIa 875, sub.6 con annessa corte esterna sub. 8



Opere realizzate
in difformità

A unità immobiliare per civile abitazione di tipo in villino, sita in Misilmeri (PA), Contrada Feotto, P. T. – PI, identificata all’N.C.E.U. , al F. 42, part.IIa 875, sub.6 con annessa corte esterna sub. 8

5. STATO DI POSSESSO:



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:

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:** Nessuno**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

Abitazione in villini [A7] di cui al punto A unità immobiliare per civile abitazione di tipo in villino, sita in Misilmeri (PA), Contrada Feotto, P. T. – PI, identificata all'N.C.E.U. , al F. 42, par.IIa 875, sub.6 con annessa corte esterna sub.8

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 dei 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%; Balconi 30%; Verande coperte 40%

Destinazione	Parametro	Superficie reale / potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Piano Terra u.i.	sup lorda di pavimento	49,00	1,00	49,00
Piano Primo u.i.	sup lorda di pavimento	63,00	1,00	63,00
Balcone P.I.	sup lorda di pavimento	5,00	0,30	1,50
Veranda Nord-Ovest	sup lorda di pavimento	15,00	0,40	6,00
Veranda Sud-Ovest	sup lorda di pavimento	67,00	0,40	26,80
Corte Esterna pavimentata	sup lorda di pavimento	257,00	0,10	25,70
Corte esterna Giardino	sup reale lorda	714,00	0,05	35,70
		1.170,00		207,70

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2 semestre - Anno 2023

Zona: Extraurbano-Zone Agricole

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Ville e Villini

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 650

Valore di mercato max (€/mq): 950

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 annessa corte esterna di pertinenza nel Comune di Misilmeri (PA) in un'area periferica a carattere agricolo. 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 Misilmeri;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Borsino Immobiliare- OMI Agenzia delle Entrate - Agenzia immobiliare di zona Casa In;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 500.

8.3 Valutazione corpi:

A unità immobiliare per civile abitazione di tipo in villino, sita in Misilmeri (PA), Contrada Feotto, P. T. – PI, identificata all'N.C.E.U. , al F. 42, par.IIa 875, sub.6 con annessa corte esterna id. Abitazione in villini [A7]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 83.080,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Piano Terra u.i.	49,00	€ 500,00	€ 24.500,00
Piano Primo u.i.	63,00	€ 500,00	€ 31.500,00
Balcone P.I.	1,50	€ 500,00	€ 750,00
Veranda Nord-Ovest	6,00	€ 500,00	€ 3.000,00

Veranda Sud-Ovest	26,80	€ 500,00	€ 13.400,00
Corte Esterna pavimentata	25,70	€ 500,00	€ 12.850,00
Corte esterna Giardino	35,70	€ 500,00	€ 17.850,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 103.850,00
per adeguamento strutturale detrazione del 20.00%			€ -20.770,00
Valore corpo			€ 83.080,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 83.080,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 83.080,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Commerciale	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A unità immobiliare per civile abitazione di tipo in villino, sita in Misilmeri (PA), Contrada Feotto, P. T. - PI, identificata all'N.C.E.U. , al F. 42, par.IIIa 875, sub.6 con annessa corte esterna sub.8	Abitazione in villini [A7]	207,70	€ 83.080,00	€ 83.080,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 5.100,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

Giudizio di comoda divisibilità: A seguito dell'esame della disposizione planimetrica 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: € 77.980,00

Data generazione:
16-07-2024

L'Esperto alla stima
Arch. Salvatore Imburgia



- Rilievo grafico Stato dei Luoghi;
- 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;
- Copia concessione edilizia in Sanatoria ed elaborati

