

Tribunale di Termini Imerese
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **OMISSIS**

contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **217/2017**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 20-09-2018

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

Custode Giudiziario: **Vincenzo Giacalone**

PERIZIA

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: Geom. LUCIO MARIA FARINELLA
Codice fiscale: FRNL73D19G511J
Partita IVA: 05879490828
Studio in: VIA CONCERIA 60 - 90027 Petralia Sottana
Telefono: 0921684625
Cellulare: 3487496860
Fax: 0921684625
Email: luciofar73@gmail.com
Pec: luciomaria.farinella@geopec.it

Inizio operazioni peritali

Con provvedimento del 16/01/2018 il Giudice delle esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Termini Imerese Dott. Daniele Gallucci, nominava il sottoscritto Geometra Lucio Maria Farinella, con studio in Petralia Sottana, Via XX Settembre n° 7, iscritto all'Albo Albo Professionale dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Palermo al numero 3808 dal 16/05/1996, Esperto per la stima di beni pignorati nella Espropriazione immobiliare promossa da CREDEM - CREDITO EMILIANO S.p.A, con sede a Reggio nell'Emilia, rappresentata e difesa dall'Avv. Antonina Accardi, del Foro di Roma, con studio sito Roma, Via della Camilluccia n. 19, contro il debitore OMISSIS nato a Termini Imerese (PA) il OMISSIS - C.F. OMISSIS, coniugato in regime di separazione legale dei beni, giusto atto ricevuto dal notaio Mario Barabbino in data 07 dicembre 2007, rep. 27390.

Accettata la nomina, letti i quesiti posti, prestavo giuramento in via telematica mediante sottoscrizione con firma digitale del verbale di accettazione, dando così avvio alle operazioni peritali.

Operazioni Preliminari

Al fine di dare formale esecuzione al mandato conferitomi sono stati effettuati accertamenti e/o richieste atti presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Prov. Di Palermo - Territorio, la ripartizione Edilizia Privata e dei Servizi Demografici del comune di Termini Imerese.

Con la scorta della documentazione ottenuta e dallo studio degli atti contenuti nel fascicolo della Procedura, lo scrivente unitamente al Dott. Vincenzo Giacalone, Custode Giudiziario nominato, ha verificato la documentazione depositata ex art. 567 c.p.c., che risulta completa e idonea, come meglio evidenziato nel modulo controllo documentazione ex art. 173 bis comma 2 disp. Att. c.p.c. E' presente in atti la Certificazione Notarile Sostitutiva (ex L. 03/08/98 n° 302), sottoscritta del Notaio Onofrio di Caprio con sede in Orta di Atella (CE) attestante: la storia del dominio ventennale, le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli e relazione catastale per l'immobile oggetto di pignoramento.

Tutto ciò permesso, con lettera raccomandata A/R, il sottoscritto professionista unitamente al Custode nominato Dott. Vincenzo Giacalone, invitava il debitore OMISSIS a procedere bonariamente alla visione e consegna dell'immobile oggetto di pignoramento.

Alla data ed all'ora stabilita, (12 marzo 2018 ore 10:30), dopo aver raggiunto l'immobile oggetto di procedura, davo inizio alle operazioni peritali alla presenza dell' esecutato sig ██████████ del Custode Giudiziario Dott. Vincenzo Giacalone e della Sig.ra ██████████ n.q. di collaboratrice del Dott.Giacalone.

A seguito di ispezione e verifica dell'immobile, con la scorta della documentazione in mio possesso, ho preso appunti e misurazioni su fogli separati, effettuato un ampio rilievo fotografico e metrico, le operazioni peritali terminavano alle ore 12.30, con la lettura e sottoscrizione del verbale. Dal riscontro documentale non sono emerse difformità edilizie rispetto ai titoli agli atti comunali.

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: VIA PARLATORIO,10 - Termini Imerese (PA) - 90018

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo popolare [A4]

Dati Catastali: foglio MU, particella 1886

2. Quota e tipologia del diritto

Bene: VIA PARLATORIO,10 - Termini Imerese (PA) - 90018

Lotto: 001

Corpo: A

1/1 OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - **Stato Civile:** separato

3. Stato di possesso

Bene: VIA PARLATORIO,10 - Termini Imerese (PA) - 90018

Lotto: 001

Corpo: A

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

4. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: VIA PARLATORIO,10 - Termini Imerese (PA) - 90018

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

5. Creditori Iscritti

Bene: VIA PARLATORIO,10 - Termini Imerese (PA) - 90018

Lotto: 001

Corpo: A

Creditori Iscritti: OMISSIS

6. Comproprietari

Bene: VIA PARLATORIO,10 - Termini Imerese (PA) - 90018

Lotto: 001

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

7. Misure Penali

Bene: VIA PARLATORIO,10 - Termini Imerese (PA) - 90018

Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: NO

8. Continuità delle trascrizioni

Bene: VIA PARLATORIO,10 - Termini Imerese (PA) - 90018

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: Si

9. Prezzo

Bene: VIA PARLATORIO,10 - Termini Imerese (PA) - 90018

Lotto: 001

Prezzo da libero: € 41.400,00

Beni in Termini Imerese (PA)

Località/Frazione

VIA PARLATORIO,10

Lotto: 001**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**

Atto Pubblico di Compravendita del notaio Mario Barabbino in data 07 dicembre 2007, rep.27390, trascritto in data 09/05/2010 ai nn. 26901/18496 a favore di OMISSIS nato a Termini Imerese il OMISSIS, C.F. OMISSIS. - denuncia di successione in morte di OMISSIS registrata a Termini Imerese il 10/10/1991 al n° 15 Vol. 386 e trascritta ai nn 56856/43325 in data 03/12/1991.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**Identificativo corpo: A.****Abitazione di tipo popolare [A4] sito in VIA PARLATORIO,10**

Note: Fabbricato indipendente destinato a civile abitazione composto da 4 elevazioni fuori terra, ubicata nel comune di Termini Imerese in via Parlatorio civ. 10, (non carrabile), composto da un vano cucina e due ripostigli a piano terra, una camera da letto, un ripostiglio sottoscala e un wc al primo piano, una camera, un ripostiglio e un wc al piano secondo, completa l'immobile il piano terzo composto da un piccolo vano destinato a cucina, un ripostiglio e un terrazzo.

Quota e tipologia del diritto**1/1 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: separato

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS nato a Termini Imerese il 12/03/1919, C.F.GLDGPP19C52L112B, Proprietà per 1000/1000; foglio MU, particella 1886, indirizzo VIA PARLATORIO ,10, piano T-1-2-3, comune Termini Imerese, categoria A/A, classe 3, consistenza 6, superficie 102, rendita € 291,28.

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione: Le risultanze catastali rispondono ai dati indicati nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Errata intestazione catastale per omessa registrazione delle volture generate dai titoli di provenienza, in particolare dagli accertamenti svolti presso l'Agenzia delle Entrate –Territorio di Palermo, non risulta registrata la voltura della successione ereditaria in morte di OMISSIS apertasi in data 28/02/1991 e regolarmente registrata al N. 15 Volume 386 e il successivo atto di compravendita a favore della ditta eseguita ricevuto dal Notaio Mario Barabbino, Repertorio 27772, Raccolta 14699, in data 06 maggio 2008.

Regolarizzabili mediante: volture catastali

Espropriazione per pubblica utilità: nessuna

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Il Bene oggetto di esecuzione Immobiliare, è rappresentato da un fabbricato indipendente multipiano,(4 elevazioni fuori terra) ubicato nel centro storico del Comune di Termini Imerese con accesso dal civ. 10 dalla Via Parlatorio (non carrabile).

Caratteristiche zona: in centro storico normale

Area urbanistica: residenziale con parcheggi scarsi.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

Descrizione: **Abitazione di tipo popolare [A4]** di cui al punto **A**

Il Bene oggetto di esecuzione Immobiliare, è rappresentato da un fabbricato indipendente multipiano,(4 elevazioni fuori terra), ubicato nel centro storico del Comune di Termini Imerese con accesso dal civ. 10 dalla Via Parlatorio.

L'unità abitativa, sviluppa nella sua interezza una superficie esterna lorda (SEL) di mq.115,00 e una superficie non residenziale (terrazzo e balcone) di mq. 9.00; l'altezza utile dei vari piani è di ml. 3.00, ad esclusione del piano terzo che misura ml. 2.80.

I pavimenti sono con mattoni in graniglia di cemento decorati, i servizi igienici e la cucine sono pavimentati con piastrelle in ceramica monocottura. Le pareti e i soffitti sono finite con idropittura, il rivestimento delle pareti dei bagni e della cucina è con monocottura per un'altezza di m. 1.80. Le porte interne sono in legno tamburato, i serramenti esterni sono in legno con persiane ad ante, il prospetto principale è finito con intonaco tipo Livigni di colore terroso. L'impianto elettrico non è conforme alle Leggi e Norme vigenti in materia, in quanto realizzato a due vie privo di messa a terra. L'approvvigionamento di acqua avviene tramite acquedotto comunale e/o riserva idrica, mentre la produzione di acqua calda sanitaria è affidata a boiler elettrici ad accumulo. Lo smaltimento dei reflui avviene tramite adduzione alla fognatura dinamica comunale.

Non sono accertabili le conformità degli impianti poiché non esiste nessuna certificazione o Libretto d'impianto, l'immobile è sprovvisto di Attestato di Prestazione Energetica (APE).

Nel suo insieme il fabbricato risponde alle caratteristiche tipiche delle costruzioni realizzate nel comprensorio negli anni 60/70: struttura in muratura di conci di tufo, solai di interpiano realizzati con travetti e pignatte, intonaci interni in scagliola di gesso.

Superficie complessiva di circa mq **124,00**

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: Il fabbricato è bisognoso di opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, quest'ultime per alcune lesioni nelle murature e per il ripristino degli estradossi dei balconi, oggi messi in sicurezza con reti protettive.

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	anni 70
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
---	----

Note generali impianti: L'approvvigionamento di acqua avviene tramite acquedotto comunale e/o riserva idrica, mentre la produzione di acqua calda sanitaria è affidata a boiler elettrici ad accumulo.

















Piano Terra
h= 3,00
via Parlatorio



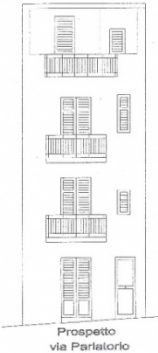
Piano Primo
h= 3,00



Piano Secondo
h= 3,00



Piano Terzo
h= 2,70



3. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio** al **28/02/1991** . In forza di atto di compravendita - a rogito di NOTAIO FRANCESCO CANDIOTO, in data 19/01/1971, ai nn. ; registrato a TERMINI IMERESE, in data 08/02/1971, ai nn. 519; trascritto a PALERMO, in data 26/06/1971, ai nn. 22262/17148.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 28/02/1991 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato a TERMINI IMERESE, in data 11/07/1991, ai nn. 15/386; trascritto a PALERMO, in data 03/12/1991, ai nn. 56856/43325.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 06/05/2008 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di NOTAIO MARIO BARABBINO, in data 06/05/2008, ai nn. 27772/14699; registrato a TERMINI IMERESE, in data 09/05/2008, ai nn. 1344/IT.

4. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 1827/85

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Condono Edilizio tratto dalla legge 47/85

Note tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria n° 328 rilasciata dal Comune di Termini Imerese in data 19 novembre 2007 - Pratica n° 1827/85, avente per oggetto:

Per lavori: "Progetto in sanatoria ai sensi della L. 47/85 relativa al fabbricato adibito a civile abitazione sito nella via Parlatorio n. 10 del comune di Termini Imerese in catasto foglio MU particel

Oggetto: Progetto in sanatoria ai sensi della L. 47/85 relativa al fabbricato adibito a civile abitazione sito nella via Parlatorio n. 10 del comune di Termini

Presentazione in data 0000-00-00 al n. di prot.

Rilascio in data 19/11/2007 al n. di prot.

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

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

NOTE: Il fabbricato originario, formato da piano terra e primo, così come acquistato dalla OMISSIS nell'anno 1971 è stato oggetto di lavori di ristrutturazione e ampliamento per sopraelevazione realizzati abusivamente. Per i detti lavori è stato richiesto in data 14/05/1986 il condono edilizio ai sensi dell'Art. 31 della Legge 47/85 e ss.mm.ii. conclusosi con il rilascio del provvedimento sopra citato. Dalle verifiche effettuate sull'immobile, non risultano difformità rispetto pratica edilizia presentata e rilasciata.

4.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo popolare [A4]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: nessuna

Note sulla conformità edilizia: Dalle verifiche effettuate sull'immobile, non risultano difformità rispetto pratica edilizia presentata e rilasciata.

4.2 Conformità urbanistica:**Abitazione di tipo popolare [A4]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	A centro storico
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: nessuna

L'esperto precisa che presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Casteldaccia, ha verificato i titoli abilitativi del bene stagiato tramite ricerche nell'archivio informatico e controllando i registri storici cartacei all'interno delle pratiche relative ai rilasci dei titoli abilitativi, compresi eventuali condoni, rinvenendo la seguente documentazione: – Concessione Edilizia in Sanatoria n° 328 rilasciata dal Comune di Termini Imerese in data 19 novembre 2007 - Pratica n° 1827/85, avente per oggetto: "Progetto in sanatoria ai sensi della L. 47/85 relativa al fabbricato adibito a civile abitazione sito nella via Parlatorio n. 10 del comune di Termini Imerese in catasto foglio MU particella 1886)" Il fabbricato originario, formato da piano terra e primo, così come acquistato dalla OMISSIS nell'anno 1971 è stato oggetto di lavori di ristrutturazione e ampliamento per sopraelevazione realizzati abusivamente. Per i detti lavori è stato richiesto in data 14/05/1986 il condono edilizio ai sensi dell'Art. 31 della Legge 47/85 e ss.mm.ii. conclusosi con il rilascio del provvedimento sopra citato. Dalle verifiche effettuate sull'immobile, non risultano difformità rispetto pratica edilizia presentata e rilasciata.

5. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

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:*

- A favore della massa dei creditori contro OMISSIS iscritto/trascritto a Agenzia delle Entrate -Territorio di Palermo in data 16/10/2017 ai nn. 40595/31494;

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: L'immobile non fa parte di un condominio

Millesimi di proprietà: l'immobile non fa parte di un condominio

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: l'immobile non fa parte di un condominio

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: no

Avvertenze ulteriori: non vi sono procedimenti civili e atti abilitativi da parte delle pubbliche amministrazioni in corso.

Abitazione di tipo popolare [A4] di cui al punto A

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

“superficie esterna lorda (SEL)” viene indicata “l’area di un edificio delimitato da elementi perimetrali esterni verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,5 dal pavimento”; Inoltre, la “SEL” viene calcolata comprendendo: – lo spessore dei muri perimetrali liberi e un mezzo (1/2) dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi; – lo spazio di circolazione verticale (scale, ascensori, etc..) ed orizzontale (corridoi, disimpegno, etc.); – i condotti verticali dell’aria o altro tipo; – balconi, terrazze e simili; – non comprendendo: – le rampe di accesso esterne non coperte, gli aggetti a solo scopo di ornamento architettonico e le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica;

Destinazione	Parametro	Superficie reale / potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
FABBRICATO PER CIVILE ABITAZIONE	superf. esterna lorda	115,00	1,00	115,00
BALCONE E TERRAZZO	superf. esterna lorda	9,00	0,30	2,70
		124,00		117,70

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Alla stima del valore di mercato dell'unità immobiliare in oggetto si è pervenuti attraverso l'applicazione dell'opportuno procedimento estimativo detto "capitalizzazione dei redditi", basato sulla capitalizzazione del reddito medio annuo ritraibile (o ritratto) dal proprietario dell'immobile oggetto di stima in base ad un opportuno saggio di capitalizzazione rilevato nel mercato immobiliare locale

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di PALERMO;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di PALERMO;

Uffici del registro di TERNINI IMERESE;

Ufficio tecnico di TERMINI IMERESE;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: TERMINI IMERESE ;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): € 400,00 (quattrocento/00).

8.3 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo popolare [A4]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 47.080,00, Stima finanziaria (per capitalizzazione del reddito).

L'utilizzo della valutazione è un postulato estimativo fondamentale che stabilisce che il valore di stima dipende, o se si vuole è in funzione, dello scopo per il quale è richiesta la valutazione, avendo ogni valutazione un proprio movente o ragione pratica che la promuove, in relazione al complesso dei rapporti che intercorrono tra i soggetti, i fatti e il bene, il servizio o il diritto oggetto di valutazione.

Il presente rapporto di valutazione è finalizzato alla determinazione del "più probabile valore in libero mercato" e del "più probabile valore di mercato in condizioni vendita forzata" nell'ambito delle procedure esecutive.

Per determinare il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata, come valore derivato dal più probabile valore in regime di libero mercato, si prendono in esame i differenziali esistenti, al momento della stima, fra l'ipotetica vendita dell'immobile in esame in libero mercato, rispetto alla vendita forzosa implicita alla procedura esecutiva.

BASI DEL VALORE

Il più probabile valore di mercato secondo gli standard internazionali (IVS 2007 - IVS 1, nota 3.1) ed il Codice di Tecnoborsa (IV edizione, capitolo 4, 2.2) viene definito come segue: "Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione. "

Secondo le Linee guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie (edizione OS/2011 - R.I.2) il valore di mercato viene così definito:

"L'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione. "

Il valore di vendita forzata secondo gli standard internazionali (IVS 2007 - IVS 2, nota 6.11) ed il Codice di Tecnoborsa (IV edizione, capitolo 4,2.12) viene definito come segue:

"Il termine di vendita forzata è usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato. Il prezzo che potrebbe essere ottenuto in queste circostanze dipende dalla natura della pressione operata sul venditore o dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato. Oltre alla stima sintetica comparativa parametrica (semplificata), alla stima del valore di mercato dell'unità immobiliare in oggetto si è pervenuti anche attraverso l'applicazione dell'opportuno procedimento estimativo detto "capitalizzazione dei redditi", basato sulla capitalizzazione del reddito medio annuo ritraibile (o ritratto) dal proprietario dell'immobile oggetto di stima in base ad un opportuno saggio di capitalizzazione rilevato nel mercato immobiliare locale.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
FABBRICATO PER CIVILE ABITAZIONE	115,00	€ 400,00	€ 46.000,00
BALCONE E TERRAZZO	2,70	€ 400,00	€ 1.080,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 47.080,00
Stima finanziaria (per capitalizzazione del reddito) del corpo			€ 49.568,97
Valore corpo			€ 48.324,49
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 48.324,49
Valore complessivo diritto e quota			€ 48.324,49

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 di tipo popolare [A4]	117,70	€ 48.324,49	€ 48.324,49

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.	€ 7.248,67
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00
vulture catastali	€ 300,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 41.375,81
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 41.400,00

Allegati

- 1) Verbale di sopralluogo
- 2) titolo di proprietà
- 3) titolo di provenienza
- 4) Concessione Edilizia in Sanatoria
- 5) disegni architettonici
- 6) estratto di Mappa
- 7) Planimetria catastale
- 8) visure catastali
- 9) Nota di trascrizione pignoramento
- 10) Nota di Trascrizione provenienza
- 11) certificati stato civile
- 12) Notula

Data generazione:
22-11-2018

L'Esperto alla stima
Geom. LUCIO MARIA FARINELLA