

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

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]  
[REDACTED]

N° Gen. Rep. **221/2017**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 23-03-2018

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. ANGELO PETRALIA**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001**

**Esperto alla stima:** Arch. Gualtiero Ciacci  
**Codice fiscale:** CCCGTR65L11G273V  
**Partita IVA:** 04228430825  
**Studio in:** via Ricasoli 29 - 90139 Palermo  
**Telefono:** 091325892  
**Fax:** 0757823843  
**Email:** studioarchciacci@gmail.com  
**Pec:** gualtiero.ciacci@archiworldpec.it

---

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** via Luigi Capuana, 73 - Misilmeri (Palermo) - 90036

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Categoria:** Abitazione di tipo civile [A2]

**Dati Catastali:** foglio 21, particella 1085, subalterno 12 e 14

**Confini:** L'appartamento confina a nord con la via Luigi Capuana, ad est con edificio identificato con la particella 891, a sud con la via G. Meli ed ad ovest con corpo scala condominiale e con appartamento identificato con il sub 11.

### 2. Quota e tipologia del diritto

**Beni:** via Luigi Capuana, 73 - Misilmeri (Palermo) - 90036

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**1/2 XXXXXXXXXXXXX**

Cod. Fiscale: XXXXXXXXXXXXXXX - Residenza: Via Luigi Capuana, 73 Misilmeri - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: comunione dei beni - Data Matrimonio: 14-12-1996.

Ulteriori informazioni sul debitore: Si allegano: certificato di matrimonio per estratto, stato di famiglia e certificato di residenza storico

**1/2 XXXXXXXXXXXXX**

Cod. Fiscale: XXXXXXXXXXXXXXX - Residenza: Via Luigi Capuana, 73 Misilmeri - Stato Civile: coniugata - Regime Patrimoniale: comunione dei beni - Data Matrimonio: 14-12-1996.

Ulteriori informazioni sul debitore: Si allega certificato di residenza storico

### 3. Stato di possesso

**Bene:** via Luigi Capuana, 73 - Misilmeri (Palermo) - 90036

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Possesso:** Occupato dal debitore e dai suoi familiari

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

**Bene:** via Luigi Capuana, 73 - Misilmeri (Palermo) - 90036

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

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

### 5. Creditori Iscritti

**Bene:** via Luigi Capuana, 73 - Misilmeri (Palermo) - 90036

**Lotto:** 001

## 6. Comproprietari

**Beni:** via Luigi Capuana, 73 - Misilmeri (Palermo) - 90036

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

Regime Patrimoniale: comunione dei beni

Comproprietari: Nessuno

## 7. Misure Penali

**Beni:** via Luigi Capuana, 73 - Misilmeri (Palermo) - 90036

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Misure Penali:** Nessuna

## 8. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** via Luigi Capuana, 73 - Misilmeri (Palermo) - 90036

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Continuità delle trascrizioni:** Si

## 9. Prezzo

**Bene:** via Luigi Capuana, 73 - Misilmeri (Palermo) - 90036

**Lotto:** 001

**Prezzo da libero:** € 139.752,00

**Beni in Misilmeri (Palermo)**  
via Luigi Capuana, 73

**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**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**Identificativo corpo: A.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in via Luigi Capuana, 73**

Note: Lotto composto dalla piena proprietà di una abitazione sita in Misilmeri nella via Luigi Capuana n° 73, piano quarto, in catasto al foglio 21, p.lla 1085, sub 12, cat. A/2 con pertinenza consistente nel lastrico solare posto al quinto piano dello stesso stabile in catasto 21, p.lla 1085, sub 14. L'appartamento confina a nord con la via Luigi Capuana, ad est con edificio identificato con la particella 891, a sud con la via G. Meli ed ad ovest con corpo scala condominiale e con appartamento identificato con il sub 11 al piano 4° e con lastrico solare identificato con il sub 16 al piano 5°.

**Quota e tipologia del diritto**

**1/2 di XXXXXXXXXXXXXXXX - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXX - Residenza: Via Luigi Capuana, 73 Misilmeri - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: comunione dei beni - Data Matrimonio: 14-12-1996 - Ulteriori informazioni sul debitore: Si allegano: certificato di matrimonio per estratto, stato di famiglia e certificato di residenza storico

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Quota e tipologia del diritto**

**1/2 di XXXXXXXXXXXXXXXX - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXX - Residenza: Via Luigi Capuana, 73 Misilmeri - Stato Civile: coniugata - Regime Patrimoniale: comunione dei beni - Data Matrimonio: 14-12-1996 - Ulteriori informazioni sul debitore: Si allega certificato di residenza storico

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: XXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXX, foglio 21, particella 1085, subalterno 12, indirizzo via Luigi Capuana, 73, scala A, piano 4, comune Misilmeri, categoria A/2, classe 2, consistenza 6,5 vani, superficie 149 mq, rendita € 352,48

Confini: L'appartamento confina a nord con la via Luigi Capuana, ad est con edificio identificato con la particella 891, a sud con la via G. Meli ed ad ovest con corpo scala condominiale e con appartamento identificato con il sub 11.

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: XXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXX, foglio 21, particella 1085, subalterno 14, indirizzo via Luigi Capuana, 73, scala a, piano 5, comune Misilmeri, categoria lastrico solare, consistenza 132 mq

Confini: Il lastrico solare confina a nord con la via Luigi Capuana, ad est con edificio identificato con la particella 891, a sud con la via G. Meli ed ad ovest con corpo scala condominiale e con

lastrico solare identificato con il sub 16.  
Si allegano visure e planimetrie catastali

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

Conformità catastale:

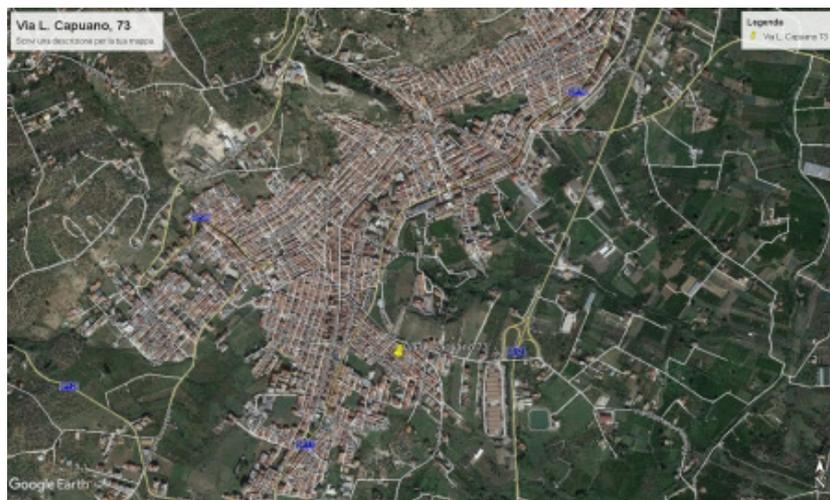
Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Le difformità catastali rilevate al piano quarto interessano la diversa ubicazione di un tramezzo (colori rosso e giallo) e la diversa ubicazione di un servizio igienico (colori rosa e celeste) mentre nel lastrico solare la realizzazione di due volumi coperti (colore giallo), la realizzazione di una nuova apertura nel corpo scala che consente l'accesso in una parte del lastrico solare (colore verde) e la realizzazione di due muri (colore azzurro).

Regolarizzabili mediante: Aggiornamento planimetria catastale

Descrizione delle opere da sanare: Rimodulare la planimetria di piano 4° e di piano 5° sulla scorta dello stato dei luoghi rilevato

Aggiornamento planimetria catastale: € 1.200,00

Oneri Totali: **€ 1.200,00**



Satellite - Individuazione dell'edificio rispetto al centro abitato di Misilmeri



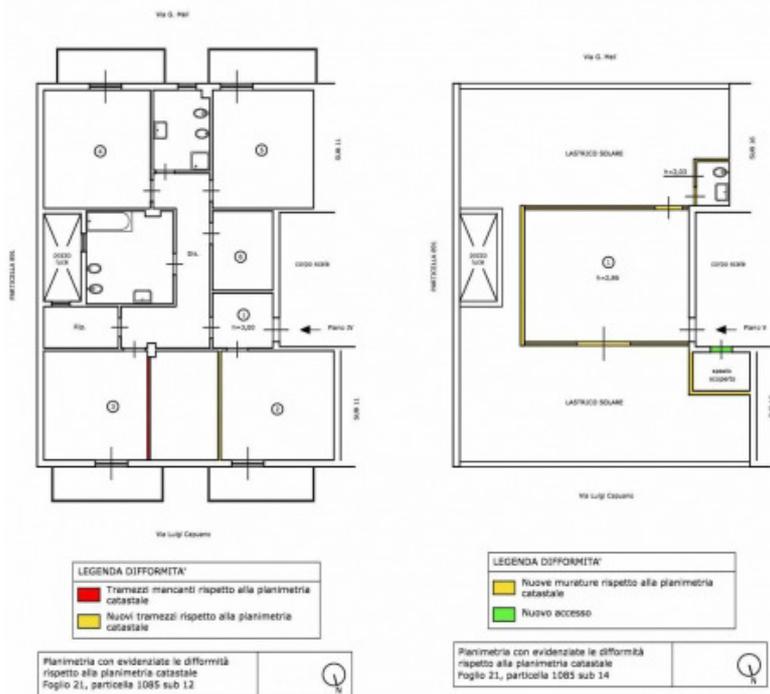
Satellite - Particolare della zona con evidenziato l'edificio



Ortofoto sub 12



Ortofoto sub 14



Difformità catastali

Storia catastale: Di seguito viene ricostruita la storia catastale dei beni così come si evince dalle visure catastali storiche.

Appartamento

- 1) Alla data di meccanizzazione del Catasto avvenuta il 30/06/1987 il bene era identificato al foglio 21, p.lla 1085, sub 12, indirizzo Via Luigi Capuano n° 73 piano 4, in testa a XXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXX.
- 2) In data 17/12/1990 il bene ha assunto i seguenti identificativi catastali: foglio 21 p.lla 1085, sub 12, categoria A/2 (Abitazioni di tipo civile), classe 2, indirizzo Via Luigi Capuano n° 73 piano 4, consistenza 6,5 vani, rendita catastale £ 1.118.
- 3) In data 01/01/1992 è stata variata la rendita catastale che è passata ad € 352,48.
- 4) In data 04/06/2007 è variato l'intestatario del bene in XXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXX.
- 5) In data 16/07/2014 con variazione n° PA 0259157 è stata variata la toponomastica del bene in Via Luigi Capuano n° 73 piano 4, interno DX.
- 6) In data 09/11/2015 sono stati inseriti in visura i dati di superficie catastale del bene (149 m2).

Lastrico solare

- 1) Alla data di meccanizzazione del Catasto avvenuta il 30/06/1987 il bene era identificato al foglio 21, p.lla 1085, sub 14, cat. Lastrico solare, indirizzo Via Luigi Capuano n° 73 piano 5, in testa a XXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXX.
- 2) In data 17/12/1990 è stato variato l'indirizzo in lastrico solare mq 150, piano 5.
- 3) In data 10/09/2002 è stata variata la toponomastica del bene in Via Luigi Capuano n° 73 piano 5.
- 4) In data 04/06/2007 è variato l'intestatario del bene in XXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXX.
- 5) In data 17/09/2002 è inserita la classe del bene (lastrico solare) e la consistenza (132 m2).

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

**Caratteristiche zona:** di espansione normale

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

**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: nessuno.

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **A**

L'appartamento oggetto di stima è ubicato al 4° piano, come risulta dalla planimetria rilevata in sede di operazioni peritali (All. 5) è composto da: una sala d'ingresso (Vano 1 - Foto 4), un soggiorno con balcone (Vano 2), un disimpegno, 2 camere con balcone (Foto 7-8), una cameretta priva di areazione diretta (Vano 6), una cucina abitabile con balcone (Vano 3), un ripostiglio e due servizi igienici. Il lastrico solare è ubicato al quinto piano dell'edificio e vi si accede dalla scala condominiale, come risulta dalla planimetria rilevata (All. 5) presenta due accessi, uno che porta ad un piccolo spazio scoperto usato come ripostiglio ed uno che conduce alla terrazza.

La terrazza è stata parzialmente chiusa per una superficie di circa 30 mq con una struttura realizzata con travi reticolari in acciaio che poggiano sul muro del corpo scala condominiale e sul muro realizzato dal lato del pozzo luce che sorreggono dei pannelli ondulati; le tompagnature sui fronti laterali sono realizzati con muretti bassi ed infissi in ferro (Vano 1). L'interno ha un'altezza utile di 2,86 metri ed è pavimentato con piastrelle di ceramica.

Due aperture consentono l'accesso alle due parti della terrazza che presenta muretti alti 1 metro sui lati della via Meli e Capuano ed è pavimentata con ceramica smaltata.

Sul lato est si trova il pozzo luce mentre nella parte su via Meli, nell'angolo nord, è stato realizzato un piccolo servizio igienico con copertura realizzata con struttura in acciaio che regge dei pannelli ondulati.

Superficie complessiva di circa mq **283,00**

E' posto al piano: 4° e 5°

L'edificio è stato costruito nel: fine anni 70

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2000

ha un'altezza utile interna di circa m. 3

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 5 e di cui interrati n. nessuno

Stato di manutenzione generale: sufficiente

## CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

### Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>ferro</b> protezione: <b>tapparelle</b> materiale protezione: <b>plastica</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno tamburato</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Pavim. Esterna	materiale: <b>mattonelle di ceramica</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>piastrelle di ceramica</b> condizioni: <b>sufficienti</b>

### Impianti:

Ascensore	tipologia: <b>a fune</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>rispetto-so delle vigenti normative</b>
Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Fognatura	tipologia: <b>separata</b> recapito: <b>collettore o rete comunale</b> ispezione: <b>scarsa</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Idrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>diretta da rete comunale</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Termico	tipologia: <b>autonomo</b> alimentazione: <b>metano</b> diffusori: <b>termosifoni in alluminio</b> condizioni: <b>sufficienti</b>

## IMPIANTI (CONFORMITÀ E CERTIFICAZIONI)

### Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2000
Impianto a norma	SI

Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
---	----

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	a metano con caldaia
Stato impianto	buono
Epoca di realizzazione/adeguamento	2000
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità	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	SI
--	----

**Scarichi:**

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



Soggiorno



Cucina



Camera



Camera



Servizio igienico



Balcone con caldaia



Parte chiusa del lastrico solare



Interno della parte chiusa del lastrico solare



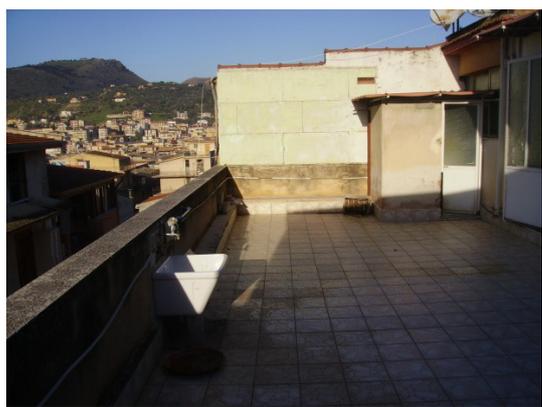
Lastrico solare lato est



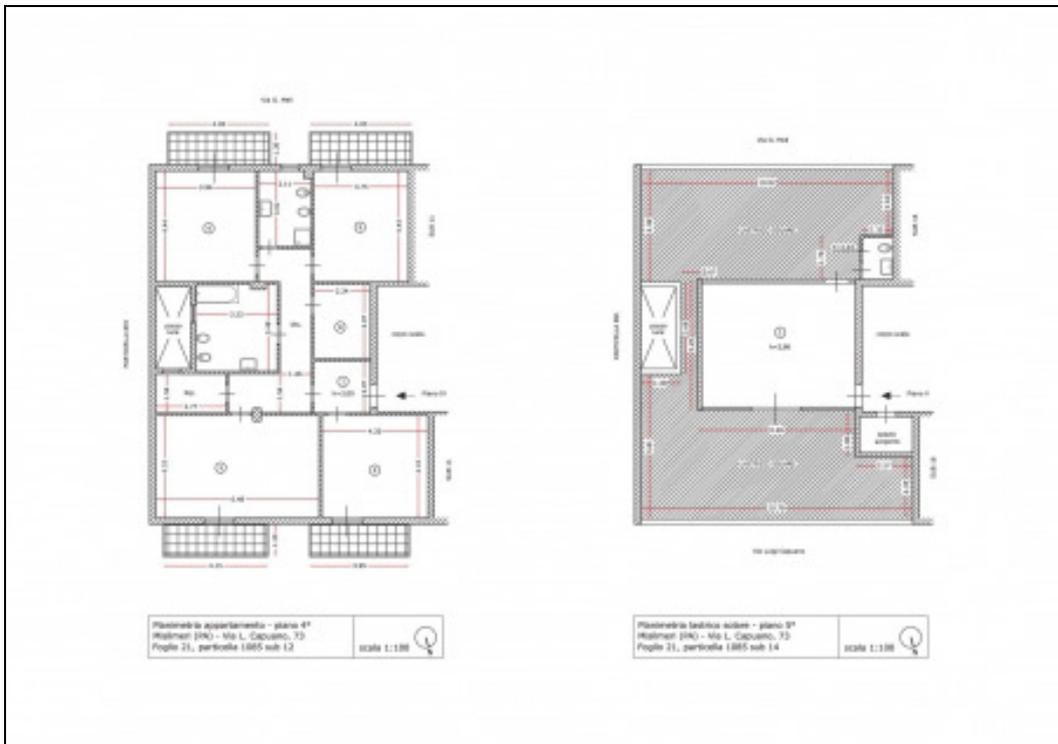
Servizio igienico realizzato sul lastrico solare



Lastrico solare lato via Capuana



Lastrico solare lato via Meli



Planimetrie di rilievo

### 3. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Attuali proprietari:** XXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXX a rogito Notaio Tommaso Drago da Palermo del 04/06/2007, rep. 206910, trascritto a Palermo in data 06/06/2007 al n. 3679-1T e trascritto ivi in data 07/06/2007 ai nn. 44857/28639.

**Precedenti proprietari:** XXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXX dal 15/03/1985 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Giuseppe Dioguardi, in data 19/02/1985, ai nn. ; trascritto a Palermo, in data , ai nn. 10512/1985.

### 4. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 5446

Intestazione: XXXXXXXXXXXXXXXX

Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n°47)

Presentazione in data 22/04/1986 al n. di prot. 5446

La pratica non è mai stata rilasciata.

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: La domanda di concessione edilizia in sanatoria interessa i beni oggetto di pignoramento oltre ad un magazzino ubicato al piano terra dello stesso stabile. La documentazione prodotta per l'istanza di condono risulta completa in tutte le sue parti così come si evince dalla nota del Comune di Misilmeri n° 24 del 03/04/2007.

Il consulente ha prodotto la domanda di concessione edilizia in sanatoria con grafici allegati e la Nota del Comune di Misilmeri n° 24 del 03/04/2007

#### 4.1 Conformità edilizia:

##### Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Al fine di verificare ulteriori variazioni intervenute tra quanto presentato nella domanda di sanatoria e lo stato attuale dei luoghi è stato eseguito un confronto tra le planimetrie allegate alla domanda di concessione in sanatoria e le planimetrie rilevate durante il sopralluogo. Le difformità edilizie rilevate al piano quarto interessano la diversa ubicazione di un tramezzo (colori rosso e giallo) e la diversa ubicazione di un servizio igienico (colori rosa e celeste) mentre nel lastrico solare la realizzazione di due volumi coperti (colore giallo), la realizzazione di una nuova apertura nel corpo scala che consente l'accesso in una parte del lastrico solare (colore verde) e la realizzazione di due muri (colore azzurro).

Regolarizzabili mediante: Domanda di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n° 380/2001  
 Descrizione delle opere da sanare: Aumento di volume su lastrico solare e variazioni interne al piano 4°  
 Spese tecniche e di sanatoria più spese per agibilità: € 7.500,00  
 Oneri Totali: € 7.500,00

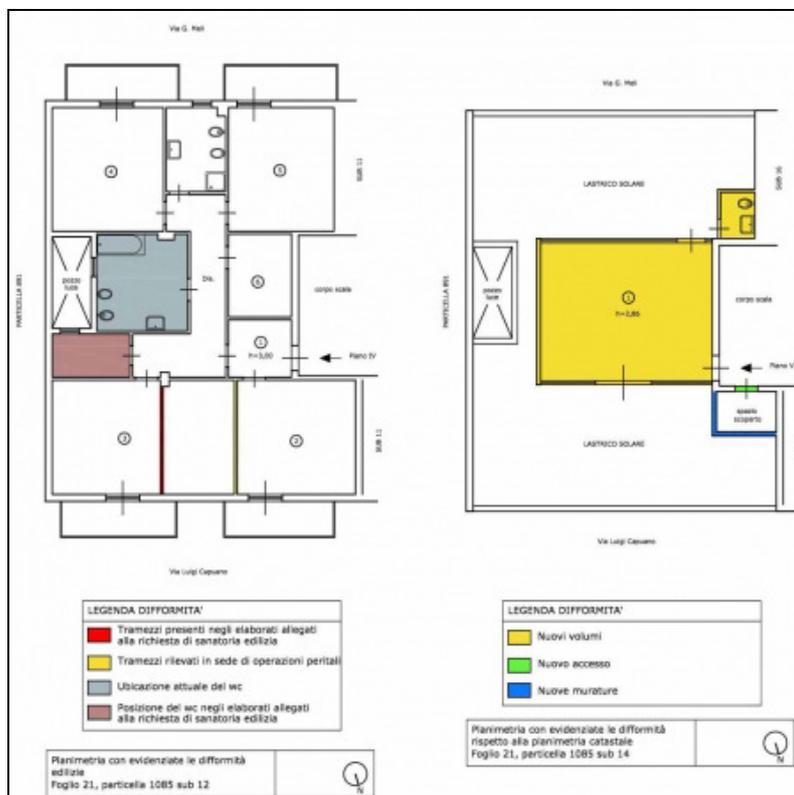
**4.2 Conformità urbanistica:**

**Abitazione di tipo civile [A2]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	n° 1216 del 18/10/2006
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO

**Note sulla conformità:**

Vedi conformità edilizia paragrafo 4.1.



Planimetria con difformità edilizie

## 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:

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:**

Al fine di conoscere la situazione contabile condominiale il sottoscritto con PEC inviata in data 30/01/2018 ha richiesto all'amministratore del condominio informazioni relative agli immobili pignorati.

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** 976,68 €

**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:** 1.115,27 €. Quote acqua e spese condominiali non pagate

**Millesimi di proprietà:** -

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Nessuno

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** -

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Nessuno

**Avvertenze ulteriori:** Nessuna causa in corso

**Abitazione di tipo civile [A2] di cui al punto A**

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Per il calcolo della superficie commerciale dell'unità immobiliare si fa riferimento al criterio dettato dal D.P.R. n° 138/98, (G.U. n° 108 del 12/05/1998), criterio seguito anche dall'Agenzia del Territorio nella determinazione della consistenza degli immobili urbani ai fini della rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare e riportato nelle "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare" pubblicato nel sito dell'Agenzia. L'allegato "C" al D.P.R. 138/98 riporta le "Norme Tecniche per la determinazione della Superficie Catastale delle Unità Immobiliari a destinazione ordinaria (Gruppi R, P, T)". L'Allegato B allo stesso D.P.R. fa rientrare nel gruppo R1 le "Abitazioni in fabbricati residenziali". Il richiamato allegato "C" cita tra i criteri generali:

1. Nella determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50 per cento fino ad uno spessore massimo di 25 cm.
2. La superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 m, non entra nel computo della superficie catastale.
3. La superficie degli elementi di collegamento verticale, quali scale, rampe, ascensori e simili, interni alle unità immobiliari sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati.
4. La superficie catastale, determinata secondo i criteri esposti di seguito, viene arrotondata al metro quadrato.

Inoltre fissa dei criteri particolari per i gruppi "R":

1. Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie dei gruppi R e P, la superficie catastale è data dalla somma:
  - a) della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili;
  - b) della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura:
    - del 50 per cento, qualora comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a);
    - del 25 per cento qualora non comunicanti;

c) della superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, computata nella misura:

- del 30 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 10 per cento per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a);
- del 15 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 5 per cento per la quota eccedente qualora non comunicanti.

Destinazione	Parametro	Superficie reale / potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione piano 4°	superf. esterna lorda	138,00	1,00	138,00
Balconi piano quarto	sup reale netta	20,00	0,30	6,00
Vani coperti piano quinto	superf. esterna lorda	35,00	1,00	35,00
Lastrico solare	sup reale netta	25,00	0,30	7,50
Lastrico solare	sup reale netta	65,00	0,10	6,50
		<b>283,00</b>		<b>193,00</b>

### Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

### Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1-2017

Zona: Misilmeri

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 630

Valore di mercato max (€/mq): 920

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

Il più "probabile" valori venale del bene si determina, accertate preliminarmente le condizioni intrinseche ed estrinseche dello stesso, mediante l'adozione dei criteri di stima dei fabbricati stabiliti dalla letterature di estimo. In particolare è opportuno considerare i seguenti metodi di stima: il metodo di stima sintetico ed il metodo di stima analitico. Il Metodo Sintetico corrisponde alla Stima Commerciale, definita in €/mq, che ottiene il valore di mercato del bene attraverso la comparazione dei prezzi di compravendita degli immobili con caratteristiche simili nella stessa zona. Secondo l'International Valuation Standards e l'European Valuation Standards il "Valore di Mercato" è il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, prudenza e senza alcuna costrizione. Il Metodo Analitico (Income Approach) corrisponde alla Stima per Capitalizzazione di Reddito, che si basa sulla considerazione che un bene vale in relazione al reddito che può produrre; il va-

lore viene calcolato dividendo il reddito annuo che il bene può produrre per un saggio di capitalizzazione (direct capitalization). La stima del reddito si svolge nel mercato, mediante acquisizione di dati sui valori di locazione corrisposti per immobili con caratteristiche simili nella stessa zona, in regime di libero mercato. Al Reddito Lordo così determinato andranno detratte le spese ed i costi di gestione determinando il Reddito Netto, a quest'ultimo si applicherà il saggio di capitalizzazione vigente alla data della stima. Il Saggio di Capitalizzazione non è una grandezza naturale espressa spontaneamente dal mercato, come ad esempio il saggio di interesse, bensì una grandezza derivata dal rapporto tra il fitto e il prezzo di un immobile: il primo si realizza nel segmento di mercato degli affitti, il secondo nel segmento di mercato delle compravendite. Tuttavia la sua espressione numerica e i compiti assolti nell'*income approach* lo pongono in relazione diretta con il saggio di interesse e con altri saggi di rendimento. Si ritiene opportuno, vista la tipologia del bene oggetto della presente relazione, adottare il metodo di stima sintetico.

## 8.2 Fonti di informazione:

Agenzie immobiliari e osservatori del mercato immobiliare:

È stata eseguita una ricerca sui siti web delle principali agenzie immobiliari che operano nel territorio di Misilmeri ed è risultato il seguente appartamento in vendita con caratteristiche similari al bene oggetto di stima:

- Agenzia Homepal (<http://www.homepal.it>): appartamento in vendita di 150 m<sup>2</sup> ubicato a Misilmeri ad un prezzo di € 130.000,00 trattabili pari ad un parametro di 866,00 €/mq (All. 9);
- Agenzia Immobiliare.it (<http://www.immobiliare.it>): appartamento in vendita di 168 m<sup>2</sup> ubicato a Misilmeri nella via Gobetti ad un prezzo di € 189.000,00 pari ad un parametro di 1.125,00 €/mq (All. 10);

Sono stati altresì visionati i dati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) relativi al 1° semestre 2017 per il comune di Misilmeri e per la zona "Periferica/ZONE DI SVILUPPO DEL CENTRO URBANO" per la tipologia edilizia "Abitazioni civili" (All. 11); la tabella prevede un parametro minimo pari a 630,00 €/mq ed uno massimo pari a 920 €/mq.

Considerato che l'immobile di via Gobetti (All. 16) presenta delle finiture di livello superiore rispetto la bene oggetto di stima (infissi e pavimenti) appare congruo adottare un valore di mercato pari a **800,00 €/mq** che si avvicina sia la valore dell'immobile in vendita dell'agenzia Homepal (866,00 €/mq - prezzo trattabile) sia al parametro medio riportato nelle tabella OMI (775,00 €).

## 8.3 Valutazione corpi:

### A. Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Abitazione piano 4°	138,00	€ 800,00	€ 110.400,00
Balconi piano quarto	6,00	€ 800,00	€ 4.800,00
Vani coperti piano quinto	35,00	€ 800,00	€ 28.000,00
Lastrico solare	7,50	€ 800,00	€ 6.000,00
Lastrico solare	6,50	€ 800,00	€ 5.200,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 154.400,00
Valore corpo			€ 154.400,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 154.400,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 154.400,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo civile [A2]	193,00	€ 154.400,00	€ 154.400,00

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 3%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E.	€ 4.632,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 1.115,27
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 8.700,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00
APE	€ -200,00

**8.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 139.752,00</b>
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	<b>€ 139.752,00</b>

Data generazione:  
16-02-2018

L'Esperto alla stima  
**Arch. Gualtiero Ciacci**