

---

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

promossa da: **OMISSIS**

contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **92/1997**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 14-03-2019

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

**PERIZIA**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotti 001 - Villa bifamiliare,**  
**002 - Villa bifamiliare**

**Esperto alla stima:** Arch. Vincenza Lo Manto  
**Codice fiscale:** LMNVCN64P58L112I  
**Partita IVA:** 05991590828  
**Studio in:** Via Mazzarino 8 - 90018 Termini Imerese  
**Telefono:** 0918141217  
**Fax:** 0918141217  
**Email:** enza@arkigraph.it  
**Pec:** arch.lomanto@pec.it



## Inizio operazioni peritali

Al fine di dare esecuzione al mandato conferitogli, le operazioni peritali hanno avuto inizio con l'accesso e la ricognizione dei beni in data 06/08/2018 alle ore 9,40 il C.T.U. di comune accordo col dott. Fabio Marcellino, nominato custode giudiziario della Procedura Esecutiva in oggetto, si recava sui luoghi stabiliti per dare inizio alle operazioni peritali. Alla presenza degli intervenuti il C.T.U., la sottoscritta Lo Manto Vincenza presa visione del luogo, ha verificato la consistenza, preso misure, scattato delle foto e preso appunti su fogli separati, terminate le operazioni alle ore 12,15 era redatto e sottoscritto il verbale.



## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** contrada Sant'Onofrio lotto A ed. 21 - Trabia (PA) - 90019

**Lotto:** 001 - Villa bifamiliare

**Corpo:** A

**Categoria:** Abitazione in villini [A7]

**Dati Catastali:** foglio 12, particella 1824, subalterno 116 - 118

**Lotto:** 002 - Villa bifamiliare

**Corpo:** B

**Categoria:** Abitazione in villini [A7]

**Dati Catastali:** foglio 12, particella 1824, subalterno 115 - 117

### 2. Quota e tipologia del diritto

**Bene:** contrada Sant'Onofrio lotto A ed. 21 - Trabia (PA) - 90019

**Lotto:** 001 - Villa bifamiliare

**Corpo:** A

**1/1 OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: Separazione dei beni - Data Matrimonio: 28-09-1964

**Lotto:** 002 - Villa bifamiliare

**Corpo:** B

**1/1 OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: Separazione dei beni - Data Matrimonio: 28-09-1964

### 3. Stato di possesso

**Bene:** contrada Sant'Onofrio lotto A ed. 21 - Trabia (PA) - 90019

**Lotto:** 001 - Villa bifamiliare

**Corpo:** A

**Possesso:** Libero

**Lotto:** 002 - Villa bifamiliare

**Corpo:** B

**Possesso:** Libero

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

**Bene:** contrada Sant'Onofrio lotto A ed. 21 - Trabia (PA) - 90019

**Lotto:** 001 - Villa bifamiliare

**Corpo:** A



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

**Lotto:** 002 - Villa bifamiliare

**Corpo:** B

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

## 5. Creditori Iscritti

**Bene:** contrada Sant'Onofrio lotto A ed. 21 - Trabia (PA) - 90019

**Lotto:** 001 - Villa bifamiliare

**Corpo:** A

**Creditori Iscritti:** OMISSIS, OMISSIS

**Lotto:** 002 - Villa bifamiliare

**Corpo:** B

**Creditori Iscritti:** OMISSIS, OMISSIS

## 6 Comproprietari

**Bene:** contrada Sant'Onofrio lotto A ed. 21 - Trabia (PA) - 90019

**Lotto:** 001 - Villa bifamiliare

**Corpo:** A

Comproprietari: Nessuno

**Lotto:** 002 - Villa bifamiliare

**Corpo:** B

Comproprietari: Nessuno

## 7. Misure Penali

**Bene:** contrada Sant'Onofrio lotto A ed. 21 - Trabia (PA) - 90019

**Lotto:** 001 - Villa bifamiliare

**Corpo:** A

**Misure Penali:** NO

**Lotto:** 002 - Villa bifamiliare

**Corpo:** B

**Misure Penali:** NO

## 8. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** contrada Sant'Onofrio lotto A ed. 21 - Trabia (PA) - 90019

**Lotto:** 001 - Villa bifamiliare

**Corpo:** A

**Continuità delle trascrizioni:** Si



**Lotto:** 002 - Villa bifamiliare

**Corpo:** B

**Continuità delle trascrizioni:** Si

## 9. Prezzo

**Bene:** contrada Sant'Onofrio lotto A ed. 21 - Trabia (PA) - 90019

**Lotto:** 001 - Villa bifamiliare

**Prezzo da libero:** € 128.982,40

**Lotto:** 002 - Villa bifamiliare

**Prezzo da libero:** € 128.982,40



Beni in **Trabia (PA)**  
Località/Frazione  
contrada Sant'Onofrio lotto A ed. 21

### **Lotto: 001 - Villa bifamiliare**

**La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa?** Si - La documentazione è dotata di certificato notarile sostitutivo della documentazione ipocatastale

**La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa?** Si - Terreno acquistato da OMISSIS. - OMISSIS, pervenuto giusto decreto di trasferimento del GE del Tribunale di Termini Imerese del OMISSIS e trascritto OMISSIS ai nn.OMISSIS. Su di esso è stata edificata una palazzina bifamiliare sul lotto 21 ultimata nel 1993, oggetto della presente Procedura Esecutiva.

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

**Identificativo corpo: A.**

**Abitazione in villini [A7] sito in contrada Sant'Onofrio lotto A ed. 21**

Note: Palazzina di civile abitazione a tre elevazioni fuori terra e giardino di pertinenza sita nel comune di Trabia in contrada Sant'Onofrio realizzata sul lotto 21 interno destro dello stralcio A della lottizzazione denominata "Il giardino di Torre Artale"

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

**1/1 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: Separazione dei beni - Data Matrimonio: 28-09-1964

Eventuali comproprietari:

Nessuno

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

Intestazione: OMISSIS, foglio 12, particella 1824, subalterno 116 - 118, indirizzo contrada Sant'Onofrio lotto A ed. 21, interno destro, piano t - 1 - 2, comune Trabia, categoria A/7, classe 6, consistenza 9,5, superficie 234, rendita € €1177,52

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

Note sulla conformità catastale: Rispetto allo stato di fatto nella planimetria catastale attuale non risulta una grande apertura ricavata nel salone principale che unisce le due unità immobiliari adiacenti e simmetriche, inoltre al primo piano al livello del giardino è stato realizzato un portico in pilastri e travi in legno e copertura a in legno con rivestimento fatto da una guaina impermealizzante, le condizioni di questo portico sono pessime e andrebbe comunque demolito visto che la sua realizzazione non è autorizzata. Considerato che per l'immobile bisognerà presentare una richiesta di concessione in sanatoria in base al condono ex art.32 L.n.326/2003, basterà ripristinare il muro chiudendo tale apertura e demolire il portico.





immagine satellitare del territorio con evidenziato il luogo interessato

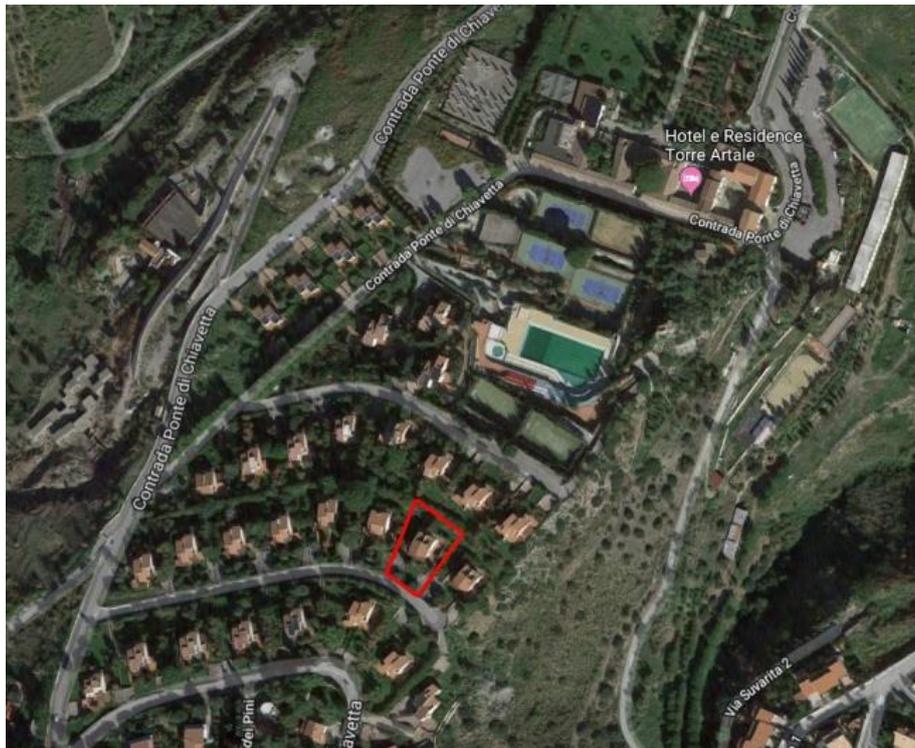


immagine satellitare della lottizzazione



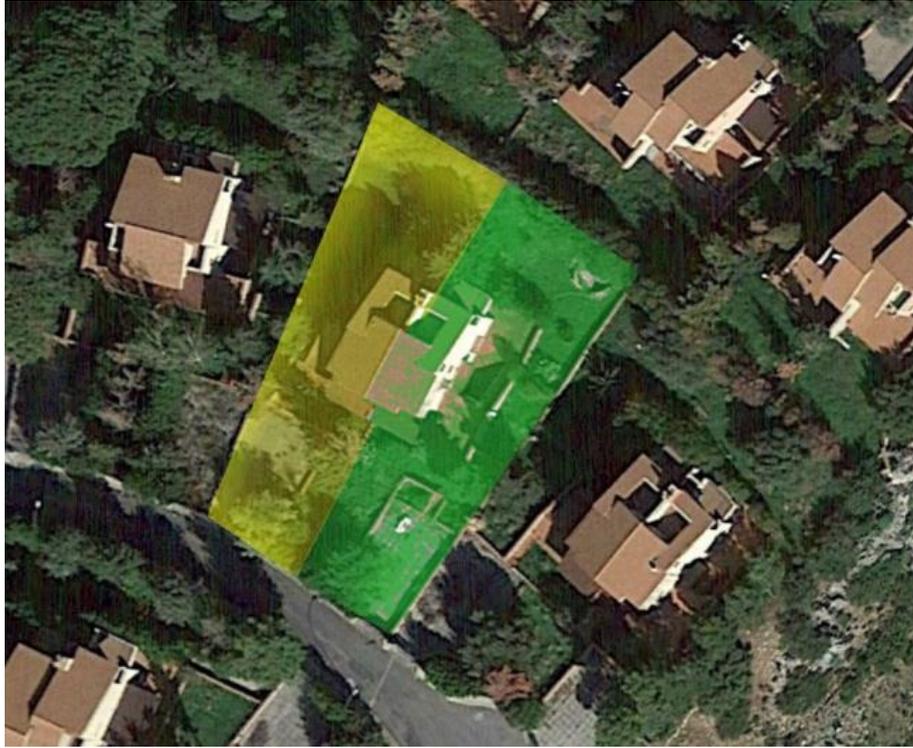


immagine satellitare con gli immobili evidenziati : in verde il lotto 001 corpo A

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

L'unità immobiliare oggetto di stima fa parte di una villa bifamiliare di civile abitazione a tre elevazioni fuori terra sita nel comune di Trabia in contrada Sant'Onofrio realizzate sul lotto 21 dello stralcio A della lottizzazione "Il giardino di Torre Artale", censito al NCEU del comune di Trabia al foglio 12 part.IIa 1824 sub 116 [appartamento] sub 118 [giardino] DX - Le due unità che compongono l'edificio sono identiche e simmetriche. Sant'Onofrio fa parte del comune di Trabia, in provincia di Palermo, dista 4,05 chilometri dal medesimo comune di Trabia. La frazione o località di Sant'Onofrio sorge a 200 metri sul livello del mare la zona è destinata soprattutto a villeggiatura anche se ultimamente molti immobili sono adibiti ad uso residenziale. L'immobile in questione fa parte della lottizzazione "Il Giardino di Torre Artale" si raggiunge facilmente dall'Autostrada A19 uscendo allo svincolo per Trabia si continua lungo la strada statale 113 in direzione Palermo e San Nicola l'Arena. Dopo 1,5 km circa comparirà sulla sinistra l'indicazione per San Onofrio e Torre Artale si prosegue per 1,5 km circa fino all'immobile in oggetto.

**Caratteristiche zona:** di espansione normale

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

**Servizi presenti nella zona:** Non specificato

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** miste

**Importanti centri limitrofi:** Termini Imerese - Altavilla Milicia - Palermo.

**Attrazioni paesaggistiche:** si trova a circa un chilometro dalla costa che delimita il golfo di Termini Imerese, oltre ad essere inserita in una zona turistica a poca distanza dal porticciolo turistico di San Nicola l'Arena..

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato



Descrizione: **Abitazione in villini [A7]** di cui al punto **A**

Le due unità che compongono l'edificio sono identiche e simmetriche, all'immobile oggetto di stima censito all' NCEU di Trabia al foglio 12, particella 1824, subalterno 116 - 118, interno destro, piano t - 1 - 2, vi si accede da sud attraverso un cancello carrabile che immette ad un area destinata a parcheggio, da qui, tramite una scala posta a est del lotto si scende al piano terra seminterrato su un spazio esterno pavimentato dove sono poste le aperture e l'ingresso all'immobile oltre ad una zona attrezzata con forno e cucina rustica esterna. Attraverso un portoncino si accede al piano terra su un ampio locale adibito a salone soggiorno che prende luce attraverso due ampie aperture rispettivamente a nord e ad est, in un angolo è posto il camino a legna realizzato in muratura, sulla parete che divide le due unità immobiliari è stata aperta un'ampia apertura ad arco che collega le due unità al piano terra. Adiacente al salone nella parte seminterrata si trova un ampio locale adibito a zona pranzo, locale che da progetto doveva essere destinato a cantinato, adiacente a questo si trovano un piccolo ripostiglio ed un bagno, a ovest della zona pranzo attraverso una grande apertura si accede alla cucina che prende luce tramite una grande apertura verso l'esterno, tutta questa parte è stata realizzata in difformità rispetto al progetto autorizzato. Nel salone è posta una scala a giorno in muratura con passamano in legno, tramite la quale si accede al piano superiore fino ad un ballatoio disimpegno da dove si accede ad un bagno con sanitari e vasca da bagno in ceramica bianca e rivestimento in piastrelle di ceramica, a destra del ballatoio si accede ad una camera che si affaccia a sud sullo stesso livello del parcheggio, sotto un portico in pilastri e travi in legno e copertura in legno rivestito da una guaina impermeabilizzante, le condizioni di questo portico sono pessime e andrebbe comunque demolito visto che la sua realizzazione non è autorizzata; la suddetta camera si affaccia ad est su un ballatoio esterno. A nord del primo piano è posta una grande camera da letto che si affaccia sul terrazzo. Dal ballatoio interno si sale con una scala stretta e rivestita in cotto, all'ultimo piano direttamente su una camera con tetto spiovente e travi in legno che prende luce da una finestra a sud, a nord adiacente a questa sono posti due ambienti, in quello più piccolo è realizzato un bagno che prende luce da una piccola finestra ad est e l'ambiente più grande destinato a camera che si affaccia su un piccolo terrazzo ricavato sul tetto spiovente.

Superficie complessiva di circa mq **279,00**

E' posto al piano: Terra, primo e secondo

L'edificio è stato costruito nel: 1994

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 21; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,90

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: Le condizioni dell'intero immobile sia esterne che interne sono pessime, è chiaro che è stato trascurato e che negli anni non è stata fatta manutenzione, il giardino è totalmente incolto, al piano terra gli intonaci sono deteriorati a causa dell'umidità soprattutto nella parte seminterrata a contatto col terreno dove si nota anche un deterioramento dei ferri in alcune parti della struttura e che andrebbero ripristinati in maniera adeguata, gli infissi necessitano di manutenzione e lo stesso vale per la pavimentazione esterna.

## CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

### Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> ; materiale: <b>acciaio</b> ; apertura: <b>manuale</b> ; condizioni: <b>sufficienti</b> ;
Infissi esterni	tipologia: <b>Ante Singole o doppie a battente</b> ; materiale: <b>legno</b> ; protezione: <b>persiane</b> ; materiale protezione: <b>legno</b> ; condizioni: <b>da ristrutturare</b> ;
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> ; materiale: <b>legno massello</b> ; condizioni: <b>sufficienti</b> ;



Manto di copertura	materiale: <b>tegole canadesi</b> ; coibentazione: <b>inesistente</b> ; condizioni: <b>sufficienti</b> ;
Pareti esterne	materiale: <b>muratura di blocchi di cls vibrato</b> ; coibentazione: <b>inesistente</b> ; rivestimento: <b>intonaco di cemento</b> ; condizioni: <b>sufficienti</b> ;
Pavim. Interna	materiale: <b>cotto</b> ; condizioni: <b>sufficienti</b> ;
Rivestimento	ubicazione: <b>bagno</b> ; materiale: <b>piastrelle di ceramica</b> ; condizioni: <b>sufficienti</b> ;
Rivestimento	ubicazione: <b>pareti interne</b> ; materiale: <b>dipinte con idropittura</b> ; condizioni: <b>scarse</b> ;

## IMPIANTI (CONFORMITÀ E CERTIFICAZIONI)

### Impianto elettrico:

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

### Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Autonomo
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità	NO





vista sud dell'immobile



prospetto est





ballatoio sul prospetto est



prospetto nord





cucina rustica con forno a legna esterna



Ingresso al piano terra





Salone p.t. con apertura verso l'immobile adiacente



vista salone apertura a nord





vista salone lato ingresso





zona pranzo

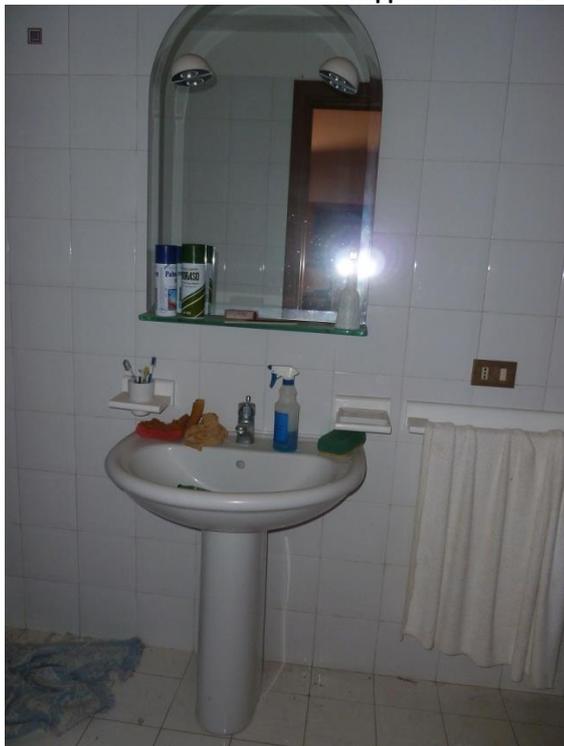




Cucina







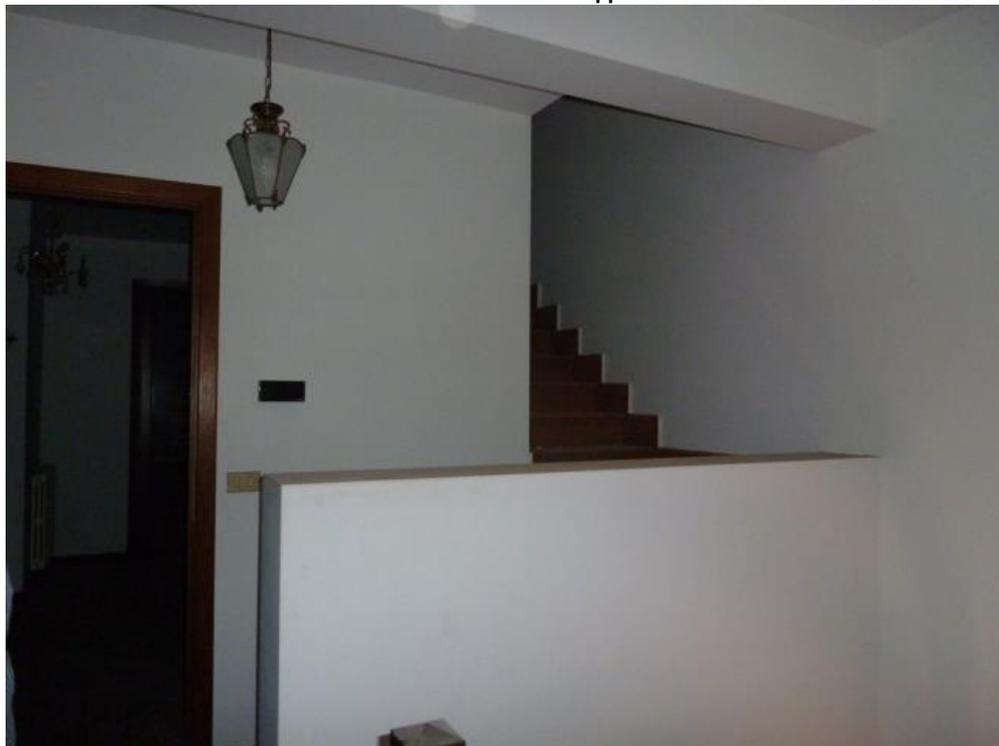
bagno p.t.





disimpegno primo piano





disimpegno 1p



bagno 1p





bagno 1p



bagno 1p





camera a sud 1p.



camera a sud 1p.





camera a sud 1p. dietro l'armadio si intravede apertura verso il ballatoio a est



camera letto 1p.





camera letto 1p.



camera letto 1p.





terrazzo 1p.



terrazzo 1p.





terrazzo 1p.



terrazzo 1p.





rampa di scala per accedere al 2p.



camera a sud 2p.





camera a sud 2p.



camera a sud 2p.





camera a nord 2p.



camera a nord 2p.





bagno 2p.



bagno 2p.





bagno 2p.



vista portico sotto il terrazzo a nord





apertura al piano terra sotto il portico a nord

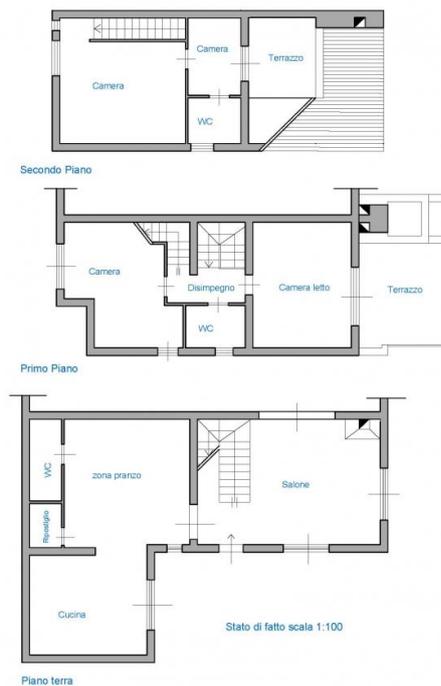


apertura al primo piano sotto il portico a sud





cancello di ingresso al lotto 21 int. dx



planimetria stato di fatto

### 3. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 20/07/1978 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio G. Maniscalco di Palermo, in data 20/07/1978, ai nn. ; trascritto a Palermo, in data 08/09/1978, ai nn. 30539/25641.

### 4. PRATICHE EDILIZIE:



Numero pratica: 556  
 Intestazione: OMISSIS  
 Tipo pratica: Concessione Edilizia  
 Per lavori: Costruzione di una villetta bifamiliare per civile abitazione in c/da S.Onofrio  
 Oggetto: nuova costruzione  
 Presentazione in data 11/10/1988 al n. di prot. 9639  
 Rilascio in data 30/11/1989 al n. di prot. 556

#### 4.1 Conformità edilizia:

##### Abitazione in villini [A7]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: L'immobile in questione è stato realizzato con concessione edilizia n.556 del 30/11/1989, i lavori sono iniziati il 14/02/1991 e conclusi il 02/11/1994. La pratica presente all'Ufficio tecnico di Trabia appare completa tranne per quanto riguarda l'agibilità che non è mai stata richiesta. Tuttavia l'immobile nella sua attuale consistenza non corrisponde al progetto autorizzato in quanto sono stati realizzati ulteriori superfici in assenza di concessione: Al piano terra è stata cambiata destinazione d'uso alla zona destinata a cantina di superficie utile mq 25,14, inoltre è stato ampliato per una superficie utile di mq 36,06, in totale al piano terra è stata realizzata una superficie utile di mq 61,20 in assenza di concessione edilizia. Al primo piano la superficie utile realizzata in assenza di concessione edilizia è di mq 12,86. Al secondo piano oltre all'aumento di superficie è stato ricavato un piccolo terrazzo la cui superficie è calcolata al 60%, per un totale di superficie utile in assenza di concessione edilizia pari a mq 21,39. In conclusione, rispetto al progetto autorizzato sono stati realizzati un totale di mq 95,45 di superficie utile in assenza di concessione edilizia. [Vedi allegato grafico con sovrapposizione stato di fatto con progetto autorizzato]. L'abuso è stato commesso in fase di costruzione quindi sicuramente prima del 12/05/1997 data in cui l'immobile è stato pignorato in favore della banca OMISSIS, pertanto visto l'art.40 della Legge 47/85 è possibile riaprire i termini del condono edilizio L. n.326/2003.

Regolarizzabili mediante: Concessione in Sanatoria in base alla legge n.326/2003

Descrizione delle opere da sanare: Diversa destinazione d'uso della superficie destinata a cantina e realizzazione di superfici utili senza concessione edilizia

Oblazioni pari a €100/mq : mq 95.45x100,00: € 9.545,00

Oneri urbanistici/costruzione €38,00/mq : mq 95,45x38: € 3.627,10

Dirtti di istruttoria per rilascio permesso di costruire in sanatoria: € 650,00

Certificato di idoneità sismica: € 2.000,00

variazione catastale: € 600,00

opere edili per demolire portico a sud e chiusura apertura su parete comune: € 2.000,00

costo di un tecnico per istruire la pratica: € 2.000,00

Oneri Totali: **€ 20.422,10**

#### 4.2 Conformità urbanistica:

##### Abitazione in villini [A7]

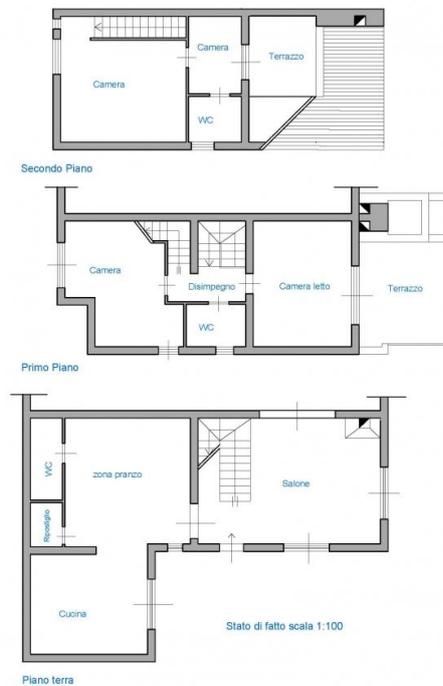
Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	D.A. n.185 del 10/11/1979



Zona omogenea:	"C5"
Norme tecniche di attuazione:	In tali zone è obbligatoria la predisposizione di piano di lottizzazione
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

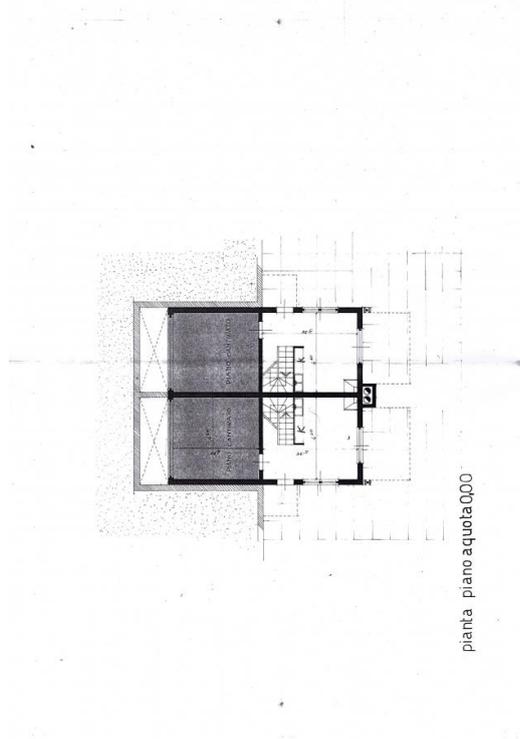
**Note sulla conformità:**

Nessuna.



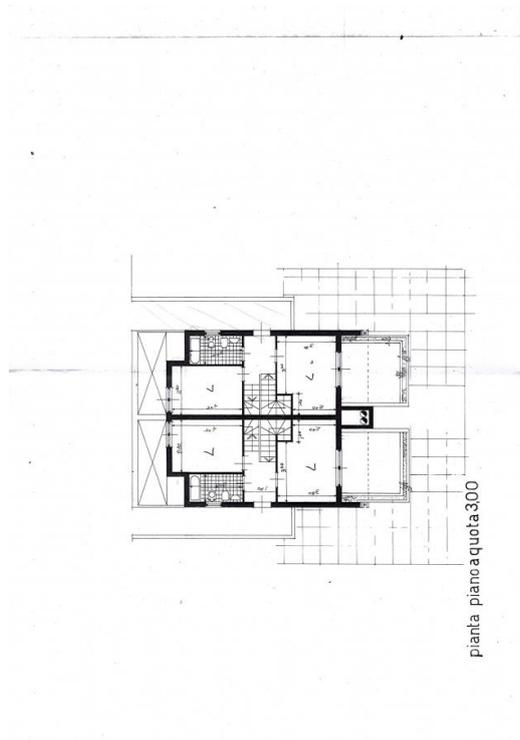
A - Stato di fatto





pianta piano a quota 000

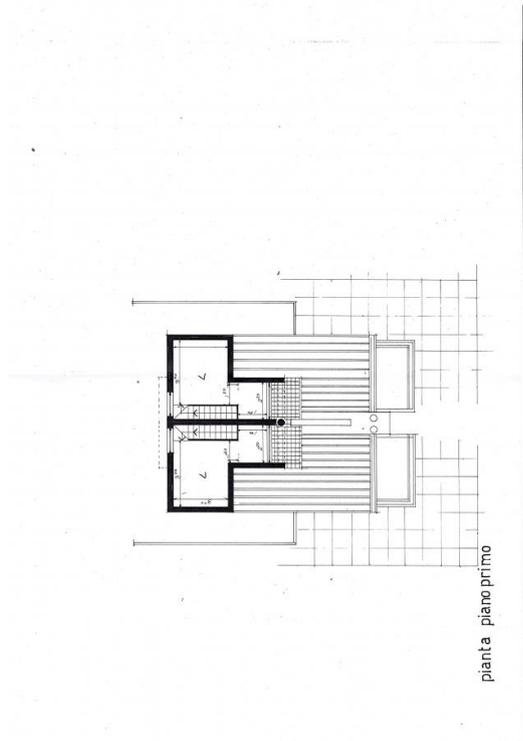
A - Progetto autorizzato pt



pianta piano a quota 300

A - Progetto autorizzato 1p





A - Progetto autorizzato 2p

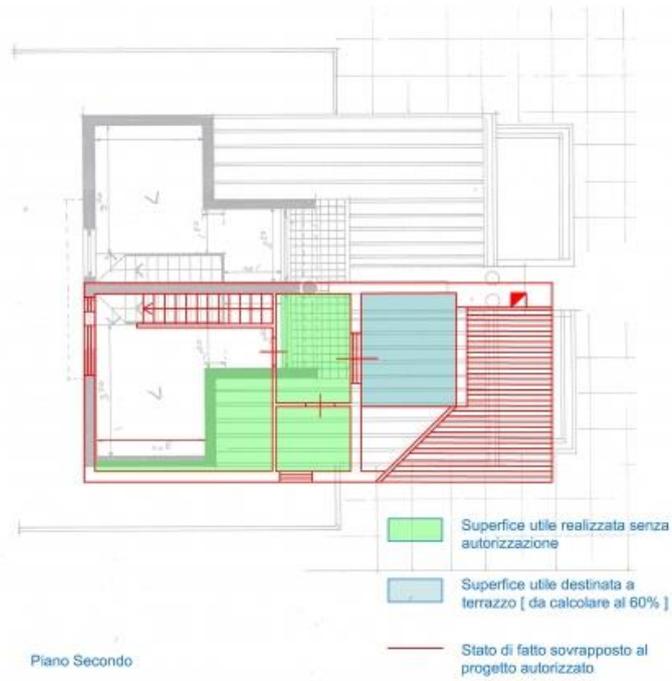


A - Sovrapposizione progetto autorizzato e stato di fatto pt



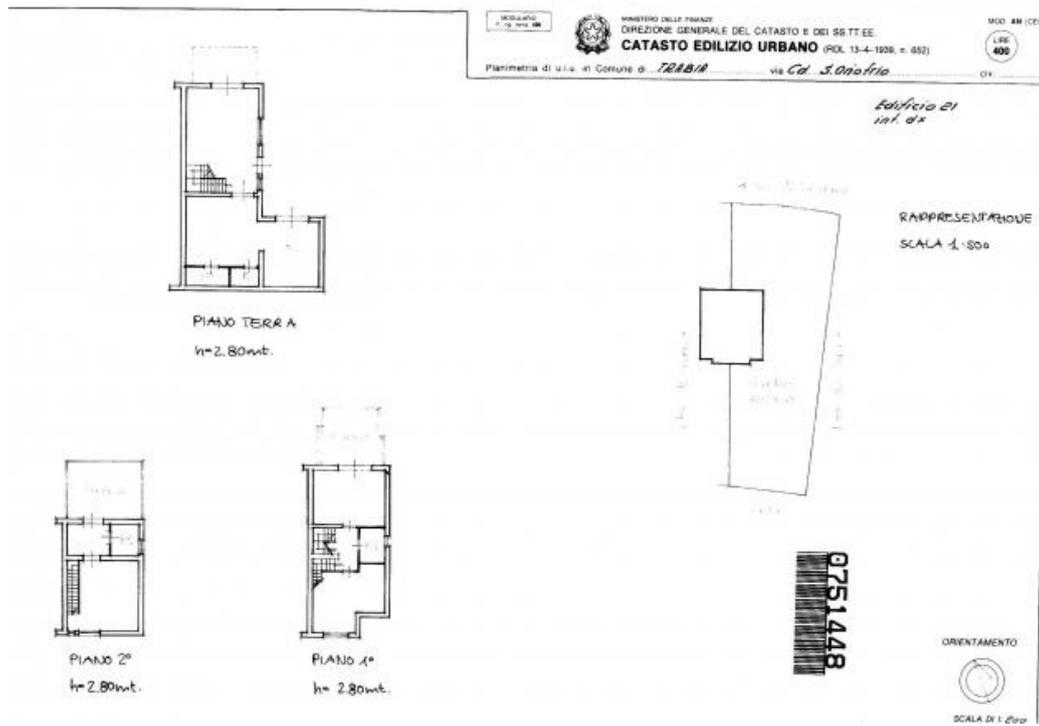


A - Sovrapposizione progetto autorizzato e stato di fatto 2p



A - Sovrapposizione progetto autorizzato e stato di fatto 2p





A - Planimetria catastale

**5. STATO DI POSSESSO:**

Libero

**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 convenzionale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS ;



A rogito di Notaio G.Maniscalco di Palermo in data 03/04/1992 in data 17/04/1992 ai nn. 18939/2578

6.2.2 *Pignoramenti:*

- A favore della massa dei creditori contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS iscritto/trascritto a in data 12/05/1997 ai nn. 16803/12162;

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:** Per l'immobile non è stato costituito condominio

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** nessuna.

**Millesimi di proprietà:** Per l'immobile non è stato costituito condominio

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

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

**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 in villini [A7] di cui al punto A**

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Dimensioni: Superficie netta mq 165,14 superficie commerciale edificio mq 211,57 Superficie del giardino di pertinenza mq 683 Superficie commerciale dell'immobile mq 279,87 Superficie commerciale = Superficie netta + 100% superfici pareti interne + 100% superfici pareti perimetrali non condivise + 50% pareti perimetrali condivise + 25% superfici balconi scoperti + 10% superficie del giardino di



pertinenza

Destinazione	Parametro	Superficie reale / potenziale	Coeff.	Superficie equiva- lente
Residenziale	sup reale lorda	279,00	1,00	279,00
		<b>279,00</b>		<b>279,00</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: primo semestre 2018

Zona: Trabia

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: ville e villini

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Scadente

Valore di mercato min (€/mq): 800

Valore di mercato max (€/mq): 1150

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

I due metodi fondamentali, con cui determinare il più probabile valore di mercato di un bene immobile, secondo l'Estimo classico, sono il metodo sintetico ed il metodo analitico. Il metodo sintetico consiste nel determinare direttamente l'entità del valore del bene tramite una comparazione tra il bene da stimare ed un bene immobile avente caratteristiche analoghe, il cui prezzo storico sia noto e recente. Il metodo analitico, invece, si fonda sulla possibile equivalenza tra il valore di mercato di un bene ed il reddito che esso è in grado di produrre nel presente e, per quanto prevedibile, negli anni a venire. Dalla comprovata esperienza degli ultimi anni, fatta da tecnici del settore, si è consolidato l'uso del metodo sintetico; la stima analitica, infatti, ha spesso prodotto valori del bene che erano troppo distanti dal reale valore di mercato.

Il consulente per eseguire la valutazione si è avvalso dei valori riportati nell'Osservatorio Immobiliare edito dall'Agenzia del Territorio (Ministero delle Finanze) nel primo semestre del 2018. L'osservatorio, oltre a riportare le valutazioni nei capoluoghi di provincia, estende la ricerca a ben 8.093 comuni italiani suddivisi in 43.000 zone su tutto il territorio nazionale. I dati raccolti riguardano i settori residenziali, commerciali, direzionale ed industriale. I valori si riferiscono al mercato delle locazioni ed a quello delle compravendite ed investono le principali tipologie edilizie esistenti: A destinazione residenziale (ville o villini, abitazioni in edifici residenziali intensivi, abitazioni in edifici residenziali non intensivi, autorimesse o box auto); A destinazione commerciale (negozi); A destinazione direzionale (uffici, uffici strutturati); A destinazione produttiva (capannoni tipici e industriali, magazzini, laboratori).

L'Agenzia, inoltre, nel tentativo di rendere più dettagliata l'analisi, ha suddiviso il territorio urbanizzato di ogni comune in zone o fasce omogenee per condizioni economiche e socio-ambientali (pregiata, centrale, semicentrale, periferica, sub urbana e degradata). E' intuitivo comprendere che la pubblicazione consultata possiede un profilo rigoroso ed attendibile.

Dalla banca dati delle quotazioni immobiliari relativo al primo semestre del 2018, pubblicato dall'Agenzia del Territorio risultano i seguenti dati: Comune di Trabia, Fascia/zona:



Suburbana/ZONA COLLINARE: SALINA-S.ONOFRIO-SPINA SANTA ED ALTRE, Codice di zona: E4; residenziale, dove ricade l'immobile: Ville e villini con stato conservativo normale ha un valore di mercato per superficie lorda, da un minimo di €800/mq ad un massimo di €1.1150,00/mq. Il C.T.U. ha anche consultato alcune agenzie immobiliari che agiscono nella zona per confrontare le valutazioni di vendita di immobili simili, per poter fare un raffronto e poter adottare un valore di stima più vicino possibile alla realtà del territorio, nessuna agenzia ha dato un riscontro ufficiale non avendo effettuato compravendite con parametri simili nella zona in questione. Il C.T.U. per la stima ha ritenuto opportuno utilizzare i valori riportati nell'Osservatorio Immobiliare edito dall'Agenzia del Territorio (Ministero delle Finanze) nel primo semestre del 2018, considerato lo stato di degrado e manutentivo insufficiente ha ritenuto opportuno utilizzare una percentuale di deprezzamento pari a 30%  
Il C.T.U. ha adottato il valore medio di € 900,00/mq -30% = €630,00/mq

## 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Trabia;

Ufficio tecnico di Trabia;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio Immobiliare edito dall'Agenzia del Territorio (Ministero delle Finanze) ;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): €900,00/mq.

## 8.3 Valutazione corpi:

### A. Abitazione in villini [A7]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 175.770,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Residenziale	279,00	€ 900,00	€ 251.100,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 251.100,00
Deprezzamento per lo stato di degrado e manutentivo insufficiente del 30%			€ -75.330,00
Valore corpo			€ 175.770,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 175.770,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 175.770,00

### Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Commerciale</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione in villini [A7]	279,00	€ 175.770,00	€ 175.770,00

## 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.	€ 26.365,50
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 20.422,10
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:	<b>€ 128.982,40</b>
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	<b>€ 128.982,40</b>

**Lotto: 002 - Villa bifamiliare**

**La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa?** Si - La documentazione è dotata di certificato notarile sostitutivo della documentazione ipocatastale

**La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa?** Si - Terreno acquistato da OMISSIS. - OMISSIS, pervenuto giusto decreto di trasferimento del GE del Tribunale di Termini Imerese del OMISSIS e trascritto OMISSIS ai nn.OMISSIS. Su di esso è stata edificata una palazzina bifamiliare sul lotto 21 ultimata nel 1993, oggetto della presente Procedura Esecutiva.

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

**Identificativo corpo: B.**

**Abitazione in villini [A7] sito in contrada Sant'Onofrio lotto A ed. 21**

Note: Palazzina di civile abitazione a tre elevazioni fuori terra e giardino di pertinenza sita nel comune di Trabia in contrada Sant'Onofrio realizzata sul lotto 21 interno destro dello stralcio A della lottizzazione denominata "Il giardino di Torre Artale"

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

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: Separazione dei beni - Data Matrimonio: 28-09-1964

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: OMISSIS, foglio 12, particella 1824, subalterno 115 - 117, indirizzo contrada Sant'Onofrio lotto A ed. 21, interno sinistro, piano t - 1 - 2, comune Trabia, categoria A/7, classe 6, consistenza 9,5, superficie 234, rendita € €1177,52

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

Note sulla conformità catastale: Rispetto allo stato di fatto nella planimetria catastale attuale non risulta una grande apertura ricavata nel salone principale che unisce le due unità immobiliari adiacenti e simmetriche, inoltre al primo piano al livello del giardino è stato realizzato un portico in pilastri e travi in legno e copertura a in legno con rivestimento fatto da una guaina impermealizzante, le condizioni di questo portico sono pessime e andrebbe comunque demolito visto che la sua realizzazione non è autorizzata. Considerato che per l'immobile bisognerà presentare una richiesta di concessione in sanatoria in base al condono ex art.32 L.n.326/2003, basterà ripristinare il muro chiudendo tale apertura e demolire il portico.



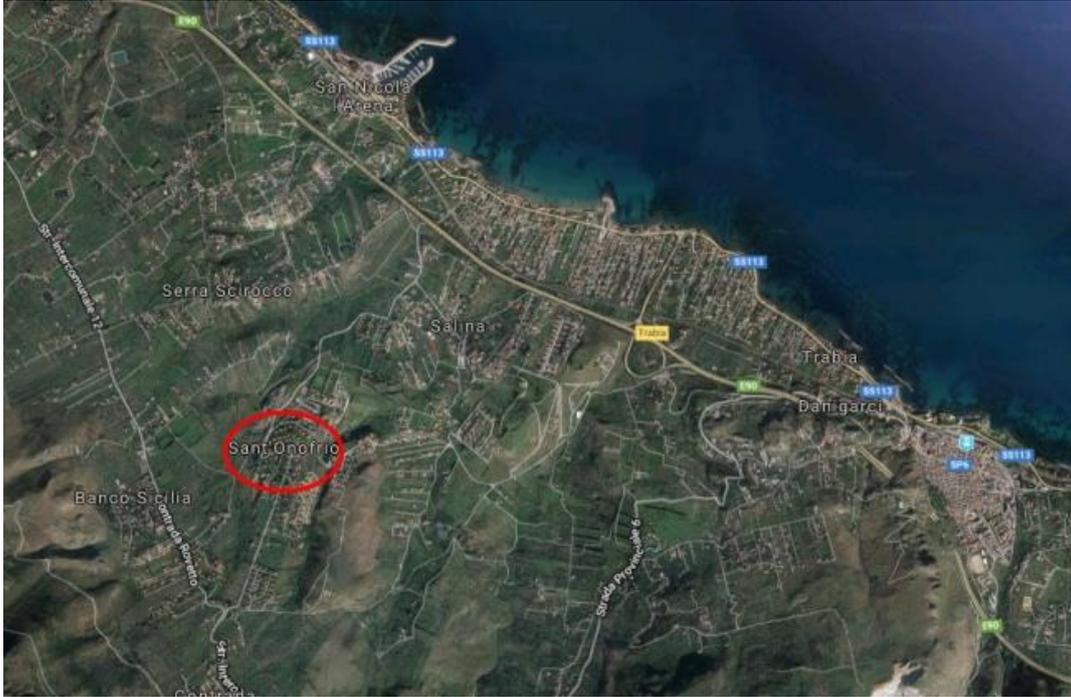


immagine satellitare del territorio con evidenziato il luogo interessato

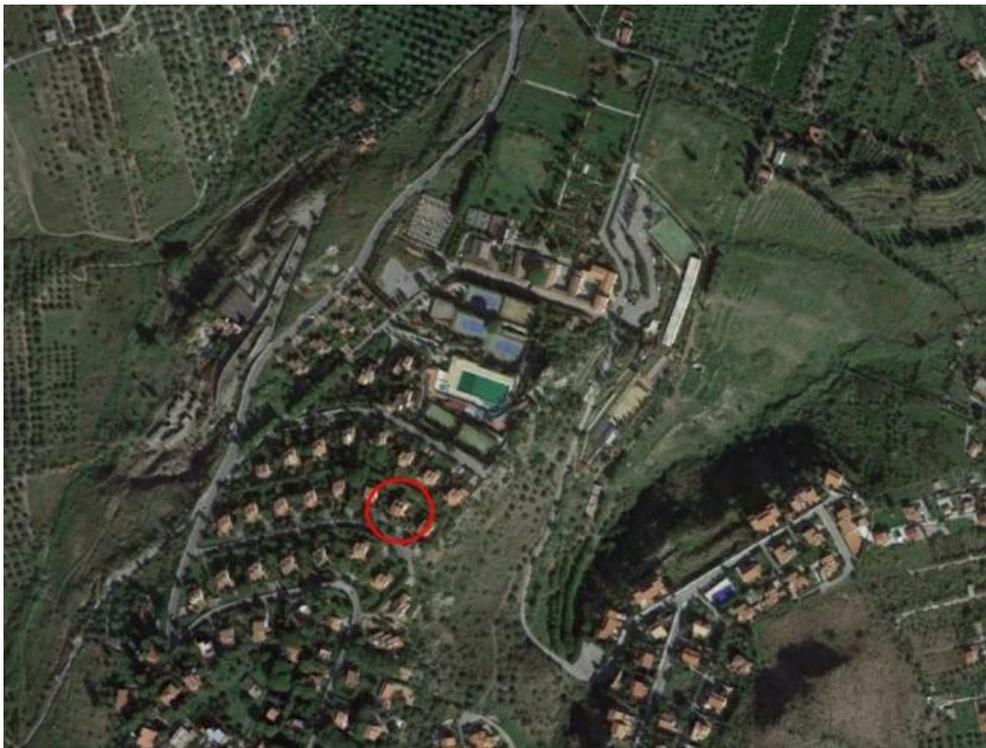


immagine satellitare della lottizzazione





immagine satellitare con i lotti evidenziati il lotto 002 è quello di sinistra

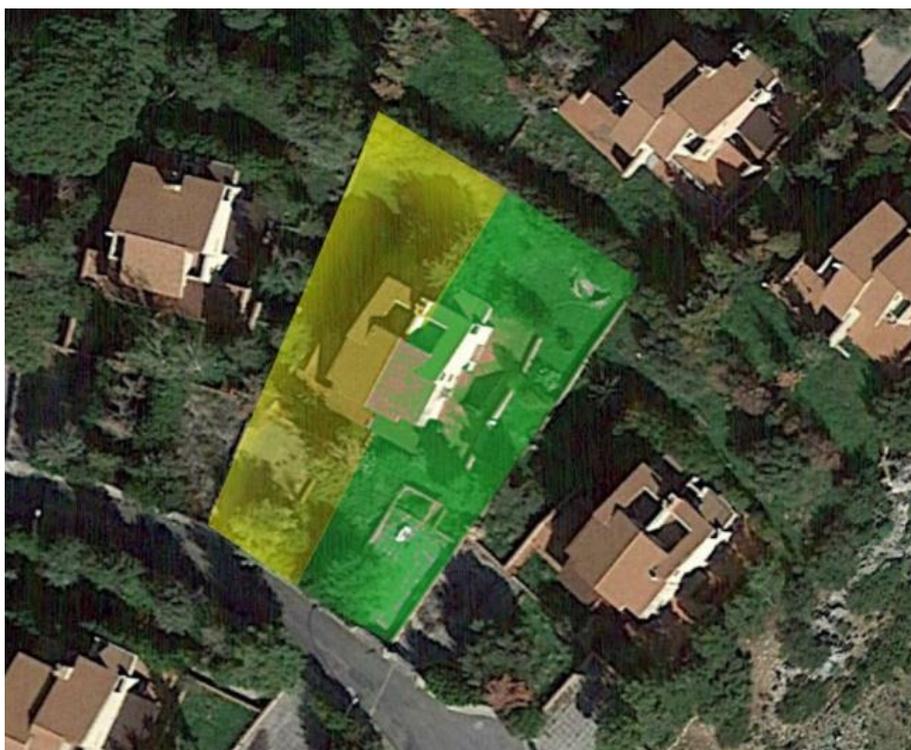


immagine satellitare con gli immobili evidenziati : in giallo il lotto 002 corpo B

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



L'unità immobiliare oggetto di stima fa parte di una villa bifamiliare di civile abitazione a tre elevazioni fuori terra sita nel comune di Trabia in contrada Sant'Onofrio realizzate sul lotto 21 dello stralcio A della lottizzazione "Il giardino di Torre Artale", censito al NCEU del comune di Trabia al foglio 12 part.lla 1824 sub 115 [appartamento] sub 117 [giardino] SX. Le due unità che compongono l'edificio sono identiche e simmetriche. Sant'Onofrio fa parte del comune di Trabia, in provincia di Palermo, dista 4,05 chilometri dal medesimo comune di Trabia. La frazione o località di Sant'Onofrio sorge a 200 metri sul livello del mare la zona è destinata soprattutto a villeggiatura anche se ultimamente molti immobili sono adibiti ad uso residenziale. L'immobile in questione fa parte della lottizzazione "Il Giardino di Torre Artale" si raggiunge facilmente dall'Autostrada A19 uscendo allo svincolo per Trabia si continua lungo la strada statale 113 in direzione Palermo e San Nicola l'Arena. Dopo 1,5 km circa comparirà sulla sinistra l'indicazione per San Onofrio e Torre Artale si prosegue per 1,5 km circa fino all'immobile in oggetto.

**Caratteristiche zona:** di espansione normale

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

**Servizi presenti nella zona:** Non specificato

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** miste

**Importanti centri limitrofi:** Termini Imerese - Altavilla Milicia - Palermo.

**Attrazioni paesaggistiche:** si trova a circa un chilometro dalla costa che delimita il golfo di Termini Imerese, oltre ad essere inserita in una zona turistica a poca distanza dal porticciolo turistico di San Nicola l'Arena..

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

#### Descrizione: **Abitazione in villini [A7]** di cui al punto **B**

Le due unità che compongono l'edificio sono identiche e simmetriche, all'immobile oggetto di stima censito all' NCEU di Trabia al foglio 12, particella 1824, subalterno 115 - 117, interno sinistro, piano t - 1 - 2, vi si accede da sud attraverso un cancello carrabile che immette ad un'area destinata a parcheggio da qui, tramite una scala posta a ovest del lotto si scende al piano terra seminterrato su un spazio esterno pavimentato dove sono poste le aperture e l'ingresso all'immobile. Attraverso un portoncino si accede al piano terra su un ampio locale adibito a salone soggiorno che prende luce attraverso due ampie aperture rispettivamente a nord e ad ovest, in un angolo è posto il camino a legna realizzato in muratura, sulla parete che divide le due unità immobiliari è stata aperta un'ampia apertura ad arco che collega le due unità al piano terra. Adiacente al salone nella parte seminterrata si trova la zona pranzo, locale che da progetto doveva essere destinato a cantinato, adiacente a questo si trovano un piccolo ripostiglio ed un bagno, ad ovest della zona pranzo attraverso una grande apertura si accede alla cucina che prende luce tramite una grande apertura verso l'esterno, entrambi i locali da quando le due unità abitative sono comunicanti vengono adibita zona ricreativa, tutta questa parte è stata realizzata in difformità rispetto al progetto autorizzato. Nel salone è posta una scala a giorno in muratura con passamano in legno, tramite la quale si accede al piano superiore fino ad un ballatoio disimpegno da dove si accede ad un bagno con sanitari e vasca da bagno in ceramica bianca e rivestimento in piastrelle di ceramica, a destra del ballatoio si accede ad una camera che si affaccia a sud sullo stesso livello del parcheggio, sotto un portico in pilastri e travi in legno e copertura in legno rivestito da una guaina impermeabilizzante, le condizioni di questo portico sono pessime e andrebbe comunque demolito visto che la sua realizzazione non è autorizzata; la suddetta camera si affaccia ad ovest su un ballatoio esterno. A nord del primo piano è posta una grande camera da letto che si affaccia sul terrazzo. Dal ballatoio interno si sale con una scala stretta e rivestita in cotto, all'ultimo piano direttamente su una camera con tetto spiovente e travi in legno che prende luce da una finestra a sud, a nord adiacente a questa sono posti due ambienti, in quello più piccolo è realizzato un bagno che prende luce da una piccola finestra ad ovest e l'ambiente più grande destinato a camera che si affaccia su un piccolo terrazzo ricavato sul tetto spiovente. Le condizioni dell'intero immobile sia esterne che interne sono pessime, è chiaro che è stato trascurato e che negli anni non è stata fatta manutenzione, il giardino è totalmente incolto, al piano terra gli intonaci sono deteriorati a causa dell'umidità soprattutto nella parte seminterrata a contatto col terreno dove si nota anche un deterioramento dei ferri in alcune parti della struttura e che andrebbero ripristinati in



maniera adeguata, gli infissi necessitano di manutenzione e lo stesso vale per la pavimentazione esterna.

Superficie complessiva di circa mq **279,00**

E' posto al piano: Terra, primo e secondo

L'edificio è stato costruito nel: 1994

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 21 interno sinistro; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,80

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: Le condizioni dell'intero immobile sia esterne che interne sono pessime, è chiaro che è stato trascurato e che negli anni non è stata fatta manutenzione, il giardino è totalmente incolto, al piano terra gli intonaci sono deteriorati a causa dell'umidità soprattutto nella parte seminterrata a contatto col terreno dove si nota anche un deterioramento dei ferri in alcune parti della struttura e che andrebbero ripristinati in maniera adeguata, gli infissi necessitano di manutenzione e lo stesso vale per la pavimentazione esterna.

### CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

#### Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> ; materiale: <b>acciaio</b> ; apertura: <b>manuale</b> ; condizioni: <b>sufficienti</b> ;
Infissi esterni	tipologia: <b>Ante Singole o doppie a battente</b> ; materiale: <b>legno</b> ; protezione: <b>persiane</b> ; materiale protezione: <b>legno</b> ; condizioni: <b>da ristrutturare</b> ;
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> ; materiale: <b>legno massello</b> ; condizioni: <b>sufficienti</b> ;
Manto di copertura	materiale: <b>tegole canadesi</b> ; coibentazione: <b>inesistente</b> ; condizioni: <b>sufficienti</b> ;
Pareti esterne	materiale: <b>muratura di blocchi di cls vibrato</b> ; coibentazione: <b>inesistente</b> ; rivestimento: <b>intonaco di cemento</b> ; condizioni: <b>sufficienti</b> ;
Pavim. Interna	materiale: <b>cotto</b> ; condizioni: <b>sufficienti</b> ;
Rivestimento	ubicazione: <b>bagno</b> ; materiale: <b>piastrelle di ceramica</b> ; condizioni: <b>scarse</b> ;
Rivestimento	ubicazione: <b>pareti interne</b> ; materiale: <b>dipinte con idropittura</b> ; condizioni: <b>scarse</b> ;

### IMPIANTI (CONFORMITÀ E CERTIFICAZIONI)

#### Impianto elettrico:

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



Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Autonomo
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità	NO



prospetto sud





Cancello d'ingresso al n.21 interno sx



vista verso l'ingresso





ballatoio 1p. lato ovest



portico a sud





prospetto ovest



prospetto lato cucina pt





ingresso pt



portico sotto terrazzo lato nord



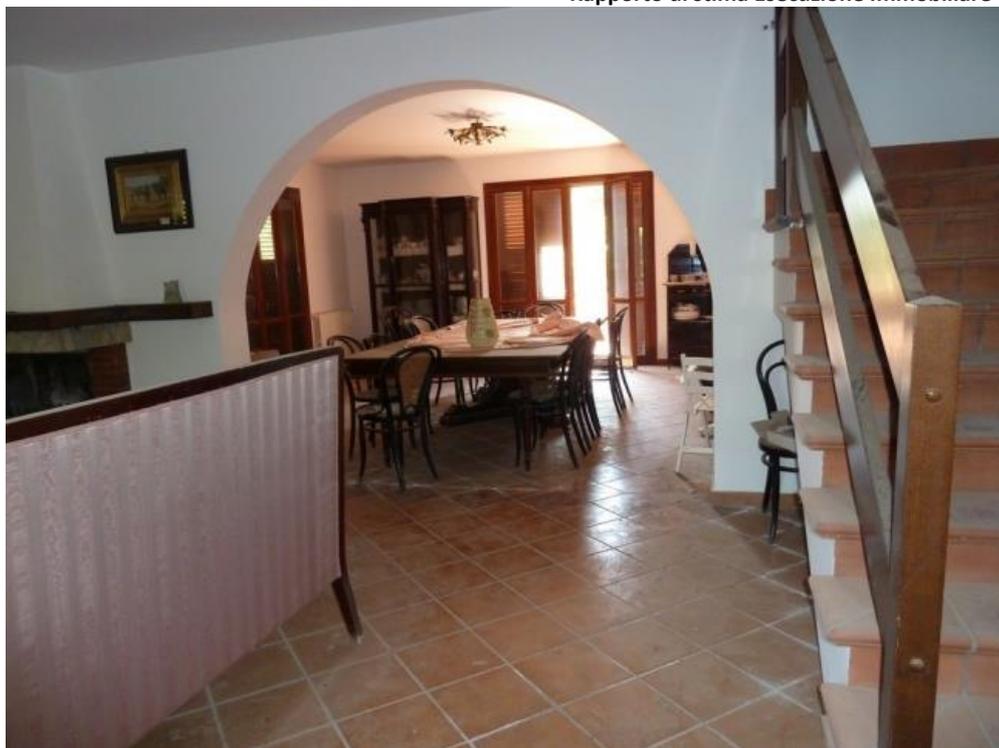


prospetto nord



prospetto nord





salone pt con apertura che comunica con l'immobile adiacente



Camino





Salone pt



Salone pt





Salone pt



ingresso alla zona pranzo pt





zona pranzo utilizzata come sala ricreativa





vista cucina pt



cucina pt





cucina pt



ripostiglio pt





bagno pt



bagno pt





bagno pt



camera a sud 1p.





camera a sud 1p.



camera a sud 1p.apertura verso il ballatoio ad ovest





camera a sud 1p.



bagno 1p.





bagno 1p.



bagno 1p.





camera letto 1p



camera letto 1p





camera letto 1p



camera letto 1p





terrazzo a nord 1p

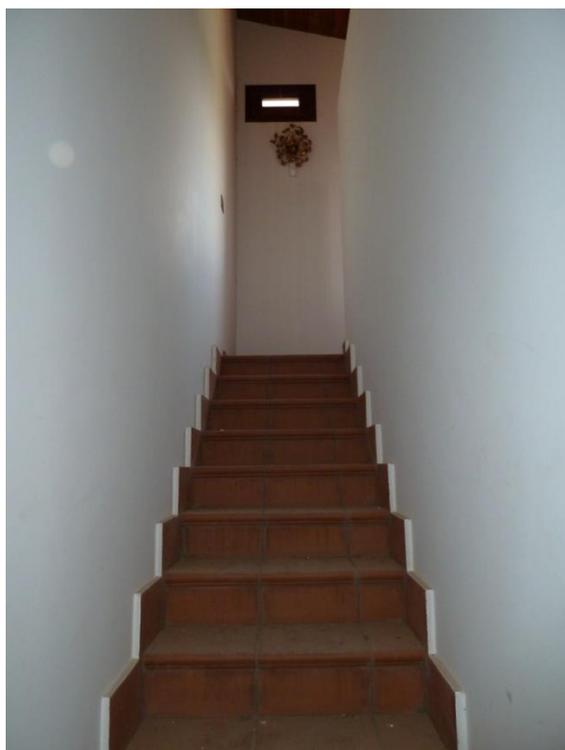


terrazzo a nord 1p





terrazzo a nord 1p



scala per accedere al secondo piano





camera a sud 2p.



camera a sud 2p.





camera a nord 2p.



camera a nord 2p.





terrazzo a nord 2p.



terrazzo a nord 2p.





terrazzo a nord 2p.



terrazzo a nord 2p.





terrazzo a nord 2p.



bagno 2p.



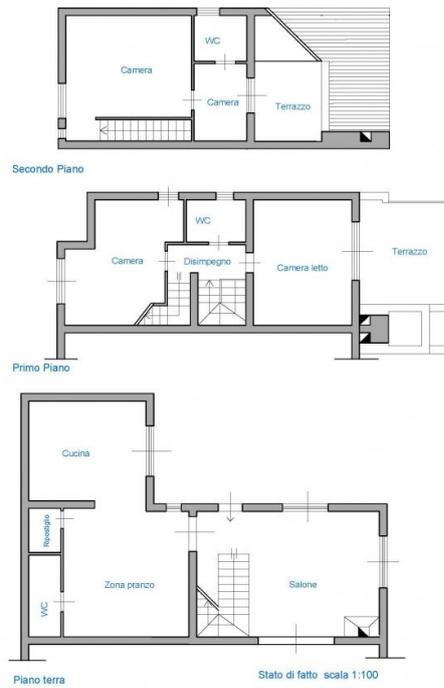


bagno 2p.



bagno 2p.





stato di fatto

### 3. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 20/07/1978 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di assegnazione - a rogito di Notaio G. Maniscalco di Palermo, in data , ai nn. ; trascritto a Palermo, in data 08/09/1978, ai nn. 30539/25641.

### 4. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 556

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Costruzione di una villetta bifamiliare per civile abitazione in c/da S.Onofrio

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 11/10/1988 al n. di prot. 9639

Rilascio in data 30/11/1989 al n. di prot. 556

#### 4.1 Conformità edilizia:

##### Abitazione in villini [A7]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: L'immobile in questione è stato realizzato con concessione edilizia n.556 del 30/11/1989, i lavori sono iniziati il 14/02/1991 e conclusi il 02/11/1994. La pratica presente all'Ufficio tecnico di Trabia appare completa tranne per quanto riguarda l'agibilità che non è mai stata richiesta. Tuttavia l'immobile nella sua attuale consistenza non corrisponde al progetto autorizzato in quanto sono stati realizzati ulteriori superfici in assenza di concessione: Al piano terra è stata cambiata destinazione d'uso alla zona destinata a cantina di superficie utile mq 25,14, inoltre è stato ampliato per una superficie utile di mq 36,06, in totale al piano terra è stata realizzata una superficie utile di mq 61,20 in assenza di concessione edilizia. Al primo piano la superficie utile realizzata in

assenza di concessione edilizia è di mq 12,86. Al secondo piano oltre all'aumento di superficie è stato ricavato un piccolo terrazzo la cui superficie è calcolata al 60%, per un totale di superficie utile in assenza di concessione edilizia pari a mq 21,39. In conclusione, rispetto al progetto autorizzato sono stati realizzati un totale di mq 95,45 di superficie utile in assenza di concessione edilizia. [Vedi allegato grafico con sovrapposizione stato di fatto con progetto autorizzato]. L'abuso è stato commesso in fase di costruzione quindi sicuramente prima del 12/05/1997 data in cui l'immobile è stato pignorato in favore della banca OMISSIS, pertanto visto l'art.40 della Legge 47/85 è possibile riaprire i termini del condono edilizio L. n.326/2003.

Regolarizzabili mediante: Concessione in Sanatoria in base alla legge n.326/2003

Descrizione delle opere da sanare: Diversa destinazione d'uso della superficie destinata a cantina e realizzazione di superfici utili senza concessione edilizia

Oblazioni pari a €100/mq : mq 95.45x100,00: € 9.545,00

Oneri urbanistici/costruzione €38,00/mq : mq 95,45x38: € 3.627,10

Dirtti di istruttoria per rilascio permesso di costruire in sanatoria: € 650,00

Certificato di idoneità sismica: € 2.000,00

variazione catastale: € 600,00

opere edili per demolire portico a sud e chiusura apertura su parete comune: € 2.000,00

costo di un tecnico per istruire la pratica: € 2.000,00

Oneri Totali: **€ 20.422,10**

#### 4.2 Conformità urbanistica:

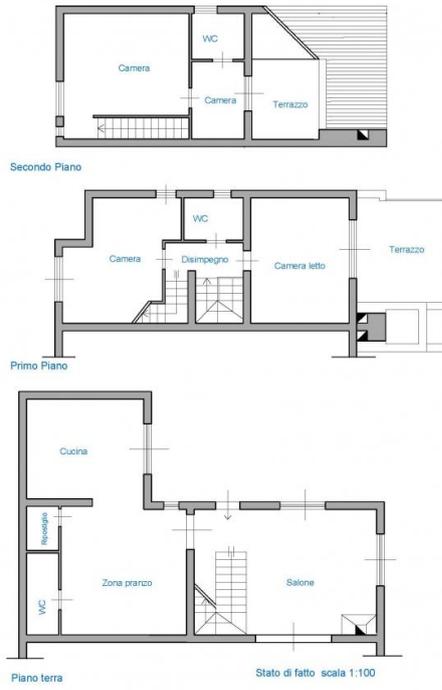
##### Abitazione in villini [A7]

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	D.A. n.185 del 10/11/1979
Zona omogenea:	"C5"
Norme tecniche di attuazione:	In tali zone è obbligatoria la predisposizione di piano di lottizzazione
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

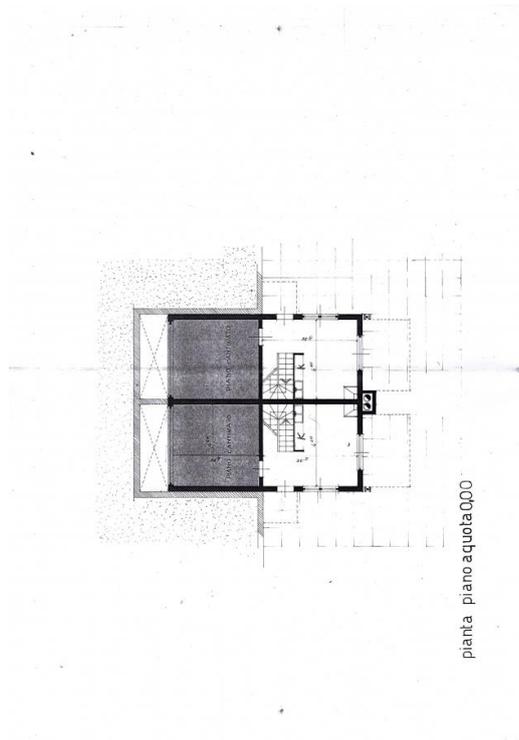
##### Note sulla conformità:

Nessuna.



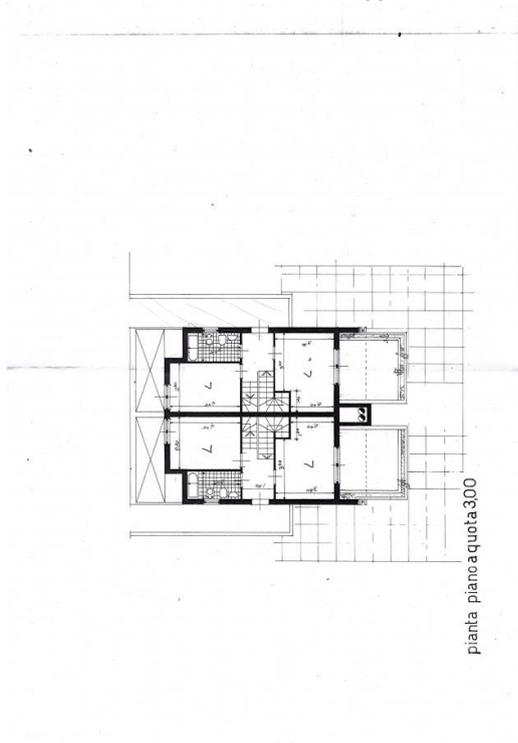


B - Stato di fatto



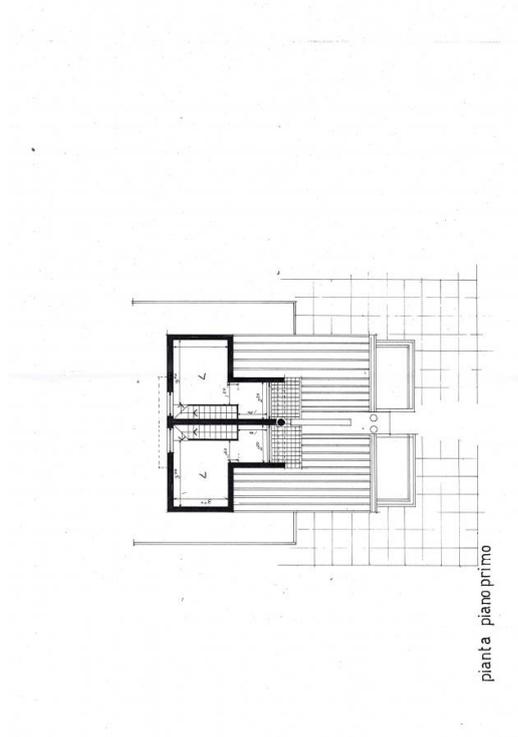
B - Progetto autorizzato pt





pianta piano quota 3,00

B - Progetto autorizzato 1p



pianta piano primo

B - Progetto autorizzato 2p



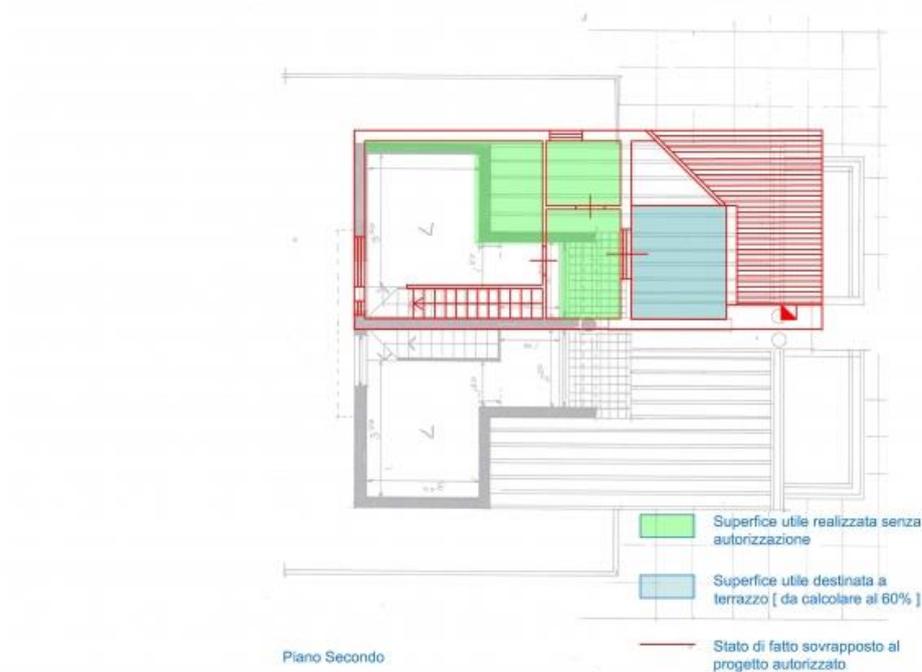


B - Sovrapposizione progetto autorizzato stato di fatto pt

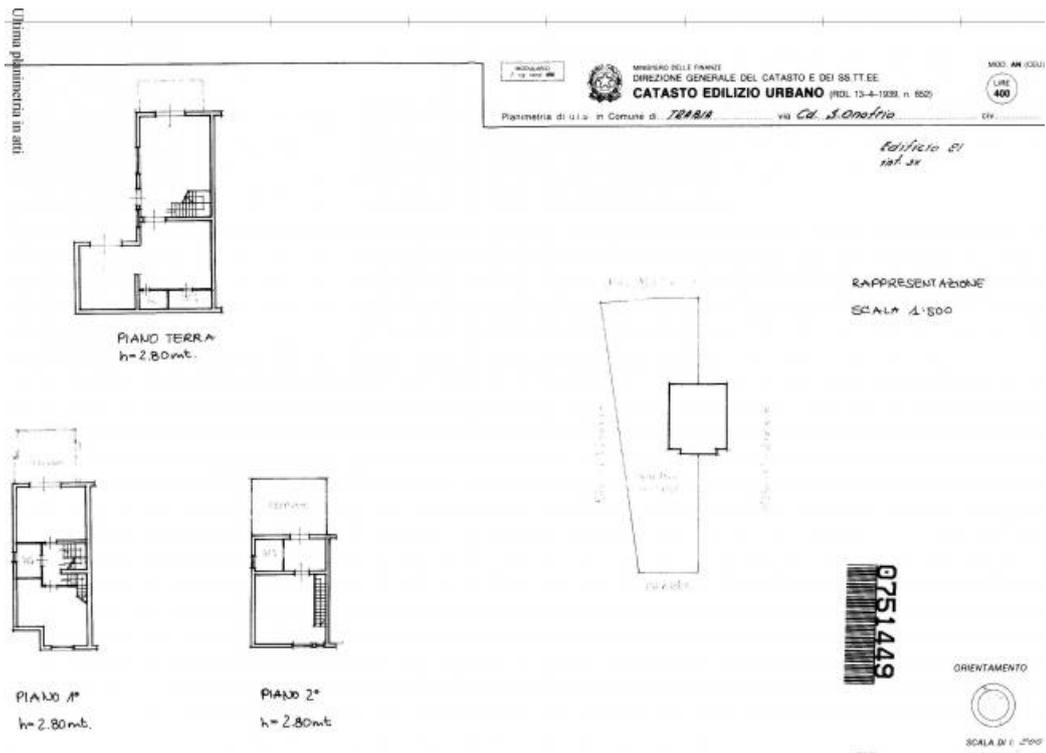


B - Sovrapposizione progetto autorizzato stato di fatto 1p





B - Sovrapposizione progetto autorizzato stato di fatto 2p



B - Planimetria catastale

**5. STATO DI POSSESSO:**

**Libero**



## 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 convenzionale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS ;  
A rogito di Notaio G.Maniscalco di Palermo in data 03/04/1992 in data 17/04/1992 ai nn.  
18939/2578

#### 6.2.2 Pignoramenti:

- A favore della massa dei creditori contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS iscritto/trascritto a in data 12/05/1997 ai nn. 16803/12162;

#### 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:** Per l'immobile non è stato costituito condominio



**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 in villini [A7] di cui al punto B****Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Dimensioni: Superficie netta mq 165,14 superficie commerciale edificio mq 211,57 Superficie del giardino di pertinenza mq 683 Superficie commerciale dell'immobile mq 279,87 Superficie commerciale = Superficie netta + 100% superfici pareti interne + 100% superfici pareti perimetrali non condivise + 50% pareti perimetrali condivise + 25% superfici balconi scoperti + 10% superficie del giardino di pertinenza

Destinazione	Parametro	Superficie reale / potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Residenziale	sup reale lorda	279,00	1,00	279,00
		<b>279,00</b>		<b>279,00</b>

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: primo semestre 2018

Zona: Trabia

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: ville e villini

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Scadente

Valore di mercato min (€/mq): 800

Valore di mercato max (€/mq): 1150

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1 Criterio di stima:**

I due metodi fondamentali, con cui determinare il più probabile valore di mercato di un bene immobile, secondo l'Estimo classico, sono il metodo sintetico ed il metodo analitico. Il metodo sintetico consiste nel determinare direttamente l'entità del valore del bene tramite una



comparazione tra il bene da stimare ed un bene immobile avente caratteristiche analoghe, il cui prezzo storico sia noto e recente. Il metodo analitico, invece, si fonda sulla possibile equivalenza tra il valore di mercato di un bene ed il reddito che esso è in grado di produrre nel presente e, per quanto prevedibile, negli anni a venire. Dalla comprovata esperienza degli ultimi anni, fatta da tecnici del settore, si è consolidato l'uso del metodo sintetico; la stima analitica, infatti, ha spesso prodotto valori del bene che erano troppo distanti dal reale valore di mercato.

Il consulente per eseguire la valutazione si è avvalso dei valori riportati nell'Osservatorio Immobiliare edito dall'Agenzia del Territorio (Ministero delle Finanze) nel primo semestre del 2018. L'osservatorio, oltre a riportare le valutazioni nei capoluoghi di provincia, estende la ricerca a ben 8.093 comuni italiani suddivisi in 43.000 zone su tutto il territorio nazionale. I dati raccolti riguardano i settori residenziali, commerciali, direzionale ed industriale. I valori si riferiscono al mercato delle locazioni ed a quello delle compravendite ed investono le principali tipologie edilizie esistenti: A destinazione residenziale (ville o villini, abitazioni in edifici residenziali intensivi, abitazioni in edifici residenziali non intensivi, autorimesse o box auto); A destinazione commerciale (negozi); A destinazione direzionale (uffici, uffici strutturati); A destinazione produttiva (capannoni tipici e industriali, magazzini, laboratori).

L'Agenzia, inoltre, nel tentativo di rendere più dettagliata l'analisi, ha suddiviso il territorio urbanizzato di ogni comune in zone o fasce omogenee per condizioni economiche e socio-ambientali (pregiata, centrale, semicentrale, periferica, sub urbana e degradata). E' intuitivo comprendere che la pubblicazione consultata possiede un profilo rigoroso ed attendibile.

Dalla banca dati delle quotazioni immobiliari relativo al primo semestre del 2018, pubblicato dall'Agenzia del Territorio risultano i seguenti dati: Comune di Trabia, Fascia/zona: Suburbana/ZONA COLLINARE: SALINA-S.ONOFRIO-SPINA SANTA ED ALTRE, Codice di zona: E4; residenziale, dove ricade l'immobile: Ville e villini con stato conservativo normale ha un valore di mercato per superficie lorda, da un minimo di €800/mq ad un massimo di €1.1150,00/mq.

Il C.T.U. ha anche consultato alcune agenzie immobiliari che agiscono nella zona per confrontare le valutazioni di vendita di immobili simili, per poter fare un raffronto e poter adottare un valore di stima più vicino possibile alla realtà del territorio, nessuna agenzia ha dato un riscontro ufficiale non avendo effettuato compravendite con parametri simili nella zona in questione. Il C.T.U. per la stima ha ritenuto opportuno utilizzare i valori riportati nell'Osservatorio Immobiliare edito dall'Agenzia del Territorio (Ministero delle Finanze) nel primo semestre del 2018, considerato lo stato di degrado e manutenzione insufficiente ha ritenuto opportuno utilizzare una percentuale di deprezzamento pari a 30%

Il C.T.U. ha adottato il valore medio di € 900,00/mq -30% = €630,00/mq

## 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Trabia;

Ufficio tecnico di Trabia;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio Immobiliare edito dall'Agenzia del Territorio (Ministero delle Finanze) ;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): €900,00/mq.

## 8.3 Valutazione corpi:

### B. Abitazione in villini [A7]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 175.770,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Residenziale	279,00	€ 900,00	€ 251.100,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 251.100,00



deprezzamento -30% per lo stato di degrado e manutentivo detrazione del	€ -75.330,00
Valore corpo	€ 175.770,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 175.770,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 175.770,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Com-merciale</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
B	Abitazione in vil- lini [A7]	279,00	€ 175.770,00	€ 175.770,00

**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.	€ 26.365,50
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 20.422,10
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:	<b>€ 128.982,40</b>
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	<b>€ 128.982,40</b>

**Allegati**

## Allegato 1:

Rilievo effettuato dal C.T.U. scala 1:100;  
 Confronto Stato di fatto/progetto autorizzato scala 1:100  
 Copia del progetto autorizzato  
 Planimetria catastale

## Allegato 2:

Verbali.  
 Visure catastali  
 Certificato di residenza.  
 Certificato di stato civile.  
 Copia della concessione edilizia  
 Documentazione relativa al progetto autorizzato acquisita presso l'ufficio tecnico del Comune di Trabia.  
 Copia delle richieste di certificazione  
 Tabelle banca dati OMI

## Allegato 3:

Foto

Data generazione:

22-02-2019

L'Esperto alla stima  
**Arch. Vincenza Lo Manto**

