LOTTO UNICO

CORPO A

- *Appartamento di tipo economico (A3) sito in Bagheria (PA) in via Fabio Filzi n.26 al secondo piano, distinto al N.C.E.U. del Comune di Bagheria al fg. 13 p.lla 2412 sub 4.*

Si riporta di seguito il quadro riepilogativo dei valori di mercato forniti dall'OMI, per unità immobiliari a destinazione residenziale nel Comune di Bagheria (primo semestre 2021), ovvero per abitazioni civili ubicate nella fascia/zona OMI denominata "*D1 – Periferica – Zona di sviluppo del centro urbano*".

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	780	1050	L	2,7	4	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	580	810	L	1,8	2,6	L
Box	NORMALE	495	730	L	2,4	3,4	L
Ville e Villini	NORMALE	780	1150	L	2,4	3,5	L

Sulla base di questi dati e delle qualità estrinseche ed intrinseche dell'immobile rilevate allo stato

di fatto, quindi dell'ottimo stato di manutenzione dell'appartamento, si estrapola un valore medio unitario pari a 920,00 €/mq.

Inoltre, dalle indagini condotte sul web, è stato possibile reperire offerte di compravendita di immobili simili in zone limitrofe a quella in cui è ubicato l'edificio in cui insiste l'appartamento in oggetto, come ad esempio:

- Trilocale in via Roccaforte 120 mq, 150.000,00 €;
- Quadrilocale in via Roccaforte 130 mq, 165.000,00 €;
- Appartamento in via Mozart 125 mq, 160.000,00 €.

Pertanto, mediando tali valori si ottiene un valore unitario pari a 1.266,33 €/mq.

In considerazione di ciò, si procederà alla stima dell'unità immobiliare in oggetto attribuendo ad esso un valore medio unitario pari a **1.100,00 €** per mq di superficie commerciale

Calcolo delle consistenze

	Superficie Utile Lorda	**Coefficiente di ragguaglio**	**Superficie Commerciale**
Abitazione	143,72 mq		143,72 mq
Balconi	27,78 mq	0,25 (0,10 oltre 25 mq)	6,53 mq
Veranda	0,84 mq	0,60	0,50 mq
Totale			**150,75 mq**

Pertanto, il valore di stima dell'appartamento è pari ad:

150,75 mq x 1.100,00 €/mq = ***165.825,00 €***