

TRIBUNALE DI PALERMO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Ciacci Gualtiero, nell'Esecuzione Immobiliare 215/2018 del R.G.E.

promossa da

UNIONE DI BANCHE ITALIANE S.p.A.

Codice fiscale: 03053920165

Piazza Vittorio Veneto, 8

24100 - Bergamo (BG)

contro

XXXXXXXXXXXX

Codice fiscale: XXXXXXXXXXXXX

Nato a Palermo il XXXXXXXX

e

XXXXXXXXXXXX

Codice fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXXX

Nata a Palermo il XXXXXXXX

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione	3
Lotto Unico.....	5
Completezza documentazione ex art. 567	5
Titolarità	5
Confini	5
Consistenza.....	6
Cronistoria Dati Catastali	6
Dati Catastali.....	7
Precisazioni	7
Patti.....	7
Stato conservativo.....	7
Parti Comuni	8
Servitù, censo, livello, usi civici.....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti	8
Stato di occupazione	10
Provenienze Ventennali.....	10
Formalità pregiudizievoli	10
Normativa urbanistica	11
Regolarità edilizia.....	12
Vincoli od oneri condominiali	13
Altre informazioni per l'acquirente.....	13
Stima / Formazione lotti	Errore. Il segnalibro non è definito.
Riserve e particolarità da segnalare.....	15
Elenco allegati.....	17
Riepilogo bando d'asta.....	17
Lotto Unico.....	17
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 215/2018 del R.G.E.	18
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 61.425,00	18



INCARICO

In data 02/05/2022, il sottoscritto Arch. Ciacci Gualtiero, con studio in Via Mariano Stabile, 241 - 90100 - Palermo (PA) email studioarchciacci@gmail.com, PEC gualtiero.ciacchi@archiworldpec.it, Tel. 091 325892, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. in sostituzione del precedente tecnico ed in data 11/05/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento sito in Altofonte (PA) in Corso dei Mille n. 69 ubicato ai piani 4° 5° (Coord. Geografiche: 38° 2'35.84"N 13°17'50.10"E)

Le operazioni peritali si sono svolte giorno 15/07/2022 come da verbale allegato (All. 1).

DESCRIZIONE

L'immobile pignorato consiste in un appartamento per civile abitazione ubicato ai piani 4° e 5° di una palazzina a sei elevazioni fuori terra con ingresso dal Corso dei Mille n° 69; rispetto al centro abitato di Altofonte è ubicata nella parte meridionale dell'antico centro urbano in zona a forte pendenza caratterizzata dalla presenza di edilizia residenziale risalente agli anni 80 (All. 2 - vista dal satellite).

L'accesso all'appartamento dal Corso dei Mille avviene da un fabbricato limitrofo tramite una scala esterna ed un ballatoio coperto che immettono nel corpo scala principale della palazzina.

Come risulta dalla planimetria di rilievo (All. 3) al piano quarto l'appartamento si compone di un ampio ambiente con balcone che funge da soggiorno/living e da cucina, da un disimpegno che conduce ad una camera priva di illuminazione diretta e ad un servizio igienico con annessa lavanderia. L'altezza interna utile di questo piano è di 2,80 metri tranne la parte del servizio igienico con altezza di 2,60 metri. L'ampio vano d'ingresso presenta dei controsoffitti con faretti incassati che disegnano i due ambienti del soggiorno e della zona living.

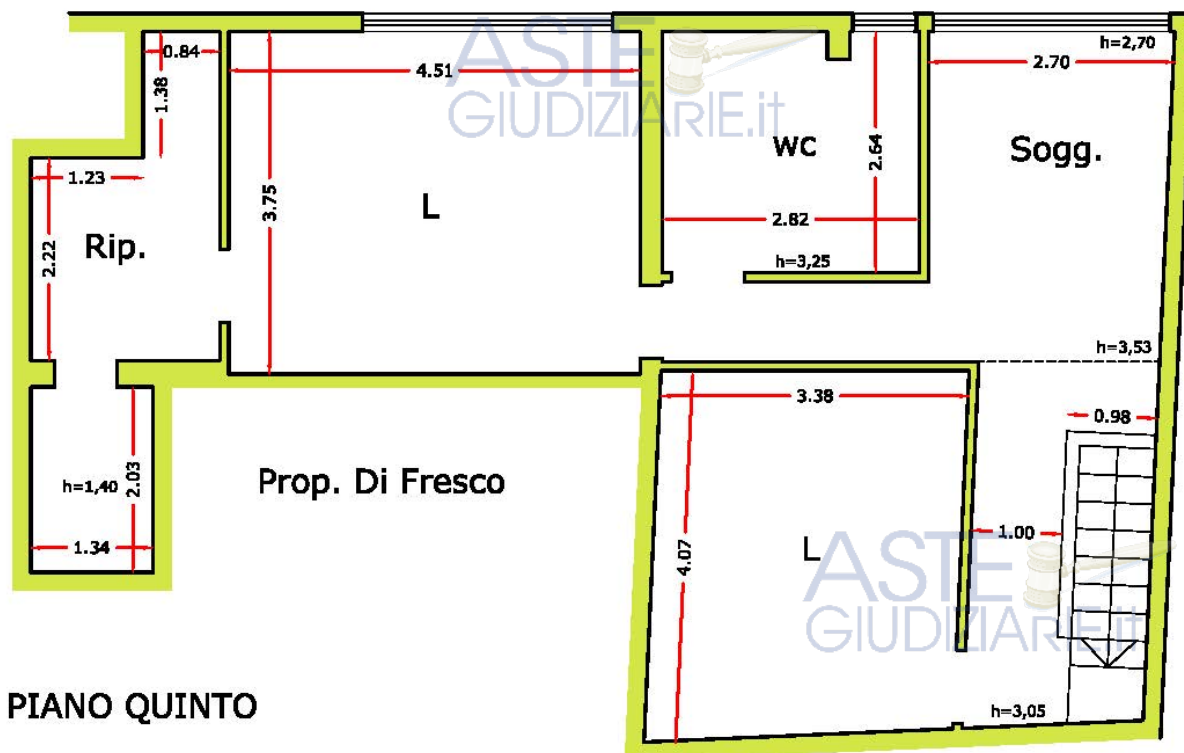
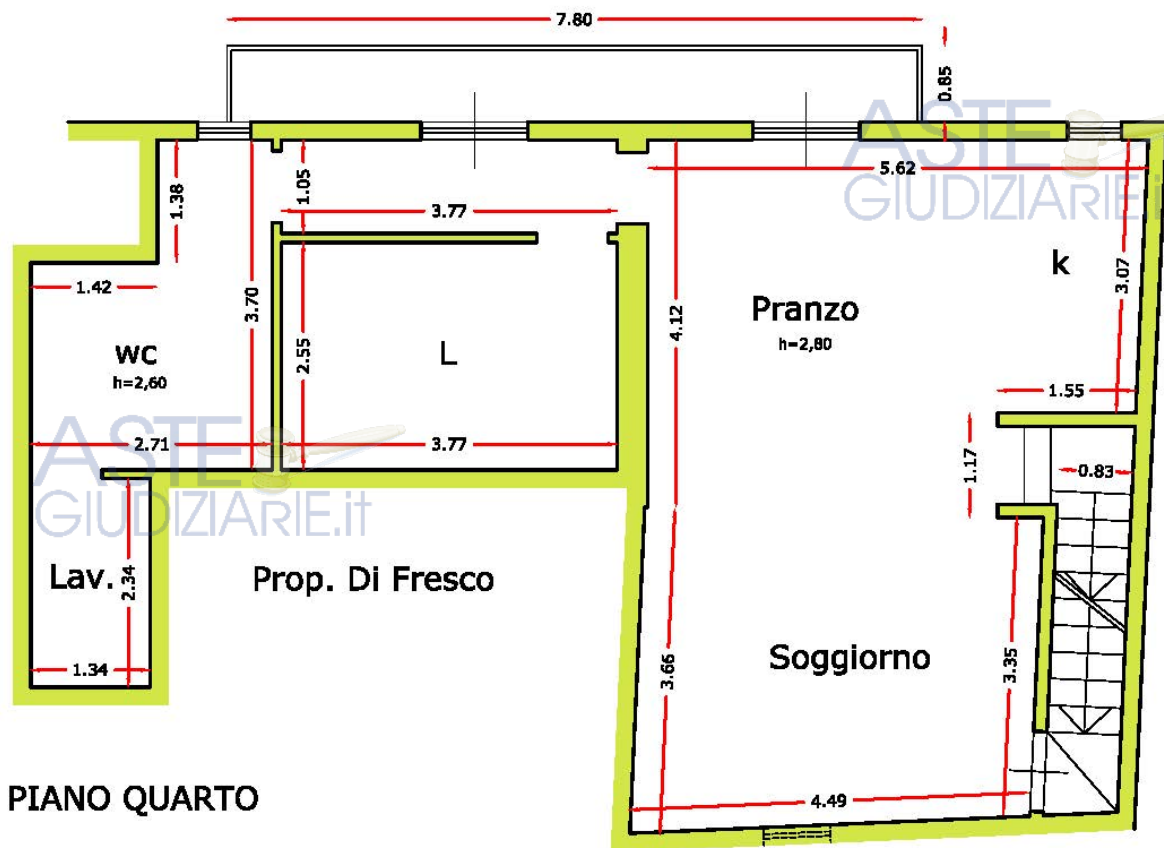
Una scala rivestita in legno conduce al piano superiore che risulta composto da due camere di cui una senza illuminazione diretta, un piccolo soggiorno, un servizio igienico ed una stanza armadi annessa alla camera principale; la stanza armadi presenta un piccolo vano sottotetto sul lato ovest usato come locale di sgombero di altezza pari ad 1,40 metri. Il tetto di questo piano presenta una struttura in legno a capanna con altezze variabili da un minimo di 2,70 metri dal lato di Corso dei Mille ad un massimo 3,53 metri al colmo.

L'appartamento è privo di APE (Attestato Prestazione Energetica).

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

Di seguito si riportano le planimetrie rilevate in occasione del sopralluogo.





LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento sito in Altofonte (PA) in Corso dei Mille n. 69 ubicato ai piani 4° 5°.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- XXXXXXXXXXXX
- XXXXXXXXXXXX

Si allega atto di provenienza Notaio Sergio Masi dell'11/09/2007 (All. 4) prodotto presso l'Archivio Notarile di Palermo.

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- XXXXXXXXXXXX (Proprietà 1/2)
- XXXXXXXXXXXX (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale al momento dell'acquisto: comunione legale dei beni.

CONFINI

L'appartamento confina a nord con proprietà XXXXXXXX, a ovest con proprietà XXXXXXXX e proprietà Eredi XXXXXXXX, a est con Corso dei Mille e a sud con area libera sovrastante proprietà XXXXXXXX.

CONSISTENZA

Considerato che l'appartamento presenta degli abusi edilizi non sanabili per i quali è necessario eseguire il ripristino dei luoghi ante abuso (vedi successivo paragrafo "Regolarità edilizia"), il calcolo della consistenza dell'immobile è stata fatta sulla scorta della planimetria catastale attuale (All. 6) considerando gli ambienti di piano 5° agibili e non abitabili.

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'abitazione rientra nella categoria "R/1" prevista dal D.P.R. "Abitazioni in fabbricati residenziali e promiscui". Per gli ambienti di piano 5° che vanno considerati come pertinenze dei vani principali la superficie verrà computata nella misura del 50 per cento in quanto comunicanti con i vani principali di piano 4°. Per i balconi ad uso esclusivo dell'abitazione la superficie è stata computata nella misura del 30 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 10 per cento per la quota eccedente così come previsto nell'allegato C, art. 4, lettera c) del D.P.R.

Bene non divisibile in natura.

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Appartamento piano IV°	68,00 mq	70,00 mq	1,00	70,00 mq	2,80 m	quarto
Balcone	6,60 mq	6,60 mq	0,30	2,00 mq	-	quarto
Appartamento piano V°	71,50 mq	74,00 mq	0,50	37,00 mq	2,30 m (media)	quinto
Totale superficie convenzionale:				109,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				109,00 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Per la cronistoria dei dati catastali si è fatto riferimento sia alla visura storica della vecchia particella soppressa identificata col foglio "MU". P.lla 1024, sub 4 (All. 5) che a quella attuale (All. 6).

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 08/11/1996 al 03/02/2003	XXXXXXXX (Proprietà 1/1)	Catasto Fabbricati Fg. MU, Part. 1024, Sub. 4 Categoria A/4 CORSO DEI MILLE n. 69 Piano 4-5
Dal 03/02/2003 al 11/09/2007	XXXXXXXX nato a Partinico il 01/09/1951 (Proprietà 1/2) e XXXXXXXX (Proprietà 1/2)	Catasto Fabbricati Fg. MU, Part. 1024, Sub. 4 Categoria A/4 CORSO DEI MILLE n. 69 Piano 4-5
Dal 11/09/2007 al 20/04/2009	XXXXXXXX (Proprietà 1/2) e XXXXXXXX nato a Partinico il 14/09/1920 (Proprietà 1/2)	Catasto Fabbricati Fg. MU, Part. 1024, Sub. 4 Categoria A/4 CORSO DEI MILLE n. 69 Piano 4-5 Piano 4-5

GUALTIERO CIACCI ARCHITETTO

via Mariano Stabile, n° 241 - 90141 Palermo - Tel. +39 091325892

Dal 20/04/2009 a oggi	XXXXXXXXXX (Proprietà 1/2) e XXXXXXXXXX nato a Palermo il 18/03/1979 (Proprietà 1/2)	Catasto Fabbricati Fg. 500, Part. 1024, Sub. 4 Categoria A/4 CORSO DEI MILLE n. 69 Piano 4-5
-----------------------	--	--

I titoli catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	500	1024	4	-	A/4	6	6 vani	-	204,52 €	4-5	-

L'allegato 6 riporta la visura e la planimetria catastale aggiornata.

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Operando un confronto tra la planimetria di rilievo 3 e la planimetria catastale (All. 6) sono state riscontrate delle difformità così come riportate nell'allegato 7 che consistono:

- al piano 4° in variazioni alle tramezzature interne ed annessione di un vano nell'angolo nord-ovest presente in planimetria ma non comunicante con l'appartamento;
- al piano 5° in variazioni alle tramezzature interne, variazione dell'altezza interna degli ambienti che è passata dai 2,30 metri ai 3 metri, inoltre manca il piccolo vano sottotetto non agibile ubicato nell'angolo nord-ovest.

Per l'aggiornamento della planimetria catastale occorre presentare un DOCFA per diversa distribuzione degli spazi interni per una spesa pari ad € 1.000,00.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c.

PATTI

Non si rilevano particolari questioni rilevanti ai fini di un trasferimento sancite negli atti di provenienza.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo dell'appartamento è buono.

PARTI COMUNI

L'immobile pignorato è inserito in un contesto condominiale ed ha parti in comune con le altre unità immobiliari che compongono l'edificio.

SUOLO DEMANIALE

L'immobile non ricade in suolo demaniale.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Infissi esterni	tipologia: anta singola, doppia anta a battente e scorrevole ; materiale: alluminio ; protezione: persine ; materiale protezione: alluminio ; condizioni: buone ;
Infissi interni	Non sono presenti infissi interni
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica ; condizioni: buone ;
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente ; materiale: Acciaio rivestito in legno (porta blindata) ; condizioni: buone ;

Impianti:

Elettrico	tipologia: sottotraccia ; tensione: 220V ; condizioni: non verificabili ; conformità: da verificare il rispetto della normativa ;
Gas	tipologia: sottotraccia ; alimentazione: GPL ; condizioni: non verificabili ; conformità: da verificare il rispetto della normativa ;
Idrico	tipologia: sottotraccia ; alimentazione: con autoclave ; condizioni: discrete ; conformità: da verificare il rispetto della normativa ;
Termico	Non presente
Condizionamento	diffusori: split ; condizioni: sufficienti ;

Di seguito si riportano alcune foto significative del bene; si rimanda all'allegato 8 che riporta il rilievo fotografico completo del bene eseguito in occasione del sopralluogo.



ASTE
GIUDIZIARIE.it



STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è occupato dalla debitrice XXXXXXXXXX unitamente ai propri figli.



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 15/04/1995 all' 11/09/2007	XXXXXXXXXX nato a PARTINICO (PA) il 14/09/1920 (1/2 proprietà)	Accettazione tacita di eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			15/10/2009	78409	57163
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dall' 11/09/2007 a oggi	XXXXXXXXXX nato a PARTINICO (PA) il 19/06/1923 (1/2 proprietà)	Successione in morte di Rinicella Giovanbattista			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Palermo	04/09/2008	51840	34681
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dall' 11/09/2007 a oggi	XXXXXXXXXX (1/2 proprietà) e XXXXXXXXXX (1/2 proprietà)	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Sergio Masi	11/09/2007	24714	3242
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Palermo	18/09/2007	63644	40587
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Palermo	18/09/2007	6589	1T

Si allega atto di provenienza Notaio Masi (All. 4).



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** a garanzia di mutuo con atto del 11/09/2007 notaio Sergio Masi rep. 3471/3242
Iscritto a Palermo il 18/09/2007
Reg. gen. 63645 - Reg. part. 15545
Importo: € 142.500,00
A favore di B@NCA 24-7 S.p.A.
Contro XXXXXXXXXX
Capitale: € 95.000,00

Trascrizioni

- **Verbale pignoramento immobiliare**
Trascritto a Palermo il 15/06/2018
Reg. gen. 23112 - Reg. part. 17591
A favore di UNIONE DI BANCHE ITALIANE S.p.A.
Contro XXXXXXXXXX

Dati ricavati dalla relazione notarile redatta dal Notaio Giulia Messina Vitrano di Corleone il 22/06/2018.

NORMATIVA URBANISTICA

Il Comune di Altofonte è dotato di PRG approvato con Decreto del 26/05/2005. L'edificio oggetto della presente relazione ricade in zona omogenea "A" (All. 9) costituita dal nucleo centrale dell'abitato il cui impianto morfologico, tipologico e di tessuto urbano e lea stessa qualità formale dei manufatti edilizi vanno preservati. In questa zona sono ammessi interventi finalizzato sostanzialmente al recupero evitando alterazioni dei volumi esistenti e dell'aspetto tecnico-formale delle superfici esterne.

Dal luglio del 1995 il Comune di Altofonte è sottoposto a Vincolo Paesaggistico da parte della Soprintendenza ai BB.CC. di Palermo.

La palazzina dove è ubicato l'appartamento oggetto di stima è stata realizzata in assenza di concessione edilizia, pertanto per verificarne la regolarità edilizia occorre stabilirne l'epoca di realizzazione.

Epoca di realizzazione della palazzina

Al fine di conoscere l'epoca di realizzazione della palazzina sono state visionate, presso la Società Aerofotogrammetrica Siciliana di Palermo, le riprese aeree effettuate sul territorio di Altofonte, nel dettaglio: i voli IGM del 1955 e del 1968, i voli SA del 1974, 1999 e 2004 ed il volo ATA del maggio 2008. È stata altresì estratta dal portale "Google Earth" la vista satellitare dell'ottobre 2004 (All. 8) La visione dei voli ha evidenziato che una parte della palazzina esisteva già nel 1955 mentre nel volo del 1968 aveva la conformazione planimetrica e volumetrica che ha mantenuto sino all'ottobre 2004. Successivamente con l'acquisto da parte degli esecutati avvenuto nel settembre 2007 sono state

eseguite delle lavorazioni già riscontrabili nel volo ATA del maggio 2008 e che corrispondono alle viste satellitari odierne (All. 2).



REGOLARITÀ EDILIZIA

1. *Regolarità edilizia della palazzina dove è ubicato l'appartamento*

Considerato che la palazzina è stata realizzata senza alcuna concessione edilizia per verificare la regolarità urbanistica occorre stabilirne l'epoca di realizzazione. Con gli approfondimenti eseguiti presso la SAS si può affermare che una parte della palazzina esisteva già nel 1955 mentre assumeva la sua conformazione planimetrica attuale nel volo IGM realizzato tra il marzo ed il luglio del 1968. La visione delle due foto ha evidenziato che a quell'epoca la palazzina si trovava al di fuori del centro abitato di Altofonte pertanto, essendo stata realizzata prima dell'entrata in vigore della Legge 765/1967, si può affermare che è in regola dal punto di vista urbanistico in quanto prima dell'entrata in vigore della suddetta Legge vanno considerati legittimi gli interventi edilizi realizzati al di fuori del centro abitato in assenza di concessione edilizia.

2. *Verifica della presenza di opere abusive nell'appartamento*

Al fine di verificare la presenza di opera abusive nell'immobile è stato operato un confronto tra la planimetria di rilievo (All. 3) e la planimetria catastale datata 08/11/1986, pertanto vale quanto detto nel precedente paragrafo "Corrispondenza catastale".

Le difformità edilizie pertanto coincidono con quelle catastali riportate nell'allegato 7 e consistono in: variazioni alle tramezzature interne, incremento di volume al piano 5° con aumento dell'altezza media interna che è passata da 2,30 m (misura riportata nella planimetria catastale) a 3,10 m ed annessione di un vano al piano 4 e di un vano sottotetto al piano 5°.

Per quel che riguarda le variazioni alle tramezzature interne non rappresentano abusi edilizi in quanto tali opere rientrano tra quelle previste dall'art. 9 della legge regionale n° 37 del 1985 che non considera tali interventi abusivi in quanto non comportano aumento della superficie utile dell'appartamento, variazione del numero di unità immobiliari, modifica dei rapporti ottimali di aerazione ed illuminazione e modifica della sagoma esterna dell'edificio.

Riguardo l'aumento di volume presente al piano 5° lo stesso è stato realizzato dopo l'acquisto da parte degli esecutati avvenuto nel settembre 2007 e risulta visibile nel volo ATA del maggio 2008. Con l'aumento delle altezze interne sono stati resi abitabili degli ambienti precedentemente adibiti a locale di sgombero e ripostiglio così come riportato nella descrizione dell'atto di acquisto (All. 4).

Questa difformità è da considerarsi un abuso edilizio visto che nelle zone "A" del PRG del Comune di Altofonte non sono permessi aumenti di volume; ai fini della stima occorre eseguire il ripristino dei luoghi andando a quantificarne i costi che si andranno a detrarre dal valore finale del bene.

Riguardo il vano annesso al piano 4° lo stesso è riportato nella planimetria catastale dove però non comunica con l'appartamento oggetto di stima riportando la presenza di una scala; considerato che nella descrizione dell'appartamento nell'atto di vendita si parla di un bagno così come riportato nella planimetria catastale ai fini della stima appare opportuno considerarlo annesso abusivamente all'appartamento. Ai fini della stima si andranno a detrarre dal valore finale del bene i costi necessari alla collocazione di un tramezzo. Lo stesso vale per il vano sottotetto di piano 5°.



3. *Possibilità di sanare gli abusi presenti*

Le difformità interne consistenti nelle modifiche alle tramezzature interne potranno essere regolarizzate mediante presentazione di CILA tardiva ai sensi dell'art. 6, comma 2, d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i., recepito con modifiche dall'art.3 della L.R. n. 16/2016 della Regione Siciliana.

Sono invece da ritenersi abusivi e non sanabili l'aumento di volume al piano 5° e l'annessione dei due vani ai piani 4° e 5°.

Possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380 del 2001

L'aumento di volume al piano 5 e l'annessione dei due vani ai piani 4° e 5° non rientrano tra gli abusi sanabili ai sensi del D.P.R. 380/2001 pertanto dovrà operarsi il ripristino dei luoghi con riconfigurazione della copertura e chiusura dei due vani annessi.

Possibilità di presentare domanda di sanatoria da parte dell'aggiudicatario ai sensi dell'art. 40, comma 6, della legge n. 47 del 1985.

Vale quanto detto nel paragrafo precedente.

4. *Costi di regolarizzazione*

I costi per la presentazione della CILA tardiva comprendenti le spese tecniche, l'oblazione, ed i diritti di segreteria si possono quantificare in € 2.000,00.

5. *Costi per ripristino dei luoghi*

Come detto occorre riportare la copertura odierna alla sua altezza originaria (2,30 m altezza media) e chiudere i due vani ubicati sul lato nord-ovest ed annessi all'appartamento con dei tramezzi. Le spese per la rimessa in pristino dei luoghi si possono quantificare in € 8.000,00.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Come dichiarato dall'esecutata in sede di operazioni peritali non esiste un condominio.

ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Essendo l'appartamento privo di APE dal valore finale si andrà a detrarre il costo per la sua produzione pari ad € 250,00.



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Non essendo il bene divisibile, lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Appartamento sito in Altofonte (PA) in Corso dei Mille n. 69 ubicato ai piani 4° 5°
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 500, Part. 1024, Sub. 4, Categoria A/4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di piena proprietà (1/1)

Il più "probabile" valore venale del bene si determina, accertate preliminarmente le condizioni intrinseche ed estrinseche dello stesso, mediante l'adozione dei criteri di stima dei fabbricati stabiliti dalle 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 valore 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**.

Per la determinazione del valore di mercato è stata eseguita una ricerca sui siti web delle principali agenzie immobiliari che operano nel Comune di Altofonte dove non sono stati trovati appartamenti ubicati nelle immediate vicinanze di quello oggetto di stima. Sul sito "idealista.it" è stato trovato un appartamento in vendita in una zona più esterna del paese (Corso Piano di Renda) con quadratura simile a quello oggetto di stima (106 mq) ubicato al secondo piano ad un prezzo di vendita di € 75.000 con un parametro di 707 €/mq (All. 10).

Sono stati altresì visionati i dati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) relativi al 2° semestre 2021 per il comune di Altofonte e per la zona B1 - "Centrale/ Centro Urbano" per la tipologia edilizia "Abitazioni civili" (All. 11); le tabelle prevedono un parametro minimo pari a 590 €/mq ed uno massimo pari a 800 €/mq per uno stato conservativo del bene "Normale".

Considerato il buono stato dell'appartamento che però è privo delle porte interne, che è ubicato in una zona più vicina al centro di Altofonte, appare congruo adottare un parametro di vendita pari a 750,00 €/mq.

In ultimo per la determinazione del più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima si è tenuto conto dei deprezzamenti dovuti alla regolarizzazione degli aspetti catastali ed urbanistici ed alle spese per il ripristino dei luoghi, nonché alla differenza tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata con una riduzione del 10% così come richiesto nel decreto di nomina.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento sito in Altofonte (PA) in Corso dei Mille n. 69 ubicato ai piani 4° 5°	109,00 mq	750,00 €/mq	€ 79.500,00	100,00%	€ 79.500,00
Valore di stima:					€ 79.500,00

Valore di stima: € 79.500,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione catastale	1.000,00	€
Oneri di regolarizzazione urbanistica	2.000,00	€
Oneri per ripristino luoghi	8.000,00	€
APE	250,00	€
Deprezzamento per differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile	10,00	%

Valore finale di stima: € 61.425,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Nessun tipo di riserva o particolari da segnalare.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Palermo, li 07/10/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Ciacci Gualtiero

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Verbale di sopralluogo
- ✓ N° 2 Google maps - Viste dal satellite
- ✓ N° 3 Planimetria consistenza attuale
- ✓ N° 4 Atto di provenienza
- ✓ N° 5 Visura particella soppressa
- ✓ N° 6 Visura e planimetria catastale attuali
- ✓ N° 7 Planimetrie difformità catastali ed edilizie
- ✓ N° 8 Report fotografico
- ✓ N° 9 Stralcio di PRG
- ✓ N° 10 Immobile in vendita agenzia immobiliare
- ✓ N° 11 Valori OMI



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento sito in Altofonte (PA) in Corso dei Mille n. 69 ubicato ai piani 4° 5°. L'appartamento al piano quarto si compone di un ampio ambiente con balcone che funge da soggiorno/living e da cucina, da un disimpegno che conduce ad una camera priva di illuminazione diretta e ad un servizio igienico con annessa lavanderia. Il piano quinto risulta composto da due camere di cui una senza illuminazione diretta, un piccolo soggiorno, un servizio igienico ed una stanza armadi annessa alla camera principale. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 500, Part. 1024, Sub. 4, Categoria A/4. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1). La palazzina dove è ubicato l'immobile è in regola dal punto di vista urbanistico mentre l'appartamento presenta degli abusi edilizi non sanabili per cui necessita il ripristino dei luoghi ante abuso.

Prezzo base d'asta: € 61.425,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 215/2018 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 61.425,00

Bene N° 1 - Appartamento uso ufficio			
Ubicazione:	Altofonte (PA) - Corso dei Mille n. 69		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento uso residenziale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 500, Part. 1024, Sub. 4, Categoria A/4	Superficie	96,00 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo è buono.		
Descrizione:	L'appartamento al piano quarto si compone di un ampio ambiente con balcone che funge da soggiorno/living e da cucina, da un disimpegno che conduce ad una camera priva di illuminazione diretta e ad un servizio igienico con annessa lavanderia. Il piano quinto risulta composto da due camere di cui una senza illuminazione diretta, un piccolo soggiorno, un servizio igienico ed una stanza armadi annessa alla camera principale.		
Vendita soggetta a IVA:	No.		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dalla debitrice che lo occupa con i suoi figli		

ASTE
GIUDIZIARIE.itASTE
GIUDIZIARIE.itASTE
GIUDIZIARIE.it