

TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Valenza Maria Pia Clelia, nell'Esecuzione Immobiliare 73/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	5
Patti.....	5
Stato conservativo	5
Parti Comuni	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia	10
Vincoli od oneri condominiali.....	10
Stima / Formazione lotti.....	11
Riserve e particolarità da segnalare	13
Riepilogo bando d'asta.....	16
Lotto Unico	16
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 73/2023 del R.G.E.	17
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 126.080,05	17
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	18



INCARICO

In data 13/07/2023, il sottoscritto Arch. Valenza Maria Pia Clelia, con studio in Via P.Pe Di Belmonte, 78 - 90139 - Palermo (PA), email arch.mpvalenza@gmail.com, PEC mariapiaclelia.valenza@archiworldpec.it, Tel. 347 6034342, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 17/07/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Altavilla Milicia (PA) - VIA PISA 2, scala UNICA, piano TERRA

DESCRIZIONE

L'appartamento occupa il piano terra di un fabbricato di tre elevazioni fuori terra, sottotetto e parziale piano interrato. E' ubicato in una zona semicentrale di Altavilla Milicia con destinazione urbanistica Z.t.o. B2: tessuti urbani parzialmente edificati e/o di recente formazione. L'appartamento è composto da un ampio soggiorno di ingresso, una cucina abitabile con annessa lavanderia, un corridoio che disimpegna un wc docci, una camera, un ripostiglio, un wc bagno e una camera da letto. E' dotato di spazio scoperto sul rero costituito da una loggia ed inoltre risulta pertinenza un posto auto scoperto nell'area retrostante il fabbricato.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Altavilla Milicia (PA) - VIA PISA 2, scala UNICA, piano TERRA

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)



Da certificato anagrafico del Comune di Altavilla Milicia l'esecutato risulta di stato libero.

CONFINI

L'immobile oggetto della procedura (appartamento a piano terra) risulta confinante con: androne condominiale, via Pisa, particella 2312.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	86,08 mq	112,50 mq	1	112,50 mq	2,90 m	terra
Loggia	3,00 mq	3,00 mq	0,40	1,20 mq	2,90 m	terra
Totale superficie convenzionale:				113,70 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				113,70 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile è ubicato in zona semi-centrale rispetto al centro del paese di Altavilla Milicia.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 03/02/1979 al 15/07/2009	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 5, Part. 77 Qualità Agrumeto Superficie (ha are ca) 010413
Dal 15/07/2009 al 17/03/2010	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 5, Part. 77 Qualità Agrumeto Superficie (ha are ca) 010413
Dal 17/03/2010 al 14/07/2011	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 5, Part. 3241 Qualità Agrumeto Cl.3 Superficie (ha are ca) 000505 Reddito dominicale € 16,00 Reddito agrario € 6,00
Dal 14/07/2011 al 21/11/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 3554, Sub. 3 Categoria A3 Cl.2, Cons. 6.5



		Superficie catastale 117 mq Rendita € 402,84 Piano terra
--	--	--

I titolari catastali coincidono con quelli reali.

Con tipo mappale del 05.04.2011 al n. PA0186901 è stata soppressa la p.lla 3241 del fg.5 e costituita la particella 3554 (immobile) oltre alla p.lla 3555 che comprende l'area destinata a strada privata e parcheggio dell'edificio in oggetto.

Dall'atto di compravendita del 14.07.2011 si evince che la particella 3555 appartiene per la quota di 1/4 (un posto auto scoperto) all'esecutato, come indicato anche nella visura storica catastale della p.lla 3555 che si allega.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	5	3554	3		A3	2	6.5	117 mq	402,84 €	terra	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

A seguito di sopralluogo ed attenta analisi della planimetria catastale, si è riscontrata la corrispondenza tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi, tranne che per l'altezza che di fatto è pari a ml.2.90 anziché 3.00 come indicato in planimetria.

PATTI

L'appartamento risulta, ad oggi, abitato dai signori **** Omissis **** e **** Omissis **** conduttore in virtù di contratto di locazione del 28.08.2020, registrato il 31.08.2020 al n.0042728-serie 3T con durata dal 01.09.2020 al 31.08.2024 con canone annuo di €.3.600,00.

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento risulta in buono stato conservativo.



PARTI COMUNI

L'appartamento fa parte di un piccolo condominio pertanto vi è un portone di ingresso condominiale ed un piccolo atrio sempre condominiale che consente l'accesso agli appartamenti. Vi è, inoltre, l'ascensore condominiale anche se l'appartamento della procedura non ne usufruisce per l'accesso all'appartamento ma per accedere sul tetto. Vi è una cisterna per la riserva idrica condominiale posta nel piano interrato dove si trova anche il locale autoclave.

Nell'atto di compravendita del 14/07/2011 rep.2812/1692 con cui il signor **** Omissis **** acquistava l'appartamento dalla Safe Costruzioni Srl, si legge: "l'appartamento ha diritto ad un posto auto scoperto su strada privata insistente su particella 3555 del fg.5", trattasi della stradina posta a ridosso del retroprospetto, per cui l'appartamento è dotato di un posto auto scoperto.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

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

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato in cui si trova l'appartamento oggetto della procedura esecutiva, è stato edificato tra il 2010 e il 2011 ed occupa un lotto di forma quadrangolare lungo la via Pisa che è una traversa della via Loreto arteria principale di Altavilla Milicia.

La costruzione consta di n. 3 elevazioni fuori terra, un sottotetto ed un piano parzialmente interrato dove si trova la riserva idrica condominiale e il locale autoclave. L'interpiano del piano terra è di ml.2.90. La struttura è stata realizzata in cemento armato del tipo intelaiato con travi di fondazione e di elevazione e pilastri. La muratura è realizzata con blocchi in laterizio e la tompagnatura è in blocchi forati. la copertura è a falde inclinate con torrino scala. La facciata è rifinita con intonaco tipo Li Vigni, mentre le pareti interne sono rifinite con intonaco di tipo gessato e tinteggiate con idropittura. La pavimentazione è in gres porcellanato e le ringhiere dei balconi nonché il corrimano della scala sono in profili di ferro verniciato.

Gli infissi sono in alluminio preverniciato a persiana con infissi interni con vetrocamera, mentre le porte interne sono in legno del tipo tamburato colore noce. Gli impianti idrico, elettrico risultano, per quanto è stato possibile verificare, a norma ed è presente la caldaia per il riscaldamento e la fornitura di acqua calda in maniera autonoma.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 31/08/2020
- Scadenza contratto: 31/08/2024

Stato della causa in corso per il rilascio



L'appartamento risulta, ad oggi, abitato dai signori **** Omissis **** e **** Omissis **** conduttore in virtù di contratto di locazione del 28.08.2020, registrato il 31.08.2020 al n.0042728-serie 3T con durata dal 01.09.2020 al 31.08.2024 con canone annuo di €3.600,00.

Canoni di locazione

Canone mensile: € 300,00

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 03/02/1979 al 15/07/2009	**** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Not. Toscano Paolo	03/02/1979	5897	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio di Palermo	27/02/1979	7927	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 15/07/2009 al 17/03/2010	**** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Not. Fabio Gattuso	15/07/2009	1931	1030
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio Palermo	24/07/2009	40765	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 17/03/2010 al 14/07/2011	**** Omissis ****	ATTO DI PERMUTA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°



		Not. Fabio Gattuso	17/03/2010	2229	1256
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio di Palermo	31/03/2010	12610	
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio di Cefalù	31/03/2010	542 serie1T	
Dal 14/07/2011 al 21/11/2023	**** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Not. Fabio Gattuso	11/07/2011	2812	1692
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio Palermo	27/07/2011		
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio di Cefalù	27/07/2011	1247	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

L'atto di compravendita del 14/07/2011 verrà depositato insieme agli altri allegati.

Si rilevano inoltre i seguenti atti:

di costituzione di vincolo di destinazione a rogito Comune di Altavilla Milicia del 29.04.2010 rep.839/2010 trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Palermo il 10.05.2010 al n.17848 di formalità, a favore del Comune di Altavilla Milicia contro Safe Costruzioni S.r.l.;

di costituzione di vincolo a rogito Comune di Altavilla Milicia del 29.04.2010 rep.839/2010 trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Palermo il 10.05.2010 al n.17849 di formalità a favore del Comune di Altavilla Milicia e contro Safe Costruzioni s.r.l.;

atto di concessione edilizia a rogito Comune di Altavilla Milicia del 25/05/2010 rep.19/2010 trascritto presso l'Agenzia del Territorio- Servizio di Pubblicità Immobiliare di Palermo il 10.05.2010 al n.21058 di formalità a favore di Comune di Altavilla Milicia contro Safe Costruzioni s.r.l.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI



Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Palermo aggiornate al 27/07/2011, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Palermo il 27/07/2011
Reg. gen. 37994 - Reg. part. 6160
Quota: 1/1
Importo: € 204.375,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 136.250,01
Rogante: Not. Fabio Gattuso
Data: 14/07/2011
N° repertorio: 2813
N° raccolta: 1693

Trascrizioni

- **pignoramento immobiliare**
Trascritto a Palermo il 23/06/2023
Reg. gen. 31613 - Reg. part. 24743
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Nell'ambito di un'operazione unitaria di cartolarizzazione ai sensi degli artt.1, 4 e 7 della Legge 130 del 30.4.1999, la UNICREDIT SpA ha concluso con Itaca SPV Srl u contratto di cessione di crediti individuabili in blocco tra i quali è compreso anche quello vantato nei confronti del signor **** Omissis ****, cessione il cui avviso è stato pubblicato sulla GURI del 05.05.2022.

NORMATIVA URBANISTICA

Il Comune di Altavilla Milicia è dotato di strumento urbanistico: Piano Regolatore Generale approvato con decreto D.Dir. 164/DRU del 12/04/2002 e, ad oggi, vigente. Il fabbricato identificato al fg.5, particella 3554 (ex p.lla 3241) si trova ubicato in zona territoriale omogenea: B2 che comprende:"le aree urbane parzialmente edificata di recente formazione con isolati di forma irregolare, con presenza di edilizia con caratteri e dipologia eterogenea. Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di ristrutturazione edilizia, di demolizione e di nuova edificazione, nel rispetto delle norme che regolamentano gli interventi in zone sismiche,



e con: indice fondiario massimo $I_f = 4 \text{ mc/mq.}$, altezza massima $H_m = 11 \text{ ml.}$ n.3 massimo piani fuori terra. Il PRG si attua attraverso interventi diretti previa autorizzazione e/o concessione edilizia. Vengono applicate le disposizioni di cui all'art.39 della L.r. n.19 del 31.03.1972. Le tipologie indicate e non prescrittive per la nuova edificazione sono edifici aggregati a schiera, in linea, e/o palazzine singole. Sono consentite variazioni alla destinazione d'uso dei piani interrati o seminterrati così come previste dalle vigenti disposizioni di legge".

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta agibile.

L'edificio, di cui fa parte l'appartamento oggetto della procedura, sito in Altavilla Milicia in via Pisa 2, identificato al catasto al fg.5, particella 3554 (ex 3241 ed ex 2189) è stato edificato in forza di concessione edilizia n.19 del 25.05.2010 da Comune di Altavilla Milicia. In data 06.06.2011 con Prot.n.10676 è stata presentata con DIA edilizia n.4/2011 variante di progetto alla concessione su citata. Il progetto riguardava un edificio per civile abitazione a tre elevazioni fuori terra oltre piano interrato e sottotetto.

I lavori sono iniziati in data 07.06.2010 e si sono conclusi in data 01.10.2012.

In data 12.12.2011 prot. n.276914 è stata depositata all'Ufficio del Genio Civile di Palermo la relazione a strutture ultimate da parte del direttore dei lavori per le strutture ing. Salvatore Giuseppe Busa, restituita vistata con prot.n.57721 in data 13.02.2012.

In data 18.05.2012 prot.n.185924 è stato depositato all'Ufficio del genio Civile di Palermo il certificato di collaudo statico restituito vistato con prot.n.243264 del 28.06.2012.

In data 25.07.2013 con prot.n.46 viene rilasciata dal Comune di Altavilla Milicia il certificato di abitabilità per le unità abitative incluso l'appartamento oggetto della procedura.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Da quanto verificato in sede di sopralluogo e di rilievo celerimetrico nonché dalla restituzione grafica della planimetria dello stato attuale, si può affermare che non vi sono difformità. Si rileva soltanto la presenza di una porzione di controsoffitto nel soggiorno con luce netta di ml.2.60 e quindi inferiore all'altezza consentita per i vani abitabili di ml.2.70, ma trattandosi di una piccola porzione ed essendo il controsoffitto costituito da pannelli in cartongesso e quindi di facile rimozione, si può computare un costo per il ripristino dello stato originario comprensivo di tinteggiatura e trasporto a discarica di €.500,00 che verranno detratti dal valore finale del bene.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI



Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 300,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 0,00

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

Da quanto riferito dall'amministratore: L'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie), consiste nelle spese per manutenzione periodica ascensore e verifica biennale €114,00/anno a carico del sig. **** Omissis ****;
Spese per consumi luce scala €180,00/anno (importo medio in riferimento agli ultimi 12 mesi).

Nessuna spesa straordinaria è stata deliberata e non ancora scaduta.

Nessuna spesa condominiale scaduta non pagata negli ultimi due anni anteriori alla data di perizia (dicembre 2023).

Nessun procedimento giudiziario in corso relativo al cespite pignorato.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima.

Il lotto sarà unico in quanto si tratta di un solo immobile, tra l'altro non divisibile.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:



- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Altavilla Milicia (PA) - VIA PISA 2, scala UNICA, piano TERRA
L'appartamento occupa il piano terra di un fabbricato di tre elevazioni fuori terra, sottotetto e parziale piano interrato. E' ubicato in una zona semicentrale di Altavilla Milicia con destinazione urbanistica Z.t.o. B2: tessuti urbani parzialmente edificati e/o di recente formazione. L'appartamento è composto da un ampio soggiorno di ingresso, una cucina abitabile con annessa lavanderia, un corridoio che disimpegna un wc docci, una camera, un ripostiglio, un wc bagno e una camera da letto. E' dotato di spazio scoperto sul retro costituito da una loggia ed inoltre risulta pertinenza un posto auto scoperto nell'area retrostante il fabbricato.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 3554, Sub. 3, Categoria A3

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 158.475,06

La valutazione del bene oggetto della procedura al lotto unico, consiste nella determinazione del valore di mercato. Il più probabile valore di mercato viene definito come la più probabile somma di moneta con la quale può essere scambiato il bene oggetto della stima in un determinato mercato e ad un certo tempo. Tenendo conto delle caratteristiche del bene da valutare, quali: ubicazione, epoca di costruzione, tipologia edilizia, destinazione, fattori esterni ambientali e superficie, si è scelto, tra i vari metodi per giungere alla determinazione del valore di mercato, quello comparativo diretto, detto anche stima sintetica. Questo metodo consiste nel comparare i beni immobili da valutare con quelli di prezzo noto mediante dei parametri tecnici che possono essere: metro cubo vuoto per pieno, numero dei vani, superficie coperta in metri quadri. Il metodo utilizzato è quello sintetico che tiene conto del parametro di superficie commerciale (al mq.)

E' stata consultata la Banca dati dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate che, per la zona periferica/ zona di sviluppo del centro urbano del Comune di Altavilla Milicia per il primo semestre del 2023 e per abitazioni civili (appartamenti) da valori pari a €800,00/1.200,00 al mq. La consultazione del Borsino Immobiliare per la zona semiperiferica in cui si trova l'immobile ha dato valori da €1.199,00/1.460,00 al mq. E' stata anche effettuata una ricerca di mercato sui vari portali internet, e sono stati trovati annunci di immobili in vendita nella zona interessata, con valori da €1.000,00,00/mq. a €1.500,00/mq. per cui si è preso come valore medio €1.250,00/mq.

Detti valori sono stati rimodulati per giungere ad un valore più probabile di mercato. Tenendo conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, si ritiene opportuno adottare, un valore di €/mq. 1.150,00 opportunamente rimodulato con il coefficiente correttivo $(K) = 1 + (p/100)$, dove p è la percentuale di apprezzamento o di deprezzamento applicato all'immobile. Sulla scorta delle caratteristiche riscontrate nell'edificio di cui fa parte l'u.i. (coeff.K1, K2, K3) e nell'u.i. specifica (coeff.K4, K5, K6), i coefficienti che si applicheranno sono i seguenti: K1= lo standard sociale. Esprime la qualità dell'edificio rispetto a quelli medi della zona.

L'edificio in cui si trova l'immobile si trova in una zona di costruzioni più vecchie, per cui si attribuisce un apprezzamentoK1=1,10

K2= lo standard dei servizi. Esprime apprezzamento per la presenza di servizi non ordinari. Intendendo come servizi non ordinari lo spazio condominiale adibito a parcheggio, in questo caso l'appartamento è dotato di un posto auto scoperto nella stradina privata a retrospetto, per cui si attribuisce un apprezzamento..... K2=1,05

K3= Lo standard di manutenzione. Esprime un deprezzamento per le spese di manutenzione straordinaria eventuali da affrontare. Allo stato attuale, per tutto l'immobile non necessitano degli interventi di manutenzione straordinaria e non sono deliberate spese, per cui non si applica un deprezzamento.....K3= 1,00

K4= Dimensione dell'u.i. Esprime un apprezzamento per l'u.i. di taglio piccolo e un deprezzamento per quelli di taglio grande, nel caso in questione visto il taglio medio non si applica alcun apprezzamentoK4=1,00

K5= Posizione dell'u.i. Esprime un apprezzamento o un deprezzamento che tiene conto del piano, della vista e della relativa esposizione. L'u.i. ha doppia esposizione su strada e su strada privata e si trova in una posizione abbastanza arieggiata ma si trova al piano terra per cui non si attribuisce alcun apprezzamento.....K5= 1,00



K6= Caratteristiche del manufatto. Esprime un apprezzamento o deprezzamento che tiene conto delle caratteristiche intrinseche dell'u.i. in esame e del suo stato di manutenzione. In merito alle caratteristiche l'appartamento risulta dotato in buono stato di manutenzione dato anche dalla recente costruzione (2011) per cui si ritiene di applicare un deprezzamento..K6= 1,05.

$K_{tot} = 1,10 * 1,05 * 1,00 * 1,00 * 1,00 * 1,05 = 1,212$

$Va_{mq} = Vm * K_n = € 1.150,00,00 * 1,212 = € 1.393,80/mq.$

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Altavilla Milicia (PA) - VIA PISA 2, scala UNICA, piano TERRA	113,70 mq	1.393,80 €/mq	€ 158.475,06	100,00%	€ 158.475,06
				Valore di stima:	€ 158.475,06

Valore di stima: € 158.475,06

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	20,00	%
Ripristino dello stato originario per demolizione controsoffitto nel soggiorno, tinteggiatura e trasporto a discarica del materiale.	500,00	€
Redazione APE	200,00	€

Valore finale di stima: € 126.080,05

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Nessun tipo di riserva o particolarità 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 05/12/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Valenza Maria Pia Clelia

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - VERBALE DI SOPRALLUOGO
- ✓ N° 2 Concessione edilizia - CONCESSIONE N.19/2010
- ✓ N° 3 Tavola del progetto - PROGETTO E RELAZIONE ALLEG. ALLA CONCESSIONE
- ✓ N° 4 Tavola del progetto - PARERE ASL ED ELABORATI
- ✓ N° 5 Altri allegati - ATTO DI PERMUTA DEL 17.3.2010
- ✓ N° 6 Altri allegati - ATTO DI VINCOLO A PARCHEGGIO DE 29.4.2010
- ✓ N° 7 Certificato destinazione urbanistica - CDU
- ✓ N° 8 Concessione edilizia - DIA PER VARIANTE DEL 6.6.2011
- ✓ N° 9 Tavola del progetto - PROGETTO E RELAZIONE PER VARIANTE (DIA)
- ✓ N° 10 Tavola del progetto - AUTORIZZAZIONE AGLI SCARICHI
- ✓ N° 11 Tavola del progetto - DOC GENIO CIVILE E COLLAUDO STATICO
- ✓ N° 12 Altri allegati - CERTIF. IMPIANTO ELETTRICO
- ✓ N° 13 Altri allegati - DICHIARA. CONFORMITA ASCENSORE
- ✓ N° 14 Visure e schede catastali - DOCFA E PLANIM.CATASTALI
- ✓ N° 15 Altri allegati - PERIZIA EXTRAGIUDIZIALE PER ABITABILITA
- ✓ N° 16 Certificato di agibilità / abitabilità - CERT. DI ABITABILITA N.46 DEL 2013
- ✓ N° 17 Atto di provenienza - atto di compravendita Pecoraro.Fazzino del 14.7.2011 rep.2812
- ✓ N° 18 Estratti di mappa - estratto di mappa fg.5, p.lla 3554
- ✓ N° 19 Planimetrie catastali - planimetria catastale appartamento fg.5, p.lla 3554, sub.3
- ✓ N° 20 Visure e schede catastali - visura storica catastale fg.5, p.lla 3554, sub.3
- ✓ N° 21 Visure e schede catastali - visura storica catastale area parcheggio p.lla 3555
- ✓ N° 22 Altri allegati - tavola cartografica
- ✓ N° 23 Tavola del progetto - planimetria di progetto
- ✓ N° 24 Altri allegati - planimetria di rilievo scala 1:100
- ✓ N° 25 Altri allegati - planimetria di rilievo indicante le opere di ripristino



- ✓ N° 26 Visure e schede catastali - visura storica catastale p.lla 3241
- ✓ N° 27 Altri allegati - ricerca si mercato e valori OMI e Borsino Immobiliare
- ✓ N° 28 Foto - documentazione fotografica
- ✓ N° 30 Altri allegati - ricevute trasmissione perizia e comunicazione deposito
- ✓ N° 29 Altri allegati - documentazione relativa alle spese condominiali



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Altavilla Milicia (PA) - VIA PISA 2, scala UNICA, piano TERRA
L'appartamento occupa il piano terra di un fabbricato di tre elevazioni fuori terra, sottotetto e parziale piano interrato. E' ubicato in una zona semicentrale di Altavilla Milicia con destinazione urbanistica Z.t.o. B2: tessuti urbani parzialmente edificati e/o di recente formazione. L'appartamento è composto da un ampio soggiorno di ingresso, una cucina abitabile con annessa lavanderia, un corridoio che disimpegna un wc docci, una camera, un ripostiglio, un wc bagno e una camera da letto. E' dotato di spazio scoperto sul retro costituito da una loggia ed inoltre risulta pertinenza un posto auto scoperto nell'area retrostante il fabbricato.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 3554, Sub. 3, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il Comune di Altavilla Milicia è dotato di strumento urbanistico: Piano Regolatore Generale approvato con decreto D.Dir. 164/DRU del 12/04/2002 e, ad oggi, vigente. Il fabbricato identificato al fg.5, particella 3554 (ex p.lla 3241) si trova ubicato in zona territoriale omogenea: B2 che comprende:"le aree urbane parzialmente edificata di recente formazione con isolati di forma irregolare, con presenza di edilizia con caratteri e dipologia eterogenea. Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di ristrutturazione edilizia, di demolizione e di nuova edificazione, nel rispetto delle norme che regolamentano gli interventi in zone sismiche, e con: indice fondiario massimo $I_f = 4\text{mc/mq.}$, altezza massima $H_m = 11\text{ ml.}$ n.3 massimo piani fuori terra. Il PRG si attua attraverso interventi diretti previa autorizzazione e/o concessione edilizia. Vengono applicate le disposizioni di cui all'art.39 della L.r. n.19 del 31.03.1972. Le tipologie indicate e non prescrittive per la nuova edificazione sono edifici aggregati a schiera, in linea, e/o palazzine singole. Sono consentite variazioni alla destinazione d'uso dei piani interrati o seminterrati così come previste dalle vigenti disposizioni di legge".

Prezzo base d'asta: € 126.080,05



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 73/2023 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 126.080,05

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Altavilla Milicia (PA) - VIA PISA 2, scala UNICA, piano TERRA		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 3554, Sub. 3, Categoria A3	Superficie	113,70 mq
Stato conservativo:	L'appartamento risulta in buono stato conservativo.		
Descrizione:	L'appartamento occupa il piano terra di un fabbricato di tre elevazioni fuori terra, sottotetto e parziale piano interrato. E' ubicato in una zona semicentrale di Altavilla Milicia con destinazione urbanistica Z.t.o. B2: tessuti urbani parzialmente edificati e/o di recente formazione. L'appartamento è composto da un ampio soggiorno di ingresso, una cucina abitabile con annessa lavanderia, un corridoio che disimpegna un wc docci, una camera, un ripostiglio, un wc bagno e una camera da letto. E' dotato di spazio scoperto sul rero costituito da una loggia ed inoltre risulta pertinenza un posto auto scoperto nell'area retrostante il fabbricato.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Palermo il 27/07/2011
Reg. gen. 37994 - Reg. part. 6160
Quota: 1/1
Importo: € 204.375,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 136.250,01
Rogante: Not. Fabio Gattuso
Data: 14/07/2011
N° repertorio: 2813
N° raccolta: 1693

Trascrizioni

- **pignoramento immobiliare**
Trascritto a Palermo il 23/06/2023
Reg. gen. 31613 - Reg. part. 24743
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

