
TRIBUNALE DI PALERMO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Ciacci Gualtiero, nell'Esecuzione Immobiliare 457/2021 del R.G.E.

promossa da

BPB BANCA S.p.A.

Codice fiscale: 01153230360

Via San Carlo n. 8

41121 – Modena (MO)

contro

XXXXXXXXXX

Codice fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Nato a PARTINICO (PA) il 12/09/1966

e

XXXXXXXXXXXXXXXX

Codice fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

nata a PALERMO (PA) il 06/07/1972



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione	3
Lotto Unico.....	5
Completezza documentazione ex art. 567.....	5
Titolarità	5
Confini.....	5
Consistenza.....	5
Cronistoria Dati Catastali	6
Dati Catastali	6
Precisazioni	7
Patti	7
Stato conservativo	7
Parti Comuni	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti	7
Stato di occupazione.....	9
Provenienze Ventennali.....	9
Formalità pregiudizievoli.....	9
Pratiche edilizie	10
Regolarità edilizia	11
Vincoli od oneri condominiali	12
Altre informazioni per l'acquirente.....	12
Stima / Formazione lotti	12
Riserve e particolarità da segnalare.....	13
Allegati.....	14
Riepilogo bando d'asta.....	15
Lotto Unico	15
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 457/2021 del R.G.E.	16
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 71.400,00	16



INCARICO

In data 28/09/2022, il sottoscritto Arch. Ciacci Gualtiero, con studio in Via Mariano Stabile, 241 - 90141 - Palermo (PA) email studioarchciacci@gmail.com, PEC gualtiero.ciacci@archiworldpec.it, Tel. 091 325892, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 03/10/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

Il bene oggetto di pignoramento è costituito dal seguente immobile:

- **Bene N° 1** – Appartamento ubicato a Partinico (PA) in Via Della Resistenza n. 1, Scala A, piano 3°, (Coord. Geografiche: 38° 2'29.53"N 13° 7'2.56"E).

Le operazioni peritali si sono svolte giorno 13/02/2023 come da verbale allegato (All. 1).

DESCRIZIONE

Via Della Resistenza si trova nella parte a sud rispetto del centro abitato di Partinico ed è compresa tra la via Principe Umberto e la SS 186 in una zona di espansione caratterizzata dalla presenza di edifici di tre/quattro piani fuori terra realizzati negli anni 70. Da segnalare nelle immediate vicinanze la presenza dell'Ospedale Civico di Partinico, del plesso scolastico "Orso Maria Corbino" e della Cantina Borbonica (All. 2 – vista dal satellite); la zona non servita da mezzi pubblici.

L'appartamento si trova al terzo piano di una palazzina a 4 elevazioni fuori terra con prospetto intonacato ma privo di finitura; al piano terra si trovano magazzini e locali commerciali mentre ai piani superiori abitazioni. L'accesso alla scala condominiale avviene dal civico 1 della via Della Resistenza tramite un portoncino in alluminio, la scala è rivestita in marmo tranne le ultime due rampe che conducono al piano terzo che sono prive di rivestimento. L'edificio è privo di impianto ascensore.

L'abitazione ha una forma pressoché quadrata con il corpo scala condominiale ed un piccolo pozzo luce ubicati nell'angolo sud ed occupa una superficie di circa 160 mq (All. 3 – planimetria di rilievo). L'accesso all'appartamento avviene tramite una porta d'ingresso che si presenta con una altezza inferiore rispetto alle misure standard per i motivi che verranno descritti nel paragrafo "Regolarità edilizia". All'interno presenta un grande vano adibito a soggiorno con tetto a spiovente che comunica direttamente con la zona cucina/pranzo e con un salone con camino al di sopra del quale è stato realizzato un soppalco con struttura lignea in travi squadrate ancorata alla struttura della palazzina; l'accesso alla zona soppalcata avviene tramite una scala con struttura in ferro e pedate in legno. Al piano terzo si trovano ancora due camere, due servizi igienici, due ripostigli ed una lavanderia che risulta rialzata rispetto al piano dell'appartamento di 16 cm. Un lungo balcone a forma di L è presente sui due prospetti dell'appartamento; sul lato di via Della Resistenza è stato ricavato un balcone coperto tramite la demolizione di parte del prospetto esterno. Le altezze del piano terzo sono variabili e vanno da un minimo di 2,40 metri lungo i prospetti su via Taranto e via Della Resistenza ai 3,37 metri della parte centrale in corrispondenza dei due pilastri centrali fino a raggiungere i 3,40 metri nella stanza ubicata sul lato est; al di sotto della zona soppalcata l'altezza minima al di sotto della trave è pari a **1,82 metri**. La zona soppalcata (sottotetto) presenta una pavimentazione in tavolato di legno e si compone di una zona disimpegno che guarda sugli ambienti sottostanti, di due camere e di un servizio igienico; le altezze variano da un minimo di **1,73 metri** nella zona che si affaccia sugli ambienti ad un massimo di **1,95 metri** all'interno delle stanze e del wc. Di seguito si riporta la planimetria dell'appartamento.



LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Partinico (PA) in Via Della Resistenza n. 1, Scala A, piano 3°.

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:

- XXXXXXXXXXX (Proprietà ½ in regime di comunione legale di beni)
Codice fiscale: XXXXXXXX
Nato a XXXXXXXXXXX
- XXXXXXXXXXXXXXX (Proprietà ½ in regime di comunione legale di beni)
Codice fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
Nata a XXXXXXXXXXX

Si allega atto di provenienza Notaio Anna Maria Siciliano del 30/06/2010 estratto dall'Archivio Notarile di Palermo (All. 4).

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

- XXXXXXXXXXXXXXX (Proprietà ½ in regime di comunione legale di beni)
- XXXXXXXXXXXXXXX (Proprietà ½ in regime di comunione legale di beni)

Regime patrimoniale all'atto dell'acquisto: comunione legale di beni.

CONFINI

L'appartamento confina: a nord-ovest con via della Resistenza, a nord-est con via Taranto, a sud-est con fabbricato identificato catastalmente con la particella 995 e con corpo scala condominiale ed a sud-ovest con fabbricato identificato catastalmente con la particella 538, con pozzo luce e con corpo scala condominiale.

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 fatto sulla scorta della planimetria catastale attuale (All. 5).



GUALTIERO CIACCI ARCHITETTO

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

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 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.

Il bene non è divisibile in natura.

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	157,00 mq	168,00 mq	1,00	168,00 mq	2.40/3.37 m	terzo
Balcone	26,00 mq	26,00 mq	0,30	7,80 mq	-	terzo
Totale superficie convenzionale:				175,80 mq		

La superficie convenzionale dell'appartamento è pari a 175,80 mq che si arrotonda a **176 mq**.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 21/06/1997 al 19/10/2001	XXXXXXXXXX (Proprietà 1/1)	Fg. 59, Part. 530, sub 13 Categoria F/5 (lastrico solare)
Dal 19/10/2001 al 16/02/2009	XXXXXXXXXX (Proprietà 1/1)	Fg. 59, Part. 530, sub 13 Categoria F/3 (in corso di costruzione)
Dal 16/02/2009 ad oggi	XXXXXXXXXXXX (Proprietà 1/2) e XXXXXXXXXXXX (Proprietà 1/2)	Catasto Fabbricati Fg. 59, Part. 530, sub 13 Categoria A/2, Piano 3°

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
	59	530	13	2	A/2	4	7 vani	172 mq	524,20 €	3	-



L'allegato 5 riporta la visura storica e la planimetria catastale.

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale. Operando un confronto tra la planimetria di rilievo (All. 3) e la planimetria catastale (All. 5) sono state riscontrate delle difformità così come riportate nell'allegato 6. Le difformità riscontrate nell'abitazione consistono in variazioni alle tramezzature interne, ampliamento dell'appartamento annettendo parte del corpo scala condominiale, realizzazione di una zona soppalcata, modifica del prospetto su via Della Resistenza e modifica delle aperture interne sul pozzo luce. Considerato che occorrerà eseguire dei lavori di rimessa in pristino dei luoghi (vedi successivo paragrafo "Regolarità edilizia") la planimetria andrà aggiornata per la sola parte delle modifiche alle tramezzature interne tramite presentazione di 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'immobile è buono.

PARTI COMUNI

L'immobile pignorato è inserito all'interno di un condominio multipiano, le parti comuni sono quelle in comune con gli altri appartamenti che compongono la palazzina (scala, impianti ecc...).

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 con vetri camera ; materiale: legno ; protezione: persiane ; materiale protezione: legno ; condizioni: buone .
Infissi interni	tipologia: a battente ; materiale: legno massello con riquadri ; condizioni: buone ;
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica ; condizioni: buone ;



GUALTIERO CIACCI ARCHITETTO

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

Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente ; materiale: Legno ; condizioni: buone ;
Pavimentazione balcone	materiale: piastrelle di ceramica ; condizioni: buone ;

Impianti:

Elettrico	tipologia: sottotraccia ; tensione: 220V ; condizioni: non verificabili ; conformità: non esiste dichiarazione di conformità .
Gas	tipologia: sottotraccia ; alimentazione: GPL ; condizioni: non verificabili ; conformità: non esiste dichiarazione di conformità .
Idrico	tipologia: sottotraccia ; alimentazione: con autoclave ; condizioni: non verificabili ; conformità: non esiste dichiarazione di conformità .
Termico	Camino
Condizionamento	diffusori: split ; condizioni: buone .

Di seguito si riportano alcune foto significative del bene; si rimanda all'allegato 7 che riporta il rilievo fotografico eseguito in occasione del sopralluogo.





STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è occupato dalla famiglia del debitore.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 21/06/1997 al 16/02/2009	XXXXXXXX (quota 1/1) Successione in morte del marito XXXXXXXX deceduto il 21/06/1997 Den. N. 17 Vol. 4655; successione non trascritta regolata da testamento olografo datato 10/01/1996 pubblicato con verbale ricevuto dal Notaio Vito Bica il 09/07/1997 Rep. 2043.	Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Marino Mario	05/09/1997	20555	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Palermo	09/09/1997	28560	21578
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 16/02/2009 ad oggi	XXXXXXXXXXXX (Proprietà 1/2) E XXXXXXXXXXXX (Proprietà 1/2)	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Anna Maria Siciliano	16/02/2009	33013	23028
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Palermo	17/02/2009	15029	10958
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Palermo	16/02/2009	1387	1/T		



Si allega atto di provenienza Notaio Anna Maria Siciliano del 16/02/2009 (All. 4).

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** a seguito di Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Palermo del 01/01/2018
Rep.1493 gravante sulla quota di ½ della piena proprietà del bene
Iscritto a Palermo il 27/09/2019
Reg. gen. 42509 - Reg. part. 5020
Importo: € 9.004,81 a garanzia di € 8.109,31
A favore di BANCA INFIS S.P.A. con sede in Mestre (VE)
Contro XXXXXXXXXXXXX
- **Ipoteca volontaria** a garanzia di mutuo con atto del 16/02/2009 notaio Anna Maria Siciliano
rep. 33014/23029
Iscritto a Palermo il 17/02/2009
Reg. gen. 15030 - Reg. part. 2983
Importo: € 220.000,00 a garanzia di mutuo di € 110.000,00 da restituire in anni 30
A favore di UNIPOL BANCA S.P.A. con sede in Bologna (BO)
Contro XXXXXXXXXXXXX (Proprietà 1/2) e XXXXXXXXXXXXX (Proprietà 1/2)

Trascrizioni

- **Verbale pignoramento immobiliare**
Trascritto a Palermo il 29/11/2021
Reg. gen. 55285 - Reg. part. 43113
A favore di BPER BANCA S.P.A. con sede in Modena (MO)
Contro XXXXXXXXXXX (Proprietà 1/2) e XXXXXXXXXXX (Proprietà 1/2)
- **Concessione edilizia**
Trascritta a Palermo il 27/03/2006
Reg. gen. 19099 - Reg. part. 9580
A favore di XXXXXXXXXXX (Petralia Sottana 01/07/1941)

Dati ricavati dalla relazione notarile prodotta dal creditore precedente redatta dal Notaio Giorgio Castiglioni l'11/01/2022.

PRATICHE EDILIZIE

Per la palazzina dove è ubicato l'immobile il Comune di Partinico ha rilasciato la concessione edilizia in sanatoria n° 19/06 del 13/03/2006 (All. 8); in particolare per l'immobile oggetto della presente relazione si rilasciava con la specifica "in corso di costruzione". Successivamente l'appartamento di piano terzo è stato dichiarato abitabile con certificato di Abitabilità/Agibilità prot. 7721/08 del 06/06/2008 (All. 9). L'immobile è privo di Attestato di Certificazione Energetica (APE).



REGOLARITÀ EDILIZIA

1. Verifica della presenza di opere abusive

Al fine di verificare la presenza di opera abusive nell'abitazione è stato operato un confronto tra la planimetria di rilievo (All. 3) e la planimetria allegata alla concessione edilizia in sanatoria (All. 8), quest'ultima, riporta una "ipotesi di divisione" considerato che al momento del rilascio della concessione l'appartamento di 3° piano era "in corso di costruzione" pertanto ai fini delle difformità non si terrà in considerazione la diversa distribuzione degli spazi interni.

Le difformità rilevate coincidono con quelle catastali che sono ampliamento dell'appartamento annettendo parte del corpo scala condominiale, realizzazione di una zona soppalcata, modifica del prospetto su via Della Resistenza con modifica delle aperture e demolizione di parte del prospetto per creare un balcone coperto ed ancora modifiche alle aperture sul vano scala e sul pozzo luce.

Riguardo la modifica alle aperture sul vano scala questi ultimi non si configurano come abusi considerato che si tratta di aperture che danno su uno spazio interno, **mentre sono da ritenersi abusivi e non sanabili tutte le altre difformità rilevate.**

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

Le opere abusive sono state realizzate dal debitore successivamente all'acquisto del bene avvenuto il 16/02/2009. In particolare la realizzazione della zona soppalcata non potrà essere sanata considerato che la parte sottostante il soppalco ha un'altezza di 1,82 metri non rispettando l'altezza minima prevista all'art. 80 del Regolamento edilizio del Comune di Partinico che è pari a 2,40 metri (All. 11).

Lo stesso vale per l'ampliamento eseguito annettendo parte del corpo scala condominiale considerato per il quale è necessario l'assenso da parte degli altri condomini che non è stato prodotto dal debitore pertanto in via cautelativa si prevede la rimessa in pristino.

Infine riguardo la modifica eseguita al prospetto di via Della Resistenza non è sanabile la demolizione eseguita di parte del prospetto né tantomeno quella effettuata sulle aperture esterne considerato che il Decreto Semplificazioni Bis (decreto-legge 31 maggio 2021, n. 77) fa rientrare la modifica dei prospetti tra gli interventi di manutenzione straordinaria qualora non riguardino immobili soggetti "a tutela" ex d.lgs. 42/2004 e non pregiudichino "il decoro" del fabbricato. L'immobile oggetto della presente relazione non è soggetto a tutela ai sensi dell'ex d.lgs. 42/2004 ma viene pregiudicato "il decoro" del fabbricato considerato che le aperture variate si affacciano su pubblica via.

Pertanto gli abusi rilevati non potranno essere sanati ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380 del 2001.

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

Gli abusi presenti sono insanabili pertanto non c'è la possibilità da parte dell'aggiudicatario di presentare domanda di sanatoria ai sensi dell'art. 40, comma 6, della legge n. 47 del 1985.

4. Costi per ripristino dei luoghi

Per il ripristino dei luoghi occorre presentare una CILA al Comune di Partinico e successiva SCA per una spesa complessiva di € 1.500,00 comprensive delle spese per l'APE; i costi per il ripristino dei luoghi (demolizione zona soppalcata e ripristino prospetto su via Della



Resistenza) ammontano ad € 7.500,00. Il costo complessivo pari a € **9.000,00** verrà detratto dal valore finale del bene.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Come dichiarato dall'esecutato in sede di operazioni peritali non esiste un condominio, le uniche spese sostenute sono quella della pulizia della scala.

ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Nessuna

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 ubicato a Partinico (PA) in Via Della Resistenza n. 1, Scala A, piano 3°. 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 dove sono stati trovati degli appartamenti in vendita con caratteristiche similari a



quelle del bene pignorato ed i cui parametri di vendita possono essere utili per la determinazione del valore €/mq da utilizzare per l'immobile oggetto di stima.

Sul sito "casa.it" è stato trovato un appartamento in vendita in via IV Novembre in una palazzina di 3 piani ubicato al piano 2° con una superficie di 150 mq ad un prezzo di vendita di € 80.000 con un parametro di 533 €/mq (All. 12); sono stati altresì visionati i dati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) relativi al 1° semestre 2022 per il comune di Palermo e per la zona D3 - "Semicentrale" per la tipologia edilizia "Abitazioni di tipo economico"; le tabelle prevedono un parametro minimo pari a 450 €/mq ed uno massimo pari a 630 €/mq per uno stato conservativo del bene "Normale" (All. 13).

Considerato il buono stato di manutenzione dell'abitazione appare congruo adottare un parametro di vendita pari a **500,00 €/mq** in linea con i parametri di vendita e con le tabelle OMI.

In ultimo per la determinazione del più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima si è tenuto conto della differenza tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata con una riduzione del 5% così come richiesto nel decreto di nomina.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Partinico (PA) in Via Della Resistenza n. 1, Scala A, piano 3°. Piena Proprietà (1/1).	176,00 mq	500,00 €/mq	€ 88.000,00	100,00%	€ 88.000,00
Valore di stima:					€ 88.000,00

Valore di stima: € 88.000,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale	10.000,00	€
Deprezzamento per differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile	5,00	%

Valore finale di stima: € 74.100,00

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 23/02/2023



L'Esperto ex art. 568 c.p.c.

Arch. Ciacci Gualtiero

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbale di sopralluogo
- ✓ N° 2 Google maps - Viste dal satellite
- ✓ N° 3 Planimetria di rilievo
- ✓ N° 4 Atto di provenienza
- ✓ N° 5 Documentazione catastale
- ✓ N° 6 Planimetria difformità catastali
- ✓ N° 7 Report fotografico
- ✓ N° 8 Concessione edilizia in sanatoria
- ✓ N° 9 Certificato Abitabilità
- ✓ N° 10 Planimetria difformità edilizie
- ✓ N° 11 Estratto del Regolamento edilizio del Comune di Partinico
- ✓ N° 12 Immobile in vendita agenzia immobiliare casa.it
- ✓ N° 13 Valori OMI 1° semestre 2022



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Partinico (PA) in Via Della Resistenza n. 1, Scala A, piano 3.

L'appartamento presenta al piano terzo un grande vano adibito a soggiorno con tetto a spiovente che comunica direttamente con la zona cucina/pranzo e con un salone con camino, due camere, due servizi igienici, due ripostigli ed una lavanderia. Tramite una scala a vista si accede ad una zona soppalcata che composta da una zona disimpegno che guarda sugli ambienti sottostanti, due camere ed un servizio igienico. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 59, Part. 530, sub 13, Categoria A/2. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1). L'immobile presenta degli abusi edilizi non sanabili per cui necessita il ripristino dei luoghi ante abuso.

Prezzo base d'asta: € 74.100,00



SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 457/2021 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 74.100,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Partinico , Via Della Resistenza n. 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 59, Part. 530, sub 13, Categoria A/2	Superficie	176,00 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo dell'abitazione è buono.		
Descrizione:	L'appartamento presenta al piano terzo un grande vano adibito a soggiorno con tetto a spiovente che comunica direttamente con la zona cucina/pranzo e con un salone con camino, due camere, due servizi igienici, due ripostigli ed una lavanderia. Tramite una scala a vista si accede ad una zona soppalcata che composta da una zona disimpegno che guarda sugli ambienti sottostanti, due camere ed un servizio igienico.		
Vendita soggetta a IVA:	No.		
Stato di occupazione:	L'immobile è occupato dalla famiglia del debitore.		

