
TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Riccardo Baratta, nell'Esecuzione Immobiliare 88/2023 del R.G.E.

promossa da

****OMISSIS****

contro

****OMISSIS****



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Sopralluogo.....	2
Descrizione	2
Lotto Unico.....	2
Completezza documentazione ex art. 567	2
Titolarità	3
Confini	3
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	6
Stato conservativo.....	7
Parti Comuni.....	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione	10
Provenienze Ventennali.....	10
Formalità pregiudizievoli.....	11
Normativa urbanistica.....	11
Regolarità edilizia.....	12
Vincoli od oneri condominiali	13
Stima / Formazione lotti	14
Elenco allegati.....	17



INCARICO

In data 24/08/2023, il sottoscritto Ing. Riccardo Baratta, con studio in Contrada San Girolamo snc - 90018 - Termini Imerese (PA), email riccardobaratta79@gmail.com, PEC riccardo.baratta@ordineingpa.it, Tel. 091 81 45 849, Fax 091 81 45 849, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 04/09/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito in modalità telematica.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

Bene N° 1 – Unità immobiliare sita in Comune di Bagheria (PA) – Via Domenico Lo Monaco n.60, piano 3° (Coord. Geografiche: 38° 4' 37.99" N - 13° 30' 21.07" E)



FIGURA 1 – STRALCIO SATELLITARE



SOPRALLUOGO

Previo avviso inviato a mezzo raccomandata, lo scrivente, unitamente al custode nominato, avv. Luca Cassata, in data 22.11.2023, si conduceva presso l'immobile oggetto di pignoramento. L'accesso veniva effettuato indipendentemente dal debitore stante che il custode era venuto già in possesso delle chiavi. Pertanto, lo scrivente si adoperava per svolgere un rilievo metrico e fotografico dell'immobile. Conclusi i rilievi, si abbandonavano i luoghi.

DESCRIZIONE

Oggetto di stima è un'unità immobiliare facente parte di un fabbricato in c.a. composto da quattro elevazioni fuori terra sito nel Comune di Bagheria (Pa), nella Via Domenico Lo Monaco. L'immobile è ubicato al piano terzo del fabbricato, è classificato come abitazione di tipo popolare e attualmente, per quanto riguarda le finiture interne, si presenta in discreto stato ad eccezione del bagno che necessita di un ammodernamento. Si evidenzia comunque che il fabbricato presenta delle infiltrazioni in copertura e pertanto, i soffitti dell'immobile oggetto del pignoramento si presentano in alcune zone degradati.

Si precisa sin d'ora che il fabbricato è stato costruito con regolare nulla osta per l'esecuzione dei lavori edili rilasciato dal comune in data 16.03.1962, tuttavia il piano terzo, il quale costituisce l'unità pignorata, non è conforme con la planimetria urbanistica approvata.

Per maggiori dettagli si rimanda alla documentazione fotografica ed alle planimetrie in allegato.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** – Unità immobiliare sita in Comune di Bagheria (PA) – Via Domenico Lo Monaco n.60, piano 3°.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Il controllo preliminare è stato eseguito depositando telematicamente l'apposito modulo entro i termini stabiliti. Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa. Il fascicolo si compone, infatti, della certificazione notarile (sostitutiva del certificato ipo-catastale) redatte, in data 03.08.2023, dal Dott. Niccolò Tiecco, Notaio in Perugia, che ricostruisce la storia del dominio del cespite pignorato nel ventennio antecedente la trascrizione dell'atto di pignoramento. La documentazione è stata integrata acquisendo il titolo di proprietà, il certificato di residenza storico dell'esecutato, l'estratto di matrimonio, la visura storica e la planimetria catastale dell'immobile pignorato [Cfr. Documentazione in allegato].



TITOLARITÀ

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

OMISSIS

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

- ***OMISSIS***

Il debitore risulta coniugato dal 30.06.2010 in comunione dei beni, come da estratto per riassunto dal registro degli atti di matrimonio rilasciato dal Comune di Palermo in data 16.10.2023 [Cfr. documentazione in allegato].

Si evidenzia che alla data di acquisto del cestite risultava ***OMISSIS***.

CONFINI

Il bene confina: a Nord con le particelle nn. 1067 e 2896 del foglio 500, a Est con la particella n. 1063 del foglio 500; a Ovest con la particella n. 1066 del foglio 500; a Sud con la pubblica via Domenico Lo Monaco.

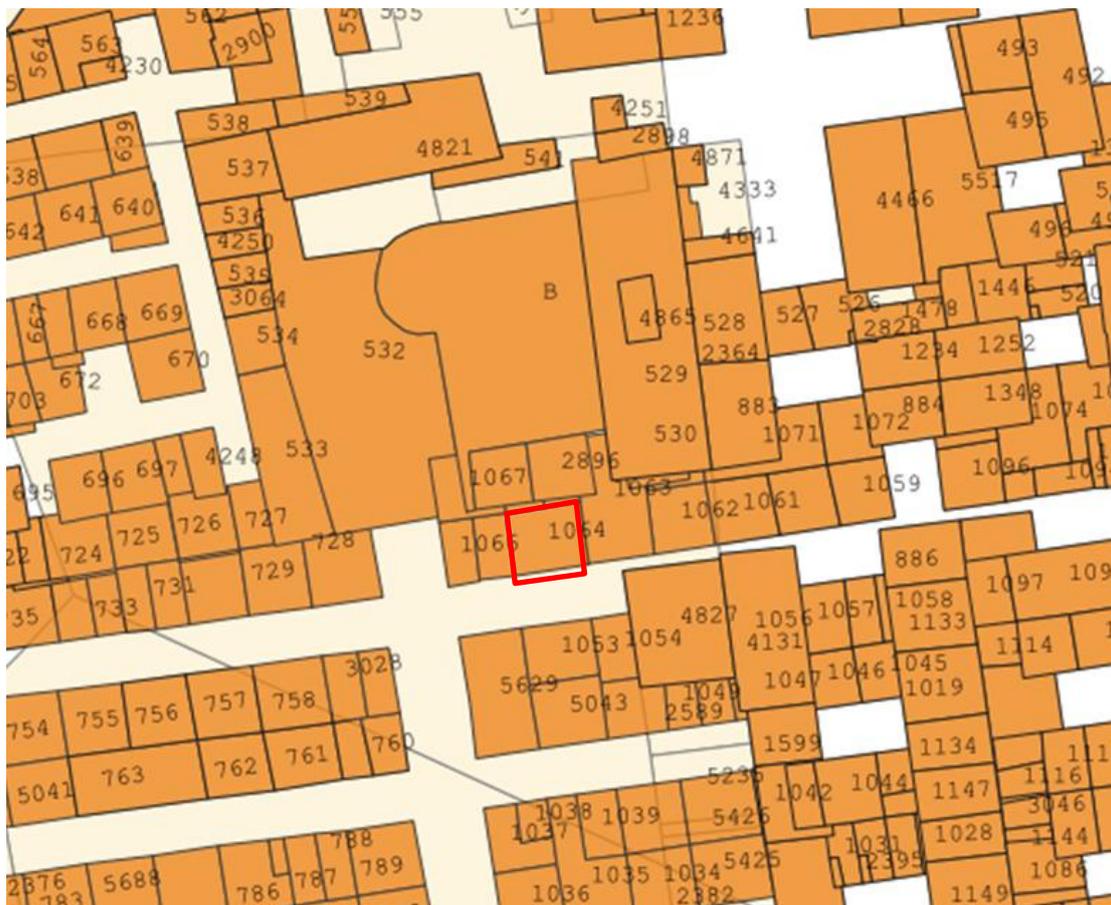


FIGURA 2 – ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE



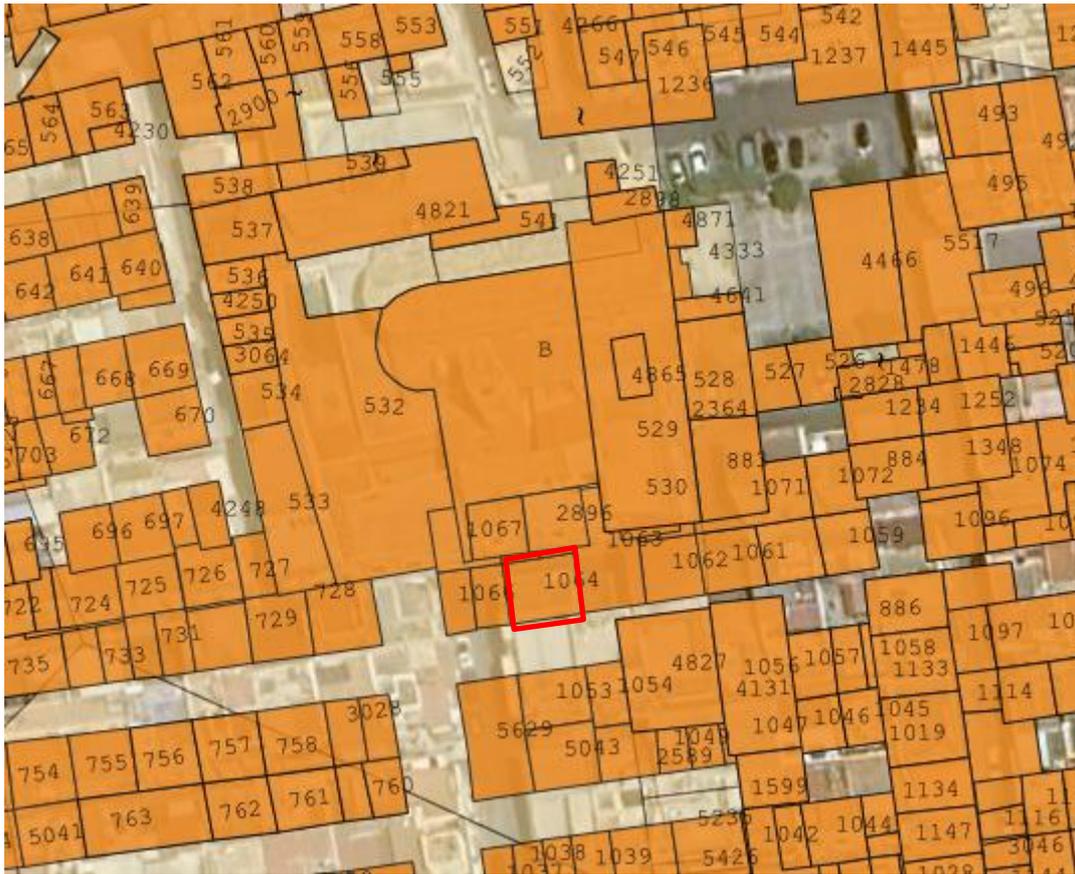


FIGURA 3 - SOVRAPPOSIZIONE ESTRATTO DI MAPPA CON IMMAGINE SATELLITARE

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione di tipo popolare	38,60 mq	45,40 mq	1,00	45,40 mq	2,70 m	3°
Terrazzo coperto	4,50 mq	5,80 mq	0,3	1,74 mq	2,70 m	3°
Balcone	4,90 mq	4,90 mq	0,3	1,47 mq	-	3°
Superficie convenzionale complessiva:				48,60mq		

Il bene non è comodamente divisibile in natura.

Per il calcolo della superficie si è tenuto conto delle disposizioni di cui al DPR 138/98.

Per come si avrà modo di meglio specificare nel seguito, si precisa sin da adesso che il fabbricato a cui fa parte il bene è stato costruito con regolare Nulla Osta per l'esecuzione dei lavori edili, però il piano terzo, ovvero l'immobile in esame, non risulta conforme alla planimetria urbanistica approvata e presenta un ampliamento rispetto quanto assentito.



In merito si precisa che la superficie indicata nella superiore tabella rappresenta quella nello stato di fatto sebbene la stessa non risulti regolare e commerciabile. Pertanto, nella valutazione del bene si terrà conto della superficie teorica assentita dai titoli edilizi rilasciati.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali	Dati derivanti da
Dal 20/07/1995 al 16/01/1997	***OMISSIS***	Catasto Fabbricati Fg. ***OMISSIS*** Categoria A/4; Cl. 4; Cons. 3 vani Rendita 133,25 € Via Domenico Lo Monaco n.62, Piano 3.	
Dal 16/01/1997 al 24/09/2007	***OMISSIS***	Catasto Fabbricati Fg. ***OMISSIS*** Categoria A/4; Cl. 4; Cons. 3 vani Rendita 133,25 € Via Domenico Lo Monaco n.62, Piano 3.	
Dal 24/09/2007 al 20/04/2009	***OMISSIS***	Catasto Fabbricati Fg. ***OMISSIS*** Categoria A/4; Cl. 4; Cons. 3 vani Rendita 133,25 € Via Domenico Lo Monaco n.62, Piano 3.	VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 20/04/2009 in atti dal 20/04/2009 COLLEGAMENTO MAPPE COL CATASTO TERRENI (n. 135/2009)
Dal 20/04/2009 al 07/03/2023	***OMISSIS***	Catasto Fabbricati Fg. ***OMISSIS*** Categoria A/4; Cl. 4; Cons. 3 vani Rendita 133,25 € Via Domenico Lo Monaco n.62, Piano 3.	VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 20/04/2009 in atti dal 20/04/2009 COLLEGAMENTO MAPPE COL CATASTO TERRENI (n. 135/2009)
Dal 07/03/2023 ad oggi	***OMISSIS***	Catasto Fabbricati Fg. ***OMISSIS*** Categoria A/4; Cl. 4; Cons. 3 vani Rendita 133,25 € Via Domenico Lo Monaco n.62, Piano 3.	Variazione del 07/03/2023 Pratica n. PA0035455 in atti dal 07/03/2023 VARIAZIONE PER PRESENTAZIONE PLANIMETRIA MANCANTE (n. 35455.1/2023)

I dati identificativi dell'immobile, dichiarati nell'atto di pignoramento, consentono l'univoca individuazione del bene.

Il pignoramento riguarda la piena proprietà dell'immobile censito al N.C.E.U. al foglio ***OMISSIS*** del Comune di Bagheria, particella n. ***OMISSIS***, piano terzo cat. A/4 rendita € 113,25.

Si conferma la corrispondenza fra l'intestatario della visura catastale ed il titolare del cespite pignorato [Cfr. Visura storica catastale in allegato].



DATI CATASTALI

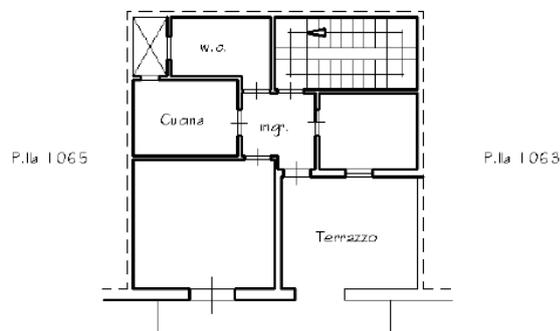
Dati identificativi				Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
	***OMISSIS** *	***OMISSIS** *	***OMISSIS** *		A/4	4	3 vani	Totale: 42m ² Totale escluse aree scoperte: 37m ²	133,25 €	3°

Corrispondenza catastale

Si riferisce che i dati catastali riportati nell'atto di pignoramento permettono l'univoca identificazione del cespite.

Nel corso del sopralluogo, rispetto quanto riportato nella planimetria catastale si sono rilevate delle difformità sulla distribuzione degli spazi interni/esterni. Nel dettaglio il muro di tompagno risulta avanzato rispetto quanto riportato nella planimetria catastale il che ha consentito di ricavare un ambiente interno (soggiorno/cucina) più grande a discapito del terrazzo che è stato ridotto in ampiezza. Inoltre, una parte del balcone è stata chiusa con una vetrata.

Pianta Piano
Terzo h = 3.20



Via Domenico Lo Monaco

FIGURA 4 - PLANIMETRIA CATASTALE ABBINATA ALL'IMMOBILE



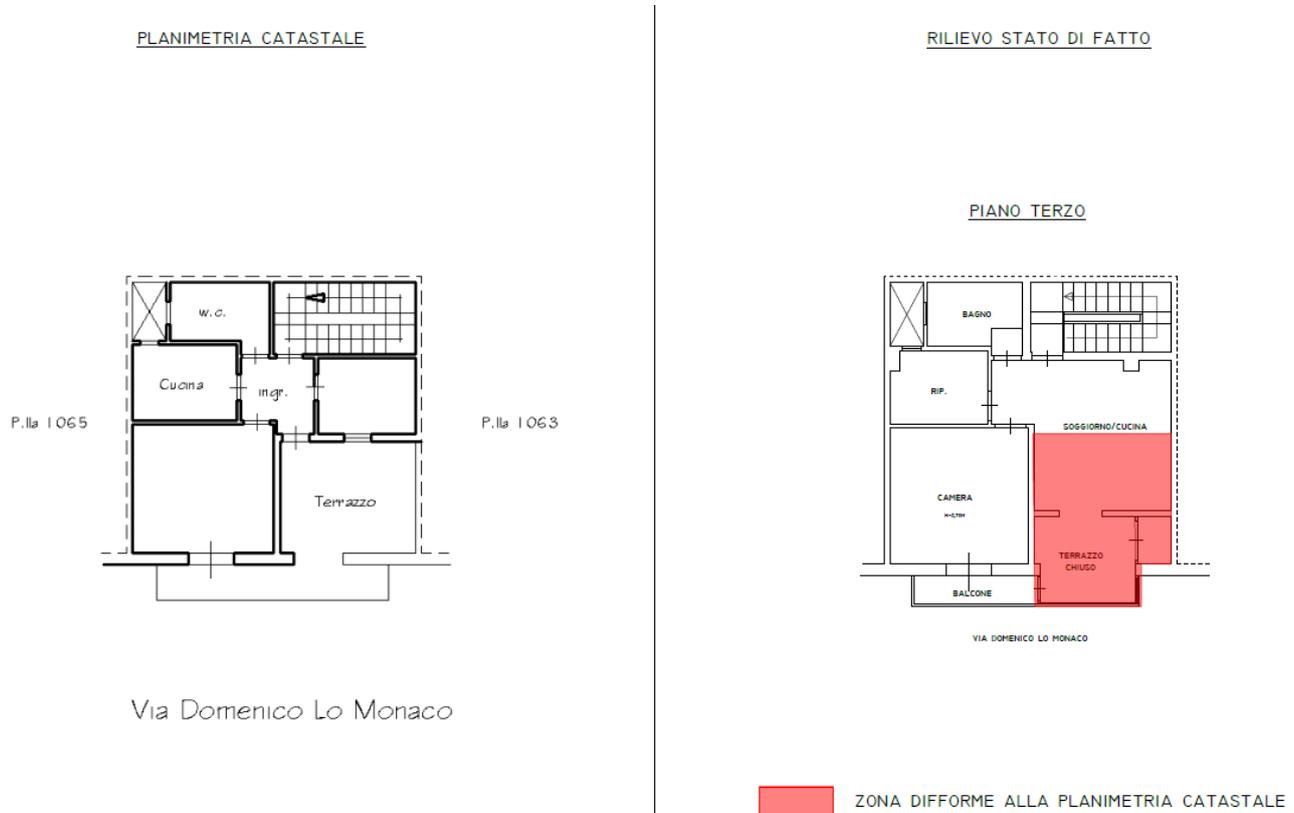


Figura 5 – Confronto pln catastale con stato dei luoghi

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si presenta in discrete condizioni generali ma necessita comunque di alcuni interventi di manutenzione straordinaria, quali ammodernamento del bagno e ripristino dei soffitti, in quanto allo stato attuale il fabbricato presenta infiltrazione provenienti dalla copertura.

PARTI COMUNI

L'immobile è collocato al piano terzo di un fabbricato in c.a. avente tre elevazioni fuori terra. Le parti comuni con le altre unità immobiliari poste ai piani terra, primo e secondo è limitata alla comproprietà, pro quota millesimale, delle parti condominiali previste per legge, uso e/o destinazione, ai sensi e per gli effetti dell'art. 1117 e seguenti del codice civile.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalla consultazione dell'atto di compravendita non si sono rilevati servitù sull'immobile.



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile in esame fa parte di un fabbricato in c.a. avente tre elevazioni fuori terra (anno di costruzione primi anni '60). L'accesso avviene dalla Via Domenico Lo Monaco n.60 (in catasto identificato al n.62), dove si accede tramite un portone in legno alla scala condominiale rivestita in marmo che conduce ai piani superiori. L'edificio nel suo complesso è composto da un magazzino al piano terra, due abitazioni rispettivamente ai piani primo e secondo, oltre l'unità abitativa oggetto dell'esecuzione posta al terzo piano.

Il cespite pignorato presenta un'esposizione, nella via principale, oltre un piccolo lucernario dove vi si affacciano i vani adibiti a ripostiglio e bagno.

L'accesso all'unità abitativa avviene tramite una porta in legno che dà accesso ad un soggiorno/cucina e da qui tramite un piccolo disimpegno si accede ai vari ambienti dell'abitazione

L'appartamento è così composto: un soggiorno/cucina (16,20 mq); una camera da letto (13,10 mq) un ripostiglio (mq 4,90) ed un bagno (mq 4,50), oltre un terrazzo coperto di 5,80 mq, dove troviamo un piccolissimo ripostiglio, ed un balcone prospiciente sulla via Domenico Lo Monaco di mq 4,90, dove per metà è chiuso con una struttura in alluminio e vetro.

L'appartamento è stato in parte ristrutturato, in quanto presenta delle finiture interne dell'abitazione discrete, non risalenti all'anno di fabbricazione dell'edificio. Tutta la pavimentazione interna è in ceramica. Il rivestimento della cucina è presente solamente nel piano di lavoro ed è in piastrelle di ceramica formato 10x10cm. Il bagno è pavimentato e rivestito con piastrelle di ceramica ed è munito di una vasca da bagno di dimensioni ridotte, lavabo, vaso, bidè. Tutte le porte interne sono in legno tamburato. Gli infissi esterni sono in alluminio con doppio vetro e gli oscuranti sono con avvolgibili in pvc. La pavimentazione del balcone è con piastrelle di ceramica.

Gli impianti tecnologici risultano funzionanti, ma non sono muniti di certificazione, così come previsto dalle norme vigenti. La cucina è alimentata con bombola a gas. L'acqua calda sanitaria viene garantita per mezzo di uno scaldino elettrico. L'abitazione risulta allacciata alla fognatura pubblica. La climatizzazione estiva ed invernale viene assicurata mediante delle pompe di calore.

In ultimo si evidenzia che il fabbricato presenta delle infiltrazioni sia in copertura, causando dei degradi nel controsoffitto, che in corrispondenza del balcone esterno in conseguenza di cui si formano delle manifestazioni umidifere nella parte bassa della parete della camera da letto.

Per maggiori dettagli sullo stato delle finiture interne ed esterne e sulla distribuzione interna degli ambienti si rimanda alla documentazione fotografica ed alla planimetria di rilievo in allegato.





PIANO TERZO

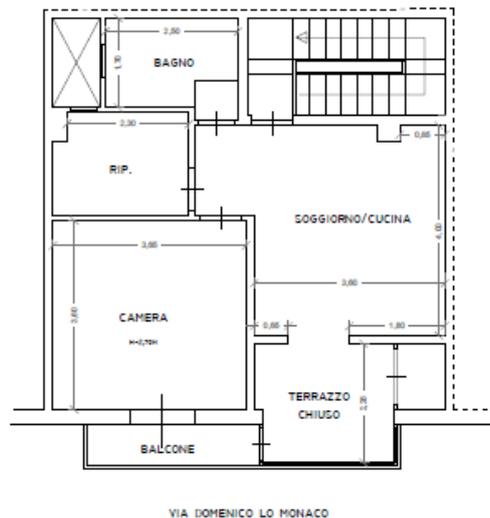


Figura 6 - Rilievo stato di fatto

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile allo stato attuale si presenta libero.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
		Atto di compravendita			
Dal 16/01/1997 al 24/09/2007	***OMISSIS***	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott.ssa Russo Letizia, Notaio in Palermo	16/01/1997	5813	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Palermo	22/01/1997	2212	
Dal 24/09/2007	***OMISSIS***	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Marretta Vincenzo, Notaio in Palermo	24/09/2007	19187	6436
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Palermo	01/10/2007	41782	



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.

Si allega alla presente perizia copia dell'atto di compravendita del cespite.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Nazionale aggiornate al 29/02/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria**
Iscritta a Palermo in data 01/10/2007 al n. 16097
Importo: € 135.000,00 di cui € 90.000,00 per capitale
Derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, durata 30 anni
A favore di *****OMISSIS*****
Contro *****OMISSIS*****
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

Pignoramento

Trascritto a Palermo il 21/07/2023
ai nn. 37266/28878
Quota: 1/1
A favore di *****OMISSIS*****
Contro *****OMISSIS*****
Formalità a carico della procedura

Per maggiori dettagli sulle trascrizioni ed iscrizioni si rimanda alla certificazione notarile redatto dal Dott. Niccolò Tiecco, Notaio in Perugia, allegata al fascicolo del creditore procedente.

NORMATIVA URBANISTICA

La zona su cui insiste l'immobile, secondo il Piano Regolatore Generale del Comune di Bagheria, approvato con decreto A.R.T.A. n.35/GAB del 24.09.2013 e successiva integrazione e rettifica con decreto A.R.T.A. del 15.03.2017, ricade all'interno del **Perimetro del Centro Storico**, in zona territoriale "**A2 - Tessuti urbani di valore storico ambientale**" regolamentata dagli artt. 7 e 9 delle N.T.A. allegate al P.R.G.

All'interno del **PPE di recupero del centro storico**, (studio di dettaglio) regolamentata dal art. 41 delle N.T.A. allegate al suddetto P.P.E. di recupero del centro storico.



L'immobile identificato catastalmente al foglio 500 particella 1064 del N.C.E.U. è classificato:

- come **"Unità edilizie di recente costruzione non coerenti con le caratteristiche storiche, tipologiche, ambientali e architettoniche del centro storico"**; regolamentata dagli art. 4 delle N.T.A. del Piano di Recupero.

In data 06/04/2022, con riferimento al P.R.G. approvato col sopraccitato Decreto n° 35 del 15/03/2017, pubblicato nella G.U.R.S. n. 14 del 07/04/2017, Parte I, sono decaduti i vincoli preordinati all'esproprio.

Dal punto di vista dei vincoli territoriali:

L'immobile in esame è sottoposto a **vincolo paesaggistico** di cui al D. Lgs.42/04 "nuovo codice dei beni culturali e del paesaggio" ed a **vicolo sismico**, ai sensi del Decreto Ministeriale del 10/03/1969 pubblicato nella GURI n. 71 del 18/3/1969 e successivamente classificata zona sismica 2 con pericolosità media, ai sensi dell'Ordinanza Ministeriale n° 3274/2003 e della delibera di Giunta Regionale n° 408 del 19/12/2003.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Il fabbricato a cui fa parte il bene oggetto dell'esecuzione è stato costruito a seguito del rilascio del Nulla Osta per esecuzione lavori edili da parte del Comune di Bagheria in data 16.03.1962.

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Dalla documentazione reperita in Comune è emerso che per il fabbricato a cui fa parte il cespite pignorato è stata rilasciata dal Comune di Bagheria "Nulla Osta per esecuzione lavori edili" in data 16.03.1962 a seguito della domanda di costruzione presentata in data 05/02/1962 dal vecchio proprietario (sig. *****OMISSIS*****).

Il data 03/12/1963 il Comune ha rilasciato l'autorizzazione di abitabilità, prat. N.997/2 facendo riferimento solamente al piano terra, primo e secondo [Cfr._Nulla Osta ed Autorizzazione di abitabilità in allegato].

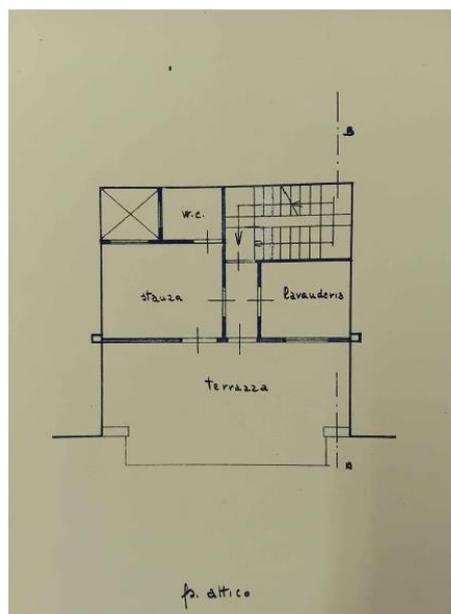
Confrontando la documentazione sopraindicata (Autorizzazione di abitabilità e planimetria approvata dall'U.T.C. in data 16.03.1962 ed allegata al Nulla Osta) con quanto accertato nel corso del sopralluogo risulta che l'immobile in esame ha subito delle consistenti modifiche che possono circostanziarsi come segue:

- allo stato attuale le dimensioni del lucernario sono più piccole;
- il muro di tomagno di divisione ambiente interno/terrazzo è stato avanzato ricavandone la camera da letto ed ampliando il vano soggiorno/cucina. In tal modo, buona parte dell'originaria terrazza scoperta è stata trasformata in superficie abitabile;
- una parte del balcone aggettante risulta chiusa con struttura in alluminio e vetrate.

Per maggiori chiarimenti sulle difformità si rimanda alla Tav C in allegato.



PLANIMETRIA ALLEGATA AL NULLA OSTA PER ESECUZIONE LAVORI EDILI



RILIEVO STATO DI FATTO

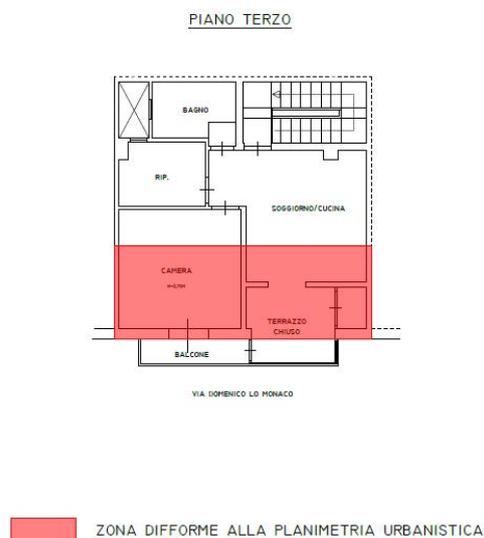


Figura 7 – Confronto pln urbanistica con stato dei luoghi

Pertanto, lo stato di fatto dell'appartamento risulta difforme al progetto approvato.

Gli abusi rilevati, trattandosi di immobile ubicato nel centro storico, sottoposto tra gli altri al vincolo paesaggistico, non potranno essere regolarizzati e si dovrà procedere alla messa in pristino dei luoghi demolendo parte del muro prospettico e della copertura, ricostituendo la planimetria urbanistica approvata. In ultimo si dovrà richiedere l'abitabilità dell'unità immobiliare non essendo questa mai rilasciata dal Comune provvedendo pertanto anche all'adeguamento degli impianti.

Sulla base di valutazioni sommarie, per riportare l'immobile al pristino stato si stima una spesa complessiva di circa € 9.500,00, importo che andrà sottratto al valore di stima del bene.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- L'immobile non dispone di certificato APE
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI



Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** – Unità immobiliare ubicata a Bagheria (PA) - Via Domenico Lo Monaco n.60, piano 3.

Unità immobiliare ubicata al piano terzo di un edificio in c.a., avente quattro elevazioni fuori terra sito in Bagheria nella Via Domenico Lo Monaco n. 60, composto da un soggiorno/cucina, una camera da letto, un bagno, un ripostiglio, un terrazzo coperto ed un balcone. Immobile identificato al N.C.E.U. del Comune di Bagheria al foglio *****OMISSIS*****, cat. A/4, classe 4, consistenza 3 vani, superficie catastale 42 mq, escluse aree scoperte 37 mq, R.C. € 133,25. L'immobile si trova nella zona centrale della città di Bagheria.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. *****OMISSIS*****, Categoria A/4.

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

Vista la variabilità del mercato immobiliare negli ultimi tempi per la determinazione del prezzo a base di vendita si è effettuata una stima a valore di mercato, col metodo sintetico comparativo, prendendo a riferimento i valori pubblicati dall'Osservatorio Immobiliare, edito dall'Agenzia delle Entrate, per il primo semestre del 2023, per immobili ad uso residenziale di tipo economico ubicati in zona centrale/centro urbano [Cfr. tabella OMI allegata]. Tali dati, per ulteriore verifica, sono stati successivamente confrontati con valori di mercato di immobili simili quotati da agenzie immobiliari. Nella valutazione si è comunque tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche sia del fabbricato a cui fa parte il cespite che dell'unità immobiliare in oggetto. A tal proposito si sono utilizzati dei coefficienti correttivi che tengono conto della zona di ubicazione, delle condizioni dell'edificio e delle caratteristiche dell'immobile in relazione allo standard della zona. A riferimento sono stati presi i valori riportati nel testo "Guida alla stima delle abitazioni", casa editrice DEI tipografia del Genio Civile, Va edizione, autore Prestinenzia Puglisi. I coefficienti adoperati sono:

- Lo standard sociale K1: questo coefficiente tiene conto delle caratteristiche del palazzo in relazione alla zona;
- Lo standard dei servizi K2: questo coeff. tiene in considerazione tutti i servizi condominiali [es. posti auto ect...];
- Lo standard di manutenzione K3: questo coeff. tiene conto delle spese prevedibili per la manutenzione dell'edificio e delle parti comuni [i prospetti degradati, le scale, problemi alla statica dell'edificio];
- L'esistenza di introiti K4: questo coeff., a differenza dei precedenti [coeff. di deprezzamento] che tenevano conto delle spese, considera gli eventuali introiti [es. ex alloggio portiere dato in affitto, ect...];
- La dimensione K5: questo coeff. tiene conto delle dimensioni dell'appartamento;
- La posizione K6: questo coefficiente tiene conto del piano, della vista, dell'esposizione e del rumore;



- Il manufatto K7: questo coefficiente tiene conto della qualità e dello stato dei materiali impiegati nell'immobile e degli interventi di manutenzione necessari.

Il valore unitario lordo proposto dall'OMI per abitazioni di tipo economico ubicati nella zona centrale del Comune di Bagheria è compreso tra 500,00 e 750,00 €/mq. Vista l'ubicazione e l'anno di costruzione dell'edificio, in relazione agli altri immobili presenti nella zona, si è assunto come base per il calcolo della stima il valore medio di 625,00 €/mq, questo importo è stato successivamente moltiplicato per dei coefficienti correttivi che tengono conto delle reali caratteristiche del bene. I coefficienti correttivi [K1 K7] calcolati sono:

- K1 = 1
- K2 = 1
- K3 = 0,95 per tenere conto delle infiltrazioni rilevati in copertura
- K4 = 1
- K5 = 1
- K6 = 0,80 per tenere conto che l'immobile è ubicato al piano terzo senza ascensore;
- K7 = 0,93 per tenere conto dello stato delle finiture interne, del necessario riammodernamento del bagno, del ripristino dei soffitti degradati a causa delle infiltrazioni, nonché che l'immobile è privo di impianto di riscaldamento.

Il valore unitario così determinato risulta pari a:

$$€ 625,0 * 0,95 * 0,80 * 0,93 = 441,75 €/mq.$$

Tenuto conto dell'insanabilità delle difformità riscontrate, e ciò con riferimenti agli incrementi di volume/superficie, per il calcolo della superficie commerciale si farà riferimento a quella teorica assentita con il progetto approvato nel 1962 e pari a 32 mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Unità immobiliare sita in Comune di Bagheria (PA) - Via Domenico Lo Monaco n.60, piano 3°	32,00 mq	441,75 €/mq	€ 14.136,00	100,00	€ 14.136,00
				Valore di stima:	€ 14.136,00

Valore di stima € 14.136,00



Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rilascio APE	200,00	€
Spese per rimozione abusi (stima sommaria)	9.500,00	€
Spese per aggiornamento catastale	500,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia	15,00	%
Arrotondamento	0,60	€

Valore finale di stima: € 3.345,00

Valore di stima quota in vendita (arrotondato): € 3.345,00

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.

Termini Imerese, li 29/02/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Riccardo Baratta



ELENCO ALLEGATI

Si allegano alla presente i seguenti elaborati e documenti:

1. Stralcio aerofotogrammetrico con indicato il lotto
2. Stralcio mappa catastale con indicato il lotto
3. Visura Storica catastale C.F. foglio *****OMISSIS***** p.lla *****OMISSIS*****
4. Visura Storica catastale C.F. foglio *****OMISSIS***** p.lla *****OMISSIS*****
5. Planimetria catastale foglio *****OMISSIS***** p.lla *****OMISSIS*****
6. Documentazione fotografica
7. Tav. A – Rilievo stato di fatto
8. Tav. B – Confronto planimetria catastale con rilievo stato di fatto
9. Tav. C – Confronto planimetria urbanistica con rilievo stato di fatto
10. Nulla Osta per esecuzione lavori edili ed elaborati tecnici approvati
11. Autorizzazione di abitabilità
12. Atto compravendita
13. Certificato di residenza
14. Estratto di matrimonio
15. Dati OMI
16. Aggiornamento ispezione ipotecaria debitore
17. Perizia ei_88-2023_privacy

