
TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE

SEZIONE EE.II.


Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Ustica Giada, nell'Esecuzione Immobiliare 132/2022 del R.G.E.

promossa da

PRISMA SPV S.R.L.

Codice fiscale: 05028250263

contro

A
A large block of text is completely redacted with black ink, obscuring the identity of the opposing party. Some faint letters like 'A' and 'nta' are visible at the beginning of the redacted block.

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
sopralluogo	3
Descrizione	3
Completezza documentazione ex art. 567	9
Titolarità	9
Confini.....	10
Consistenza	10
Cronistoria Dati Catastali	11
Dati Catastali	11
Precisazioni.....	13
Patti	13
Stato conservativo	13
Parti Comuni.....	13
Servitù, censo, livello, usi civici	13
Caratteristiche costruttive prevalenti	13
Stato di occupazione	14
Provenienze Ventennali.....	14
Formalità pregiudizievoli	15
Normativa urbanistica	15
Regolarità edilizia	15
Vincoli od oneri condominiali	17
Stima / Formazione lotti	17
Riepilogo bando d'asta.....	19
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 132/2022 del R.G.E.	20

INCARICO

In data 16/12/2022, la sottoscritta Arch. Ustica Giada, con studio in viale Enrico Iannelli 15 - 90018 - Termini Imerese (PA), email giada.u@gmail.com, PEC giada.ustica@archiworldpec.it, veniva nominata Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 09/01/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

Il bene oggetto di pignoramento è costituito dal seguente immobile:

- **LOTTO UNICO** - Fabbricato civile ubicato a Casteldaccia (PA) - via delle Cave 38 (Coord. Geografiche: 38.051719, 13.526641)

SOPRALLUOGO

In data 16/12/2022 è stata nominata C.T.U. la sottoscritta architetto Giada Ustica con studio in Termini Imerese, viale Enrico Iannelli 15, iscritta all'ordine degli Architetti PPC della Provincia di Palermo al n.4913, al fine di effettuare accertamenti sull'immobile pignorato e la stima del bene. A seguito di giuramento effettuato il 09/01/2023 e in sede di controllo preliminare depositato in via definitiva il 15/02/2023 la documentazione ex art. 567 c.p.c. è risultata incompleta determinando la sospensione temporanea delle operazioni peritali e la remissione al giudice dei provvedimenti del caso. In data 23/05/2023 è stato effettuato il primo accesso eseguendo il sopralluogo presso il bene alla presenza dell'avvocato Mangiaracina, custode giudiziario nominato in sostituzione dell'avv. Speciale, e della sigg.ra [REDACTED]. Le operazioni si sono svolte regolarmente: sono stati effettuati i rilievi metrici e fotografici e sono state acquisite tutte le informazioni necessarie allo svolgimento della perizia.

DESCRIZIONE

(cfr. all. C - documentazione grafica e all. G - documentazione fotografica).



Sovrapposizione ortofoto – estratto di mappa catastale

Edificio residenziale da cielo a terra composto da tre livelli fuori terra oltre lastrico solare con locali accessori. L'accesso al bene è diretto dalla pubblica via dalla via delle Cave n. 38. Il bene presenta inoltre accesso dalla via Serradifalco n. 48 attraverso il magazzino adibito a rimessa auto.



Prospetto su via Serradifalco



Prospetto su via delle Cave

L'immobile si trova nel centro storicizzato di Casteldaccia a 400 m da piazza Matrice, in prossimità del margine Ovest dello sviluppo del tessuto urbano. Il contesto è composto da isolati a spina, formati da unità edilizie con tre muri ciechi e uno su strada, definiti da vie strette ortogonali. Il bene oggetto di perizia costituisce un'unità di testa di uno di questi isolati tipici.

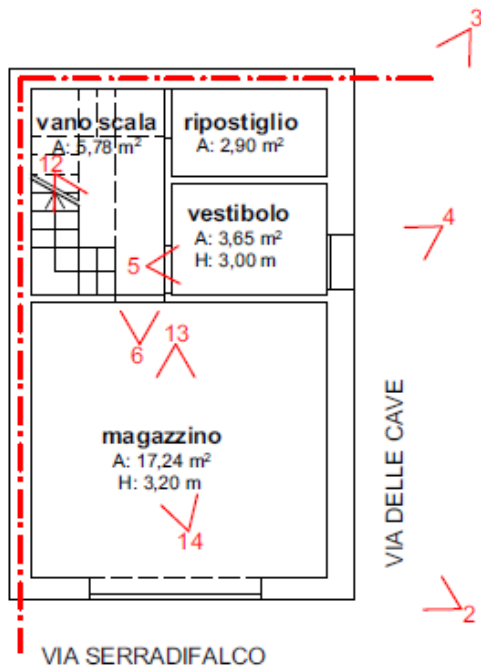


Stralcio planimetrico scala 1/2000

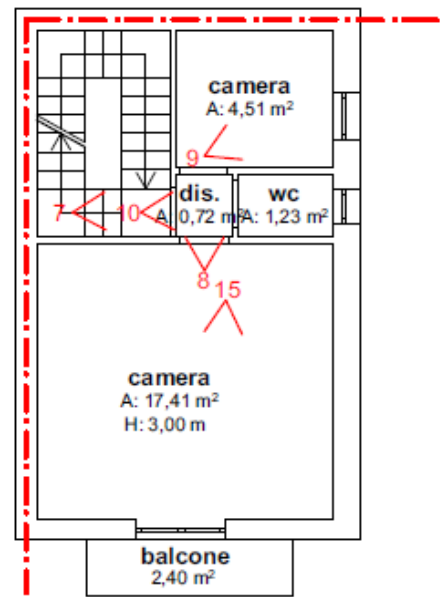


ortofoto

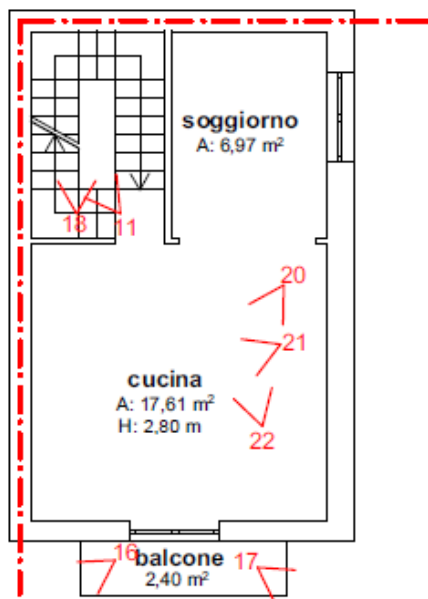
Il fabbricato si articola su quattro livelli ed è composto al piano terra da magazzino, usato come rimessa auto con accesso dalla via Serradifalco n. 48, vestibolo di accesso alla residenza dalla via delle Cave n. 38, vano scala e ripostiglio; al piano primo da disimpegno, due camere, bagno e un balcone prospiciente la via Serradifalco; al piano secondo da cucina-soggiorno e un balcone prospiciente la via Serradifalco; al piano terzo da terrazza scoperta, bagno e lavanderia.



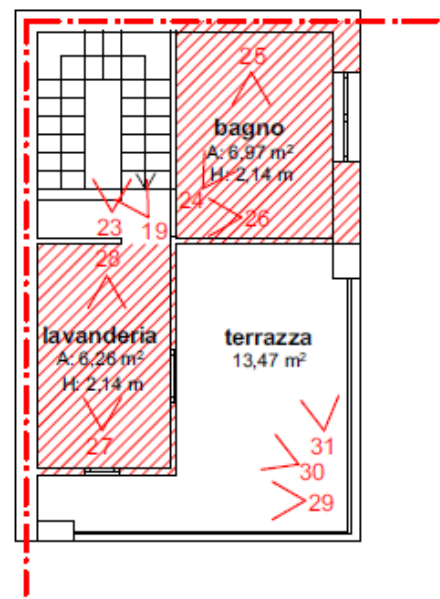
PIANTA PIANO TERRA



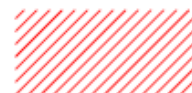
PIANTA PIANO PRIMO



PIANTA PIANO SECONDO



PIANTA PIANO TERZO

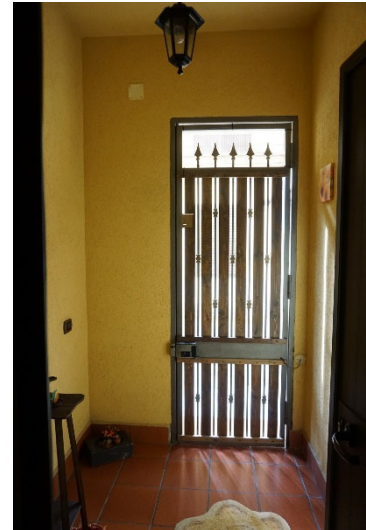


SUPERFETAZIONI DA DEMOLIRE

piante



Magazzino / rimessa PT



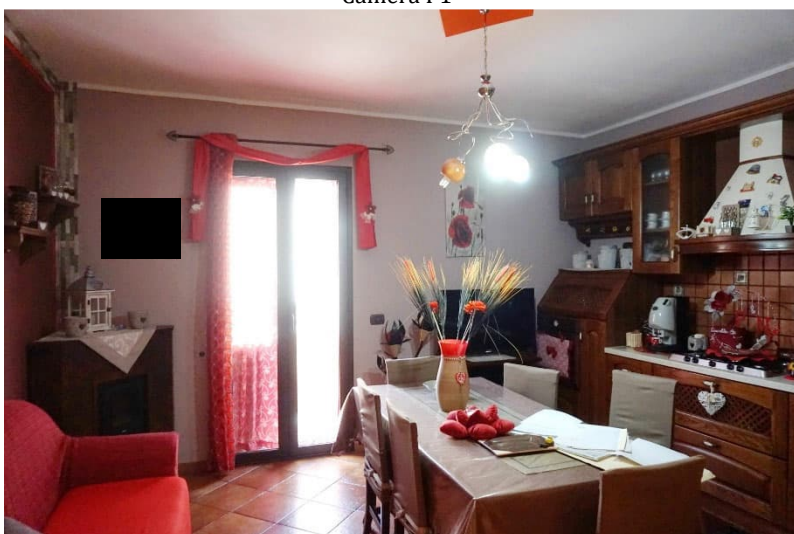
Vestibolo PT



Camera P1°



Camera P1°



Cucina P2°



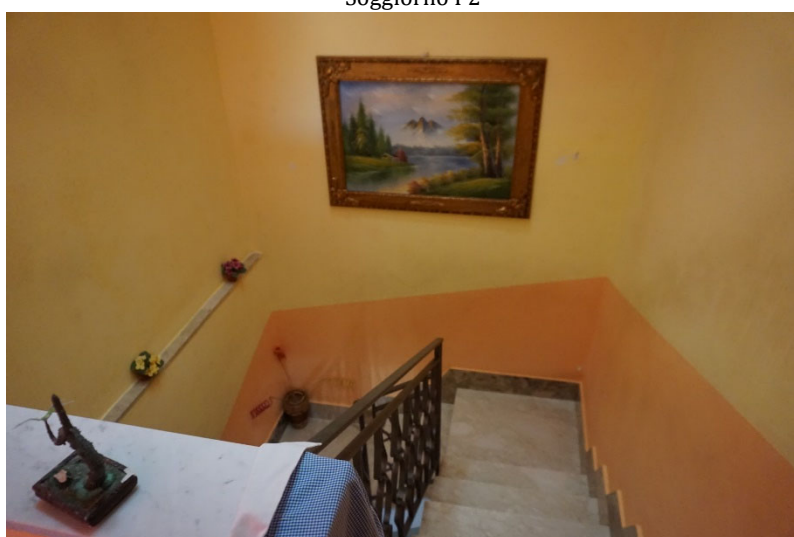
Bagno P1°



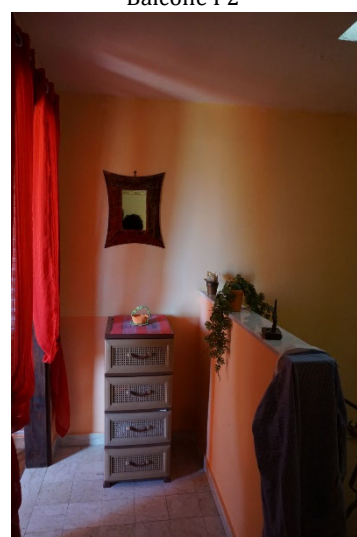
Soggiorno P2°



Balcone P2°



Vano scala°



Pianerottolo P3°



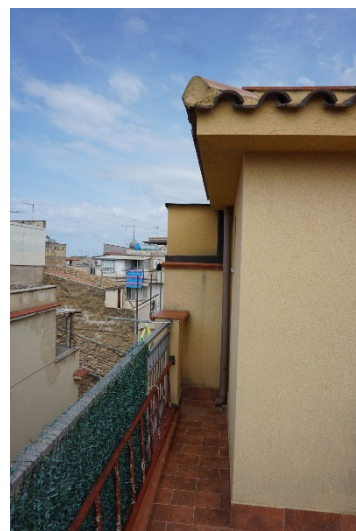
Terrazza P3°



Cucina P3°



Bagno P3°



Terrazza P3°

La vendita del bene non è soggetta IVA.
Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.
In sede di controllo preliminare (15/02/2023) si è attestata l'incompletezza della documentazione per mancata trascrizione dell'accettazione di eredità da parte di [redacted], dante causa del debitore esecutato. Tale mancanza è stata colmata a seguito di trascrizione del 29/03/2023 ai nn. 12285/15186 da parte del notaio Zalapì Domenico di accettazione tacita di eredità (cfr. all. H - ispezione ipotecaria). Il C.T.U. ha inoltre provveduto ad estrarre la visura storica catastale aggiornata, l'estratto di mappa catastale e la planimetrie catastale (vedi all. B - documentazione catastale). E' stata reperita copia dell'atto di provenienza (vedi all. E - atto di provenienza). E' stata reperita certificazione di stato civile dell'esecutato (cfr. all. A - doc. anagrafica).

TITOLARITÀ

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

- [redacted] (quota 1/1)
[redacted]
[redacted]

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

- [redacted]

Regime patrimoniale di [redacted]

Cfr. all. A - documentazione anagrafica, Certificato di stato civile e estratto per riassunto degli atti di matrimonio.

CONFINI

L'immobile confina a Nord con la via Serradifalco, a Ovest con la via delle Cave, a Est con la particella 2176 in testa a [REDACTED] nato a PALERMO (PA) il [REDACTED] c.f. [REDACTED] Proprietario per 1/1, a Sud con la particella 1302 in testa a [REDACTED] ([REDACTED]) Proprietario 1/1.(cfr. all. B - documentazione catastale, estratto di mappa)

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	57,13 mq	71,30 mq	1,00	71,30 mq	3,00 m	T/1/2
Magazzino	17,24 mq	20,90 mq	0,50	10,45 mq	3,20 m	T
Portico / vestibolo	3,65 mq	4,60 mq	0,50	2,30 mq	3,00 m	T
Balcone scoperto	4,80 mq	4,80 mq	0,30	1,44 mq	0,00 m	1/2
Terrazza	30,20 mq	30,20 mq	0,15	4,53 mq	0,00 m	3
Totale superficie convenzionale:				90,02 mq		

Il bene non è comodamente divisibile in natura.

Criteri generali

1. Nella determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50 per cento fino ad uno spessore massimo di 25 cm.
2. La superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 m, non entra nel computo della superficie catastale.
3. La superficie degli elementi di collegamento verticale, quali scale, rampe, ascensori e simili, interni alle unità immobiliari sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati.

Criteri per i gruppi "R" e "P" (Abitazioni e strutture pubbliche)

1. Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie dei gruppi R e P, la superficie catastale è data dalla somma:
 - a) della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili;
 - b) della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura: del 50 per cento, qualora comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a); del 25 per cento qualora non comunicanti;
 - c) della superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, computata nella misura: del 30 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 10 per cento per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a); del 15 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 5 per cento per la quota eccedente qualora non comunicanti. Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo P, la superficie di queste pertinenze è computata nella misura del 10 per cento;
 - d) della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della

singola unità immobiliare, computata nella misura del 10 per cento, fino alla superficie definita nella lettera a), e del 2 per cento per superfici eccedenti detto limite.

Per parchi, giardini, corti e simili, che costituiscono pertinenze di unità immobiliari di categoria R/2, la relativa superficie è da computare, con il criterio sopra indicato, solo per la quota eccedente il quintuplo della superficie catastale di cui alla lettera a).

2. La superficie dei vani accessori a servizio diretto delle unità immobiliari di categoria R/4 (posti auto scoperti) è computata nella misura del 50 per cento.

3. Le superfici delle pertinenze e dei vani accessori a servizio indiretto di quelli principali, definite con le modalità dei precedenti commi, entrano nel computo della superficie catastale fino ad un massimo pari alla metà della superficie dei vani di cui alla lettera a) del comma 1.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 31/12/2007 al 21/01/2008	[REDACTED] a CASTELBACCIA [REDACTED] [REDACTED] proprietario per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 2106 Categoria A4 Cl.5, Cons. 5,5 Rendita € 255,65 Piano T/1/2
Dal 21/01/2008 al 20/06/2023	[REDACTED] [REDACTED] proprietario per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 2106 Categoria A4 Cl.5, Cons. 5,5 Superficie catastale 84 mq Rendita € 255,65 Piano T/1/2

Si segnala la mancata trascrizione dell'accettazione di eredità da [REDACTED] dante causa del debitore esecutato. Tale mancanza è stata colmata a seguito di trascrizione del 29/03/2023 ai nn. 12285/15186 da parte del notaio Zalapì Domenico di accettazione tacita di eredità (cfr. all. H - ispezione ipotecaria). I dati in visura catastale storica non risultano aggiornati (cfr. all. B - doc catastale visure aggiornate al 20/06/2023 e al 23/01/2023).

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	2	2106			A4	5	5,5	84 mq	255,65 €	T/1/2		

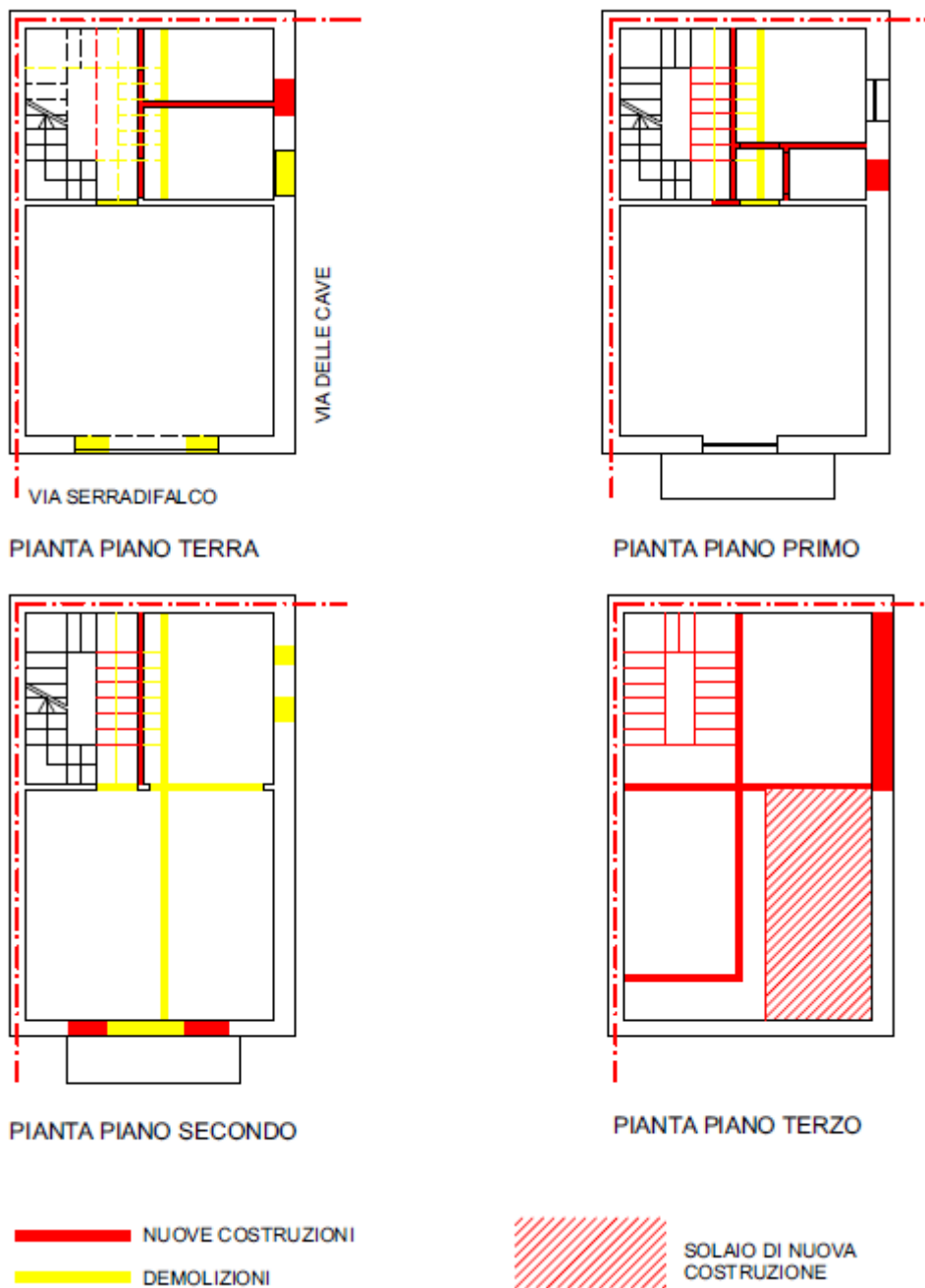
Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

(Cfr. all. C - documentazione grafica, 5. difformità catastali)

Si segnalano le seguenti difformità catastali consistenti nell'ampliamento dell'edificio di un intero piano accessibile da vano scala, in una diversa distribuzione interna consistente in un diverso dimensionamento della scala e nella diversa articolazione dei muri divisorii interni e nel cambio della destinazione del piano terra in parte adibito a vano di deposito / rimessa auto. Per tali difformità verrà prevista in fase di determinazione del valore di stima un deprezzamento per aggiornamento catastale

pari a 500 €.



planimetria delle difformità catastali

Si segnala inoltre che l'indirizzo rilevato sui luoghi non è coincidente con quello risultante in visura catastale. L'unità residenziale è accessibile dalla via delle Cave n. 38, il vano di deposito usato come rimessa auto, è accessibile al civico n. 48 della via Serradifalco (cfr. all G - documentazione fotografica foto nn. 1 e 4).

PRECISAZIONI

I dati risultanti dalla visura catastale storica sono formalmente coerenti con quanto riportato nell'atto di pignoramento, e nella relativa nota di trascrizione. L'indicazione del diritto reale risultante dall'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità in forza di atto di compravendita del 21/01/2008 rep. n. 50942 racc. n. 6274 ai rogiti del notaio Domenico Zalapì.

PATTI

Dalla documentazione reperita ed esaminata non emergono patti tecnici pregiudizievoli.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile costituisce la residenza dell'esecutato e della sua famiglia e si presenta in ottimo stato di conservazione e manutenzione sia internamente che esternamente.

PARTI COMUNI

L'immobile non fa parte di un contesto condominiale.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalla documentazione acquisita (atti di provenienza, documentazione urbanistica etc...) e da quella prodotta agli atti (Relazione Notarile, etc...) non si rilevano servitù attive e passive.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile oggetto di perizia è un fabbricato con struttura mista, muratura con cordolo in calcestruzzo per la prima elevazione e intelaiata con solai laterocementizi per le elevazioni superiori. Presenta due esposizioni su due lati contigui dell'edificio, Nord e Ovest. E' composto complessivamente da quattro elevazioni fuori terra, il piano terra presenta un'altezza utile interna di 3,20 m, il piano primo 3,00 m, il piano secondo 2,80 m, il piano terzo 2,14 m. La copertura dell'edificio è in parte piana a terrazza praticabile con rivestimento in mattoni di gres ceramico, in parte piana non praticabile. I prospetti esterni sono intonacati e tinteggiati. Internamente il piano terra adibito a magazzino /rimessa auto presenta pavimenti in mattonelle di segato di marmo, pareti intonacate e tinteggiate e saracinesca in ferro zincato, porta interna di collegamento con il resto della casa in ferro. L'ingresso e il vestibolo presentano il pavimento rivestito in mattonelle di gres ceramico e le pareti tinteggiate, la porta di ingresso su strada è in ferro e legno, quella fra il vestibolo e il vano scala in pvc. La scala in calcestruzzo presenta i gradini rivestiti in lastre di marmo, e ringhiera in ferro. Tutti gli altri ambienti presentano pavimenti in mattonelle di gres e pareti tinteggiate, porte in legno tamburato, infissi in legno con vetricamera e persiane in alluminio, i servizi sono rivestiti con mattonelle di ceramica.

L'abitazione è dotata di impianto idrico, elettrico, impianto citofonico e predisposizione per l'installazione di climatizzatori. Gli impianti sono stati realizzati in economia nel 2008, non risultano disponibili certificazioni.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile costituisce la residenza dell'esecutato dal 05/02/2008 e della propria famiglia. (cfr. all. A - doc anagrafica, certificato di residenza storico)

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 10/01/2005 al 21/01/2008	[REDACTED] a [REDACTED] [REDACTED] proprietario per 1/1. Codice Fiscale/P.IVA: [REDACTED]	Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ufficio del Registro	10/01/2005		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Palermo	29/03/2023	15186	12285
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Bagheria	03/01/2008	2	177		
Dal 21/01/2008 al 20/06/2023	[REDACTED] a [REDACTED] [REDACTED] proprietario per 1/1. Codice Fiscale/P.IVA: [REDACTED]	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Zalapì Domenico	21/01/2008	50942	4274
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Palermo	23/01/2008	3771	2333
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Bagheria	21/01/2008	136			

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 segnala l'avvenuta trascrizione del 29/03/2023 ai nn. 12285/15186 da parte del notaio Zalapì Domenico di accettazione tacita di eredità da parte di [REDACTED], dante causa del debitore esecutato. (cfr. all. H - ispezione ipotecaria)

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Direzione provinciale di Palermo aggiornate al 20/06/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di Mutuo
Iscritto a Palermo il 23/01/2008
Reg. gen. 3772 - Reg. part. 975
Quota: 1/1
Importo: € 150.000,00
A favore di BANCA PER LA CASA S.P.A.
Contro Abbate Pietro
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 100.000,00
Rogante: Zalapì Domenico notaio
Data: 21/01/2008
N° repertorio: 50943
N° raccolta: 6275

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Palermo il 08/11/2022
Reg. gen. 53189 - Reg. part. 42305
Quota: 1/1
A favore di PRISMA SPV S.R.L.
████████████████████
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

(cfr. all. D - indagine urbanistica)

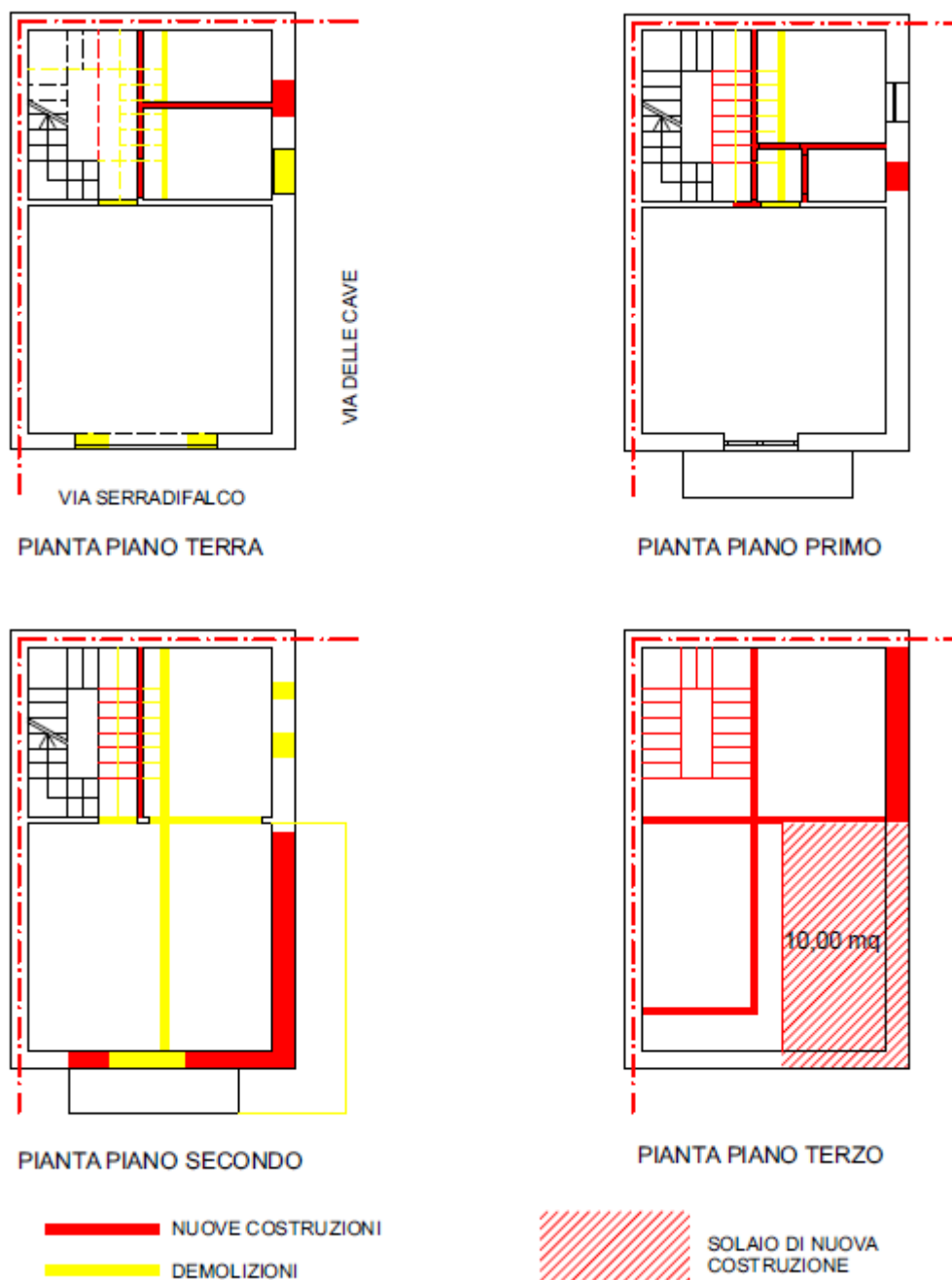
L'immobile oggetto di perizia ricade, nel PRG approvato dall'Ass. Reg. Terr. ed Amb. Con D.Dir 292 del 13/03/2003 in zona B1 - Zone del centro urbano di completamento e sostituzione.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Il fabbricato è stato oggetto di Nulla Osta per esecuzione di lavori edili prot. n. 118 del 14/08/1968 per la sopraelevazione dei piani primo e secondo sul preesistente piano terra. A seguito di tale titolo dalle ricerche eseguite presso l'ufficio tecnico del Comune di Casteldaccia non risultano pratiche edilizie che si riferiscono all'immobile oggetto di perizia nè intestate ai precedenti proprietari nè all'attuale.

Da quanto risulta dal riscontro dei luoghi l'immobile risulta difforme rispetto all'ultimo titolo edilizio esperito. In particolare le difformità consistono in una diversa articolazione della scala interna e della distribuzione, nella diversa articolazione del balcone al piano secondo, nella diversa articolazione dei prospetti, nella realizzazione di un solaio a copertura della terrazza prevista al piano secondo con relativo aumento di volume per chiusura del vano ricavato e nella sopraelevazione del piano terzo con

la realizzazione di una cucina, un bagno e terrazza scoperti.



planimetria delle difformità urbanistiche

Relativamente a tali difformità si precisa che la diversa distribuzione interna e la diversa articolazione dei prospetti sono regolarizzabili per presentazione di pratica edilizia a sanatoria e il pagamento di una sanzione per presentazione tardiva per complessivi 2500 € circa; la realizzazione del solaio di copertura e l'aumento di volume conseguente alla chiusura del vano risultante al piano terzo è regolarizzabile con presentazione di pratica edilizia a sanatoria ai sensi dell'art. 36 del Testo unico edilizia con la corresponsione dei relativi oneri di urbanizzazione (144 €) e, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia (5407 €), oltre alle spese per la presentazione di pratica al Genio Civile (1500 €) e di pratica edilizia a sanatoria al comune (3000 €).

Relativamente alla sopraelevazione del piano terzo sarà necessario prevedere la demolizione in quanto viene superata l'altezza massima prevista nella zona urbanistica in cui ricade il bene (cfr. all. D - indagine urbanistica, Norme di attuazione). Si prevedono pertanto costi di demolizione pari a 5000 € circa.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.
L'immobile oggetto di perizia non è inserito in un contesto condominiale.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

LOTTO UNICO - Fabbricato civile ubicato a Casteldaccia (PA) - via delle Cave 38

Edificio residenziale da cielo a terra composto da tre livelli fuori terra oltre lastrico solare con locali accessori. L'accesso al bene è diretto dalla pubblica via dalla via delle Cave n. 38. Il bene presenta inoltre accesso dalla via Serradifalco n. 48 attraverso il magazzino adibito a rimessa auto. L'immobile si trova nel centro storicizzato di Casteldaccia a 400 m da piazza Matrice, in prossimità del margine Ovest dello sviluppo del tessuto urbano. Il contesto è composto da isolati a spina, composti da unità edilizie con tre muri ciechi e uno su strada, definiti da vie strette ortogonali. Il bene oggetto di perizia costituisce un'unità di testa di uno di questi isolati tipici.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 2106, Categoria A4

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

Valore di stima del bene: € 74.626,58

Critério di stima.

Per Valore di Mercato si intende il “miglior prezzo al quale la vendita di un bene immobile, in normali condizioni di mercato, potrà ragionevolmente ritenersi come incondizionatamente conclusa, contro corrispettivo in denaro, alla data della valutazione”, presupponendo che: la parte venditrice abbia la reale intenzione di alienare i beni; anteriormente alla data della stima ci sia stato un ragionevole periodo di tempo (considerando la tipologia del bene e la situazione del mercato) per effettuare un'adeguata commercializzazione, concordare il prezzo e le condizioni di vendita e per portare a termine la trattativa; il trend di mercato, il livello di valore e le altre condizioni economiche alla data di stipula del preliminare del contratto di compravendita siano identici a quelli esistenti alla data della valutazione; eventuali offerte da parte di acquirenti per i quali la proprietà abbia caratteristiche tali da farla considerare come “fuori mercato” non vengano prese in considerazione.

Le essenziali assunzioni alla base della valutazione e le condizioni limitanti (IVS, Codice di condotta 3.1) sono in sintesi:

- la stima riguarda la vendita;
- l'immobile da valutare si considera libero;
- la destinazione di uso dell'immobile è residenziale.

Per l'analisi estimativa è stata considerata la superficie commerciale. Le indicazioni fornite dalle indagini di mercato da noi effettuate sul mercato immobiliare locale sono a nostro parere rappresentative delle situazioni di mercato alla data della presente valutazione.

Fonti di informazione:

- Catasto di Casteldaccia;
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Palermo;
- Agenzia delle Entrate;
- Banca dati delle quotazioni immobiliari: Parametri medi di zona per destinazione principale: abitazioni economiche, normale, (€/mq) valore minimo 670, valore massimo 830;
- Dati forniti da Nomisma - Società di Studi Economici: abitazioni Popolari, usato, (€/mq) valore minimo 691,78 valore massimo 932,19;

- immobili proposti in vendita con caratteristiche simili nella medesima area territoriale. A questi ultimi è stato applicato lo sconto medio pari all'11% desunto dal sondaggio congiunturale tra Banca d'Italia, Tecnoborsa e Agenzie delle Entrate, riferito al 1° trimestre gennaio-marzo 2023.

Valutazione

Segmento di mercato. Il segmento di mercato dell'immobile da valutare è costituito da immobili a destinazione residenziale siti nel territorio di Casteldaccia o in centri urbani della provincia di Palermo aventi caratteristiche simili (popolazione e distanza dal capoluogo). Nel segmento di mercato dell'immobile da valutare non è stato possibile rilevare contratti di compravendita di immobili simili risalenti all'ultimo triennio, pertanto è stato necessario attingere ad annunci immobiliari pubblicati dai principali siti del settore (www.immobiliare.it, www.idealista.it, ecc...) cui è stato applicato uno sconto desunto dal "Sondaggio congiunturale sul mercato delle abitazioni in Italia" aggiornato al 1° trimestre del 2023 pari all'11%. Sono stati reperiti tre comparabili (cfr. all. I - documentazione di stima, comparabili).

Procedimento di stima. Il procedimento market oriented applicato è il market comparison approach (MCA) o metodo del confronto di mercato. Le caratteristiche immobiliari considerate ai fini della stima sono le seguenti:

- data del contratto/annuncio;
- superficie commerciale;
- stato di manutenzione, indicante lo stato di finitura delle unità;
- Dotazione impiantistica;

Cfr. all. L - Market Comparison Approach. Gli aggiustamenti del prezzo di mercato in base alle caratteristiche considerate nella stima si basano sui prezzi marginali. Il prezzo marginale esprime la variazione del prezzo di mercato al variare dell'ammontare della caratteristica. Il valore di mercato dell'immobile da valutare è rappresentato dal valore atteso dei prezzi corretti secondo il principio di equiprobabilità, per il quale i prezzi corretti hanno pari probabilità.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Fabbricato civile Casteldaccia (PA) - via delle Cave 38	90,02 mq	829,00 €/mq	€ 74.626,58	100,00%	€ 74.626,58
Valore di stima:					€ 74.626,58

Valore di stima: € 74.626,58

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	17551,00	€
aggiornamento catastale	500,00	€
deprezzamento per vendita forzata	15,00	%

Valore finale di stima: € 45.381,59

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 04/07/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Ustica Giada

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Lotto Unico** - Fabbricato civile ubicato a Casteldaccia (PA) - via delle Cave 38
Edificio residenziale da cielo a terra composto da tre livelli fuori terra oltre lastrico solare con locali accessori. L'accesso al bene è diretto dalla pubblica via dalla via delle Cave n. 38. Il bene presenta inoltre accesso dalla via Serradifalco n. 48 attraverso il magazzino adibito a rimessa auto. L'immobile si trova nel centro storicizzato di Casteldaccia a 400 m da piazza Matrice, in prossimità del margine Ovest dello sviluppo del tessuto urbano. Il contesto è composto da isolati a spina, formati da unità edilizie con tre muri ciechi e uno su strada, definiti da vie strette ortogonali. Il bene oggetto di perizia costituisce un'unità di testa di uno di questi isolati tipici. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 2106, Categoria A4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile oggetto di perizia ricade, nel PRG approvato dall'Ass. Reg. Terr. ed Amb. Con D.Dir 292 del 13/03/2003 in zona B1 - Zone del centro urbano di completamento e sostituzione.

Prezzo base d'asta: € **45.381,59**

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 132/2022 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 45.381,59

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Casteldaccia (PA) - via delle Cave 38		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 2106, Categoria A4	Superficie	90,02 mq
Stato conservativo:	L'immobile costituisce la residenza dell'esecutato e della sua famiglia e si presenta in ottimo stato di conservazione e manutenzione sia internamente che esternamente.		
Descrizione:	Edificio residenziale da cielo a terra composto da tre livelli fuori terra oltre lastrico solare con locali accessori. L'accesso al bene è diretto dalla pubblica via dalla via delle Cave n. 38. Il bene presenta inoltre accesso dalla via Serradifalco n. 48 attraverso il magazzino adibito a rimessa auto. L'immobile si trova nel centro storizzato di Casteldaccia a 400 m da piazza Matrice, in prossimità del margine Ovest dello sviluppo del tessuto urbano. Il contesto è composto da isolati a spina, composti da unità edilizie con tre muri ciechi e uno su strada, definiti da vie strette ortogonali. Il bene oggetto di perizia costituisce un'unità di testa di uno di questi isolati tipici.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI (accettazione tacita di eredità trascritta il 29/03/2023)		
Stato di occupazione:	L'immobile costituisce la residenza dell'esecutato dal 05/02/2008 e della propria famiglia		