

Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G.Es. 217/2024
LOTTO UNICO
Esperto stimatore: ING. DOMENICO CARUSO



TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE VI - ESECUZIONI IMMOBILIARI



Esecuzione Immobiliare R.G.Es. 217/2024

CREDITORE PROCEDENTE IFIS NPL INVESTING SPA
contro
DEBITORE ESECUTATO X



GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT.SSA VALENTINA IMPERIALE

CUSTODE GIUDIZIARIO: AVV. GUIDO ROMANO



PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO UNICO

Abitazione in villini, sita a Partinico (PA), Contrada Bisaccia, Piano Terra distinta al Catasto

Fabbricati di detto Comune al Fg. 19, particella 885, sub. 4



Esperto stimatore: Ing. Domenico Caruso



PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO UNICO

PREMESSA

Con provvedimento del 24/10/2024 il Giudice dell'esecuzione, Dott.ssa Valentina Imperiale, nominava il sottoscritto Ing. Domenico Caruso, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Palermo al n. 7149, quale esperto stimatore per l'esecuzione citata in epigrafe.

In data 04/11/2024 il sottoscritto effettuava il deposito telematico del verbale di accettazione incarico ex art. 569, comma 1°, c.p.c. e, preliminarmente all'inizio delle operazioni di consulenza, provvedeva, congiuntamente al nominato custode Avv. Guido Romano, alla verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., depositando telematicamente il modulo di controllo in data 09/01/2025.

In data 03/04/2025 si effettuava il sopralluogo presso l'immobile oggetto di esecuzione, congiuntamente al custode giudiziario (**All. 1**).

QUESITO N. 1. IDENTIFICAZIONE DEI DIRITTI REALI E DEI BENI

OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

L'atto di pignoramento della presente procedura esecutiva riguarda un immobile.

La presente relazione, in particolare, riguarda il lotto unico di vendita che comprende l'immobile pignorato.

L'immobile del **LOTTO UNICO** è così individuato nell'atto di pignoramento:

- abitazione in villini, sita in Partinico (PA), Contrada Bisaccia, censita al C.F. del Comune di Partinico al foglio 19, p.lla 885, sub. 4, categoria catastale A/7, numero vani catastali 6, Piano T.

Diritti reali:

Il diritto reale dell'esecutato sull'immobile riportato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità dell'esecutato in forza di:

- atto di donazione del 10/12/2010 in notaio Francesco Incardona Rep. 198293 Racc. 41138 trascritto alla Conservatoria di Trapani il 30/12/2010 ai nn. 70090/45947 da potere di Maltese Giuseppa nata in Partinico (PA) il 15/01/1935 (**All. 2**).

Dati catastali:

I dati catastali dell'immobile riportati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli attuali riportati nelle visure catastali (**All. 3**).

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							Rendita	DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Cfstatale			
1		19	885	4			A/7	3	6 vani	Totale: 112 m ² Total: escluse aree scoperte: 105 m ²	Euro 464,81	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	
Indirizzo		CONTRADA BISACCLIA Piano T											
Notifica						Partita	10063	Mod.58	10063				

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune G348 - Foglio 19 - Particella 885

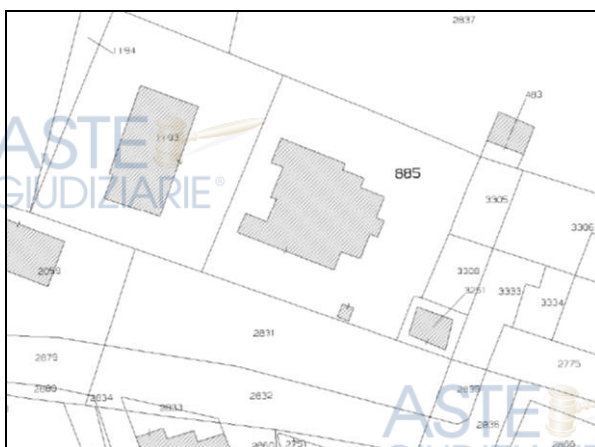
Individuazione e ubicazione dell'immobile:

Ai fini dell'esatta individuazione dell'immobile oggetto del pignoramento si è effettuato un raffronto tra una ortofoto satellitare attuale e la mappa catastale con l'ausilio del portale Stimatrix forMaps (**All. 4**), riscontrando la corrispondenza tra quanto pignorato e la situazione reale dei luoghi.

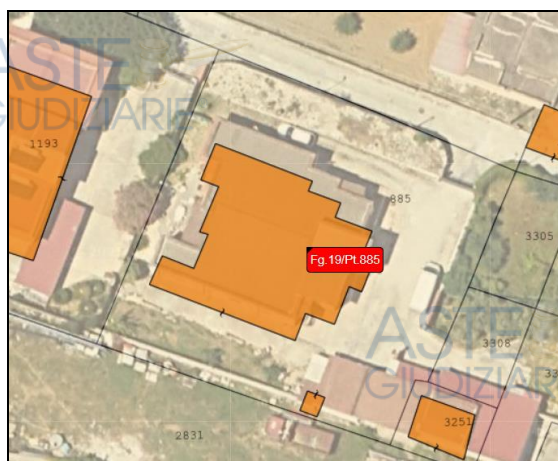


Ortofoto attuale (da Google Earth)





Estratto di mappa catastale



Sovrapposizione ortofoto attuale e mappa
catastale tratta da Stimatrix forMaps

QUESITO N. 2. ELENCAZIONE ED INDIVIDUAZIONE DEI BENI COMPONENTI CIASCUN LOTTO E LORO DESCRIZIONE MATERIALE

Il lotto è costituito da un'abitazione in villino, censita al C.F. del Comune di Partinico (PA),
al fg. 19, p.lla 885, sub. 4, cat. catastale A/7, superficie catastale mq 112

Tipologia: appartamento in villino

Ubicazione: Contrada Bisaccia snc, Piano T, Partinico (PA)

Caratteristiche strutturali: struttura intelaiata in c.a., tamponata in muratura. Solai in latero-cemento. Copertura a falde inclinate.

Accessi: da strada in Contrada Bisaccia, superando un cancello metallico, si perviene alla corte esterna ad uso comune del fabbricato, ove ricade l'immobile staggito. Attraversando la suddetta area, superando un cancelletto pedonale si perviene all'accesso dell'immobile staggito.

Confini: Nord: Corte comune censita con il subalterno 1; Est: Corte comune (Sub 1) e appartamento censito al Sub 3; Sud: appartamento censito con il subalterno 3; Ovest: Corte comune (Sub 1) e appartamento censito al Sub 3 **(All. 5)**

Pertinenze: nessuna

Dotazioni condominiali: area esterna ad uso comune

Contesto e caratteristiche intrinseche: L'immobile è porzione di un villino bifamiliare ad una elevazione fuori terra, dotato di corte esterna ad uso comune. L'edilizia prevalente della zona in cui ricade è caratterizzata da villini, magazzini e fabbricati rurali realizzati con struttura in cemento armato o in muratura. L'edificio ricade in zona semicentrale di espansione del Comune di Partinico.

Composizione interna L'immobile è composto da un vano adibito ad ingresso/soggiorno, una cucina/sala da pranzo, un corridoio, due camere da letto, un wc, un ripostiglio, una lavanderia ed un locale di sgombero

Esposizioni: Nord-Est, Nord-Ovest, Sud-Ovest.

Condizioni di manutenzione dell'immobile e degli impianti Le condizioni di manutenzione dell'immobile sono discrete, presentando alcuni ambienti degni (presenza di muffe e discromie dello strato di finitura) e rilevandosi la presenza di fessurazioni localizzate e distacchi puntuali degli strati di finitura. L'immobile è provvisto di impianto elettrico ma è sprovvisto di utenza elettrica e riceve energia elettrica dall'immobile limitrofo, avendo dichiarato l'esecutato di contribuire alle relative spese. L'immobile è inoltre sprovvisto di utenza idrica autonoma e da quanto dichiarato dall'esecutato, riceve



l'acqua dalla cisterna idrica del proprio figlio, contribuendo anche in questo caso alle relative spese (v. verbale in All. 1) Non risulta certificazione degli impianti. Si rileva la presenza di impianti elettrici fuori traccia e non a norma. Si prevede la somma di € 6.000,00 per verifica ed adeguamento degli impianti.

Attestato di prestazione energetica: Non fornito. Costo per il suo rilascio da detrarre dal valore di stima: € 200,00

Fotografie dei luoghi (v. All. 6)



Foto n. 1. Fabbricato in cui ricade l'immobile



Foto n. 2. Prospetto e accesso all'immobile



Foto n. 3. Area esterna al fabbricato



Foto n. 4. Ingresso-soggiorno





Foto n. 5. Cucina – sala da pranzo



Foto n. 6. Corridoio



Foto n. 7. Lavanderia

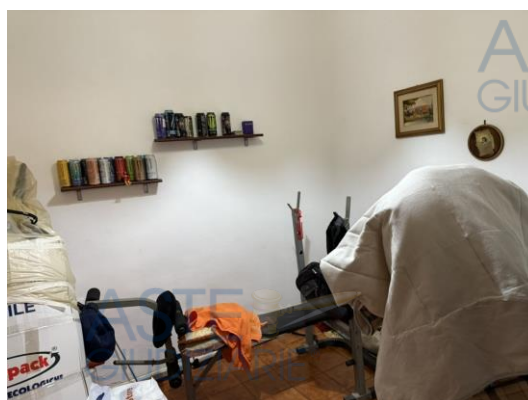


Foto n. 8. Ripostiglio



Foto n. 9. Camera da letto



Foto n. 10. Bagno



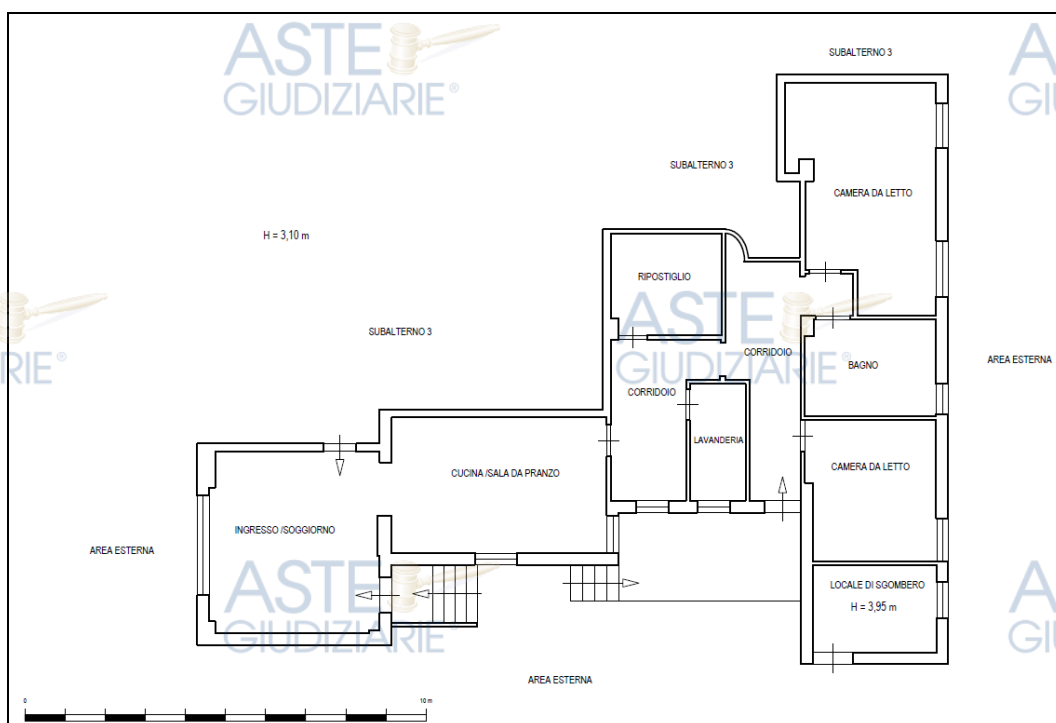


Foto n. 11. Camera da letto



Foto n. 12. Locale di sgombero.

Planimetria di rilievo dello stato reale dei luoghi (v. All. 7)



Planimetria di rilievo dello stato di fatto

Superficie utile interna: 112 mq

Superficie commerciale: 136 mq (Coefficiente di ragguglio $C_1 = 1$ applicato alla superficie lorda coperta pari a 132 mq e coefficiente di ragguglio $C_2 = 0,3$ applicato alla superficie dei terrazzini pari a 14 mq).

Altezza utile interna: 3,15 m (ad eccezione del locale di sgombero avente altezza interna pari a 3,95 m).

QUESITO N. 3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO

L'immobile è identificato al C.F. del Comune di Partinico, al foglio 19, particella 885, sub. 4, Contrada Bisaccia Piano T, vani catastali 6, superficie catastale 112 mq.

Le visure catastali attuale (**All. 8**) e storica (**All. 3**), mostrano conformità con quanto indicato nell'atto di pignoramento.

Dalla consultazione della visura catastale storica (**All. 3**) si evince che l'immobile ha subito le seguenti variazioni:

- CLASSAMENTO AUTOMATICO in atti dal 10/02/1992 (n.10063/1986) con attribuzione all'immobile della classe 3;
- Variazione del 09/11/2015 dovuta all'inserimento in visura dei dati di superficie.

Intestatari catastali dell'immobile:

Situazione degli intestati dal 10/12/2010:

X nato a X il X, C.F.: X, Proprietà 1/1 Regime: bene personale.

Dati derivanti da Atto del 10/12/2010 Pubblico ufficiale INCARDONA FRANCESCO
Sede ALCAMO (TP) Repertorio n. 198293 - Donazione accettata Nota presentata con
Modello Unico n. 45947.1/2010 Reparto PI di PALERMO in atti dal 31/12/2010.

Situazione degli intestati da impianto meccanografico:

MALTESE Giuseppa nata a PARTINICO (PA) il 15/01/1935, C.F.:
MLTGPP35A55G348E, Proprietà fino al 10/12/2010.

Dati derivanti da impianto meccanografico.



Planimetria catastale: L'attuale stato dei luoghi risulta difforme all'ultima planimetria catastale presentata in data 18/12/1986 (**All. 9**). In particolare risultano le seguenti difformità (**All. 10**):

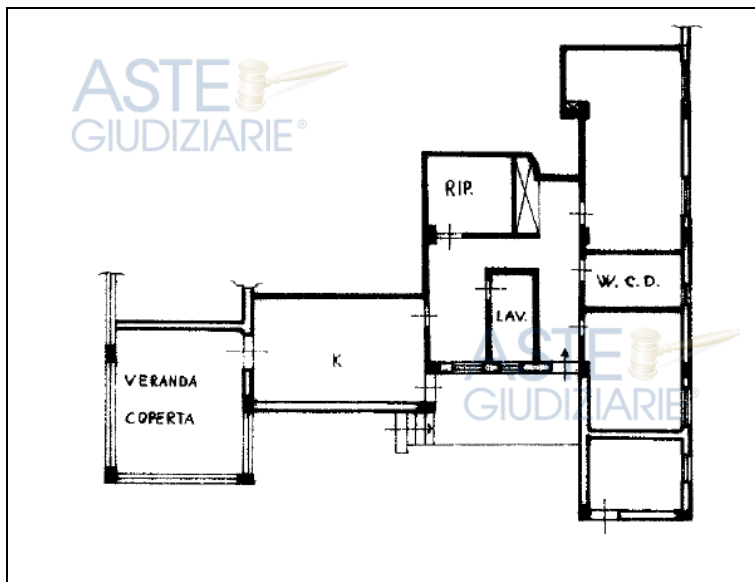
- Diversa distribuzione interna dell'immobile.
- Cambio di destinazione d'uso della preesistente veranda coperta, mediante tamponatura di porzioni di pareti precedentemente finestrate. L'originaria veranda oggi risulta superficie abitabile destinata ad ingresso/ soggiorno ed è direttamente collegata alla cucina/sala da pranzo. L'accesso diretto a tale vano avviene dall'esterno tramite una porta che non risulta indicata nella planimetria catastale.
- Presenza di gradini esterni con pianerottolo, per l'accesso al vano ingresso/soggiorno dell'immobile;
- Presenza di una porta che collega l'immobile all'adiacente appartamento censito con il subalterno 3.
- Presenza di una finestra in cucina in luogo della porta indicata nella planimetria catastale;
- Assenza di una finestra in cucina, indicata nella planimetria catastale.

Relativamente alle superiori difformità si dovrà procedere all'aggiornamento della planimetria catastale.

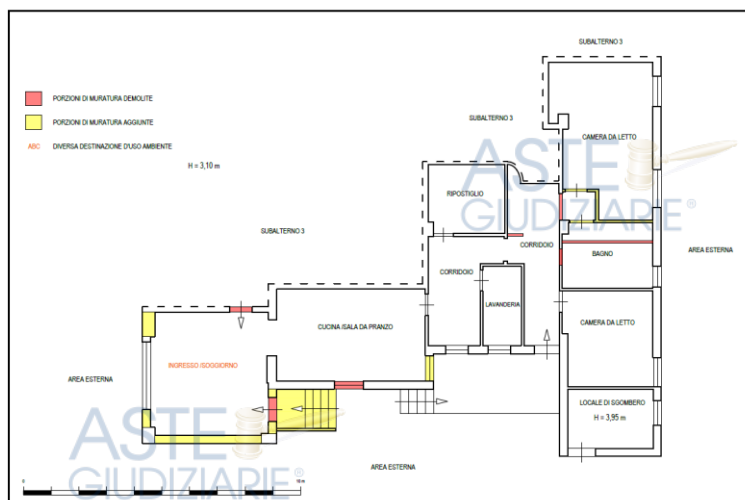
Per la regolarizzazione catastale delle superiori difformità, come già accennato, si dovrà presentare presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio, documento DOCFA contenete la nuova planimetria dell'immobile.

I costi per la presentazione del documento DOCFA ammontano ad € 70,00 per diritti (oltre eventuale ravvedimento operoso) ed € 600,00 per onorari da imputare al professionista incaricato per la presentazione di tale documentazione, per un totale di € 670,00.





Estratto planimetria catastale (All. 9)



Rilievo attuale dei luoghi con indicazione grafica delle difformità riscontrate rispetto alla planimetria catastale (All. 10)

Il fabbricato ove ricade l'immobile insiste sulla originaria particella censita al C.T. al foglio 19, particella 885 (All.11).

QUESITO N. 4. SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO

LOTTO UNICO: piena proprietà di un immobile (**abitazione in villino**), ubicato in Partinico, C.da Bisaccia s.n.c., Piano Terra.

Composto da ingresso/soggiorno, cucina/sala da pranzo, lavanderia, corridoio, wc, ripostiglio, n. 2 camere da letto e locale di sgombero.

Confinante con corte comune censita con il subalterno 1, a Nord; con corte comune (Sub 1) e appartamento censito al Sub 3, a Est; con appartamento censito con il subalterno 3, a Sud; con corte comune (Sub 1) e appartamento censito al Sub 3 a Ovest (**All. 5**).

Censito al C.F. del Comune di Partinico (PA) al **foglio 19, p.lla 885, sub. 4**.

Sulla scorta delle ricerche effettuate si evince che l'immobile risulta essere stato realizzato senza alcun titolo abilitativo.

L'immobile non rientra nelle previsioni di sanabilità meglio esplicitate nel mandato conferito.

Alla luce di quanto sopra esposto l'immobile risulta essere stato edificato abusivamente e ad oggi non risulta essere sanabile.

Così come da mandato conferito lo scrivente ne ha previsto la demolizione.

Lo scrivente ha rilevato all'interno dell'immobile delle difformità rispetto alla planimetria catastale.

Per la rettifica della planimetria catastale si dovrà presentare presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio, documento DOCFA contenente le planimetrie aggiornate.

L'immobile non è dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.). Il costo per la sua redazione è pari ad € 200,00.

VALORE AREA DI SEDIME € 4.400,00 (Quattromilaquattrocento euro)

VALORE D'USO € 56.250,00 (Cinquantaseimiladuecentocinquanta euro)



QUESITO N. 5. RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETÀ IN RELAZIONE AL BENE PIGNORATO

Dall'esame della relazione notarile in atti si evince che l'immobile staggito è pervenuto all'esecutato da potere di Maltese Giuseppa nata il 15/01/1935 a Partinico (PA) C.F. MLTGPP35A55G348E.

A Maltese Giuseppa l'immobile per l'intera proprietà risulta pervenuto:

- In parte a Maltese Giuseppa, per atto di donazione e divisione del 09/03/1983 di notar Vincenzo Marino, trascritto il 23/03/1983 nn. 11175/9393 da potere di Maltese Vito nato a Partinico il 06/01/1946 e Maltese Rosa nata a Partinico il 03/12/1938;
- In parte a Maltese Giuseppa, Maltese Vito e Maltese Rosa, per atto di donazione accettata del 09/03/1983 di notar Vincenzo Marino, trascritto il 23/03/1983 nn. 11174/9392 da potere di Lombardo Antonina nata il 18/10/1911 a Partinico;
- Ed in parte a Maltese Giuseppa, Maltese Vito, Maltese Rosa e Lombardo Antonina, per successione in morte di Maltese Gaspare nato a Partinico il 07/10/1902 e deceduta il 24/05/1976, den. n. 10 vol. 2544 Ufficio del registro di Palermo, trascritta il 29/10/1976 ai nn. 34114/29070, devoluta per legge .

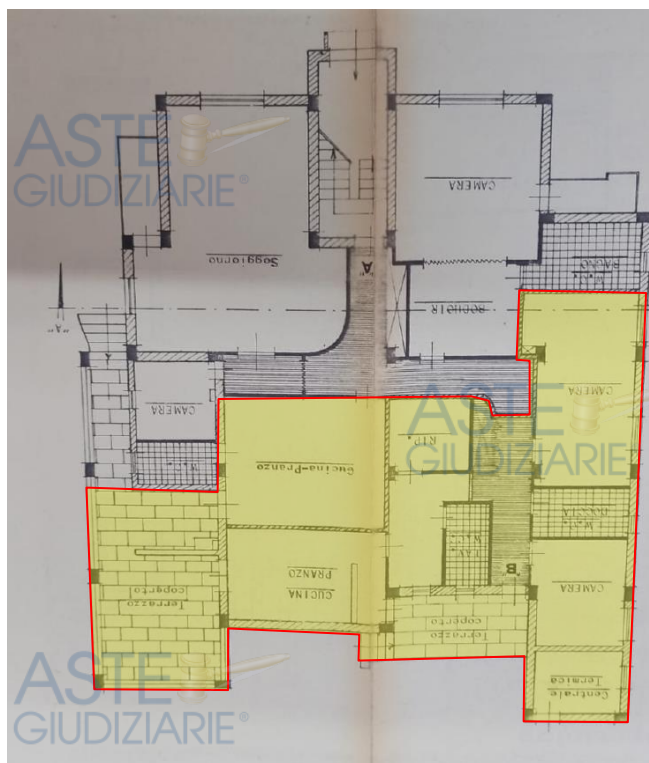
QUESITO N. 6. REGOLARITÀ DEL BENE PIGNORATO SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO

La costruzione è stata realizzata in mancanza di concessione edilizia.

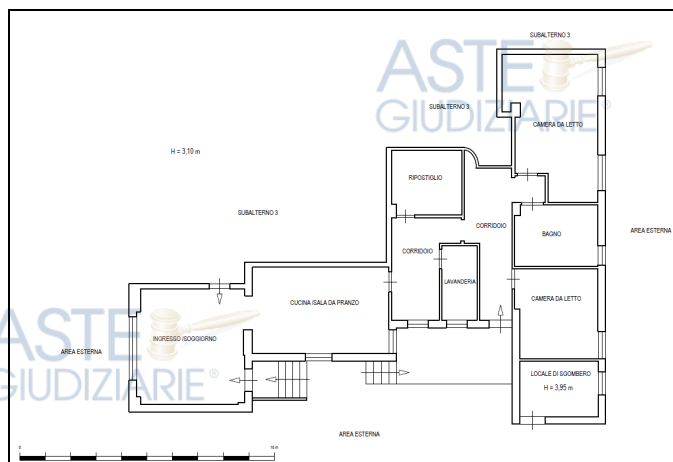
Successivamente è stata presentata dalla Sig.ra Lombardo Antonina istanza di condono recante protocollo n. 18623 del 30.09.1986, relativa all'intero fabbricato, ove ricade l'immobile staggito. Nell'istanza veniva indicata quale data di ultimazione dell'opera l'anno 1966 (ALL. 12).

Si precisa che l'attuale stato dei luoghi risulta difforme agli elaborati grafici allegati all'istanza di condono.





Planimetria allegata all'istanza di condono



Attuale stato dei luoghi

Successivamente in data 12.06.1995 la Sig.ra Lombardo Antonina, in qualità di proprietaria, formulava richiesta di archiviazione della pratica di condono, richiesta recante protocollo n. 4034 del 04.11.1996 (All. 13).

Nella suddetta istanza l'allora proprietaria, nel richiedere l'archiviazione della pratica di condono ed il relativo certificato, dichiarava che l'immobile era stato edificato in data 1966 in zona agricola nella quale non era prevista alcuna preventiva autorizzazione.

Sulla scorta della richiesta e delle dichiarazioni formulate dalla Sig.ra Lombardo Antonina il Sindaco del Comune di Partinico (PA) dichiarava archiviata l'istanza di condono.

Al fine di verificare la legittimità dell'immobile lo scrivente ha dapprima esaminato presso gli Uffici tecnici del Comune di Partinico la perimetrazione originaria del centro abitato (All. 14), verificando così che all'epoca di realizzazione dichiarata dall'istante (anno 1966) l'area di sedime dell'immobile staggito effettivamente ricadeva al di fuori della perimetrazione urbana.

Per verificare la veridicità dell'epoca di realizzazione dichiarata (anno 1966), lo scrivente acquisiva presso la S.A.S. TD s.r.l. l'ingrandimento fotografico del fotogramma n. 737 strisciata XXII della ripresa aerea eseguita nel giugno 1968 sul territorio di Partinico (All. 15).

Dall'esame della suddetta ripresa aerea risulta che al giugno 1968 il suddetto immobile non risultava edificato.

Nella zona ove sorge l'immobile, a partire da 1/9/1967, data di emanazione della legge 765/67, occorreva richiedere preventivamente licenza edilizia agli uffici comunali competenti.

Infatti con la legge 765/67, l'obbligo di premunirsi di licenza edilizia, già sancito peraltro dalla legge 1150/42 (secondo la quale chiunque intendesse costruire all'interno del centro abitato o delle zone d'espansione doveva preliminarmente munirsi di licenza edilizia), venne esteso a tutto il territorio comunale.

In atto quindi l'immobile di che trattasi, pur ricadendo in area posta fuori dal centro edificato esistente nell'anno 1967, essendo stato costruito in data successiva all'emanazione della suddetta legge 765/67 ed essendo sprovvisto di atto autorizzativo, è da considerarsi privo di regolarità edilizia.

Da ulteriori ricerche effettuate circa l'applicabilità di eventuali domande di condono edilizio, si può affermare che l'immobile:

- non ricade nell'ambito di applicabilità della sanatoria c.d. "ordinaria" ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380 del 2001, per le ragioni che si esporranno di seguito:



Volendo individuare la data di edificazione dell'immobile, sulla scorta degli elementi in possesso dello scrivente si può affermare che l'immobile è stato edificato in data successiva al giugno 1968, risultando a tale data il lotto di terreno ineditato, ed è stato completato in data anteriore al 18/12/1986, data di presentazione della planimetria catastale dell'immobile.

Dall'esame del C.D.U. storico della p.lla 885 (All. 16) risulta che la suddetta particella:

- Dal giugno 1968 fino alla data del 31.12.1968, ricadeva fuori del centro abitato, zona agricola (Legge 1150/42 – 1942 al 31.08.1968);
- Alla data del 01.01.1969 fino alla data del 15.04.1975, ricadeva in zona agricola, all'esterno del Piano di Fabbricazione, anno 1969 aggiornata con le modifiche approvate con deliberazione C.C.n.12/1970 e n.613/1970;
- Alla data del 16.04.1975 fino alla data del 18/12/1986, era vigente il P.U.C. n°3, "Tav.n°10/E" approvato con D.P.R. n°66/A del 16/04/1975, ricadeva in zona V2, "Zone dei Parchi", nel rispetto dell'art.23 delle norme di attuazione del P.U.C.n°3, nelle zone "V2", venivano consentite le attrezzature per lo sport e per il gioco dei bambini. I volumi delle costruzioni chiuse, il servizio degli impianti (spogliatoi, docce, servizi igienici, gradinate per spettatori, etc..) non dovevano superare 0,10 mc/mq.

Dal momento che l'intervento non risulta conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente al momento della realizzazione dello stesso, non può trovare applicazione la sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380 del 2001.

- non rientra nel campo di applicabilità della dall'art. 40, comma 6, della legge n. 47 del 1985 o dall'art. 46, comma 5 del D.P.R. n. 380 del 2001 (già art. 17, comma 5, della legge n. 47 del 1985), in quanto sebbene l'immobile sia stato realizzato in data anteriore rispetto all'entrata in vigore delle citate sanatorie le ragioni di credito risultano essere successive.
- L'istanza di condono presentata dall'allora proprietaria Sig.ra Lombardo Antonina è stata annullata su richiesta della stessa istante ed archiviata dal Comune di Partinico.

Alla luce di quanto sopra esposto lo scrivente pertanto prevede la demolizione dell'immobile.

Il sottoscritto al fine di conoscere i costi di demolizione dell'immobile realizzato abusivamente ha proceduto alla redazione del computo metrico estimativo sulla scorta del vigente Prezzario Regionale della Regione Sicilia (All. 17). Si precisa che le opere di demolizioni computate sono limitate esclusivamente alla porzione di fabbricato occupata dall'immobile staggito.

Dalla consultazione del citato computo si evince che i costi per la demolizione ivi compresi gli oneri di trasporto e conferimento a discarica ammontano ad € 16.609,26 oltre I.V.A. (22%), pari a € 20.263,30 I.V.A. compresa.

Applicando su tale importo un ribasso medio pari al 22,56% (dati desunti da osservatorio ANCE ottobre 2022) si ottiene un costo pari ad **€ 15.691,90 I.V.A. compresa.**

QUESITO N. 7. STATO DI POSSESSO ATTUALE DELL'IMMOBILE

L'immobile è attualmente occupato dal debitore esecutato.

QUESITO N. 8. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

Oneri e vincoli a carico dell'acquirente:

Sono a carico dell'acquirente i seguenti oneri così stimati:

- redazione dell'A.P.E. con un costo pari a non oltre **euro 200,00**;
- regolarizzazione delle difformità catastali, con un costo pari a **circa euro 670,00** come determinato in risposta al quesito 3.

I suddetti costi sono stati detratti dal valore di mercato dell'immobile.

Oneri e vincoli cancellati o regolarizzati nel contesto della procedura:

Come risultante dalla certificazione notarile in atti e dall'**ispezione ipotecaria** estratta dallo scrivente esperto in data **16/11/2025 (All. 18)** sull'immobile pignorato gravano i seguenti vincoli e oneri giuridici

- ISCRIZIONE del 24/12/2018 - Registro Particolare 6717 Registro Generale 51801 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PALERMO Repertorio 3571 del 26/05/2017 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
- TRASCRIZIONE del 27/05/2024 - Registro Particolare 20385 Registro Generale 25399 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO DI PALERMO Repertorio 3207 del 12/03/2024 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

QUESITO N. 9. VERIFICARE SE I BENI PIGNORATI RICADANO SU SUOLO DEMANIALE

Il bene non ricade su suolo demaniale (Demanio dello Stato, Demanio Marittimo, Demanio Trazzerale ecc....).

QUESITO N. 10. ESISTENZA DI PESI ED ONERI DI ALTRO TIPO

L'immobile non è gravato da censo, livello, uso civico ecc.

QUESITO N. 11. SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO

Non esiste un condominio costituito.

Non vi sono spese fisse di gestione e manutenzione dell'immobile.

Non vi sono spese straordinarie già deliberate, non ancora scadute.

Non risultano esservi procedimenti giudiziari a carico del cespite pignorato, ancora in corso.



QUESITO N. 12. VALUTAZIONE DEI BENI E CRITERI DI STIMA ADOTTATI

Criterio di stima

L'immobile, come precedentemente rilevato risulta essere stato realizzato abusivamente e ad oggi non è sanabile. Così come da mandato lo scrivente ha dapprima computato i costi per la demolizione dell'immobile pari ad euro 15.691,90 da detrarre dal valore dell'area di

sedime e successivamente determinerà il valore d'uso dell'immobile.

Stima del valore di mercato dell'immobile

Dati metrici e consistenza dell'immobile:

Sulla base dei criteri tratti dal DPR 138/1998, la superficie commerciale dell'immobile è pari a 136 mq così calcolati.

TABELLA SUPERFICI COMMERCIALI

DESCRIZIONE	Superficie lorda	Coefficienti di omogeneizzazione	Superfici commerciali
Superfici Coperte	132	1	132
Terrazzi	14	0,3	4
TOTALE			136

Determinazione del valore dell'area

Per la valutazione dell'area di sedime del fabbricato, lo scrivente adotterà il metodo della permuta.

Dall'esame del CDU (v. All. 16) l'intera particella 855 ricade:

- in parte in parte in Zona territoriali omogenee "C1", nel rispetto dell'art.16 punto 3.1 delle norme di attuazione del P.R.G. vigente.
- in parte su sede viaria di previsione del P.R.G. vigente.

Per le aree assoggettate a vincolo preordinato all'espropriazione per la realizzazione di opere pubbliche si attesta che, per effetto dell'art. 9 del D.P.R. 327/01, come recepito, in Sicilia, dall'art. 36 della L.R. 7/2002, i vincoli contenuti nel PRG e nelle Prescrizioni esecutive, di durata quinquennale, sono decaduti. La sopravvenuta inefficacia dei vincoli ha

come conseguenza che l'area interessata risulta sprovvista di regolamentazione urbanistica, e, pertanto, va assoggettata alla disciplina di cui all'art. 4, ultimo c., L. 28 gennaio 1977, n. 10, il quale testualmente recita:

a) fuori del perimetro dei centri abitati definito ai sensi dell'articolo 17 della legge 6 agosto 1967, n. 765, l'edificazione a scopo residenziale non può superare l'indice di metri cubi 0,03, per metro quadrato di area edificabile.

b) nell'ambito dei centri abitati definiti ai sensi dell'articolo 17 della legge 6 agosto 1967, n. 765, sono consentite soltanto opere di restauro e di risanamento conservativo, di manutenzione ordinaria o straordinaria, di consolidamento statico e di risanamento igienico.

- (Art.16 punto 3.1). **La zona distinta con il simbolo grafico "C1"** rappresenta la nuova espansione urbana che per la presenza di allineamenti commerciali nuovi e di servizi realizza l'anello di congiunzione tra il nucleo abitativo consolidato e la costruenda periferia. Destinazione d'uso: residenza, spazi attrezzati e servizi, sia pubblici che privati, attività commerciali e direzionali, piccole attività artigianali non nocive, esercizi pubblici in genere, ospedali e cliniche private.

Indice di densità edilizia fondiaria: (Df): 1,50 mc/mq., da applicare all'ambito di intervento interessato dai piani attuativi pubblici o privati. Per la definizione di "ambito di intervento" si rimanda all'art. 3, punto uno del testo presente.

Altezza massima: ml. 10 per numero tre piani fuori terra

Distanze: Minima tra fabbricati - ml. 10,00.

Minima dal confine - ml. 5,00.

Minima dal ciglio stradale. In conformità all'art. 9 del D.M. 2/4/68.

L'attività edilizia si attua attraverso il rilascio delle concessioni edilizie.

Prescrizioni particolari.

La determinazione della tipologia edilizia, del lotto minimo e del rapporto di copertura (Re) in base alle destinazioni d'uso degli insediamenti da realizzare, vengono rimandati ai piani collettivi estesi all'intero ambito d'intervento. Il rapporto di copertura non può comunque superare il 50% dell'area oggetto di pianificazione.

Dall'esame della tavola 5-2A del PRG l'area del fabbricato staggito risulterebbe ricadere all'interno della campitura della zona omogenea C1, dovendosi tuttavia precisare che



L'esatta ubicazione dei confini del lotto e dell'edificio ivi fabbricato rispetto ai confini di zona previsti dal P.R.G. sono subordinati a verifica in fase di progettazione e/o esecutiva.



Stralcio Tavola PRG

Per quanto concerne tale z.t.o. C1, è previsto un indice di densità edilizia fondiaria pari a 1,50 mc/mq., altezza massima mt. 10,00, superficie coperta non superiore al 50% dell'area oggetto di pianificazione.

Dovendo determinare il valore venale di un'area edificabile, bisogna tener conto del volume realizzabile su di essa, calcolarne la corrispondente superficie commerciale e considerarne una quota parte che corrisponde all'incidenza dell'area.

Alla determinazione del valore di mercato di un edificio con tali caratteristiche si perviene adottando il metodo comunemente detto "sintetico - comparativo", che consiste nel determinare l'entità del valore tramite una operazione di confronto e comparazione con i valori di mercato di altri immobili aventi caratteristiche consimili con quelle del bene in oggetto.

Per l'applicazione del suddetto metodo sintetico, bisogna scegliere un parametro di raffronto tra quelli comunemente adottati nel campo dell'estimo edilizio. Nel caso in esame si ritiene opportuno scegliere il metro quadrato di superficie lorda commerciale.



L'adozione del metodo sintetico, in relazione al caso in esame, ha richiesto l'analisi di mercato di immobili consimili per ubicazione e tipologia; per la ricerca il sottoscritto si è basato sui dati a sua disposizione tratti anche da riviste specializzate nel settore immobiliare (Osservatorio dei valori immobiliari, Nomisma, Consulente Immobiliare).

Conoscendo la densità fondiaria dell'area si potrà procedere alla determinazione della corrispondente superficie lorda realizzabile.

È utile ricordare che la densità fondiaria si desume dal rapporto tra la cubatura realizzabile e la superficie totale dell'area (fondo).

Conoscendo la consistenza immobiliare realizzabile sul lotto di terreno (1,50 mc/mq), nonché la superficie dell'area di sedime dell'immobile staggito pari a mq 145, il volume massimo realizzabile è pari a:

$$\text{mq. } 145 \times 1,50 \text{ mc./mq.} = \text{mc. } 217,50$$

La superficie lorda realizzabile si ottiene dal rapporto tra la volumetria realizzabile e la misura dell'interpiano, posto pari a ml. 3,20. Pertanto:

$$\text{mc. } 217,50 / \text{ml. } 3,20 = \text{mq. } 67,97$$

Il valore di un immobile con tali caratteristiche è dato dalla somma dei valori del terreno e dell'edificio insistente su di esso.

Da ricerche effettuate dal sottoscritto sui luoghi e dallo studio di riviste specializzate è emerso che il valore dell'area, per immobili aventi tali caratteristiche tipologiche, in questa zona, incide per il 30% (permuta).

Sulla scorta delle quotazioni del mercato immobiliare, si è accertato che il valore unitario in €/mq, relativamente ad unità immobiliari (abitazioni di tipo civile) in zone consimili a quella in cui ricade il bene in oggetto, risulta essere compresa tra € 550,00/mq e € 800,00/mq (All. 19).

Il sottoscritto, sulla scorta del sopralluogo effettuato e da quanto già esposto, tenendo conto delle ipotetiche caratteristiche intrinseche dell'immobile e delle caratteristiche estrinseche, della zona ove esso è ubicato, delle parti comuni, ritiene equo applicare un valore unitario pari ad € 1.040,00/mq. (ottenuto incrementando del 30% il valore massimo zonale O.M.I., trovandosi nell'ipotesi di nuova edificazione).



Essendo quindi la superficie commerciale dell'edificio da poter realizzare pari a 67,97 mq ed il valore unitario uguale a €/mq. 1040,00 (incremento del 30% per edificio di nuova costruzione), si avrà:

$$\text{mq. } 67,97 \times \text{€/mq. } 1.040,00 = \text{€ } 70.688,80$$

Il valore venale del terreno, considerando l'incidenza dell'area pari al 30%, risulta pari a:

$$\text{€ } 70.688,80 \times 0,30 = \text{€ } 21.206,64$$

A tale valore andranno detratti i costi di demolizione del fabbricato realizzato abusivamente che risultano essere pari ad € 15.691,90

Si avrà quindi:

$$\text{€ } 21.206,64 - \text{€ } 15.691,90 = \text{€ } 5.514,74$$

Al valore andranno decurtati gli ulteriori costi individuati nel par. 8 pari ad € 870,00:

$$\text{€ } 5.514,70 - \text{€ } 870,00 = \text{€ } 4.644,74$$

STIMA DEL VALORE D'USO DELL'IMMOBILE IRREGOLARE E NON SANABILE

L'immobile come già descritto nei paragrafi precedenti risulta pertanto irregolare e non sanabile, ma è da sottolineare che tale difformità non è stata mai gravata da un ordine di demolizione.

In siffatta situazione tenuto conto che le nullità di cui al comma 2 dell'art. 40 legge n 47 del 28 febbraio 1985 non si estendono ai trasferimenti derivanti da procedure esecutive immobiliari individuali (come confermato dall'articolo 46 del D.P.R. n 380/2001), tali immobili potrebbero essere ugualmente venduti in sede esecutiva, purché ciò sia espressamente dichiarato nell'avviso di vendita.

Il valore di un immobile abusivo non sanabile può essere calcolato determinandone il "valore d'uso" che è inferiore al valore di mercato di un immobile regolare.

La determinazione del valore d'uso di un immobile si ottiene applicando un processo di stima analitica basato sulla capitalizzazione, ad un opportuno saggio, dei redditi netti futuri che l'immobile è in grado di produrre nei successivi anni quindici.

La formula adoperata per calcolare il valore d'uso di una struttura destinata ad avere una vita limitata è la seguente:

$$A_f = a (q^n - 1) / r$$

Dove:

- A_f = valore finale del bene
- a = reddito netto annuo
- q = montante unitario
- n = annualità
- r = saggio di capitalizzazione [%].

Sarà necessario, pertanto, determinare in primo luogo il reddito netto annuo, ossia il valore locativo netto annuo, dell'immobile oggetto di stima.

Per la determinazione del più probabile valore locativo lo scrivente utilizzerà i valori desunti dalla banca dati dall'Osservatorio dei valori immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (All. 19) ove per la tipologia in oggetto ossia:

Valore locazione minimo €/mq x mese 2,1

Valore locazione massimo €/mq x mese 2,5

Lo scrivente viste le condizioni in cui versa il bene considererà un valore medio pari ad
€/mq x mese 2,1

Superficie del bene **mq 136,00**

Si avrà quindi il seguente canone mensile:

€/mq x mese 2,1 x mq 136,00 = € 285,60 in c.t. € 285,00

Reddito lordo annuo = € 285,00 x 12 mesi = € 3.420,00

Reddito netto annuo = Reddito lordo annuo - spese di gestione = € 3.420,00 - 20% =

€ 2.736,00

Calcolo del valore d'uso

Utilizzando i valori locativi annui netti determinati e applicando la seguente formula:

$$A_f = a (q^n - 1) / r$$

avremo il seguente valore d'uso:

$$A_f = € 2.736,00 \times (1,045^{20} - 1) / 4,50\% = € 85.832,21$$



Si precisa che il valore d'uso dell'immobile è una stima che capitalizza il reddito che l'immobile potrebbe dare in un periodo di 20 anni, MA L'IMMOBILE RIMANE IN OGNI CASO NON SANABILE.

Lo scrivente così come da mandato conferito nella superiore valutazione d'uso dell'immobile dovrà tenere conto "... dell'alea legata alla condizione di insanabilità (ad es. per la potenziale sopravvenienza di un ordine di demolizione) e di futura incommerciabilità per atto *inter vivos*...".

Alla luce di quanto sopra esposto lo scrivente vista l'insanabilità odierna dell'immobile, l'evenienza di un eventuale emissione di un ordine di demolizione e la non commerciabilità dello stesso per atto *Inter Vivos*, ritiene opportuno applicare un deprezzamento del 30% sul valore testé determinato:

$€ 85.832,21 - 30\% € 85.832,21 = € 85.832,21 - € 25.749,66 = € 60.082,55$

Al valore andranno decurtati i costi individuati nel par. 8 pari ad **€ 870,00**

Si avrà quindi:

$€ 60.082,55 - € 870,00 = € 59.212,55$

Si precisa che il valore d'uso dell'immobile è una stima che capitalizza il reddito che l'immobile potrebbe, MA L'IMMOBILE RIMANE IN OGNI CASO NON SANABILE

PREZZO A BASE D'ASTA DELL'INTERO

Considerando che l'immobile viene trasferito con procedura esecutiva, tenuto conto anche dell'assenza della garanzia per vizi, si applica, come precisato nel mandato conferito, una riduzione rispetto al valore di mercato, come sopra individuato, nella misura del 5%.

Pertanto:

Valore area di sedime

$€ 4.644,74 \cdot (1 - 5\%) = € 4.412,50$

In cifra tonda € 4.400,00 (Quattromilaquattrocento)

Valore d'uso del bene

$€ 59.212,55 \cdot (1 - 5\%) = € 56.251,92$

In cifra tonda € 56.250,00 (Cinquantaseimiladuecentocinquanta)



**QUESITO N. 13. VALUTAZIONE DEL PREZZO A BASE D'ASTA DELLA
QUOTA INDIVISA PER GLI IMMOBILI PIGNORATI PER LA SOLA QUOTA**

Non vi sono quote indivise in quanto il bene è stato pignorato per l'intera proprietà.

ELENCO ALLEGATI:

- | | |
|-------------|---|
| ALLEGATO 1 | Verbale di sopralluogo |
| ALLEGATO 2 | Titolo di proprietà |
| ALLEGATO 3 | Visura storica catastale |
| ALLEGATO 4 | Raffronto ortofoto estratto di mappa |
| ALLEGATO 5 | Elaborato planimetrico |
| ALLEGATO 6 | Documentazione fotografica |
| ALLEGATO 7 | Planimetria dello stato dei luoghi |
| ALLEGATO 8 | Visura catastale attuale |
| ALLEGATO 9 | Planimetria catastale |
| ALLEGATO 10 | Difformità tra stato dei luoghi e planimetria catastale |
| ALLEGATO 11 | Visura storica catastale terreno. |
| ALLEGATO 12 | Istanza di condono |
| ALLEGATO 13 | Richiesta annullamento e archiviazione pratica di condono |
| ALLEGATO 14 | Perimetrazione urbana Comune di Partinico (PA) |
| ALLEGATO 15 | Stralcio aerofoto 1968 |
| ALLEGATO 16 | C.D.U. storico |
| ALLEGATO 17 | Computo metrico estimativo |
| ALLEGATO 18 | Ispezione ipotecaria. |
| ALLEGATO 19 | Valori Osservatorio Mercato Immobiliare. |