

Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G.Es. 290/2023
LOTTO UNICO
Esperto stimatore: arch. Anna Lia Morici

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE VI - ESECUZIONI IMMOBILIARI

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Esecuzione Immobiliare R.G.Es. 290/2023

CREDITORE PROCEDENTE

"A" S.P.A.

contro

DEBITORI ESECUTATI

"A" e "B"

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT.SSA VALENTINA IMPERIALE

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

CUSTODE GIUDIZIARIO: AVV. MARCO REINA

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO UNICO

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Abitazione in villino nel Comune di Terrasini, in Contrada Bagliuso n.SNC,
nel NCEU al Foglio 7 Particella 1233, rendita € 387.34



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Esperto stimatore: arch. Anna Lia Morici

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE LOTTO UNICO

PREMESSA

Con provvedimento del 24.6.2024 il Giudice dell'esecuzione dott.ssa Valentina Imperiale nominava la sottoscritta arch. Anna Lia Morici, iscritta all'Albo degli architetti al n. 3371 quale esperto stimatore per l'esecuzione citata in epigrafe.

In data 2.7.2024 la sottoscritta 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. Marco Reina, alla verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., depositando telematicamente il modulo di controllo in data 9.7.2024.

In data 30.7.2024 si effettuava il sopralluogo presso l'immobile oggetto di esecuzione, congiuntamente al custode giudiziario.

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

OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

L'atto di pignoramento della presente procedura esecutiva riguarda l'immobile n. 1.

La presente relazione, in particolare, riguarda il lotto di vendita n. 1 che comprende l'immobile n. 1.

L'immobile del **LOTTO N. 1** è così individuato nell'atto di pignoramento:

- piena proprietà di un appartamento sito nel Comune di Terrasini (PA), in contrada Bagliuso s.n.c., a piano terra, di cinque vani catastali, riportato al Catasto dei Fabbricati del Comune di Terrasini al foglio 7, particella 1233, contrada Bagliuso s.n.c., P.T., zona censuaria U, categoria A/7, classe 2, vani 5, sup. catastale mq 120, rendita catastale € 387,34, il tutto confinante con proprietà [REDACTED], con proprietà [REDACTED], e con autostrada Palermo-Mazara del Vallo.

Diritti reali:

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

- atto di compravendita del 27.11.2007 in notaio Lunetta Maurizio Rep. 16267/5365 trascritto alla Conservatoria di Palermo il 3.12.2007 ai nn. 77558/49056 da potere di "C" e "D" (All. 1).

Dati catastali:

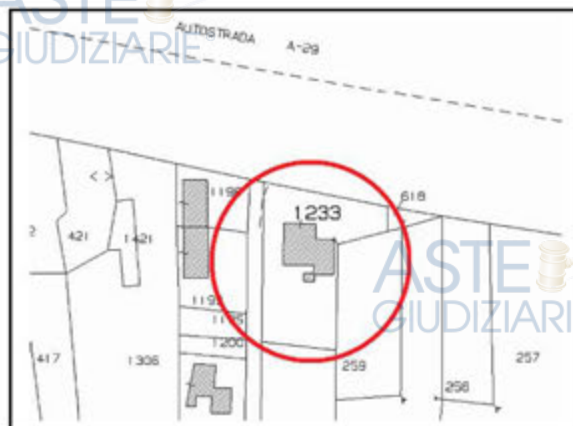
I dati catastali dell'immobile riportati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli attuali riportati nelle visure catastali. L'immobile risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Terrasini al foglio 7, particella 1233, contrada Bagliuso s.n.c., P.T., categoria A/7 (All. 2).

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 (All. 3) con l'ausilio del portale Stimatrix forMaps, non 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 DEL BENE COMPONENTE IL LOTTO E DESCRIZIONE MATERIALE

Il lotto è costituito da un fabbricato, destinato ad abitazione, con terreno di pertinenza, censito al C.F. del Comune di Terrasini, al fg. 7, particella 1233, contrada Bagliuso s.n.c., P.T., cat. catastale A/7, superficie catastale mq 120:

Tipologia: abitazione in villino

Ubicazione: Comune di Terrasini, Contrada Bagliuso s.n.c. la cui denominazione toponomastica risulta variata dal 1.10.2019 (a seguito aggiornamento ex artt.44,47 DPR 223/1989) in 'Contrada Frà Ludovico' e l'immobile risulta individuato dal civico n.23 come si evince dalla nota trasmessa alla scrivente dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Terrasini (**All. 4**).

Caratteristiche strutturali: fabbricato realizzato con struttura portante mista e copertura piana realizzata con pannelli metallici coibentati Isolpack, pareti esterne con finitura ad intonaco grezzo sestiato e traversato e pareti interne con finitura ad intonaco tinteggiato.

Accessi: accesso carrabile al lotto di pertinenza, dotato di cancello in ferro, da una rampa inclinata che si sviluppa dalla strada e accesso all'interno dell'abitazione da porta di ingresso su prospetto lato Nord e da porta di ingresso su retrospetto.

Confini: il lotto di pertinenza confina a Nord con stradella parallela al lato Sud dell'autostrada A29 Palermo-Mazara del Vallo, a Est con terreno individuato dalla particella 618 e con terreno individuato dalla particella 259, a Sud con terreno individuato dalla particella 433 e ad Ovest con stradella interpodereale individuata dalla particella 1202.

Pertinenze: terreno circostante l'abitazione e vano destinato a deposito

Dotazioni condominiali: l'immobile non risulta compreso in nessuna gestione condominiale

Composizione interna: l'abitazione si articola al piano terra con un ampio vano di ingresso verandato sul lato Est, un vano disimpegno, due camere sul lato Ovest, un w.c. doccia, una camera con annesso vano disimpegno sul lato Nord, un w.c. esterno, un'area esterna con parziale tettoia ed un locale deposito esterno.

Condizioni di manutenzione dell'immobile e degli impianti: l'immobile, dotato di finiture interne costituite da pavimenti e rivestimenti in ceramica, pareti rifinite con intonaco tintecciato, porte in legno tamburato, infissi esterni, di cui uno mancante, in alluminio e vetro con persiane esterne, è in buono stato di conservazione e non necessita di interventi di manutenzione urgenti; gli impianti elettrico e idrico non risultano corredati di certificazione di conformità alla vigente normativa e per l'adeguamento si indica una spesa forfettaria pari a ca. € 1.000,00.

Attestato di prestazione energetica: l'immobile non risulta dotato di attestato di prestazione energetica. Si indica un costo forfettario pari a circa € 200,00 per il suo rilascio.

Fotografie dei luoghi:



Foto 1 vista del fabbricato dall'autostrada



Foto 2 cancello e rampa di accesso



Foto 3 accesso all'abitazione lato Nord



Foto 4 prospetto Nord del fabbricato



Foto 5 area antistante il prospetto Nord del fabbricato



Foto 6 area antistante il prospetto Ovest



Foto 7 area antistante il prospetto Ovest



Foto 8 area con parziale tettoia lato Sud



Foto 9 accesso all'abitazione dal lato Sud



Foto 10 vano verandato lato Est



Foto 11 vano verandato lato Est



Foto 12 vano disimpegno



Foto 13 camera lato Ovest



Foto 14 camera lato Ovest



Foto 15 w.c. doccia



Foto 16 camera lato Nord



Foto 17 vano disimpegno lato Nord



Foto 18 locale deposito

ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®



Superficie utile interna: superficie utile netta abitazione mq 99,81; superficie non residenziale locale di sgombero mq 12,81; superficie area esterna terrazzata mq 87,63;

Superficie commerciale: mq 156,59

Altezza utile interna: m 2,70

TABELLA DI CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

DESTINAZIONE	SUPERFICIE	COEFFICIENTE	SUPERFICIE COMMERCIALE
Superficie lorda abitabile	Mq 126,42	1	Mq 126,42
Superficie locale di sgombero	Mq 12,81	25%	Mq 3,20
Superficie area esterna terrazzata	Mq 87,63	25% fino a mq 25 10% quota eccedente	Mq 12,51
Superficie terreno pertinenza dell'abitazione	Mq 623,14	10% fino a mq 25 2% quota eccedente	Mq 14,46
Superficie Totale			Mq 156,59

QUESITO N. 3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO

L'immobile è identificato al C.F. del Comune di Terrasini, al foglio 7, particella 1233, contrada Bagliuso, piano terra, cat. A/7, vani catastali 5, superficie catastale totale mq 120, totale escluse aree scoperte mq 100.

Le visure catastali attuale (All. 2) e storica (All. 7), mostrano conformità con quanto indicato nell'atto di pignoramento.

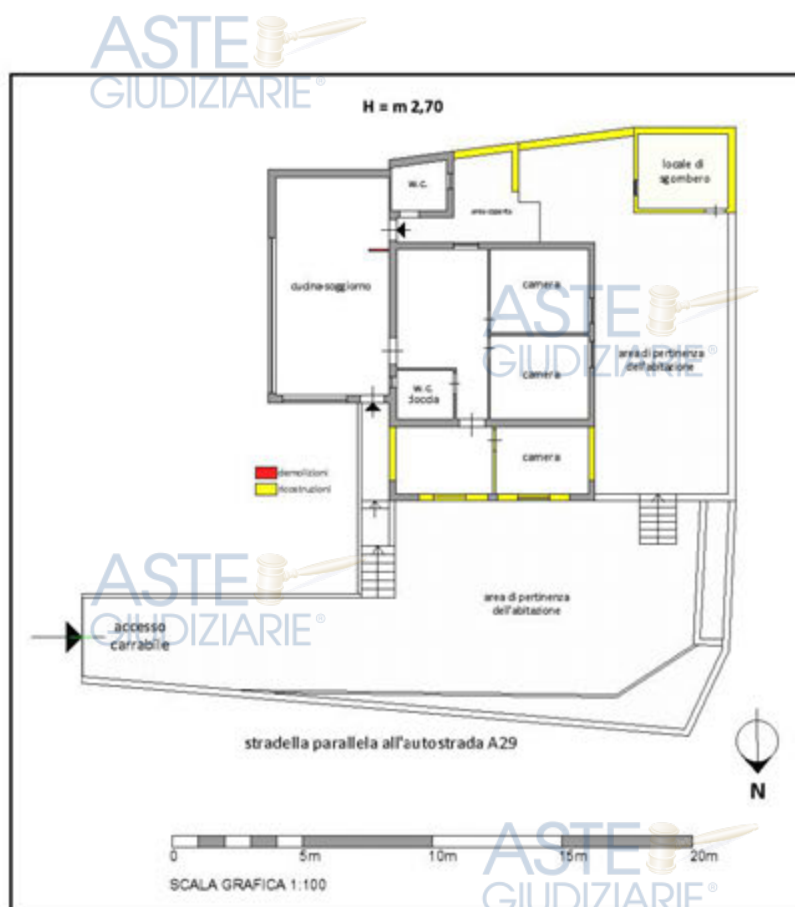
Intestatari catastali dell'immobile:

- “B” (C.F.) nata a (PA) il proprietà 1/2 in regime di comunione
dei beni con “A” nato a (PA) il .
- “A” (C.F.) nato a (PA) il proprietà 1/2 in regime di comunione dei
beni con “B” nata a (PA) il

Planimetria catastale: dai riscontri effettuati in sede di sopralluogo, la situazione rappresentata nella planimetria catastale dell'unità immobiliare pignorata, presentata in data 11.7.2007 (All. 8), non risulta conforme alla situazione attuale dei luoghi per modifiche consistenti nella chiusura del portico per la realizzazione di due vani destinati ad abitazione e nella realizzazione di un vano esterno destinato a locale di sgombero. In riferimento alla conformità catastale le suddette difformità non risultano regolarizzabili in quanto l'immobile è, ad oggi, oggetto di istanza di condono edilizio non definitiva.



ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®



QUESITO N. 4. SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO

LOTTO UNICO: piena proprietà di un immobile di **tipologia A/7 (abitazione in villini)**, ubicato nel Comune di Terrasini, in Contrada Frà Ludovico N.23 (ex Contrada Bagliuso). Composto da un ampio vano di ingresso verandato sul lato Est, un vano disimpegno, due camere sul lato Ovest, un w.c. doccia, una camera con annesso vano disimpegno sul lato Nord, un w.c. esterno, un'area esterna con parziale tettoia ed un locale deposito esterno. Confini: il lotto di pertinenza confina a Nord con stradella parallela al lato Sud dell'autostrada A29 Palermo-Mazara del Vallo, a Est con terreno individuato dalla particella 618 e con terreno individuato dalla particella 259, a Sud con terreno individuato dalla particella 433 e ad Ovest con stradella interpodereale individuata dalla particella 1202. Censito al C.F. del Comune di Terrasini al **foglio 7, p.lla 1233**. Il descritto stato dei luoghi non corrisponde all'identificazione catastale in ordine a modifiche alla distribuzione interna consistenti nella chiusura del portico per la realizzazione di due vani destinati ad abitazione e nella realizzazione di un vano esterno destinato a locale di sgombero. Per l'immobile, realizzato in assenza di titoli abilitativi edilizi, è stata inoltrata Istanza di Condono ai sensi della L. 326/03 prot. 20253 presentata il 6.12.2004 ad oggi non definitiva. Dall'esame della pratica è emerso che l'iter istruttorio per l'ottenimento del titolo abilitativo non risulta definibile in quanto l'area in cui è stato realizzato il corpo di fabbrica ricade all'interno della fascia di rispetto di ml 60,00 dall'autostrada A29 Palermo-Mazara del Vallo (D.M. 1404 dell'1.04.1968) nella quale il vincolo, imposto in data antecedente all'esecuzione delle opere, prescrive inedificabilità assoluta. Ne consegue che il parere dell'amministrazione sull'istanza di condono (ex art. 33 L. n. 47/1985) non potrebbe essere che negativo e che il fabbricato abusivo non risulta regolarizzabile dal punto di vista urbanistico.

VALORE DEL SUOLO: Euro -2.743,50,00

PREZZO A BASE D'ASTA DEL VALORE D'USO: Euro 47.500,00

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

Dall'esame degli atti si è dedotto che l'atto di pignoramento è stato trascritto in data 10.7.2023. Pertanto, come desunto nella certificazione notarile sostitutiva, risalendo a ritroso al primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni alla trascrizione del pignoramento si elencano i seguenti passaggi di proprietà:

- la piena proprietà dell'immobile pignorato riportato in NCEU al foglio 7 Particella 1233 è pervenuta agli esecutati "A" e "B" in regime di comunione legale dei beni per atto pubblico notarile di compravendita del Notaio Lunetta Maurizio del 27 novembre 2007 rep. n.16267/5365 e trascritto presso l'Ufficio provinciale di pubblicità immobiliare di Palermo in data 3 dicembre 2007 al numero di registro generale 77558 e numero di registro particolare 49056 da "C" nato a [redacted] in data [redacted] C.F. per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni, "D" nata a [redacted] in data [redacted] C.F. per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni dell'immobile sito nel comune di Terrasini (PA) di cui alla procedura.

- a "C" nato a [redacted] in data [redacted] C.F. , per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni, l'immobile riportato in NCT a Foglio 7 Particella 617, immobile soppresso e variato che ha generato l'ente urbano su cui è stato costituito l'immobile di cui alla procedura, è pervenuto per atto pubblico notarile di compravendita del Notaio Toscano Paolo del 5 dicembre 2000 repertorio n. 15109 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Palermo in data 20 dicembre 2000 al numero di registro generale 48925 e numero di registro particolare 35965 da "E" nata a [redacted] in data [redacted] C.F. per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà dell'immobile sito nel Comune di Terrasini (PA) di cui alla procedura.

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

Dagli accertamenti effettuati, dalla documentazione reperita dalla scrivente e dai documenti che i debitori esecutati hanno consegnato in sede di sopralluogo si è desunto che:

- il fabbricato pignorato è stato costruito nell'anno 2001 in assenza di titoli abilitativi edilizi;
- la particella 1233, individuata al foglio 7, sulla quale insiste l'immobile pignorato, secondo la zonizzazione del P.R.G. del Comune di Terrasini, ricade in Z.T.O. 'E4' verde agricolo inedificabile per effetto del vincolo aeronautico in altezza (D.M.n°3/15 del 20.01.1985) ricadente all'interno della fascia di rispetto di ml 60,00 dall'autostrada A29 Palermo-Mazara del Vallo (D.M. 1404 dell'1.04.1968) (**Allegato 10**);
- in data 6.12.2004 è stata inoltrata istanza di condono edilizio prot. n. 20253 ai sensi della Legge 326/03 per la realizzazione di fabbricato ad uso residenziale avente superficie utile di mq 46,90 e superficie non residenziale di mq 50,34 con un'oblazione autodeterminata dell'importo di € 7.710,00 e una anticipazione degli oneri concessori di € 2.120,25;

- dal modulo inoltrato (**All. 11**) risulta che sono stati allegati all'istanza le attestazioni dei pagamenti relativi all'intera oblazione autodeterminata e all'anticipazione degli oneri concessori, la dichiarazione ai sensi dell'art.4 L.15/68, la documentazione fotografica, la perizia giurata sulle dimensioni e sullo stato delle opere e la dichiarazione relativa ai carichi pendenti;

- dalla richiesta di presa visione dell'istanza di condono inoltrata dalla scrivente all'Ufficio Tecnico del Comune di Terrasini è emerso che ad oggi *"la pratica di sanatoria edilizia riferita all'immobile sito in Terrasini foglio 7 Particella 1233 non risulta reperibile"* (**All. 12**)

Dal parere tecnico espresso dal responsabile del Servizio Abusivismo e Condono Edilizio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Terrasini Geom. E. Ciullo in merito alla procedibilità della pratica, sulla base dei documenti reperiti ed esibiti dalla scrivente c.t.u., nonché dal parere tecnico acquisito dalla scrivente presso il Responsabile dell'Area Gestione Rete Autostrade A.N.A.S. Sicilia Geom. M.Spinnato, è emerso che esistono motivi ostativi alla definizione dell'iter istruttorio per l'ottenimento del titolo abilitativo in quanto il fabbricato abusivo oggetto di pignoramento non rispetta i requisiti necessari per ottenere la concessione in sanatoria. I motivi ostativi alla definizione dell'istanza sono:

- l'area in cui è stato realizzato il corpo di fabbrica ricade all'interno della fascia di rispetto di ml 60,00 dall'autostrada A29 Palermo-Mazara del Vallo (D.M. 1404 dell'1.04.1968) nella quale il vincolo, imposto in data antecedente all'esecuzione delle opere, prescrive inedificabilità assoluta;
- il vincolo opera direttamente e automaticamente, per cui una volta attestata in concreto la violazione del vincolo di inedificabilità, il parere dell'amministrazione sull'istanza di condono non potrebbe essere che negativo trattandosi di opere di cui all'art.33 Legge n.47/1985 ovvero "Opere non suscettibili di sanatoria" per la presenza di vincoli di inedificabilità assoluta imposti nell'area prima della realizzazione degli illeciti.

Si ritiene, pertanto, che il fabbricato abusivo non risulti sanabile ai sensi del combinato disposto dagli artt. 46, comma 5, del DPR 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6 della L. 28 febbraio 1985 n.47 e non possa essere regolarizzato dal punto di vista urbanistico e che per effettuare la stima del valore venale dell'immobile non si possa attribuire al fabbricato realizzato abusivamente alcun valore di mercato. In sede di valutazione, nella stima del valore venale dell'immobile, saranno indicati e detratti dal valore di stima i costi di demolizione del fabbricato.

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

Dal sopralluogo effettuato con l'ausilio del custode giudiziario è emerso che l'immobile è attualmente utilizzato come abitazione dai debitori eseguiti unitamente ai figli (verbale di primo accesso del 30.7.2024 del custode).

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

Oneri e vincoli a carico dell'acquirente:

Si segnalano le difformità urbanistico-edilizie delineate in risposta al Quesito n.6.

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 15/02/2025 (All. 13) sull'immobile pignorato gravano i seguenti vincoli e oneri giuridici:

- TRASCRIZIONE del 03/12/2007 - Registro Particolare 49056 Registro Generale 77558 Pubblico ufficiale LUNETTA MAURIZIO Repertorio 16267/5365 del 27/11/2007 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA
- ISCRIZIONE del 03/12/2007 - Registro Particolare 19273 Registro Generale 77559 Pubblico ufficiale LUNETTA MAURIZIO Repertorio 16268/5366 del 27/11/2007 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
- TRASCRIZIONE del 10/07/2023 - Registro Particolare 27122 Registro Generale 34871 Pubblico ufficiale UFF. GIUD. UNEP PRESSO CORTE D'APPELLO DI PALERMO Repertorio 2593 del 08/06/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

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

Dalla carta tecnica del vigente P.R.G. del Comune di Terrasini che individua l'immobile in Z.T.O. E4 "Agricola inedificabile", si è verificato che l'immobile non ricade su suolo demaniale.

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

L'immobile pignorato non risulta gravato da censo, livello o uso civico, ovvero il diritto della debitrice sull'immobile pignorato non è di natura concessoria ma di proprietà in virtù dei titoli di proprietà citati in risposta al Quesito n.5.

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

L'immobile non è compreso in amministrazioni condominiali e risulta a gestione autonoma.

QUESITO N. 12. VALUTAZIONE DEL BENE E CRITERI DI STIMA ADOTTATI

Criterio di stima: quantificazione del valore del suolo e dei costi di demolizione delle opere abusive che vengono detratti dal valore del suolo.

Per pervenire al giudizio di stima dell'immobile in oggetto, dovendo effettuare la valutazione di un fabbricato costruito senza alcun titolo abilitativo e non sanabile dal punto di vista urbanistico, realizzato in un'area sottoposta a vincolo di inedificabilità assoluta, si ritiene di calcolare il valore commerciale dell'area del lotto, compresa l'area di sedime del fabbricato, e detrarre a tale valore il costo di demolizione che l'eventuale aggiudicatario dovrebbe sostenere per il ripristino dello stato dei luoghi, a carico del proprietario della costruzione abusiva tenuto alla demolizione e al pagamento delle spese.

Per determinare il valore dell'area del lotto la scrivente, dopo aver acquisito informazioni in merito ai valori di mercato dei terreni della zona ed ai valori agricoli medi, dopo averne valutato le peculiarità derivanti dalla situazione oggettiva caratterizzata da inedificabilità assoluta, ritiene di effettuare una valutazione economica del terreno tenendo conto delle sue caratteristiche attuali, osservate all'atto del sopralluogo, considerandone anche la classificazione catastale che ne individua le potenziali colture.

Stima del valore di mercato dell'immobile

Al fine di determinare il valore di mercato del terreno e quindi il giusto prezzo che l'immobile avrebbe in una libera contrattazione di compravendita, si ritiene di effettuare la stima sulla base del metodo sintetico comparativo, utilizzando quindi, come riferimento, i valori di beni con caratteristiche analoghe espressi da mediatori locali ed agenzie immobiliari, e consultando annunci di vendite all'asta presso il portale di *Astegiudiziarie.it*. Nel rilevamento dei valori viene, inoltre, effettuata una mediazione, ove possibile, tenendo conto dei valori agricoli medi, ovvero

i valori agricoli convenzionali, determinati ai fini delle indennità di esproprio, dalle Commissioni provinciali, costituite ai sensi dell'art.14 della Legge n.10/1977, per regioni agrarie omogenee e qualità di coltura prevalente praticata nelle zone.

Da quanto sopra, mediando i valori reperiti, si è desunto un prezzo unitario congruo da applicare per la stima pari a € 1,00/mq.

Procedendo al calcolo si ha:

Calcolo del valore commerciale dell'area costituente il lotto

mq 850,00 x € 1,00/mq = **€ 850,00**

Calcolo del volume dei corpi di fabbrica

superficie coperta locale di sgombero

mq 12,81 x (H) m 2,70 = m³ 34,56

superficie coperta abitazione

mq 126,42 x (H) m 2,80 = m³ 353,97

Cubatura Totale **m³ 388,53**

I costi relativi alla demolizione dei corpi di fabbrica abusivi vengono quantificati facendo riferimento al Prezzario Generale per i LL.PP. nella Regione Siciliana 2025.

Stima costi opere di demolizione (Prezzario Regione Siciliana 2024 voce 1.3.1)

Voce prezzario	Lavorazione	Prezzo unitario	Importo
SIC24_1.3.1	Demolizione vuoto per pieno di fabbricati o residui di fabbricati, in ambito extraurbano, con superfici laterali totalmente libere, da eseguirsi a mano o con l'ausilio di martello demolitore, escluso le mine, e compresi i seguenti oneri: trasporto a rifiuto con qualsiasi mezzo dei materiali di risulta alle pubbliche discariche del Comune in cui si eseguono i lavori o alla discarica del comprensorio di cui fa parte il Comune medesimo per distanze non superiori a 5 km, compreso inoltre, l'onere di demolire con ogni cautela a piccoli tratti le strutture collegate o a ridosso dei fabbricati o parti di fabbricati da non demolire, riparazioni di danni arrecati a terzi, interruzione e ripristino di condutture pubbliche e private. ... L'adozione di tutti gli accorgimenti atti a tutelare l'incolumità degli operai e dei passanti, segnalazioni diurne e notturne, opere di recinzione provvisoria, ponti di servizio interni ed esterni, anche con stuoie, lamiere, ripari, dovranno computarsi con gli oneri della sicurezza. Escluso l'eventuale onere di accesso alla discarica, da compensarsi a parte. - per ogni m ³ vuoto per pieno	€ 9,11/mc	
	Cubatura totale corpi di fabbrica = mc 388,53		Importo € 3.593,50

L'ammontare dei costi di demolizione è pari, quindi, a **€ 3.593,50** oltre I.V.A. .

Procedendo al calcolo del **valore di mercato dell'immobile** si ha:

€ 850,00 (valore di mercato lotto terreno) – € 3.593,50 (costo demolizione) = **Valore di mercato € -2.743,50**

Il valore di mercato dell'immobile risulta, pertanto, **negativo**.

Criterio di stima: stima del valore d'uso dell'immobile abusivo.

Per pervenire al giudizio di stima dell'immobile in oggetto, che alla luce delle considerazioni svolte in risposta al quesito n. 6 risulta totalmente abusivo ed in alcun modo sanabile dal

punto di vista urbanistico in quanto realizzato in un'area sottoposta a vincolo di inedificabilità assoluta, ad oggi non gravato da alcun Decreto di Demolizione, considerato che l'ampia diffusione dell'abusivismo nel territorio interessato rende il rischio della demolizione relativamente remoto, si ritiene di verificare comunque la sua collocabilità sul mercato, tenendo conto dell'alea legata alla condizione di insanabilità (ad es. per la potenziale sopravvenienza dell'ordine di demolizione) e di futura incommerciabilità per atto *inter vivos* che saranno espressamente specificate nell'avviso di vendita.

Si procede, pertanto, ad una preliminare determinazione del valore di mercato con il criterio di stima analitico e ad una stima del valore d'uso dell'immobile abusivo, nelle condizioni di fatto e di diritto in cui versa, ipotizzando una stima pari al Valore d'Uso dell'immobile per circa un ventennio.

Procedimento di stima analitico

La stima analitica del valore di un immobile si ottiene mediante capitalizzazione, ad un opportuno saggio di rendimento individuato in funzione della tipologia dell'immobile, della sua localizzazione e dell'andamento del mercato immobiliare, dei redditi netti futuri che l'immobile è in grado di produrre, basandosi sul concetto della surrogabilità tra il valore di mercato di un bene e la sua redditività futura riportata all'attualità.

In ordine alla determinazione del valore locativo dell'immobile in oggetto, si sono acquisite informazioni in merito ai valori di mercato della zona nell'anno 2024, consultando agenzie immobiliari, e si sono confrontati detti valori con le quotazioni dell'*Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'agenzia delle Entrate*, relative al primo semestre 2024, che indica per Fascia Extraurbana/Zone rurali per tipologia villini prezzi oscillanti tra un minimo di € 2,5/mq ed un massimo di € 3,6/mq mensili e le quotazioni del Borsino Immobiliare che indica, per le zone rurali considerate per tipologia villini, prezzi oscillanti tra un minimo di € 2,42/mq ed un massimo di € 3,36/mq mensili.

Tenuto conto delle caratteristiche urbanistico-ambientali peculiari della zona in cui si trova l'immobile, della sua ubicazione ed accessibilità, delle caratteristiche tipologiche e dei requisiti di efficienza energetica e di comfort abitativo, nonché dei fattori legati alla procedura di espropriazione, si è desunto un valore locativo unitario mensile a metro quadrato di superficie pari a € 3,00.

Per il calcolo del canone locativo, in considerazione del fatto che l'unità immobiliare in argomento risulta destinata ad abitazione, si utilizza la superficie convenzionale, che, in analogia con la Legge 392/78 Equo Canone, è data dalla superficie utile dell'unità

immobiliare, al netto delle murature interne e perimetrali, e dalla superficie del locale di sgombero, dell'area esterna terrazzata e del terreno di pertinenza a cui si applicano i relativi coefficienti di riduzione della superficie effettiva.

TABELLA SUPERFICIE CONVENZIONALE

DESTINAZIONE	SUPERFICIE	COEFFICIENTE	SUPERFICIE COMMERCIALE
Superficie utile netta abitabile	Mq 99,81	1	Mq 99,81
Superficie locale di sgombero	Mq 9,95	25%	Mq 2,48
Superficie area esterna terrazzata	Mq 87,63	15%	Mq 13,14
Superficie terreno pertinenza dell'abitazione	Mq 623,14	10% fino a mq 25 2% quota eccedente	Mq 14,46
Superficie Totale			Mq 129,89

Moltiplicando la superficie convenzionale così determinata per il valore locativo mensile, per unità di superficie, si ha:

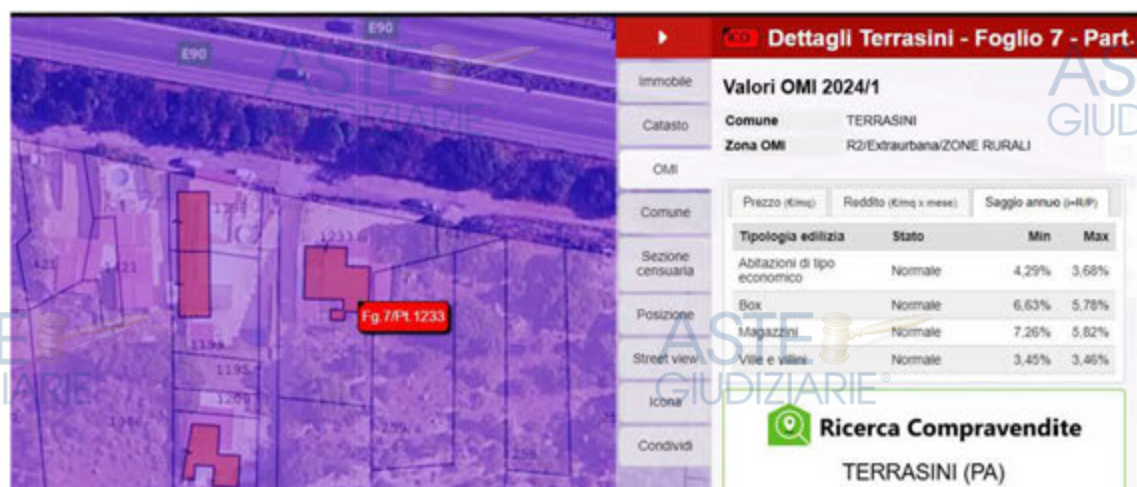
Canone locativo mensile dell'immobile mq 129,89 x € 3,00/mq = € 389,67 in cifra tonda € 390,00

Canone locativo mensile € 390,00 x 12 = *Canone lordo annuo* € 4680,00

Detraendo tasse e imposte varie (20% circa del reddito lordo annuo) e spese di manutenzione (5% circa del reddito annuo lordo) si ottiene un reddito annuo netto pari a:

€ 4.680,00 x (1-0,25) = *Reddito annuo netto* € 3.510,00

Dalla capitalizzazione del reddito annuo netto, considerando un saggio di capitalizzazione che per immobili siti nella zona extraurbana rurale della città di Terrasini ha un valore medio di 3,45 %, si ottiene:



Valore di mercato = € (3.510,00 x 100) / 3,45 = Valore di mercato immobile € 101.739,00

Stima del valore d'uso

Per la determinazione del valore d'uso sarà utilizzato il metodo analitico, mediante capitalizzazione dei redditi futuri (ad un opportuno saggio), che l'immobile è in grado di produrre in venti anni:

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

Dove:

Af è il valore finale del bene

a è il reddito netto annuo

q è il montante unitario

n le annualità

r è il saggio di capitalizzazione

Utilizzando il valore locativo annuo netto pari a € 3.510, determinato in precedenza con il procedimento di stima analitica del valore di mercato dell'immobile, avremo :

$$Af = € 3.510,00 (1,02^{20} - 1) / 0,0345 = € 49.852,17 \text{ in c.t. } € 50.000,00$$

In conclusione il valore d'uso dell'immobile per un ventennio è pari a **€ 50.000,00.**

PREZZO A BASE D'ASTA DEL VALORE D'USO

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 d'uso, come sopra individuato, nella misura del 5% al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

Pertanto:

$$\text{Valore d'uso } € 50.000,00 - 5\% \text{ di } € 50.000,00 = \text{Valore BASE D'ASTA } \mathbf{€ 47.500}$$

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:

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

- | | |
|------------|--|
| ALLEGATO 1 | Atto di compravendita del 27/11/2007 |
| ALLEGATO 2 | Visura catastale attuale immobile pignorato |
| ALLEGATO 3 | Stralcio di mappa catastale foglio 7 |
| ALLEGATO 4 | Nota Ufficio Anagrafe Comune di Terrasini |
| ALLEGATO 5 | Planimetria generale del lotto con indicazione dell'area catastale |

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ALLEGATO 6	Planimetria di rilievo dello stato attuale dell'abitazione
ALLEGATO 7	Visura catastale storica immobile pignorato
ALLEGATO 8	Planimetria catastale immobile pignorato presentata in data 11.7.2007
ALLEGATO 9	Rilievo attuale dei luoghi con indicazione delle difformità riscontrate
ALLEGATO 10	Calcolo Certificato Destinazione Urbanistica GeoPortale Comune di Terrasini
ALLEGATO 11	Modulo istanza di condono prot.20253 presentata in data 6.12.2004
ALLEGATO 12	Nota Ufficio Tecnico Comune di Terrasini
ALLEGATO 13	Ispezione ipotecaria del 15.2.2025 sull'immobile pignorato

Palermo, 15 marzo 2025

ASTE
GIUDIZIARIE®

L'ESPERTO STIMATORE
ARCH. ANNA LIA MORICI

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®