

Tribunale di Palermo  
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari  
R.G.Es. 327/2022  
LOTTO N. 1  
Esperto stimatore: arch. Gabriella Ammirata



**TRIBUNALE DI PALERMO**  
**SEZIONE VI - ESECUZIONI IMMOBILIARI**



**Esecuzione Immobiliare R.G. Es. 327/2022**



*contro*  
**“A” E “B”**



**GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT.SSA GRAZIA GIUFFRIDA**



**CUSTODE GIUDIZIARIO: AVV. VALENTINA SPERA**



**PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE**

**LOTTO N. 1**



Appartamento sito in Altofonte (Pa), C. da Ficiligno - Orestano, piano terra e primo,

Foglio 11, p.lla 1289



**Esperto stimatore: Arch. Gabriella Ammirata**



## PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

### LOTTO N. 1

#### PREMESSA

Con provvedimento del 09 gennaio 2023 il Giudice dell'esecuzione dott.ssa Valentina Imperiale nominava la sottoscritta arch. Gabriella Ammirata, iscritta all'Albo dell'Ordine degli architetti al n. 4277 quale esperto stimatore per l'esecuzione citata in epigrafe.

In data 14 gennaio 2023 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. Valentina Spera, alla verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., depositando telematicamente il modulo di controllo in data 22 marzo 2023.

In data 20 ottobre 2023 si effettuava il primo 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 gli immobili dal n. 1 al n. 2 (indicati "A" e "B" nell'atto di pignoramento).

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

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

- piena proprietà di un fabbricato per civile abitazione sito in Altofonte, contrada Ficiligno Orestano, a due elevazioni fuori terra, censito al C.F. del Comune di Altofonte al foglio 11, p.lla 1289, categoria catastale A/7, numero vani catastali 4,5, superficie catastale mq 132.

##### Diritti reali:

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



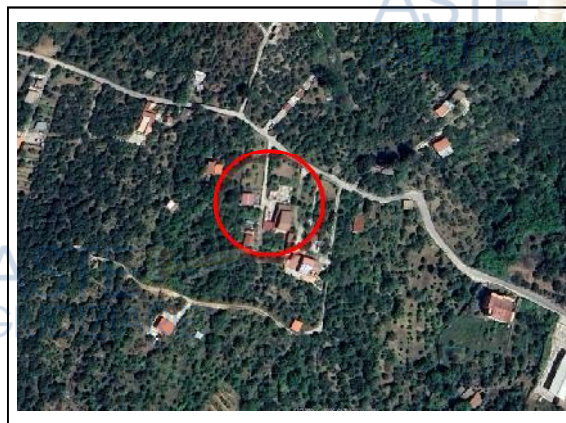
- atto di divisione del 02 maggio 1975, in Notaio Dott. Francesco Catania, rep. n. 39898 trascritto presso l'Agenzia del Territorio- Servizio di Pubblicità Immobiliare di Palermo il 28/06/1975 ai nn. 13398/4150, in cui la Sig.ra "C" risulta usufruttuaria **(All. 1)**;
- estinzione dell'usufrutto a seguito della morte in data 24/06/1979 della Sig.ra "C" **(All. 2)**.

#### **Dati catastali**

I dati catastali dell'immobile riportati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli attuali riportati nelle visure catastali **(All. 3)**, ad eccezione, come segnalato nella certificazione notarile redatta il 24/07/2023 dal Notaio Dott. Nicolò Tiecco, dell'intestazione riportata nella visura catastale. L'immobile infatti risulta ancora intestato catastalmente a "A" per la piena proprietà e a "C" per il diritto di usufrutto.

#### **Individuazione e ubicazione dell'immobile**

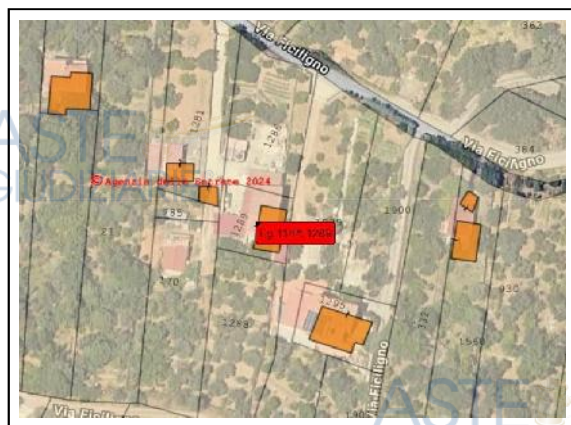
Ai fini dell'esatta individuazione dell'immobile oggetto del pignoramento si è effettuato un raffronto tra una ortofoto satellitare attuale e la mappa catastale con l'ausilio del portale Stimatrix forMaps **(All. 4)**, non riscontrando la corrispondenza tra quanto pignorato e la situazione reale dei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

Il lotto è costituito da un fabbricato con corte di pertinenza, censito al C.F. del Comune di Altofonte, al fg. 11, p.la 1289, cat. catastale A/7, superficie catastale mq 132:

**Tipologia:**

trattasi di una “villetta” monofamiliare composta da due elevazioni fuori terra, che occupa una superficie di forma pressoché rettangolare. Sorge su un lotto di terreno in parte recintato, composto da una corte, che precede il fabbricato, in cui sono ubicate tre tettoie, una destinata in parte a posto auto e in parte adibita a ripostiglio chiuso a veranda, coperta con pannelli



coibentati, l'altra in cui è ubicato un forno e l'ultima utilizzata come stenditoio, coperte entrambe da lastre ondulate in eternit (**All. 5**).

#### **Ubicazione**

L'immobile è sito nel Comune di Altofonte, via Ficiligno n. 42, in una zona pressoché isolata, distante qualche chilometro dal centro abitato, caratterizzata da insediamenti residenziali di varia tipologia.

#### **Caratteristiche strutturali**

Il fabbricato è realizzato presumibilmente con struttura mista in muratura portante e in cemento armato, con solai in latero-cemento; scala interna in c.a., dispone di un porticato con struttura in c.a. coperto da tegole; la copertura è a falde inclinate, rivestite da tegole.

#### **Accessi**

Si accede dal civico 42 di via Ficiligno, attraverso un cancello metallico carrabile che immette in una stradella privata che consente l'accesso anche ad altre unità immobiliari di proprietà di terzi. Percorrendo la stradella, a sinistra si perviene al terreno su cui insiste il fabbricato (foto 1-6) .

Il lotto di terreno in esame è recintato solo per un lato, in prossimità del fronte est; i lotti di terreno confinanti, a nord e a sud, identificati dalle particelle 1286 e 1288, risultano di proprietà della debitrice "A" ma non sono oggetto di pignoramento.

#### **Confini**

- Nord: immobile: particella 1286;
- Sud: immobile particella 1288;
- Est: immobile particella 1899;
- Ovest: immobili particelle 785, 170, 1281.

#### **Pertinenze**

Costituiscono pertinenze esclusive di ornamento del fabbricato:

- il porticato antistante il fronte nord ed ovest;
- le tettoie;
- la corte che precede il fabbricato;



- il terrazzino pavimentato al piano primo.

#### **Dotazioni condominiali**

Trattandosi di fabbricato unifamiliare indipendente non vi sono dotazioni condominiali.

#### **Composizione interna**

L'unità abitativa in esame è composta da piano terra e primo piano.

Occupi in pianta una superficie di forma pressoché rettangolare, che determina quattro esposizioni: una sulla corte di ingresso, una su terreno confinante, particella 1286, due su terreno di pertinenza.

Con riferimento alla planimetria dello stato reale dei luoghi (**All. 5**), l'unità immobiliare è composta, a piano terra da: salone, cucina, wc doccia, ripostiglio sottoscala, una camera, scala di accesso al primo piano e porticato e al piano primo da: disimpegno, due camere, wc bagno e terrazzino pavimentato (da foto 7 a foto 20).

L'articolazione dei vani è funzionale, gli ambienti sono disimpegnati ed illuminati ad eccezione del ripostiglio al piano terra.

Tutti gli ambienti presentano pavimentazioni in gres.

Il wc doccia ha le pareti in corrispondenza dei sanitari, rivestite da piastrelle in ceramica, per un'altezza di circa m 1,20, le altre pareti sono trattate con idropittura; le pareti del w.c bagno sono rivestite da piastrelle in ceramica per un'altezza di circa m 1,40 e, in corrispondenza della vasca per un'altezza di circa m 2,10.

I servizi igienici sono provvisti di n. 4 pezzi sanitari (lavabo, bidet, vaso, doccia/bagno) di qualità commerciale, dotati di rubinetteria moderna.

Le pareti degli altri ambienti sono trattate con idropittura di diverso colore.

Gli infissi interni presentano porte in legno a battente; gli infissi esterni sono in legno verniciato, protetti da persiane dello stesso materiale.

### **Condizioni di manutenzione dell'immobile e degli impianti**

Non si riscontrano, per quel che può dedursi da un esame visivo esterno, segni di carenze strutturali macroscopiche. Lo stato conservativo e manutentivo dell'unità immobiliare è buono, così come il livello di qualità delle rifiniture e dei materiali adoperati.

L'unità immobiliare dispone di:

**Impianto elettrico:** eseguito sottotraccia, frutti di qualità commerciale.

**Impianto di adduzione idrica:** del tipo sottotraccia si compone di tubi per l'acqua calda e fredda. L'approvvigionamento, si presume, avviene mediante allaccio alla rete idrica comunale.

**Impianto gas per cucina:** alimentato da bombole portatili.

**Impianto di riscaldamento:** dispone di radiatori in alluminio alimentati da una caldaia a legna e di pompe di calore per la climatizzazione estiva e invernale.

**Impianto fognario:** lo smaltimento delle acque reflue è costituito da una rete interna sottotraccia collegata a fossa settica del tipo Imhoff posta sul terreno.

Per i detti impianti non sono state esibite le dichiarazioni di conformità alle vigenti normative.

Tenuto conto che l'immobile attualmente non dispone di alcun titolo abilitativo né è possibile regolarizzarlo, non si procederà all'indicazione di eventuali costi per l'adeguamento degli impianti alle normative vigenti e per le certificazioni.

### **Attestato di prestazione energetica**

Come risulta dal Catasto Energetico dei Fabbricati, consultabile dal sito internet [www.cefa.catastoenergetico.regione.sicilia.it](http://www.cefa.catastoenergetico.regione.sicilia.it), il fabbricato non è dotato di Attestato di Prestazione Energetica. Per la redazione dell'APE, a firma di un tecnico abilitato, si stima una spesa di € 150,00 circa, salvo ulteriori richieste del professionista. Tale costo andrà detratto dal valore di stima del bene.

### **Fotografie dei luoghi**



Foto n. 1 cancello e stradella di accesso all'immobile



Foto n. 2 prospetto nord



Foto n. 3 prospetto est





Foto n. 4 corte e tettoie, prospetto ovest



Foto n. 5 ingresso cucina dal portico



Foto n. 6 portico



Foto n. 7 ingresso



Foto n. 8 salone



Foto n. 9 salone

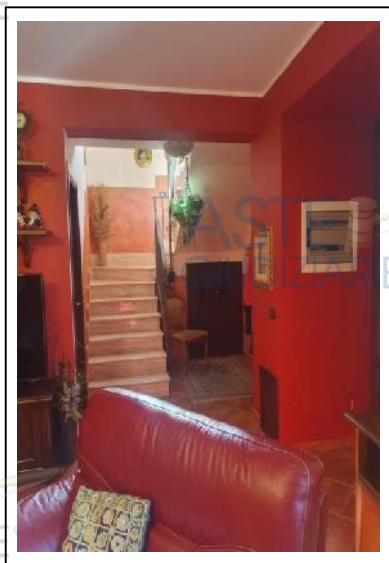


Foto n. 10 salone



Foto n. 11 camera al piano terra

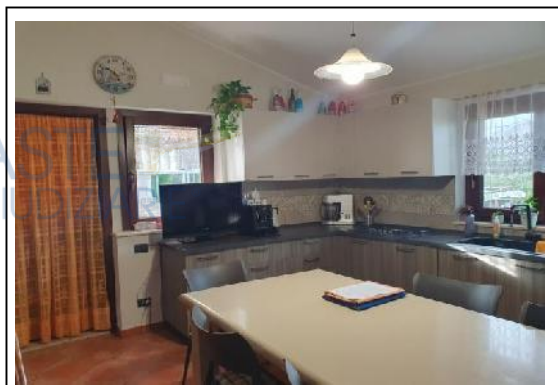


Foto n. 12 cucina



Foto n. 13 w.c. doccia



Foto n. 14 vano scala

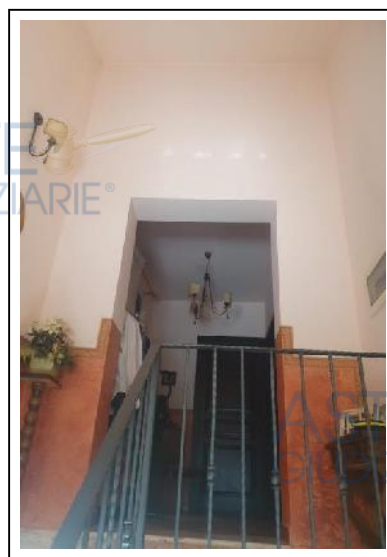


Foto n. 15 pianerottolo primo piano





Foto n. 16 camera L1 primo piano



Foto n. 17 camera L1 primo piano

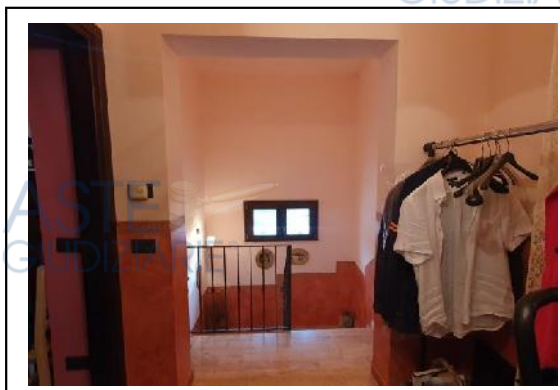


Foto n. 18 disimpegno primo piano





Foto n. 19 camera L2 primo piano

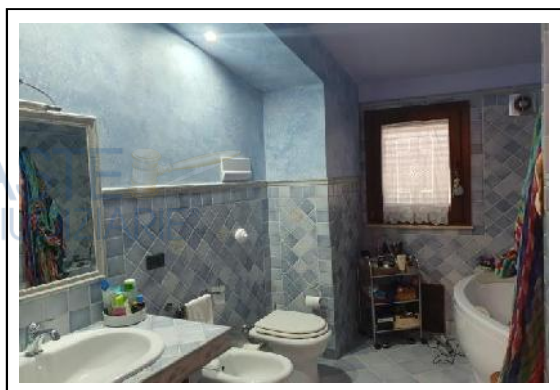
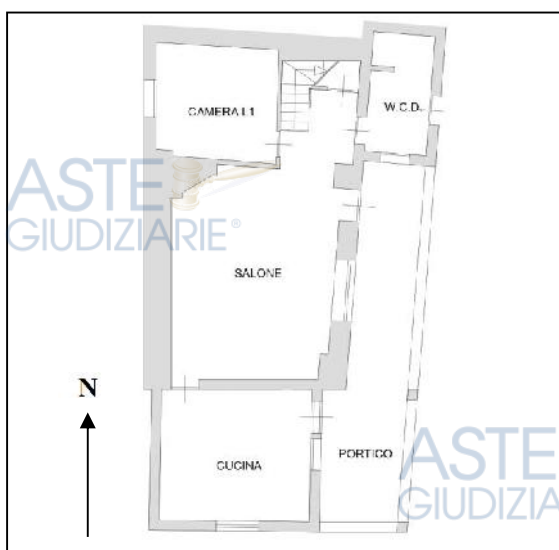
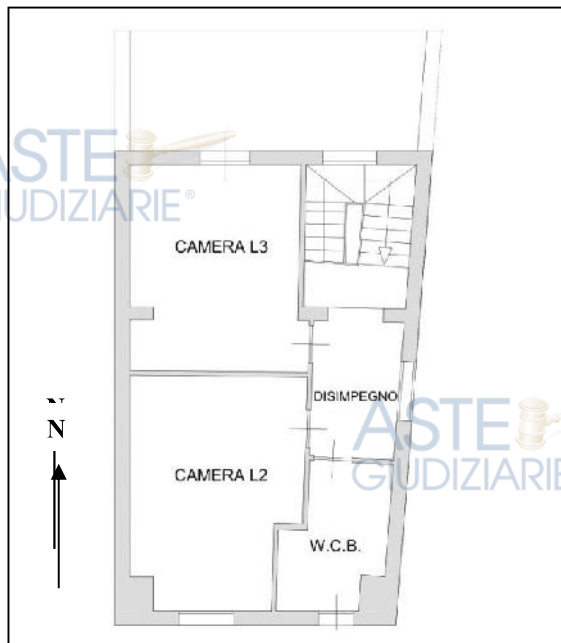


Foto n. 20 w.c. bagno primo piano

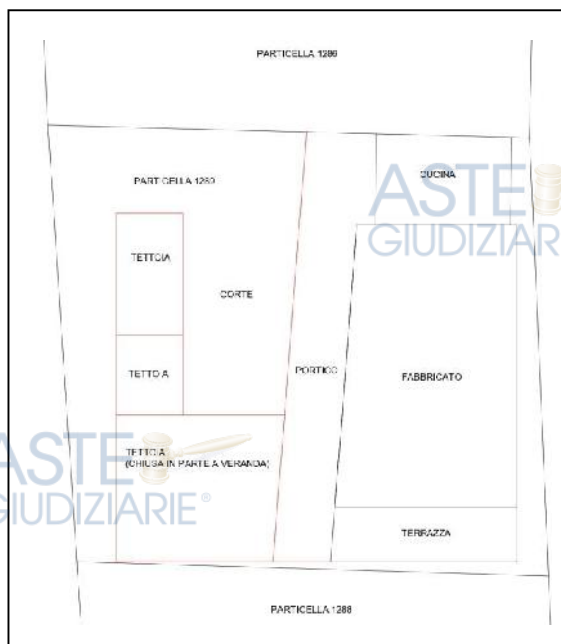
Planimetria di rilievo dello stato reale dei luoghi



Planimetria di rilievo dello stato di fatto piano terra (All.5)



Planimetria di rilievo dello stato di fatto piano primo (All.5)



Schema planimetrico generale (All.5)

#### Superficie utile interna

In base ai criteri tratti dal DPR 138/1998, nel caso di edificio residenziale di tipo unifamiliare, è misurata al netto delle murature esterne e al lordo dei muri interni e delle pareti divisorie,

include vani scala, nonché le pertinenze di tipo esclusivo opportunamente omogeneizzate e risulta pari a m<sup>2</sup> 159,00.

#### **Superficie commerciale**

Secondo i criteri tratti dal DPR 138/1998, *“la superficie dell’unità principale si determina misurando la superficie di ogni piano al lordo delle murature esterne. La scala è computata una sola volta nella sua proiezione”*, include i divisori interni, nonché la superficie delle pertinenze esclusive opportunamente omogeneizzate, ed è pari a m<sup>2</sup> 188,78.

#### **Altezza utile interna**

L’altezza interna utile è di circa m 2,70 al piano terra e di m 2,85 (altezza media) al piano primo.

### **QUESITO N. 3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO**

L’immobile è identificato al C.F. del Comune di Altofonte, al foglio 11, particella 1289, via via Ficiligno snc, piano T-1, cat. A/7, vani catastali 4,5, superficie catastale totale m<sup>2</sup> 132, totale escluse aree scoperte m<sup>2</sup> 130.

Le visure catastali attuale e storica (**All. 3**), mostrano conformità con quanto indicato nell’atto di pignoramento ad eccezione di quanto detto riguardo l’ intestazione catastale.

#### **Intestatari catastali dell’immobile**

“C”, diritto di usufrutto

“A”, diritto di proprietà.

Allo stato attuale la debitrice “A” risulta avere la piena proprietà del bene, essendo l’usufruttuaria “C” deceduta in data 24/06/1979 (**All. 2**).

#### **Planimetria catastale:**

Dal confronto tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale, presentata il 14/05/1997, risulta che l’immobile è stato oggetto di modifiche che hanno comportato difformità distributive con aumento della superficie utile e della volumetria, consiste in:

**piano terra:**

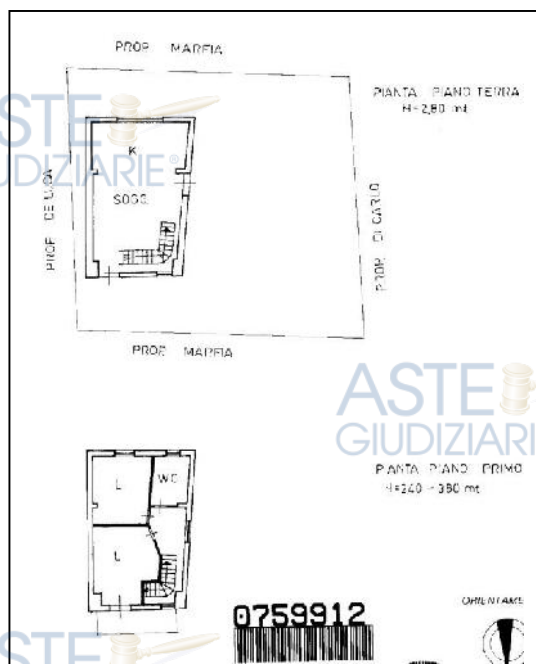
- realizzazione, nel vano destinato originariamente a cucina, di una camera, di un vano scala e di un piccolo ripostiglio;
- ampliamento della superficie originaria del fabbricato per la realizzazione di un wc doccia, adiacente il vano scala, e di un vano destinato a cucina sul fronte nord;
- dismissione dell'originaria scala di accesso al piano primo;
- creazione di un portico lungo il fronte nord ed ovest;
- realizzazione di un vano finestra nel vano destinato a salone in corrispondenza del fronte ovest;

**piano primo:**

- rimozione del wc per la realizzazione del nuovo vano scala e collocazione del wc bagno nella zona in cui era ubicata la scala;
- realizzazione di un terrazzino pavimentato in corrispondenza del fronte sud;
- diversa conformazione delle camere e realizzazione di un disimpegno.

Altre modifiche hanno riguardato la costruzione nella corte esclusiva, di n. 3 tettoie, di cui una in parte chiusa a veranda e in parte destinata a posto auto, e le altre 2 a servizio del fabbricato, che hanno comportato un aumento della volumetria e della superficie utile.





Estratto planimetria catastale (All. 3)



Rilievo attuale dei luoghi con indicazione grafica delle difformità riscontrate rispetto alla planimetria catastale (All. 6)

Tenuto conto che il fabbricato, come sarà specificato in risposta al quesito 6, è privo di titolo abilitativo e che le modifiche realizzate, sebbene discordi dalla planimetria catastale presentata il 14/05/1997, non sono riconducibili ad alcun progetto presentato e/o approvato

dall'Amministrazione Comunale, allo stato attuale non saranno valutati i costi per la loro regolarizzazione.

L'immobile pertanto allo stato attuale risulta abusivo.

#### **QUESITO N. 4. SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO**

**LOTTO 1: piena proprietà** di un fabbricato, ubicato in Altofonte, via Ficiligno n. 42, piano terra e piano primo.

Composto, a piano terra, da: salone, cucina, wc doccia, ripostiglio, una camera e scala di accesso al primo piano e porticato e, al piano primo, da: disimpegno, due camere, wc bagno e terrazzo pavimentato.

Confinante con immobile particella 1286 a nord, con immobile particella 1288 a sud; immobile particella 1899 a est e immobili particelle 785, 170, 1271 a ovest.

Censito al C.F. al **foglio 11, p.la 1289**.

L'immobile non è dotato di Licenza/concessione edilizia, né risulta presentata Concessione edilizia in sanatoria.

Allo stato attuale l'immobile non ha alcun titolo edilizio e non dispone di abitabilità, risulta pertanto abusivo; non vi è ordine di demolizione.

L'immobile non è dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.), per la sua redazione si stima un costo pari a € 150,00.

#### **PREZZO A BASE D'ASTA DELL'INTERO**

Valore d'uso dell'immobile pignorato da porre a base d'asta: **Euro € 39.208,00**  
(trentanovemiladuecentootto/00 euro).

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

Il bene è pervenuto alla debitrice per la proprietà "facendo salvo l'usufrutto di pertinenza della sig.ra "C" (deceduta nel 1979), in forza di atto pubblico di divisione a rogito del Notaio

Dott. Francesco Catania del 02.05.1975 rep. n. 39898, trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Palermo il 28.06.1975 ai nn. 13398/4150. Il terreno oggetto del suddetto atto di divisione era costituito dalle originarie particelle di terreno 729 e 730 del foglio 11, di superficie complessiva di 1.740 mq, dalla cui soppressione sono state originate le particelle 1286, 1287 (oggi soppressa), 1288 e 1289 su cui insiste il fabbricato **(All.1)**.

Come riportato nell'atto di divisione sopra citato, del 02 maggio 1975, in Notaio Francesco Catania di Palermo, rep. 39898 *“tra le condividenti si è convenuto che l'acqua di irrigazione del Consorzio Ficiligno - Seggio sarà distribuita alle quote adottate in parti eguali”*.

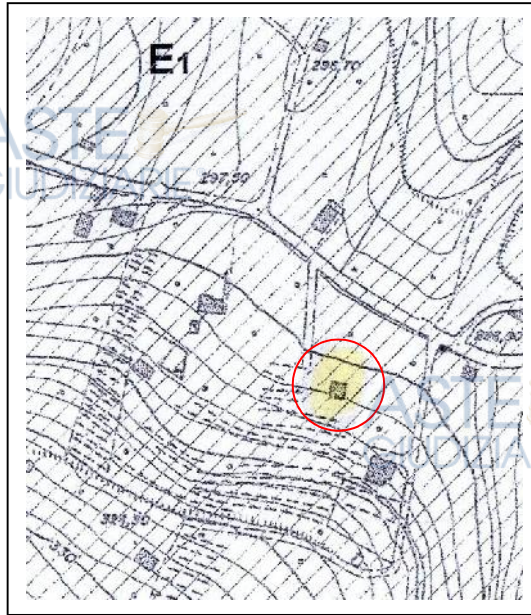
#### **QUESITO N. 6. REGOLARITÀ DEL BENE PIGNORATO SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO**

L'unità immobiliare oggetto di stima presenta, come risulta dal confronto tra il rilievo metrico eseguito dalla sottoscritta CTU nel corso del sopralluogo e gli accertamenti condotti (consultazione foto aeree anni 1955, 1968 e 2007), difformità distributive con aumento della volumetria e della superficie coperta originaria.

Dalla lettura dell'atto di divisione del 02/05/1975 in Notaio Francesco Catania di Palermo, rep. 39898, risulta che all'interno del lotto di terreno di proprietà della debitrice insisteva una “casetta rurale di vecchia costruzione”.

Sulla base degli accertamenti condotti presso il laboratorio fotografico della Società Aerofotogrammetrica Siciliana Tecnologie Digitali, relativi alla visura di un volo del 1968 e del 1955, risulta che il fabbricato originario era composto da un solo piano fuori terra e occupava una superficie stimata di circa 25 mq, come risulta dalla restituzione cartografica del rilievo aerofotogrammetrico del 1993 **(All. 8)**.

Successivamente, intorno alla metà degli anni '90 del secolo scorso, sono state realizzate, senza alcun titolo abilitativo, le opere di ampliamento e sopraelevazione del fabbricato, secondo la rappresentazione indicata nella planimetria catastale depositata il 14/05/1997.



**Stralcio restituzione cartografica del volo del 1993 (All. 8)**

In tempi recenti, presumibilmente nei primi anni Duemila, sono state apportate ulteriori modifiche e ampliamenti della superficie utile e della volumetria del fabbricato, realizzate anch'esse senza alcuna concessione e/o autorizzazione.

Dagli accertamenti eseguiti presso l'Ufficio tecnico del Comune di Altofonte non risulta presentata alcuna istanza di concessione edilizia in sanatoria o istanza di condono (**All. 7**).

L'immobile è privo di alcun titolo abilitativo e risulta quindi abusivo.

In relazione alla eventuale sanabilità dell'immobile la sottoscritta rileva che, in base al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5, del DPR 380/2001 e 40, comma 6, della Legge 47/85, l'immobile non è sanabile in quanto le ragioni del credito per cui si interviene o procede sono di data successiva all'entrata in vigore dell'ultima legge di condono, ossia la Legge 326/2003. Inoltre, non è possibile sanare il detto immobile neppure facendo ricorso all'art. 36 del D.P.R. 380/2001 (accertamento di conformità), in quanto il fabbricato non rispetterebbe dal punto di vista volumetrico le prescrizioni urbanistiche del vigente P.R.G. (indice fondiario di 0,03 mc/mq in zona E1).

Tenuto conto che il fabbricato è abusivo, l'Ufficio Settore 5° "Urbanistica e Territorio" del Comune di Altofonte ha rilasciato una nota in cui attesta che la particella 1289 del Foglio di Mappa 11, secondo il P.R.G. approvato dall'A.R.T.A. con Decreto Dirigenziale n. 443 del



26/05/2005 e Decreto n. 1151 del 12/11/2009, ha una destinazione urbanistica ricadente in zona omogenea agricola E1, sottoposta a vincolo sismico, paesaggistico e idrogeologico (**All. 8**).

Pertanto, allo stato attuale, non ricorrendo le condizioni di sanabilità, si procederà alla stima del valore d'uso.

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

L'immobile è attualmente occupato dalla debitrice esecutata e, in comodato d'uso gratuito e quindi con titolo non opponibile alla procedura, dalla figlia "B" e dal suo nucleo familiare. A seguito di richiesta inoltrata a mezzo pec il 23/10/2023 dal Custode Giudiziario, la scrivente, in data 17 novembre 2023, ha redatto apposita relazione inerente la determinazione dell'indennità di occupazione dell'immobile ritenendo congruo, sulla base del sopralluogo effettuato e delle indagini di mercato svolte, l'importo del canone mensile pari a € 158,00 quale indennità di occupazione.

#### **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 **euro 150,00**.

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 **01/09/2024 (All. 9)** sull'immobile pignorato gravano i seguenti vincoli e oneri giuridici:

- TRASCRIZIONE del 06/09/2022 - Registro Particolare 33990 Registro Generale 42735 – verbale di pignoramento immobili a favore di \_\_\_\_\_ e contro "A" per la quota 1/1 del diritto di proprietà.

- ISCRIZIONE del 18/11/2014 - ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo - Registro Particolare 4338 Registro Generale 46945.

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

Il bene ricade non ricade su suolo demaniale.

**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 si rilevano altri procedimenti giudiziari in corso relativi all'immobile pignorato.

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

Per la stima dell'immobile in oggetto, come detto in risposta al quesito 6, essendo allo stato attuale abusivo, la scrivente procede alla determinazione sia del valore di mercato che del valore d'uso.

**Criterio di stima sintetico**

Si effettua la stima dell'immobile con il metodo del confronto stabilendo una comparazione tra il valore venale del bene da stimare e quello di altri beni, di valore noto e con caratteristiche intrinseche simili, che siano stati oggetto di compravendita negli ultimi periodi antecedenti alla data di deposito della presente consulenza.

Il raffronto è stato realizzato con specifiche indagini di mercato, direttamente eseguite dalla sottoscritta, sull'andamento del mercato fondiario locale, accuratamente raffrontate con le quotazioni riportate dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio e quelle del sito web (Borsino immobiliare.it)

I valori di stima sono riferiti all'unità di consistenza che è il metro quadrato di superficie commerciale.

#### **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 data dalla somma della superficie coperta lorda dell'immobile e delle superfici delle pertinenze esclusive opportunamente ragguagliate.

La superficie dei locali accessori non comunicanti con i locali principali viene computata nella misura del 25%.

La superficie della scala interna all'unità immobiliare è computata in misura pari alla sua proiezione orizzontale; la superficie del terrazzo e del portico è computata nella misura del 30%; la corte è computata nella misura del 10% della superficie dell'immobile + il 2% della superficie eccedente.

La superficie commerciale complessiva dell'immobile pignorato è pari a **188,78** mq così calcolata:

| Destinazione | Superficie lorda      | Coefficiente                                            | Superficie Commerciale | Altezza | Piano |
|--------------|-----------------------|---------------------------------------------------------|------------------------|---------|-------|
| Abitazione   | 98,02 m <sup>2</sup>  | 1,00                                                    | 98,02 m <sup>2</sup>   | 2,70    | T     |
| Abitazione   | 54,35 m <sup>2</sup>  | 1,00                                                    | 54,35 m <sup>2</sup>   | 2,85    | 1°    |
| Portico      | 25,82 m <sup>2</sup>  | 0,30                                                    | 7,50 m <sup>2</sup>    | 2,70    | T     |
| Terrazzo     | 17,40 m <sup>2</sup>  | 0,30                                                    | 5,22 m <sup>2</sup>    | -       | 1°    |
| Tettoie      | 54,98 m <sup>2</sup>  | 0,25                                                    | 13,74 m <sup>2</sup>   | -       | T     |
| Corte        | 105,57 m <sup>2</sup> | (0,10 S <sub>coperta</sub> +0,02>S <sub>coperta</sub> ) | 9,95 m <sup>2</sup>    | 3,30    | T     |

#### **Determinazione della scala dei prezzi noti**

Sulla base dei dati reperiti dalle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) e del Borsino Immobiliare, risulta che in base alle quotazioni immobiliari dell'O.M.I. dell'Agenzia del Territorio del Comune di Altofonte, aggiornate al primo semestre dell'anno 2024 e relative alla zona "Extraurbana/ZONE RURALI", (codice di zona R2, microzona

catastale 0) tipologia prevalente: non presente; destinazione: residenziale, il valore venale unitario delle ville e villini (categoria A/7), in stato conservativo normale varia da un minimo di €/m<sup>2</sup> 700,00 a un massimo di €/m<sup>2</sup> 1.000,00; il Borsino immobiliare fornisce per il Comune di Altofonte, per la stessa zona, tipologia “ville e villini” valori di mercato compresi tra €/m<sup>2</sup> 566,00 e €/m<sup>2</sup> 860,00 (**All. 10**).

Allo stato attuale non sono presenti su siti internet di operatori del settore immobiliare annunci di vendita di immobili analoghi, con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili a quelle del bene da confrontare.

Con riferimento all’immobile oggetto di stima, all’ubicazione, allo stato di manutenzione e conservazione, al grado di finitura, si è ritenuto di assumere come valore base di riferimento per la determinazione del valore unitario la media dei valori medi anzidetti, pari a:

$$V_{\text{medio}} = \text{€/m}^2 (850,00 + 713,00) : 2 = \text{€/m}^2 781,50.$$

**Il più probabile valore di mercato dell’immobile è di euro 150.835,22, dato da:**

$$\text{€/m}^2 781,50 \times \text{m}^2 188,78 = \text{€ } 147.531,57$$

#### **STIMA VALORE D’USO**

Alla luce delle considerazioni svolte in risposta al quesito n. 6, si stima il valore d’uso dell’immobile nelle condizioni di fatto e di diritto in cui versa, al fine di verificare comunque la sua collocabilità sul mercato, tenendo conto dell’alea legata alla condizione di probabile insanabilità e di eventuale futura incommerciabilità per atto inter vivos.

Tale valore d’uso è sicuramente inferiore al valore di mercato di un immobile regolare, come in precedenza calcolato.

Per la determinazione del valore d’uso, la scrivente ha ritenuto opportuno utilizzare la stima analitica del valore di un immobile che si ottiene mediante capitalizzazione, ad un opportuno saggio, dei redditi netti futuri che l’immobile è in grado di produrre in un arco temporale di venti anni.

La sottoscritta ha utilizzato la formula adoperata per calcolare il valore d’uso di una struttura destinata ad avere una vita limitata, ovvero:

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



Dove:

- Af = valore finale del bene
- a: reddito netto annuo
- q: montante unitario
- n: le annualità
- r: saggio di capitalizzazione.

Viene utilizzato il valore locativo annuo netto (pari a € 3.374,35), determinato con il procedimento di stima analitica, di seguito esposto.

La stima analitica del valore di un immobile si ottiene mediante capitalizzazione, ad un opportuno saggio, 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. Nella determinazione del valore locativo dell'immobile oggetto di causa la sottoscritta ha considerato le seguenti fonti:

- Agenzia del Territorio, quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.), che fornisce per il Comune di Altofonte, per la zona "Extraurbana/ZONE RURALI", valori di affitto compresi tra €/m<sup>2</sup> 1,6 e €/m<sup>2</sup> 2,3 per mese.
- Borsino immobiliare che fornisce, per la stessa zona, valori di affitto compresi tra €/m<sup>2</sup> 1,59 e €/m<sup>2</sup> 2,38 (**All. 10**).

Utilizzando un valore medio tra i dati medi forniti dall'OMI e dal Borsino Immobiliare abbiamo:  $V_{\text{medio}} = \text{€/mq} \times \text{mese} (1,95 + 1,98) : 2 = \text{€/mq} \times \text{mese} 1,965$

Valore locativo mensile:

calcolato facendo riferimento alla superficie utile interna, è pari a:

$$V_1 = \text{€/mq} \times \text{mese} 1,965 \times \text{mq} 159 = \text{€} 312,44.$$

Per l'immobile in esame, è possibile pertanto stabilire una rendita mensile lorda di € 312,44 pari ad un canone lordo annuo di € 3.749,28.

Da tale cifra, detratte le spese di gestione immobiliare a carico del proprietario (spese di manutenzione, oneri fiscali ecc.), analiticamente tradotte nella percentuale del 10%, ne consegue che il reddito annuo netto corrisponde a € 3.374,35.

Dalla capitalizzazione del reddito annuo netto, considerando il saggio di capitalizzazione pari al 3,5%, si ottiene il valore di mercato pari a:

$$V = € 3.374,35 : 0,035 = € 96.410,00.$$

Per calcolare il Valore d'uso di una struttura destinata ad avere una vita limitata, secondo quando esposto in precedenza, applichiamo la formula:

$$Af = € 3.374,35 (1,02^{20} - 1) / 0,035 = € 46.276,80$$

Pertanto il Valore d'Uso stimato dell'immobile oggetto di causa è pari in cifra tonda a € 46.277,00.

Dal valore di stima dell'immobile si detraggono i seguenti costi:

Costi per regolarizzazione edilizio urbanistica: nessuno

Costi per regolarizzazione catastale: nessuno

Costi per elaborazione dell'Attestato di Prestazione Energetica: € 150,00

Costi di eventuali affrancazioni: nessuno

Dunque, il valore di stima dell'immobile verrà deprezzato di euro € 150,00

$$V = € 46.277,00 - € 150,00 = € 46.127,00.$$

Pertanto, il più probabile valore d'uso dell'immobile, decurtato dei costi sopra indicati, è di euro € 46.127,00 (quarantaseimilacentosettanta/00 euro).

#### **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 d'uso, come sopra individuato, nella misura del 5%.

Pertanto:

$$€ 46.127,00 - 5\% \text{ di } € 46.127,00 = € 43.820,65 \text{ (che si arrotondano in } € 43.820,00)$$

(trentanovemiladuecentotto/00 euro).

#### **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      atto di divisione del 02 maggio 1975, in Notaio Francesco Catania,  
rep. n. 39898;
- ALLEGATO 2      certificato di morte della Sig.ra “C”;
- ALLEGATO 3      documentazione catastale;
- ALLEGATO 4      ortofoto e sovrapposizione mappa catastale tratta da Stimatrix  
forMaps;
- ALLEGATO 5      rilievo dello stato di fatto;
- ALLEGATO 6      planimetria dello stato di fatto con indicazione delle difformità;
- ALLEGATO 7      comunicazione Ufficio edilizia privata Comune di Altofonte;
- ALLEGATO 8      stralcio cartografico restituzione aerofotogrammetria del volo del  
1993 e attestazione da parte dell’Ufficio Settore 5° “Urbanistica e  
Territorio” della destinazione urbanistica Fg. 11 p.lla 1289;
- ALLEGATO 9      ispezione ipotecaria del 01/09/2024;
- ALLEGATO 10    quotazioni O.M.I. e Borsino Immobiliare;  
documentazione fotografica.

Palermo, 03 febbraio 2025

L’ESPERTO STIMATORE  
*Arch. Gabriella Ammirata*