

Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G.Es. 521/2023
LOTTO UNICO
Esperto stimatore: Arch. Davide Gentile



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

Esecuzione Immobiliare R.G.Es. 521/2023

CREDITORE PROCEDENTE OMISSIONIS
contro

DEBITORE ESECUTATO OMISSIONIS

GIUDICE DELL'ESECUZIONE:

ILL.MO SIG. GIUDICE DOTT.SSA VALENTINA IMPERIALE

CUSTODE GIUDIZIARIO: AVV. MARCO CASTAGNETTA

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE
LOTTO UNICO

1. Piena proprietà dell'immobile sito in Partinico (Pa), Cortile Suvararo Ferricino snc, iscritto al Catasto fabbricati del Comune di Partinico al foglio 117, p.la 184, piano T-S1, cat. A/7 (abitazioni in villino), consistenza: Superficie catastale totale 132 m² (totale escluse aree scoperte 98 m²).



Esperto stimatore: Arch. Davide Gentile



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE LOTTO UNICO

PREMESSA

Con provvedimento del 19/09/2024 il Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Valentina Imperiale nominava il sottoscritto Davide Gentile, iscritto all'Albo degli Architetti P.P.C. al n. 3942, quale Esperto stimatore per l'esecuzione citata in epigrafe.

In data 27/09/2024 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 giudiziario, Avv. Marco Castagnetta, alla verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., depositando telematicamente il modulo di controllo in data 13/01/2025.

In data 22/01/2025 si effettuava il sopralluogo nell'immobile oggetto di esecuzione, congiuntamente con il Custode giudiziario (Allegato 1).

QUESITO N. 1. IDENTIFICAZIONE DEI DIRITTI REALI E DEI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

L'atto di pignoramento della presente procedura esecutiva riguarda il lotto di vendita unico che comprende il seguente immobile.

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

immobile sito nel Comune di Partinico e precisamente: contrada Suveraro Ferricino, al piano terra, con terreno circostante su cui insiste; composto da quattro vani e accessori al piano terra e da due locali al piano seminterrato; corinfante con strade, con terreno di proprietà aliena, con stradella e con proprietà degli eredi di OMISSIS; riportato nel catasto fabbricati di Partinico al foglio 117, particella 184, piani T-S1, categoria A/7, classe 3, vani 6,5 R.C. euro 503,55”.

Diritti reali:

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

- atto di compravendita del 23/07/2007 Numero di repertorio 28755/10099 (Allegato 2)
- Notaio Di Simone Paolo di Palermo, trascritto il 26/07/2007 nn. 56002/35842 (Allegato 3)

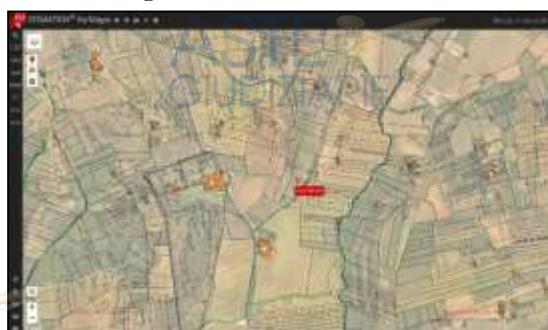
da potere di OMISSIONIS, Cf: OMISSIONIS.

Dati catastali:

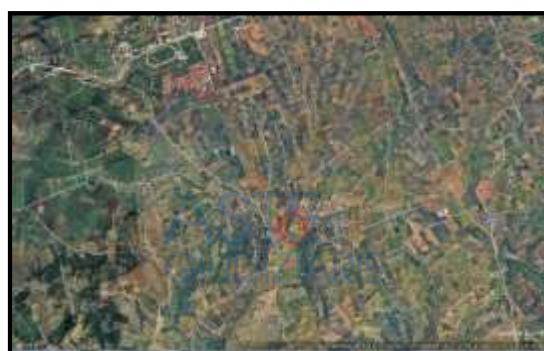
I dati catastali dell'immobile, riportati nell'atto di pignoramento, corrispondono a quelli attuali riportati nella visura catastale (Allegato 4).

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 (Allegato 5) riscontrando la corrispondenza tra la particella 184 del Foglio 117 rispetto al villino di Contrada Bosco Falconeria (catastralmente Cortile Suvararo Ferricino snc), dove ricade il bene oggetto di pignoramento e la situazione reale dei luoghi. Il villino è accessibile dalle seguenti coordinate GPS: N 37.973425°; E 13.037003°.



All. 5 - Sovrapposizione
ortofoto attuale e mappa
catastale tratta da
Stimatrix forMaps



All. 6 - Ortofoto attuale
(da Google Earth Pro)



All. 7 - Estratto di mappa
catastale

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

Il **LOTTO UNICO** è costituito dal seguente immobile:

1. Piena proprietà dell'abitazione in villino sita in Partinico (Pa), Contrada Bosco Falconeria (catastralmente Cortile Suvararo Ferricino snc), iscritta al Catasto fabbricati del Comune di Partinico al foglio 117, p.la 184, piano T-S1, cat. A/7 (abitazioni in villino), consistenza:

Superficie catastale totale 132 m² (totale escluse aree scoperte 98 m²).

Tipologia: Abitazione in villino

Confini:

Dal confronto tra la planimetria catastale (Allegato 8), i rilievi eseguiti in situ (Allegato 9 - planimetria di rilievo) e l'estratto di mappa (Allegato 7), si rileva che la particella 184 del foglio 117 confina a Nord-Est con particella 627 di proprietà aliena; a Nord-Ovest con particella 183 di proprietà aliena; a Sud-Est con strada interpodereale da cui si accede al lotto e a Sud-Ovest con particella 185 di proprietà aliena.

Caratteristiche strutturali: calcestruzzo di cemento armato.

Accessi:

L'accesso alla villetta avviene percorrendo il terreno di pertinenza esclusiva, oltrepassando il cancello d'ingresso da strada comunale Suvararo Ferricino, indicata catastalmente come Cortile Suvararo Ferricino snc, alle seguenti coordinate GPS: N 37.973425°; E 13.037003° (Allegato 10 – foto da 1 a 3).



**All. 10 – Foto 1 strada di accesso alla villetta e
villetta sullo sfondo**



**All. 10 – Foto 2 ingresso villetta foglio 117
particella 184**



All. 10 – Foto 3 ingresso villetta (prospetto S-O)



All. 10 – Foto 4 prospetto S-E della villetta



All. 10 – Foto 5 prospetti N-E e S-E della villetta



All. 10 – Foto 6 prospetto N-O della villetta

Pertinenze:

Il terreno di pertinenza esclusiva della villetta che forma la particella 184 del foglio 117, oggetto di pignoramento.

Composizione interna

Al momento del sopralluogo del 22/01/2025, l'immobile era oggetto di ristrutturazione senza titolo abilitativo (Allegato 11).

Il piano terra del villino è costituito da:

- un ingresso su veranda coperta (Allegato 9 e Allegato 10 - foto da 3 a 8);



All. 10 – Foto 7 Veranda coperta



All. 10 – Foto 8 Veranda coperta

- un grande vano (1) con area cottura (Allegato 9 e Allegato 10 - foto da 9 e 12);
- un'area wc (1) con anti bagno (Allegato 9 e Allegato 10 - foto 13);
- un wc (2) con anti bagno (Allegato 9 e Allegato 10 - foto 14);



All. 9 – Foto 9 Vano con area cottura



All. 9 – Foto 10 Vano con area cottura



All. 9 – Foto 11 Vano con area



All. 9 – Foto 12 Vano con area cottura



All. 9 – Foto 13 Wc (1) con anti bagno



All. 9 – Foto 14 Wc (2)
con anti bagno

Il piano seminterrato del villino, che è accessibile dal retro prospetto (parete Nord-Ovest - Allegato 9 e Allegato 10 - foto 6), è costituito da:

- un magazzino (1) sottostante la veranda coperta (Allegato 9 e Allegato 10 - foto 15);
- un magazzino (2) sottostante il fabbricato (Allegato 9 e Allegato 10 - foto 16);



All. 10 – Foto 15 Magazzino (1)



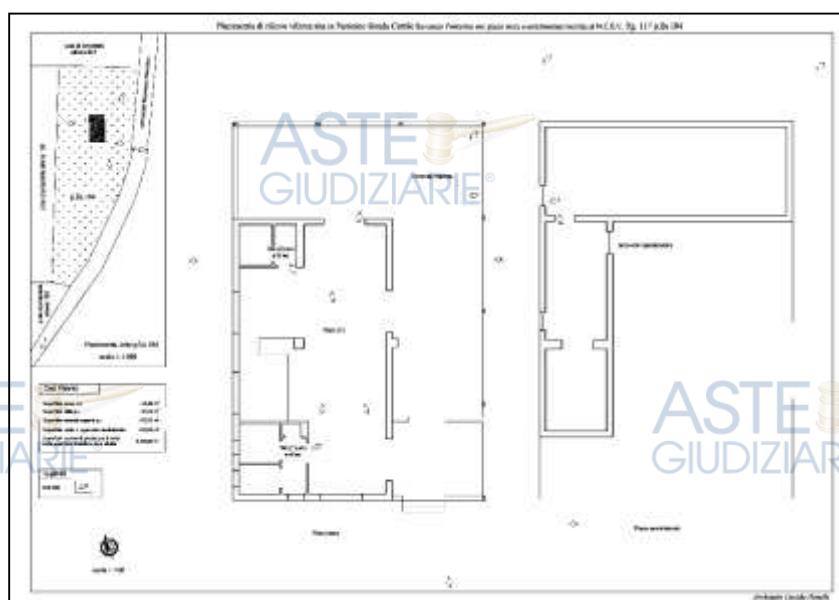
All. 10 – Foto 16 Magazzino (2)

Condizioni di manutenzione dell'immobile e degli impianti

L'interno della villetta si trova allo stato di rustico, privo di pavimentazioni, di infissi e di impianti. I prospetti sono in parte definiti con intonaco e in parte allo stato grezzo.

Attestato di prestazione energetica: allo stato non rilasciabile.

Planimetria di rilievo dello stato reale dei luoghi



All. 9 – Planimetria di rilievo
villetta piano terra e S1

Come ampiamente descritto nel capitolo riguardante la regolarità edilizia e urbanistica dell'immobile, si rileva che la veranda di piano terra e parte del magazzino di piano seminterrato eccedono la volumetria regolarizzata con la Concessione edilizia in sanatoria n. 203/02 (Allegati 12, 13 e 14). Inoltre, la struttura della villetta è stata modificata da muratura portante in struttura intelaiata di cemento armato, per cui, al netto delle demolizioni e ricostruzioni, diventa antieconomico ripristinare l'originaria struttura. Si procederà, quindi, con la stima del valore d'uso dell'immobile.

Dati metrici

La superficie commerciale dell'immobile è costituita dalla somma della superficie utile, dall'area occupata dai muri interni ed esterni compresi, i vani di apertura di porte e finestre, più il 50% della superficie occupata dai muri di confine, più il 30% della superficie di balconi e terrazzi (fino a mq. 25. nella misura del 10%, per la quota eccedente mq. 25), più il 50% della superficie di logge e verande, più il 35% della superficie del posto auto coperto, più il 50% dell'eventuale box auto, più il 15% della superficie della pertinenza destinata ad uso esclusivo e sommato il 10% della quota afferente l'unità immobiliare dello spazio in comune condominiale - moltiplicata per il valore commerciale al metro quadro dell'immobile, ricavato da un valore noto o presunto, che immobili dello stesso tipo hanno nella stessa o in zone analoghe.

Riguardo la superficie delle abitazioni in villa (A/8) o in villino (A/7), l'Agenzia delle Entrate dispone che i giardini vengano computati nella superficie commerciale nella misura del 10% solo a partire dal quintuplo della superficie commerciale e fino al sestuplo, del 2% per la parte eccedente e comunque, nel computo della superficie complessiva, non si deve eccedere il 150% della superficie dei vani principali (Allegato 21).

	Superficie Lorda	coeff. di adeguamento superficie	Superficie Commerciale [m ²]
(1) Superficie lorda vani principali pt	112,00	100%	112,00
Superficie veranda coperta p.t.	25,00	30%	7,50

30% fino a 25m² poi al 10% = 127m²

127-25 = 102m ²	102,00	10%	10,20
Superficie magazzino p. S1	103,00	25%	25,75
Superficie terreno calcolata al 2% a partire dal quintuplo di (1)	3.278,00	2%	<u>63,32</u>
		Totalle	in c.t. 218,77

Totalle 150% di (1) in c.t. 168,00

Superficie catastale finale (arrotondata) = la minore fra i due risultati = **168,00 m²**

La superficie convenzionale dell'immobile è data dalla superficie utile dei vani interni, sommata al 25% della superficie di balconi, terrazze e cantine, al 50% della superficie delle autorimesse singole, al 15% degli spazi destinati ad uso esclusivo, al 20% della superficie dei posti auto scoperti e al 10% della quota verde condominiale; il risultato va maggiorato del 20% se inferiore a mq 46 o del 10% se inferiore a mq 71.

Superficie utile vani principali = 76,50 m²

Superficie convenzionale (Allegato 28)

Superficie	coeff. di adeguamento	Superficie Commerciale
Utile		
		superficie [m ²]
(1) Superficie utile vani principali pt	97,00	100%
Superficie veranda coperta p.t.		97,00
25% fino a 25m ² poi al 10% = 127m ²	25,00	25%
127-25 = 102m ²	102,00	10%
Superficie utile magazzino p. S1	85,00	25%
Superficie terreno calcolata al 2% a partire dal quintuplo di (1)	3.278,00	2%
		<u>63,62</u>
	Totalle	198,32 m ²
	Totalle 150% di (1)	146,00 m ²

(1) Superficie utile vani principali pt 97,00 100% 97,00

Superficie veranda coperta p.t. 25,00 25% 6,25

127-25 = 102m² 102,00 10% 10,20

Superficie utile magazzino p. S1 85,00 25% 21,25

Superficie terreno calcolata al 2% a

partire dal quintuplo di (1) 3.278,00 2% 63,62

Totalle 198,32 m²

Totalle 150% di (1) 146,00 m²

Superficie convenzionale finale (arrotondata) = la minore fra i due risultati = **146,00 m²**

Riepilogando:

Superficie convenzionale: 146,00m²

Superficie commerciale: 168,00m²

Altezza utile interna pt: 3,09m.

Altezza utile interna p S1: 1,85m.

QUESITO N. 3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI PIGNORATI

Mappali Terreni Correlati alla particella del CF 184 del foglio 117:

Foglio 117 - Particella 184.

Abitazione in villino sita in Partinico (Pa), Contrada Bosco Falconeria (catastralmente Cortile Suvararo Ferricino snc), iscritta al Catasto fabbricati del Comune di Partinico al foglio 117, p.la 184, piano T-S1, cat. A/7 (abitazioni in villino), consistenza: Superficie catastale totale 132 m² (totale escluse aree scoperte 98 m²)

La visura catastale storica (Allegato 2) è conforme a quanto indicato nell'atto di pignoramento ad eccezione dell'indicazione del luogo dell'immobile “sito nel Comune di San Lorenzo del Vallo (CS) e precisamente:” subito dopo correttamente indicato come “immobile sito nel Comune di Partinico e precisamente: contrada Suveraro Ferricino, al piano terra, con terreno circostante su cui insiste; composta...”.

Intestatari catastali dell'immobile

Storia degli intestati dell'immobile

Dati identificativi: **Immobile predecessore - Comune di PARTINICO (G348)(PA) Foglio 117 Particella 9999**

1. OMISSIONE

dall'impianto al 31/05/1999 (deriva dall'atto 1)

1. Impianto meccanografico del 30/06/1987

Dati identificativi: **Immobile attuale - Comune di PARTINICO (G348)(PA) Foglio 117 Particella 184**

1. OMISSIONE

dal 31/05/1999 al 16/05/2003 Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 (deriva dall'atto 2)

2. VARIAZIONE del 31/05/1999 in atti dal 31/05/1999
RETTIFICA RIFERIMENTO DI MAPPA (n. D01566.1/1999)

1. OMISSIONIS

dal 16/05/2003 al 23/07/2007 Diritto di: Proprietà per 1000/1000 (deriva dall'atto 3)

3. DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 16/05/2003 - UR Sede PALERMO (PA)

Registrazione Volume 63 n. 2 registrato in data 14/07/2003 - SUCC. DI OMISSIONIS Voltura n. 13190.1/2003 - Pratica n. PA0379412 in atti dal 05/12/2003

1. OMISSIONIS

dal 23/07/2007 Diritto di: Proprietà per 1/1 (deriva dall'atto 4)

4. Atto del 23/07/2007 Pubblico ufficiale DI SIMONE PAOLO Sede PALERMO (PA) Repertorio n. 28755 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 35842.1/2007 Reparto PI di PALERMO in atti dal 27/07/2007

Indirizzo

dall'impianto al 31/05/1999

Immobile predecessore Comune di PARTINICO (G348) (PA)

Foglio 117 Particella 9999 CORTILE SUVARARO FERRICINO Piano S1 - T

Partita: 9047 Busta mod.58: 9047

Impianto meccanografico del 30/06/1987

dal 31/05/1999 al 13/06/2007

Immobile attuale Comune di PARTINICO (G348) (PA)

Foglio 117 Particella 184 CORTILE SUVARARO FERRICINO n. SNC Piano

S1-T Partita: 9047 Busta mod.58: 9047

VARIAZIONE del 31/05/1999 in atti dal 31/05/1999 RETTIFICA RIFERIMENTO DI MAPPA (n.

D01566.1/1999)

dal 13/06/2007

Immobile attuale Comune di PARTINICO (G348) (PA)

Foglio 117 Particella 184 CORTILE SUVARARO FERRICINO n. SNC Piano T-S1

Variazione del 13/06/2007 Pratica n. PA0377508 in atti

dal 13/06/2007 VARIAZIONE PER PRESENTAZIONE PLANIMETRIA MANCANTE (n.

14990.1/2007)

DATI DI CLASSAMENTO

dall'impianto al 31/05/1999

Immobile predecessore Comune di PARTINICO (G348) (PA)

Foglio 117 Particella 9999 Partita: 9047 Busta mod.58: 9047

Impianto meccanografico del 30/06/1987

dal 31/05/1999 al 13/06/2007

Immobile attuale Comune di PARTINICO (G348) (PA)

Foglio 117 Particella 184 Rendita: Euro 503,55 Rendita: Lire 975.000

Categoria A/7c), Classe 3, Consistenza 6,5 vani Partita: 9047 Busta mod.58: 9047

VARIAZIONE del 31/05/1999 in atti dal 31/05/1999 RETTIFICA RIFERIMENTO DI MAPPA (n.

D01566.1/1999) Annotazioni: classamento e rendita validati

DATI DI SUPERFICIE

dal 09/11/2015

Immobile attuale

Comune di PARTINICO (G348) (PA)

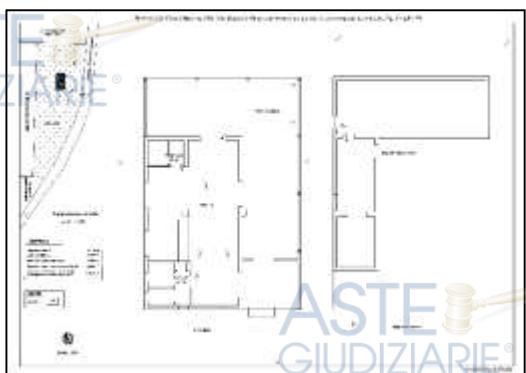
Foglio 117 Particella 184

Totale: 132 m² Totale escluse aree scoperte: 98 m²

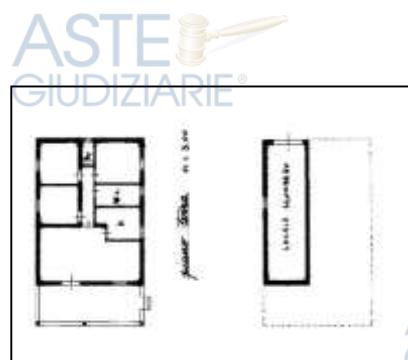
Planimetria catastale:

la planimetria catastale attuale (Allegato 8) non è conforme con lo stato dei luoghi riscontrato in occasione del sopralluogo del 22/01/2025 (Allegato 1) in quanto l'immobile era oggetto di ristrutturazione senza titolo abilitativo (Allegato 11).

L'immobile non è regolarizzabile, per cui se ne determinerà il valore d'uso.



All. 7 – Planimetria di rilievo



All. 6 – Planimetria catastale d'impianto

QUESITO N. 4. SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO

LOTTO UNICO: intera proprietà di un'abitazione in villino sita in Partinico (Pa), Contrada Bosco Falconeria (catastralmente Cortile Suvararo Ferricino snc), piano terra e seminterrato. L'immobile è accessibile dalla strada Comunale Suvararo Ferricino snc (coordinate GPS: N 37.973425°; E 13.037003°) attraversando il terreno di pertinenza. La villetta è composta al piano terra da un grande vano e da due zone wc/spogliatoio. È presente una veranda coperta con struttura in legno lamellare. Il piano seminterrato è composto da un grande magazzino.

Censito al C.F. al **foglio 117, p.la 184.**

L'immobile, prima delle modifiche abusivamente realizzate (Allegato 11), era dotato di Concessione edilizia in sanatoria n. 203 del 26/11/2002 (Allegato 12) e di certificato di abitabilità/agibilità di edificio in sanatoria prot. 9795 del 12/12/2002 (Allegato 18).

L'appartamento oggetto del lotto 1 non è regolare, né è regolarizzabile urbanisticamente, per cui si è determinato il valore d'uso.

L'appartamento non è dotato di Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) (Allegato 19).

PREZZO A BASE D'ASTA DEL VALORE D'USO DELL'INTERA PROPRIETÀ:

€24.600,00 (ventiquattromilaseicento/00)

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

L'immobile del lotto unico è pervenuto per l'intero all'esecutata OMISSIS, nata a OMISSIS, codice fiscale OMISSIS, tramite atto di compravendita del 23/07/2007 in Notaio dottor Paolo Di Simone, notaio in Palermo, Rep. 28755, Racc. 10099 (Allegato 2), trascritto alla Conservatoria di Palermo il 26/07/2007 ai nn. R.G.56002/ R.P. 35842 da potere di OMISSIS (Allegato 3).

A OMISSIS la quota dell'intero in piena proprietà dell'immobile in Partinico Foglio 117 Particella 184, è pervenuta per successione in morte di OMISSIS, deceduta il OMISSIS registrata il 14/07/2003 al numero di repertorio 2/63 dell'Ufficio del Registro di Palermo, trascritta l'11/09/2008 ai nn. 53342/35716 devoluta per testamento registrato dal Notaio Vito Spedale a Palermo il 4/6/2003 al n. 2749.

Risulta trascritta in data 26/07/2007 ai nn. 56001/35841 accettazione tacita dell'eredità in morte di OMISSIS, da parte dell'erede sig. OMISSIS, nascente da atto Notaio Di Simone Paolo Sede Palermo del 23/07/2007 (avente ad oggetto l'immobile Partinico Foglio 117 Particella 184).

La quota dell'intero in piena proprietà dell'immobile Partinico Foglio 117 Particella 184, è pervenuta alla signora OMISSIS per successione in morte di OMISSIS, deceduta il 18/07/1984, den. n.40 vol.3180 Ufficio Registro di Palermo, trascritta il 19/11/1985 ai nn. 40248/31300 e devoluta per testamento pubblicato con Verbale del 11/12/1984 rep. n.80869 raccolta n.9637 del Notaio Enrico Rocca di Palermo, trascritto il 29/12/1984 nn. 4/40367.

Risulta trascritta in data 26/07/2007 ai nn. 56000/35840 accettazione tacita dell'eredità in morte di OMISSIS da parte dell'erede sig.ra OMISSIS, nascente da atto del Notaio Di Simone Paolo di Palermo del 23/07/2007 (avente ad oggetto l'immobile in Partinico Foglio 117 Particella 184).

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

Per la realizzazione della villetta di contrada Bosco Falconeria, iscritta al NCEU di Partinico al Foglio 117, particella 184, il Comune di Partinico rilasciava Concessione edilizia in sanatoria n. 203 del 26/11/2002 (Allegato 12).

In data 12/12/2002, protocollo 9795, il Comune di Partinico rilasciava certificato di abitabilità/agibilità di edificio in sanatoria (Allegato 18).

Tra il 23/10/2006 e il 16/05/2011 è stata ampliata la villetta con la realizzazione della veranda coperta di circa 127,00 m² (Allegato 10 – foto 17).



All. 10 – Foto 17 ripresa satellitare del 23/10/2006
fonte Google Earth Pro



All. 10 – Foto 18 ripresa satellitare del 16/05/2011
fonte Google Earth Pro

A seguito di specifica richiesta, il 13/05/2025 il Comune di Partinico rilasciava attestazione riguardante la mancanza di ulteriori titoli edilizi successivi alla suddetta Concessione in sanatoria (Allegato 11).

In occasione del sopralluogo del 22/01/2025 lo scrivente ha potuto rilevare, oltre la presenza della suddetta veranda, che la villetta era oggetto di manutenzione straordinaria con modifica dell'impianto planimetrico sia al piano terra, sia al piano seminterrato. Inoltre, benché nella relazione tecnica allegata al fascicolo di condono 203/02 (Allegato 14), il Tecnico indica che la struttura portante della villetta è costituita da muri perimetrali e da un muro di spina, realizzati in muratura in conci di pietra arenaria e malta cementizia e la copertura a terrazza non praticabile con solaio prefabbricato, si rinveniva una struttura intelaiata di calcestruzzo armato con travi e pilastri a vista.

L'originario portico di accesso al piano terra, indicato sia nei grafici allegati alla Concessione edilizia in sanatoria (Allegato 13) sia nella planimetria catastale d'impianto (Allegato 17), era stato chiuso aumentando la superficie utile dell'abitazione.

Al piano seminterrato si è rilevato l'ampliamento dell'originario magazzino con la realizzazione di una struttura in calcestruzzo armato su cui poggia parte della suddetta veranda (Allegato 10 – foto 15 e Allegato 16).

Il vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Partinico, indica che la particella 184 del foglio 117 ricade in ZTO "E" (Allegato 20). Riguardo tale zona viene prescritto, tra l'altro, che: "...per le case sparse esistenti nel verde agricolo e nel territorio aperto sono ammessi solo gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, ristrutturazione edilizia e ampliamenti. La ristrutturazione edilizia non può prevedere la modifica totale degli elementi strutturali degli edifici fino a configurarsi come una demolizione e ricostruzione di fatto dell'opera. La ristrutturazione edilizia va riferita all'organizzazione funzionale interna dell'edificio mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio solo in parte diverso dal preesistente..."

Di fatto si tratta di demolizione di un edificio in muratura e ricostruzione del manufatto in struttura intelaiata, aumentando la superficie commerciale da 107,00 m² (Allegato 15) a 168,00 m² (Allegato 21) in un lotto di terreno in cui la cubatura massima era già stata saturata dall'edificio oggetto di condono (Allegati 14 e 20).

Pertanto l'immobile oggetto della procedura non può considerarsi regolare sotto il profilo urbanistico, edilizio ed igienico-sanitario. Lo stesso non è, peraltro, oggi sanabile in regime ordinario (in quanto la destinazione del Piano Regolatore attuale non soddisfa la doppia conformità prevista dall'art. 36 del D.P.R. 380/2001, né ricorrono le condizioni per l'applicazione dell'articolo 40, ultimo comma della Legge 47/1985 -in quanto l'abuso è stato commesso dopo il 23/10/2006 (Allegato 10 – Foto 17 e 18)-.

Si determineranno quindi i costi per il ripristino del manufatto in muratura portante allo stato di definizione attuale, ovvero al rustico.

Determinazione dei costi di demolizione della struttura

Per la determinazione del costo di demolizione della villetta, si calcola il volume dell'edificio

Volume villetta = Volume piano terra + Volume magazzino al seminterrato:

Volume piano terra = Superficie coperta piano terra 240 m² x altezza 3,20 m = 768,00 m³

Volume piano piano seminterrato = 103 m² Superficie coperta x altezza 2,10 m = 216,30 m³

Volume totale = 984,30 m³.

Il costo vuoto per pieno di demolizione della struttura, compreso il trasporto a discarica è di 20,00 €/m³.

Il costo di demolizione della struttura, comprensivo del carico e del trasporto del rifiuto a discarica, è pari a: 984,30 m³ x 20,00 €/m³ = in c.t. €19.700,00 + IVA.

Al fine di determinare gli oneri di conferimento a discarica, bisognerà determinare il volume delle macerie dopo la demolizione, che sarà pari a circa il 35% del volume vuoto per pieno degli immobili da demolire, per cui avremo: 984,30 m³ x 35% x 18,50 €/m³ = in c.t. €6.373,34 + IVA.

Il totale dei costi per demolizioni, trasporto a discarica e relativi oneri è stimato in €19.700,00 + €6.373,34 + IVA al 22% = in ct €31.800,00.

La superficie commerciale della villetta, ricavata dai dati del Condomo (Allegato 14) è pari a 107,00 m² (Allegato 15). Il valore a nuovo al metro quadro di una villetta in zona, si ricava mediando i valori indicati dall'OMI, pari a 725,00 €/m² (Allegato 22) e quelli riportati sul sito del borsinoimmobiliare.it, pari a €/m² 631,00 €/m² (Allegato 23), per cui avremo un valore a nuovo della villetta pari a: €/m² (€725,00 + 631,00) /2 x 107,00 m² = 107,00 m² = € 72.546,00. A questo valore dovremo detrarre i costi per le opere edili da eseguire, al fine di ottenere un valore della villetta nello stato in cui si trova attualmente, ovvero al rustico.

Applicando i coefficienti di svalutazione relativi all'unità immobiliare¹ avremo:

- Tramezzature interne 0,960;
- Intonaci interni 0,965;
- Intonaci esterni 0,965
- Pavimenti 0,940;
- Rivestimenti 0,980;
- Tinteggiature 0,960;
- Infissi e porte 0,930
- Opere in pietra varie 0,975;
- Impianto elettrico tuberia 0,990;
- Impianto elettrico chiusura 0,990;

¹ Graziano Castello, Stima degli immobili, tabella 5/19 pag. 92, Dario Flaccovio Editore.

- Impianto idro-sanitario tuberia 0,985;
- Impianto idro-sanitario sanitari 0,970;
- Impianto riscaldamento tuberia 0,950;
- Impianto riscaldamento elementi 0,970.

coefficiente correttivo = $0,960 \times 0,965 \times 0,965 \times 0,940 \times 0,980 \times 0,960 \times 0,930 \times 0,975 \times 0,990 \times 0,985 \times 0,970 \times 0,950 \times 0,970 = 0,6249$.

Data la superficie commerciale pari a 107,00 m² e determinati i coefficienti correttivi, il più probabile valore dell'immobile al rustico è di euro: € 72.546,00 x 0,6249 = € 45.330,51.

A questo valore andranno decurate le spese per la demolizione del manufatto esistente in calcestruzzo – quindi € 45.330,51 - € 31.800,00 = € 13.530,51 – e i costi per realizzare la villetta in muratura, così come da concessione edilizia in sanatoria, oltre oneri comunali. Ciò rende anti economico il tutto.

Anche volendo stimare l'area di sedime della particella oggetto di causa, il valore massimo del terreno all'ettaro per colture analoghe (Allegato 24) è pari €/ha 13.000,00 x 0,3514 ha = € 4.568,20. Rendendo negativo il saldo tra il valore del terreno e i costi per la demolizione della villetta in cemento armato e lo smaltimento degli sfabbricidi

Per i suddetti motivi si propone di determinare il valore d'uso dell'immobile come di seguito rappresentato.

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

L'immobile al momento dell'accesso del 22/01/2025 era libero.

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:

- l'immobile non è regolare né è regolarizzabile sotto il profilo urbanistico, edilizio ed igienico-sanitario.

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 11/08/2025 (Allegato 25) sull'immobile pignorato, gravano i seguenti vincoli e oneri giuridici:

- ISCRIZIONE del 26/07/2007 – R.G. 56003, R.P. 13942, Pubblico ufficiale: Notaio Di

Simone Paolo, Repertorio 28756/10100 del 23/07/2007, ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo;

- TRASCRIZIONE del 13/04/2011 - Registro Particolare 12984, Registro Generale 18217, Pubblico ufficiale: Corte d'Appello di Palermo - Repertorio 949 del 16/03/2011 - atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili;
- TRASCRIZIONE del 13/12/2023 - Registro Particolare 47296, Registro Generale 60811, Pubblico ufficiale: Ufficiale Giudiziario Corte d'Appello di Palermo - Repertorio 1291 del 14/11/2023 - 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 (Allegato 20).

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

L'immobile non è gravato da censo, livello, uso civico ecc. (Allegato 2 e 20).

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

Non esiste un Condominio costituito.

Dalle ispezioni ipotecarie non risultano altri procedimenti giudiziari a carico del cespite pignorato, ancora in corso, oltre quanto indicato in risposta al quesito n. 8.

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

Per la stima dell'immobile in oggetto, essendo esso parzialmente abusivo e non sanabile, lo scrivente procederà alla determinazione sia del valore di mercato, sia del valore d'uso, utilizzando il criteri di stima di seguito specificati.

Valutazione sulla base della capitalizzazione del reddito (metodo analitico).

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.

La ricerca del canone verrà formulata tenendo conto di un regime di libero mercato. In tale ipotesi le fasi estimative sono le seguenti:

- ricerca del reddito lordo attraverso il mercato;
- determinazione della superficie convenzionale dell'immobile;
- superficie convenzionale dell'immobile: è data dalla superficie utile dei vani interni, sommata al 25% della superficie di balconi, terrazze e cantine, al 50% della superficie delle autorimesse singole, al 15% degli spazi destinati ad uso esclusivo, al 20% della superficie dei posti auto scoperti e al 10% della quota verde condominiale; il risultato va maggiorato del 20% se inferiore a mq 46 o del 10% se inferiore a mq 71.

Dal borsinoimmobiliare.it le quotazioni immobiliari medie relative agli affitti di immobili analoghi nella zona rurale periferica di Partinico sono pari a 2,51 €/m² x mese (Allegato 26).

Le quotazioni medie OMI, relative agli affitti di immobili analoghi nella zona, sono pari a: 2,50€/m² x mese (Allegato 22).

Facendo la media avremo: €/m² x mese (2,51 + 2,50) / 2 = 2,505 €/m² x mese.

Dato il coefficiente correttivo relativo all'immobile allo stato di rustico, indicato in risposta al quesito n. 6, avremo un valore mensile al metro quadro relativo agli affitti pari a: 2,505 €/m² x mese x 0,6249 = 1,5654 €/m² x mese.

Data la superficie superficie convenzionale della villetta (Allegato 27), determinata in 146,00 m², avremo il seguente valore locativo mensile: 1,5654 €/m² x mese x 146,00 m² = in c.t. €228,55, per un canone annuale pari a: €228,55 x 12 = €2.742,60.

Al reddito lordo annuo così determinato vanno detratte le spese di seguito meglio specificate e riassunte dall'espressione:

$$Rn = Rl - (M + I + Am + Sf)$$

dove:

Rn reddito netto

M manutenzione, assicurazione, ammortamento, servizi 8%

I imposte

15%

Am amministrazione

1%

Sf sfitti e inesigibilità 1%

Sommano 25%

Il reddito netto annuo sarà pari a:

$$\text{€}2.742,60 - (\text{€}2.742,60 \times 25\%) = \text{€}2.056,95.$$

Le indagini generali e particolari forniscono i dati per la ricerca del saggio di capitalizzazione.

Individuati sul mercato prezzi e redditi riferiti ad immobili analoghi a quello da stimare, si ricaverà il valore del saggio ricercato. Nel caso in esame si è tenuto conto delle caratteristiche intrinseche del manufatto e delle caratteristiche proprie dei luoghi e si è assunto un tasso di capitalizzazione pari al 3,85%.

Alla luce di quanto esposto il più probabile valore dell'immobile sarà dato dalla formula:

$$V = R_n / i \quad \text{e quindi:}$$

$$V = \text{€}2.056,95 / 3,85\% = \text{€}53.427,27.$$

Valutazione sulla base della metodo sintetico-comparativo

Il metodo sintetico-comparativo si basa sulla comparazione dei prezzi di mercato di fabbricati analoghi, desunti dall'attuale mercato immobiliare e riferiti ad un preciso parametro unitario (nel caso in specie il metro quadrato lordo) e quindi sulla successiva comparazione, previa omogeneizzazione dei dati acquisiti tramite coefficienti correttivi, con altri immobili di cui sono note le caratteristiche. L'indagine terrà conto delle caratteristiche intrinseche del bene (livello di piano, stato di conservazione, ubicazione topografica, grado di appetibilità del bene sul mercato, vetustà dell'immobile) e della situazione del mercato immobiliare al momento in cui si procede alla valutazione, nonché del prezzo corrente di mercato.

Dall'Osservatorio del mercato immobiliare (Allegato 22) e dal sito del borsinoimmobiliare.it (Allegato 23), risulta che i valori medi di vendita per immobili con caratteristiche analoghe a quello in oggetto oscillano tra i seguenti valori medi al metro quadro:

Il valore a nuovo al metro quadro di una villetta in zona, si ricava mediando i valori indicati dall'OMI, pari a 725,00 €/m² (Allegato 22) e quelli riportati sul sito del borsinoimmobiliare.it, pari a €/m² 631,00 €/m² (Allegato 23), per cui avremo un valore a nuovo della villetta pari a: $\text{€}/\text{m}^2 (\text{€}725,00 + 631,00) / 2 = \text{€}678,00 \text{ €}/\text{m}^2$

Applicando il coefficiente correttivo determinato in 0,6249, in risposta al quesito n. 6 e la superficie commerciale pari a 168,00m², **avremo il seguente valore di stima:**

$$V_i = V_c \cdot S_c \cdot \delta = \text{€}/\text{m}^2 678,00 \times \text{m}^2 168,00 \times 0,797 = \text{€}71.178,61.$$

Dove: V_i (valore immobile), V_c (valore commerciale), S_c (superficie commerciale totale) e δ

(coefficients correctives).

Operando una media tra i valori dell'immobile determinati con il metodo sintetico e analitico, avremo il **valore dell'immobile: €(53.427,27 + €71.178,61) = €62.302,64.**

STIMA DEL VALORE D'USO

Il valore di un immobile abusivo non sanabile può essere calcolato determinandone il “Valore d’uso” che è sicuramente inferiore al valore di mercato di un immobile regolare, come in precedenza calcolato.

L'immobile oggetto di causa, come ampiamente descritto nel paragrafo regolarità edilizia, non è sanabile.

Considerato che sul nostro territorio l'abusivismo totale è molto diffuso, si presume che la demolizione del manufatto potrebbe intervenire anche a distanza di un considerevole lasso temporale, sicché, di fatto, anche gli immobili abusivi hanno un proprio commercio “*praeter legem*” e conservano un apprezzabile “Valore d’Uso”, perché il “rischio” della demolizione è estremamente remoto.

In quest’ottica si può immaginare una stima pari al Valore d’Uso dell’immobile per circa un ventennio. Infatti, come descritto in precedenza, considerando che tra la ripresa satellitare del 23/10/2006 (Allegato 10 – foto 17) e quella del 16/05/2011 (Allegato 10 – foto 18) è stata realizzata la veranda di piano terra e che i tempi di emissione e di attuazione di un possibile Decreto di Demolizione da parte del Comune di Partinico, il sottoscritto ritiene congruo stimare il Valore d’Uso dell’immobile oggetto di causa per un ventennio, legato ai tempi di attuazione degli ordini di demolizione.

Per la determinazione del valore d’uso lo 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 nei successivi venti anni.

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

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

Dove:

- Af il valore finale del bene
- a il reddito netto annuo

- q il montante unitario
- n le annualità
- r il saggio di capitalizzazione [%].

Utilizzando il valore locativo annuo netto pari a €2.056,95, determinato in precedenza con il procedimento di stima analitica, avremo il seguente Valore d'uso:

$$Af = €2.056,95 \times (1,02^{20} - 1) / 3,85\% = €25.962,84.$$

Al valore di mercato sopra determinato, viene applicata una decurtazione pari al 5%, tenuto conto delle variabili e delle peculiarità legate alla vendita forzata (possibile mancata disponibilità immediata del bene, diversità di regime fiscale, possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara, etc.) rispetto ad una vendita nel libero mercato.

PREZZO A BASE D'ASTA DEL VALORE D'USO DELL'IMMOBILE

$$€25.962,84 - €25.962,84 \times 5\% = \text{in c.t. } €24.600,00 \text{ (ventiquattromilaseicento/00).}$$

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:

1. Verbale di sopralluogo;
2. atto di cv 23/07/2007 Rep. 28755 Notaio Paolo Di Simone;
3. NT atti di cv R.G.56002/ R.P. 35842 del 26/07/2007;
4. visura catastale Foglio 117 Particella 184;
5. sovrapposizione particelle catastali con ortofoto satellitare;
6. ortofoto satellitare;
7. estratto di mappa foglio 117, p.la 184;
8. planimetria catastale foglio 117 p.la 184;
9. planimetria rilievo;
10. documentazione fotografica;
11. attestazione del Comune su mancanza altri titoli;
12. concessione edilizia in sanatoria n.203/02;

13. grafici concessione edilizia in sanatoria n.203/02;
14. relazione tecnica concessione edilizia in sanatoria n.203/02;
15. tabella di calcolo superficie commerciale (superfici regolari condonate);
16. planimetrie di rilievo con indicazione delle superfici abusive;
17. planimetria catastale d'impianto della particella 184 del foglio 117;
18. certificato di agibilità 9795 del 12/12/2002;
19. attestazione mancanza APE;
20. Certificato di Destinazione Urbanistica;
21. tabella di calcolo della superficie commerciale (superfici attuali non regolari);
22. valori OMI 2° semestre 2024;
23. quotazioni vendita borsinoimmobiliare.it agosto 2025;
24. valori agricoli medi EXEO;
25. ispezione ipotecaria Foglio 117 p.la 184;
26. quotazioni affitti borsinoimmobiliare.it agosto 2025;
27. tabella di calcolo della superficie convenzionale (superfici attuali non regolari).

Palermo, 11/08/2025

L'ESPERTO STIMATORE
ARCH. DAVIDE GENTILE