

Tribunale di Palermo  
 Sezione VI Esecuzioni Immobiliari  
 R.G.Es. 6/2022  
 LOTTO UNICO  
 Esperto stimatore: ing. Antonino Gualniera



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



Esecuzione Immobiliare R.G.Es. 6/2022 riunita la procedura

R.G.Es. n. 319/2022

CREDITORE PROCEDENTE ~~PIRELLA GIOVANNI RIZZO~~

*contro*

DEBITORI ESECUTATI ~~MARIA PIA SARTORIUS~~

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT. GIGI OMAR MODICA

CUSTODE GIUDIZIARIO: Avv. GIOVANNI RIZZO

Esperto stimatore: ing. Antonino Gualniera

**QUESITO: RISPOSTA AL QUESITO POSTO DAL GIUDICE CON PROVVEDIMENTO A SCIOLGIMENTO DELLA RISERVA DEL 3/7/2025**

Con provvedimento del 07/08/2025 lo scrivente veniva invitato ad “*accertare la sanabilità del bene oggetto di esecuzione in base alla presumibile data di costruzione (anche questa da ricostruire ad opera del perito) ed alle caratteristiche dello stesso*”;

*e ove non sanabile a valutare il valore d'uso del bene a 10 ed a 20 anni;*

*e ad effettuare ulteriori verifiche circa la presenza agli atti del comune del fascicolo relativo al bene esegutato (o eventualmente – quale possibile parametro di riferimento a quelli posti nel medesimo stabile)”.*



Tribunale di Palermo  
 Sezione VI Esecuzioni Immobiliari  
 R.G.Es. 6/2022  
 LOTTO UNICO  
 Esperto stimatore: ing. Antonino Gualniera



## PREMessa

In merito alla sanabilità del bene esegutato va ricordato che a seguito delle varie e reiterate richieste di acquisizione atti inviate al Comune di Capaci, lo stesso rispondeva che (...) le licenze edilizie nn. 405 e 406 del 1973 menzionate negli atti di compravendita di alcune unità immobiliari situate nell'edificio in questione non risultano elencate nei nostri elenchi di licenze edilizie d'ufficio (...).

Va specificato, inoltre, che dalla presa visione atti eseguita presso il Comune di Capaci, risultava che, per l'immobile oggetto di pignoramento, era stata presentata istanza di sanatoria ai sensi della L.R. n. 37/85, prot. N. 2318 del 01.04.1986 (pratica n. 246) corredata dal pagamento di 200.000 lire a titolo di oblazione dovuta per abusi commessi dal 2 settembre 1967 al 29 gennaio 1977. A riguardo va specificato che il modello C presentato, si riferisce alla tipologia di abuso n.7 per interventi eseguiti su edifici esistenti dotati della legittimità urbanistica ed edilizia che interessano l'involucro esterno.

Inoltre, al fine di verificare l'esistenza di eventuali titoli autorizzativi, lo scrivente inviava in data 26/02/2025 istanza di accesso agli atti alla Prefettura di Palermo senza ricevere mai alcun riscontro né prima della consegna della perizia né a tutt'oggi.

Infine, da presa visione effettuata alla S.A.S. dell'aerofotogrammetria del 1967 lo scrivente ha accertato che, a tale data, non esisteva alcun fabbricato sul terreno sul quale ad oggi è presente l'immobile. Pertanto l'immobile risulta essere costruito dopo il 1967 e verosimilmente intorno al 1971, anno di ultimazione dei lavori dichiarato sul modello C allegato all'istanza di sanatoria ai sensi della L.R. n. 37/85, prot. N. 2318 del 01.04.1986.

Pertanto, in risposta al quesito posto sulla sanabilità dell'immobile, lo scrivente può affermare che l'immobile oggetto di pignoramento non risulta regolare per la legge n° 47/1985 in quanto la costruzione non è antecedente al 01/09/1967 e, pertanto, abusivo e non sanabile.

L'abuso è stato realizzato in violazione della normativa urbanistico-edilizia. Esso non è stato sanato e non è sanabile, in base al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L.28 febbraio 1985, n. 47.



Tribunale di Palermo  
 Sezione VI Esecuzioni Immobiliari  
 R.G.Es. 6/2022  
 LOTTO UNICO  
 Esperto stimatore: ing. Antonino Gualniera



Per la stima dell'immobile in oggetto, essendo esso completamente abusivo e non sanabile, lo scrivente procede alla determinazione sia del valore di mercato per capitalizzazione dei redditi che del valore d'uso a 10 e a 20 anni.



### VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

#### **Valore di capitalizzazione dei redditi**

Si procede alla valutazione dell'immobile oggetto di pignoramento, ricorrendo all'applicazione del criterio di stima analitico. La stima analitica del valore di un immobile si ottiene mediante capitalizzazione, ad un opportuno saggio (detto appunto **di capitalizzazione**), 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.

L'assunzione eseguita riguarda la quantificazione di un reddito medio annuo effettuata in base alle rilevazioni eseguite per immobili simili.

Il saggio di capitalizzazione, estratto da segmenti di mercato simili a quello dell'immobile da valutare, deve essere corretto in funzione dei seguenti parametri principali:

- Localizzazione;
- Destinazione;
- Tipologia edilizia ed immobiliare;
- Dimensione.

Il saggio di capitalizzazione mira a prevedere il valore di mercato di un immobile di un particolare segmento di mercato locale ove è collocato l'immobile da valutare.

Il procedimento di capitalizzazione diretta converte il canone di mercato annuale dell'immobile da valutare nel valore di mercato dell'immobile stesso, dividendo il reddito annuo per un saggio di capitalizzazione.

Considerando, data la durata della vita utile di un immobile, che il reddito sia costante, posticipato ed illimitato nel tempo, la formula per l'attualizzazione del reddito assume la forma:

$$V = R/i$$

Dove V è il valore del bene da stimare;

R è il reddito costante;



Tribunale di Palermo  
 Sezione VI Esecuzioni Immobiliari  
 R.G.Es. 6/2022  
 LOTTO UNICO  
 Esperto stimatore: ing. Antonino Gualniera



i è il saggio di capitalizzazione.

### Superficie utile

Per la determinazione del valore locativo, nel mercato immobiliare ad uso residenziale viene utilizzata la superficie utile.

Per la determinazione della superficie utile complessiva nel caso di edificio residenziale, si ritiene di applicare la superficie utile misurata al netto delle murature esterne e al lordo delle pareti divisorie (superficie utile commerciale).

Nel caso di edificio residenziale, la superficie utile complessiva dell'immobile pertanto, arrotondata al metro quadrato, risulta pari alla somma della superficie utile linda:

- dei singoli piani di cui si compone l'immobile;
- delle pertinenze di tipo esclusivo di ornamento (terrazze, balconi, ecc) opportunamente omogeneizzate alla superficie principale;
- delle altre pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità principale (cantine, depositi, ecc.) eventualmente omogeneizzate a quest'ultima, se non costituenti unità immobiliari a sé stanti.

Anche per la superficie utile linda valgono le stesse considerazioni fatte in precedenza per quanto concerne i terrazzi e tutte le altre pertinenze in genere.

Alla luce di ciò la superficie utile viene conteggiata come descritto nella tabella sottostante.

DESTINAZIONE	SUP. REALE (mq)	COEFFICIENTE DI RAGGUAGLIO	SUP. LORDA RAGGUAGLIATA (mq)
<b>VANI PRINCIPALI E ACCESSORI DIRETTI (A)</b>			
Ingresso	17,60	1,00	17,60
Vano letto 1	25,38	1,00	25,38
Vano letto 2	23,44	1,00	23,44
Cucina/Soggiorno	33,71	1,00	33,71
Ripostiglio	4,37	1,00	4,37
w.c.d.	8,43	1,00	8,43
<b>SOMMANO (A)</b>	<b>112,93</b>		<b>112,93</b>
<b>PERTINENZE ESCLUSIVE DI ORNAMENTO (B)</b>			
Balcone	25,11	0,3 + 0,1	7,51
Terrazzino/Veranda	8,94	0,30	2,68

Tribunale di Palermo  
 Sezione VI Esecuzioni Immobiliari  
 R.G.Es. 6/2022  
 LOTTO UNICO  
 Esperto stimatore: ing. Antonino Gualniera



<b>SOMMANO (B)</b>	34,05		10,19
		<b>SOMMANO (A+B)</b>	<b>123,12</b>
		<b>SOMMANO (A+B) Arrotondato</b>	<b>123,00</b>

I dati di cui sopra sono confortati dai rilievi planimetrici di dettaglio effettuati.

Per quanto riguarda il valore locativo attuale, esso è stato determinato, sia sulla scorta di indagine di mercato effettuata presso agenzie qualificate, sia facendo riferimento al metodo di calcolo della determinazione del valore normale dei fabbricati stabilito dall'OMI (*procedimento del 27/07/2007 dell'Agenzia delle Entrate*).

Considerando i valori, così come riportati dal sito della Banca dati delle quotazioni immobiliari per la zona Periferica/Zona di sviluppo del centro urbano, in riferimento al secondo semestre 2024, ad abitazioni di tipo economico (categoria catastale A/3), Stato conservativo: normale, in funzione di K (dipendente da K1 o coefficiente di superficie e K2 o coefficiente di piano), lo scrivente è pervenuto ad un valore medio pari a **2,38 €/mqxmese** che diviso per un fattore correttivo pari a 1,05 per conversione da categoria catastale a tipologia edilizia OMI – da abitazione di tipo popolare ad abitazione di tipo economico – è pari a **2,27 €/mqxmese**.



Tribunale di Palermo  
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari  
R.G.Es. 6/2022  
LOTTO UNICO  
Esperto stimatore: ing. Antonino Gualniera



In ordine alle indagini di mercato effettuate, consultando il sito <http://immobiliare.it>, è risultato che nella zona in cui ricade l'immobile oggetto di causa, vi sono richieste di locazione per appartamenti di varie tipologie e quadrature, hanno fornito valori unitari la cui media è pari ad **8,74 €/mq x mese**;

A quest'ultimo valore di mercato si ritiene necessario applicare una riduzione forfettaria del 15% in quanto esso corrisponde alla media delle "richieste" praticate (rilevate per immobili simili per destinazione d'uso, tipologia e collocazione) cui seguirà una trattativa fino al raggiungimento del prezzo "offerto", ovvero quello che sarà stabilito come valore locazionio definitivo dell'immobile.

Ciò alla luce dell'attuale crisi che ha investito il mercato immobiliare.

Pertanto si ha:

- Canone di locazione unitario secondo operatori di mercato: **€/mqxmese 8,74**
- Sconto medio del 15% per finalizzazione trattativa: **€/mqxmese 1,31**
- Canone di locazione unitario ridotto: **€/mqxmese 7,43**

Inoltre, come si è appreso in sede di operazioni peritali, l'immobile risulta già locato ad un



canone mensile pari ad € 400,00 (come si evince dall'allegato 1\_Verbale di primo accesso)e,

pertanto ad un valore unitario pari a € 3,57 €/mqx mese.

Il valore locativo attuale che verrà posto alla base dei calcoli sarà dato dalla media tra i due valori precedentemente determinati attraverso le due diverse metodologie ed il valore ottenuto dall'effettivo canone di locazione:

Pertanto, si ha:

$$\bullet \quad V_{\text{locativo medio unitario}} = (2,27 + 7,43 + 3,57) / 3 = 13,27 / 3 = 4,42 \text{ €/mq x mese}$$

$$\bullet \quad V_{\text{locativo 2025}} = 4,42 \text{ € x 112 mq} = 495,41 \text{ €/mese (arr.to 500 €/mese).}$$

Quindi, tenendo conto di tutti i valori locativi su indicati si è giunti alla previsione, che per l'immobile oggetto di causa, è possibile stabilire **una rendita mensile lorda pari a € 500,00, pari ad un canone annuo di € 6.000,00.**

Tale cifra, detratte le spese di gestione immobiliare a carico del proprietario (spese di manutenzione, assicurazione, oneri fiscali etc), analiticamente tradotte nella percentuale del **30%**, ne consegue che il **reddito annuo netto corrisponde a € 4.200,00.**

La valutazione del saggio di capitalizzazione deve essere contenuta negli attuali limiti dell'investimento immobiliare: tale valore normalmente, per centri di limitata dimensione come Capaci, si aggira tra il 2,0 % - 6,0% e, pertanto, si considera adeguato un saggio di capitalizzazione pressoché medio pari al **3,5%**.

Dalla capitalizzazione del reddito annuo netto, considerando il saggio di capitalizzazione pari al 4,0 %, si ottiene:

$$V = € 4.200,00 : 0,035 = € 120.000,00$$

### Valore d'uso

Nel caso specifico, trattasi di immobile completamente abusivo e non sanabile e "le nullità" di cui al comma 2 dell'art. 40 legge n. 47 del 28 febbraio 1985 non si estendono ai trasferimenti derivanti da procedure esecutive immobiliari individuali (come confermato dall'articolo 46 del D.P.R. n. 380/2001), quindi, tale immobile può essere ugualmente venduto in sede esecutiva, purché ciò sia espressamente dichiarato nell'avviso di vendita.

Tribunale di Palermo  
 Sezione VI Esecuzioni Immobiliari  
 R.G.Es. 6/2022  
 LOTTO UNICO  
 Esperto stimatore: ing. Antonino Gualniera



Il valore di un immobile abusivo non sanabile deve essere calcolato come “Valore d’uso”, il cui valore è sicuramente inferiore al valore di mercato di un immobile regolare.

Di fatto non è stato emesso il Decreto di demolizione, pertanto tale immobile ha un proprio commercio “*praeter legem*”, e conserva un apprezzabile “Valore d’uso”, perché il rischio della demolizione è estremamente remoto.

**Si procede, pertanto, alla stima del valore d’uso dell’immobile per un decennio e per due decenni.**

Per la determinazione del valore d’uso, si ritiene opportuno utilizzare la stima analitica del valore dell’immobile che si ottiene mediante capitalizzazione, ad un opportuno saggio, dei redditi che l’immobile è in grado di produrre nei successivi 10 anni o nei successivi 20 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** è il valore finale del bene;
- **a** è il reddito netto annuo,
- **q** è il montante unitario;
- **n** sono le annualità,
- **r** è il saggio di capitalizzazione.

Utilizzando il valore locativo annuo netto € 4.200,00, determinato in precedenza con il procedimento di stima analitica a 10 anni avremo:

$$Af = € 4.200,00 \times (1,035^{10} - 1) / 0,035 = € 49.271,85$$

Mentre a 20 anni avremo:

$$Af = € 4.200,00 \times (1,035^{20} - 1) / 0,035 = € 118.774,66$$

Pertanto il valore d’uso stimato a 10 anni dell’immobile oggetto di causa è pari a:  
**€ 49.271,85;**

mentre il valore d’uso a 20 anni è pari a: **€ 118.774,66**

Tali valori, per assenza di garanzia per vizi, vengono inoltre corretti ed adeguati come segue:

Tribunale di Palermo  
 Sezione VI Esecuzioni Immobiliari  
 R.G.Es. 6/2022  
 LOTTO UNICO  
 Esperto stimatore: ing. Antonino Gualniera



Adeguamento e correzione	Modalità determinazione	Valore
Per assenza di garanzia di vizi	Pari al 15% del valore di stima	€ 41.881,07
Per assenza di garanzia di vizi	Pari al 15% del valore di stima	€ 100.958,46

In conclusione si stima il più probabile valore d'uso dell'immobile oggetto di causa,



- a 10 anni, pari a € 41.881,07 (quarantasettemilanovecentoquattroeuro/07)

- a 20 anni, pari a € 100.958,46 (centodiciottoottocentoquattordicieu/46)

#### ELENCO ALLEGATI:

- 1) Istruttoria di sanatoria;
- 2) Modello C – istanza di sanatoria;
- 3) Pec richiesta atti Prefettura;
- 4) Verbale di primo accesso;
- 5) Visura catastale;
- 6) Planimetria di calcolo delle superfici utili;
- 7) Geopoi II sem 2024;
- 8) Borsini locazione;
- 9) Calcolo valore locativo secondo OMI;
- 10) Calcolo valore locativo secondo mercato;
- 11) Calcolo valore d'uso.



Palermo, data 13/10/2025



L'ESPERTO STIMATORE  
 Ing. Antonino Gualniera

