

Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G.Es. 95/2001
LOTTO 1
Esperto stimatore: Arch. Davide Gentile

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE VI - ESECUZIONI IMMOBILIARI
Esecuzione Immobiliare R.G.Es. 95/2001 riunita alla
procedura R.G.Es. 421/2011

CREDITORE PROCEDENTE

OMISSIS

contro

DEBITORE ESECUTATO

OMISSIS

GIUDICE DELL'ESECUZIONE:

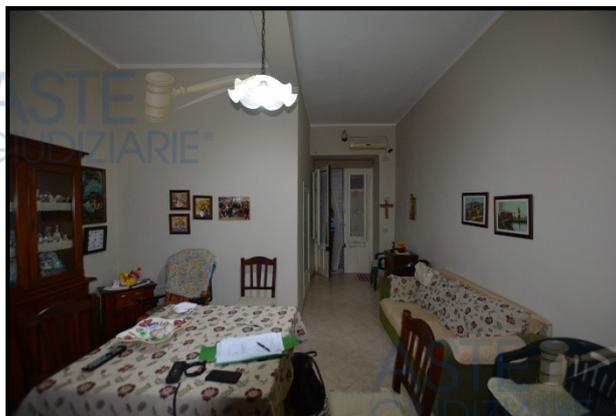
DOTT.SSA VALENTINA IMPERIALE

CUSTODE GIUDIZIARIO: AVV. MARINA GORGONE

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO 1

1. Piena proprietà dell'abitazione popolare sita in Partinico (PA), Via Bagliesi n. 55, piano terra, primo secondo e terzo, iscritta al N.C.E.U. al Fg. MU p.lla 4205 sub. 1, cat. A/4 (abitazione popolare), Superficie catastale totale 127 m² (totale escluse aree scoperte 118 m²);



Esperto stimatore: Arch. Davide Gentile

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO 1

PREMESSA

Con provvedimento del 15-17/05/2019 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 21/05/2019 il sottoscritto effettuava il deposito telematico del verbale di accettazione incarico ex art. 569, comma 1°, c.p.c. e, prima dell'inizio delle operazioni di consulenza, provvedeva, congiuntamente al nominato Custode giudiziario, Avv. Marina Gorgone, alla verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. (modulo di controllo depositato telematicamente dal Custode in data 18/07/2023).

In data 07 settembre 2023 si effettuava il sopralluogo nell'immobile oggetto del presente lotto, insieme al Custode giudiziario, eseguendo i rilievi di rito.

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

L'atto di pignoramento, al netto della rinuncia a parte degli immobili depositata, depositata dal Creditore procedente per la presente procedura esecutiva, riguarda la piena proprietà degli immobili n. 1), n. 2) e n. 3).

La presente relazione, in particolare, riguarda il lotto di vendita 1 relativo all'immobile n. 1).

Proprietà per 1/1 di:

- Appartamento sito nel Comune di Partinico (PA), (senza indicazione della via), piani T, 1, 2 e 3. Censito al catasto fabbricati del Comune di Partinico, Foglio MU01, particella 4205, sub 1, nat A/4, vani 4,5.

Diritti reali:

Il diritto reale dell'esecutato sull'immobile riportato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità dello stesso in forza di successione testamentaria del padre, sig. OMISSIS, nato OMISSIS a OMISSIS e deceduto il OMISSIS, successione testamentaria del 06/02/2008, dell'Ufficio del Registro di Palermo, numero di repertorio 19/363/8, trascritto

alla Conservatoria dei RR.II il 25/11/2008 ai nn. 70948/47664 (Allegato 1) e trascrizione dell'accettazione di eredità del 14/07/2022 ai nn. 35058/27773 (Allegato 2).

Dati catastali:

I dati catastali degli immobili riportati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli attuali riportati nella visura catastale (Allegato 3). Bisogna precisare che nell'atto di pignoramento del 2001 viene indicato il foglio di mappa MU (Mappa Urbana), come MU01.

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 4), riscontrando la corrispondenza tra la particella 4205 del Foglio MU rispetto la palazzina di Bagliesi n. 55, dove ricade il bene oggetto di pignoramento e la situazione reale dei luoghi.



All. 4 - Sovrapposizione ortofoto attuale e mappa catastale tratta da Stimatrix forMaps



All. 5 - Ortofoto attuale (da Google Earth)



All. 6 - Estratto di mappa catastale

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

Il **LOTTO 1** è costituito dal seguente immobile;

IMMOBILE "1.":

1. Piena proprietà dell'appartamento sito in Partinico (PA), Via Bagliesi n. 55, piano terra, 1°, 2° e 3°, iscritto al N.C.E.U. al foglio MU particella 4205 sub 1, categoria A/4 (abitazione popolare), (Superficie catastale totale 127 m² (totale escluse aree scoperte 118 m²).

Tipologia: Abitazione

Confini:

Dal confronto tra la planimetria catastale (Allegato 7) e i rilievi eseguiti in situ (Allegato 8 - planimetria di rilievo), si rileva che l'immobile confina a Nord-Ovest con Particella di proprietà aliena 4200; a Sud-Ovest con Via Bagliesi; a Nord-Est con particella di proprietà aliena 4203; a Sud-Est con particella di proprietà aliena 9431.

Caratteristiche strutturali: mista (muratura portante e intelaiata).

Accessi:

L'unità immobiliare è accessibile, al piano terra, dalla porta del civico 55 di Via Bagliesi e ai piani superiori dalla scala, di proprietà esclusiva, a sinistra del civ. 55 (Allegato 9 – foto 1-2-3).



All. 9 – Foto 1 Palazzina di Via Bagliesi n. 55



All. 9 – Foto 2 Palazzina di Via Bagliesi n. 55



All. 9 – Foto 3 Portoncino di accesso ai piani superiori della palazzina di Via Bagliesi n. 55

Pertinenze:

Non ci sono pertinenze

Composizione interna

L'immobile si sviluppa su tre livelli oltre il piano terra:

Il piano terra è costituito da:

- 1 ingresso da strada su soggiorno (Allegato 9 – foto 4 e 5);



All. 9 – Foto 4 Soggiorno



All. 9 – Foto 5 Soggiorno

- 1 Cucina (Allegato 9 – foto 6 e 7);
- 1 Wc (1) sottoscala (Allegato 9 – foto 8);



All. 9 – Foto 6 Cucina



All. 9 – Foto 7 Cucina



All. 9 – Foto 8 Wc sottoscala



Il primo piano è costituito da:

- Scala di accesso da ingresso su strada (Allegato 9 – foto 3);
- 1 Soggiorno/cucina (Allegato 9 – foto 9 e 10);
- 1 Wc (2) (Allegato 9 – foto 11);
- 1 Scala di accesso al secondo piano (Allegato 9 – foto 12);
- 1 Balcone accessibile dal Soggiorno/cucina (Allegato 9 – foto 13).



All. 9 – Foto 9 Soggiorno/Cucina



All. 9 – Foto 10 Soggiorno/ Cucina



All. 9 – Foto 11 Wc (2)



All. 9 – Foto 12 Scala di
accesso al 2° piano



All. 9 – Foto 13
Balcone



Il secondo piano è costituito da:

- 1 Corridoio (1) (Allegato 9 – foto 14);
- 1 Camera (1) (Allegato 9 – foto 15 e 16);
- 1 Camera (2) (Allegato 9 – foto 17 e 18);
- 1 Wc (3) accessibile dalla camera (2) (Allegato 9 – foto 19);
- 1 Scala di accesso al terzo piano (Allegato 9 – foto 20).



All. 9 – Foto 14
Corridoio (1)



All. 9 – Foto 15 Camera (1)



All. 9 – Foto 16 Camera (1)



All. 9 – Foto 17 Camera (2)



All. 9 – Foto 18 Camera (2)



All. 9 – Foto 19 Wc (3)





All. 9 – Foto 20 Scala di
accesso al terzo piano

Il terzo piano è costituito da:

- 1 Corridoio (2) (Allegato 9 – foto 21);
- 1 Camera (3) (Allegato 9 – foto 22 e 23);
- 1 Camera (4) (Allegato 9 – foto 24 e 25);
- 1 Wc (4) accessibile dalla camera (2) (Allegato 9 – foto 26).



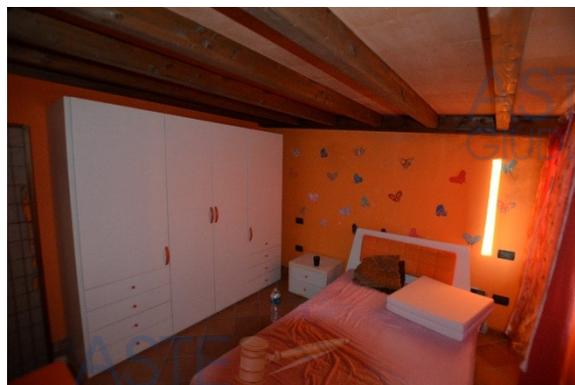
All. 9 – Foto 21
Corridoio (2)



All. 9 – Foto 22 Camera (3)



All. 9 – Foto 23 Camera (3)



All. 9 – Foto 24 Camera (4)



All. 9 – Foto 25 Camera (4)



All. 9 – Foto 26 Wc (4)

L'appartamento presenta una pavimentazione realizzata in piastrelle ceramiche. Le pareti dell'immobile sono rifiniti con idropittura di tipo Ducotone. Le pareti dei wc e delle cucine sono parzialmente rivestite con piastrelle ceramiche.

Gli infissi esterni sono in alluminio, alcuni con persiane. Le porte interne sono in legno.

L'appartamento di piano terra è dotato dei seguenti impianti:

- idrico;
- elettrico;
- pompa di calore nella camere (4) e nel soggiorno di piano terra.

Nel complesso, l'appartamento presenta sufficienti caratteristiche distributive e di finitura.





All. 8 – Planimetria di rilievo

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.

Superficie lorda vani principali (p.t.+1°p.+2°p.+3°p.)=43,75+38,30+38,90+38,90= 159,85m²

Superficie balcone = 2,70m²

	Superficie Lorda	coeff. di adeguamento	Superficie Commerciale
Superficie lorda vani principali	159,85	100%	159,85
Superficie balconi m ²	2,70	30%	0,81
		<u>Tot</u>	<u>in_c.t. 161,00</u>

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	coeff. adeguamento superficie	Superficie Convenzionale [m ²]
Superficie utile vani principali p.t.	30,20	100%	30,20
Superficie utile vani principali p.1°	30,35	100%	30,35
Superficie balcone p. 1°	2,70	25%	0,68
Superficie utile vani principali p.2°	31,65	100%	31,65
Superficie utile vani principali p.3°	31,20	100%	31,20
		<u>Tot</u>	<u>in_c.t. 124,00</u>

Riepilogando:

Superficie convenzionale: 124,00 m².

Superficie commerciale: 161,00m²

Altezza utile interna piano terra: da 2,00 a 3,40m.

QUESITO N. 3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI PIGNORATI

Mappali Terreni Correlati alla particella del CF 4205 del foglio MU:

Foglio 500 - Particella 4205.

- 1. Piena proprietà dell'appartamento sito in Partinico (PA), Via Bagliesi n. 55, piano terra, 1°, 2° e 3°, iscritto al N.C.E.U. al foglio MU particella 4205 sub 1, categoria A/4 (abitazione popolare), (Superficie catastale totale 127 m² (totale escluse aree scoperte 118 m²).**

La visura catastale storica (Allegato 3) è conforme a quanto indicato nell'atto di pignoramento. Bisogna precisare che nell'atto di pignoramento del 2001 viene indicato il foglio di mappa MU (Mappa Urbana), come MU01.



Intestatari catastali dell'immobile

Immobile predecessore: Comune di Partinico (PA) Foglio MU Particella 4205

Dall'impianto meccanografico del 30/06/1987 al 19/10/2007:

- OMISSIS Proprietà 1/1 fino al 19/10/2007.
 - Immobile attuale: Comune di Partinico (PA) Foglio MU Particella 4205 sub. 1
- OMISSIS nato a OMISSIS Proprietà 1/1 dal 25/02/2007.
- OMISSIS Proprietà 1/1 dal 19/10/2007 al 25/02/2007.





Storia catastale

Indirizzo Immobile predecessore:

30/06/1987: Impianto meccanografico.

Indirizzo Immobile attuale:

dal 19/10/2007 al 09/07/2015: VARIAZIONE del 19/10/2007 Pratica n. PA0556630 in atti dal 19/10/2007 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA VDE DA GARAGE AD ABITAZIONE-AMP (n. 30242.1/2007);

dal 09/07/2015: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 09/07/2015 Pratica n. PA0225891 in atti dal 09/07/2015 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 101927.1/2015).



Dati di classamento Immobile predecessore:

Dall'Impianto all'01/01/1992: Impianto meccanografico del 30/06/1987:

Comune di PARTINICO (G348) (PA)

Foglio MU Particella 4205

Rendita: Lire 104

Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 36 m2

Partita: 7653



Busta mod.58: 7653

Dall'01/01/1992 al 19/10/2007: Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992.

Dati di classamento Immobile attuale:

Dal 19/10/2007 al 21/10/2008 VARIAZIONE del 19/10/2007 Pratica n. PA0556630 in atti dal 19/10/2007 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA VDE DA GARAGE AD ABITAZIONE-AMP (n. 30242.1/2007):

Comune di PARTINICO (G348) (PA)

Foglio MU Particella 4205 Subalterno 1

Rendita: Euro 218,46

Categoria A/4, Classe 5, Consistenza 4,5 vani

Dal 21/10/2008: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 21/10/2008 Pratica n. PA0475367 in atti dal 21/10/2008 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 21627.1/2008).

Dati di superficie Immobile attuale:

Dal 09/11/2015: Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015 Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 19/10/2007, prot. n. PA0556630:

Comune di **PARTINICO (G348) (PA)**

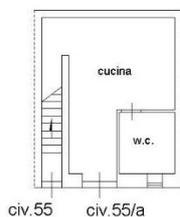
Foglio MU Particella 4205 Subalterno 1

Totale: 127 m²

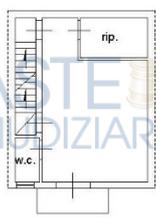
Totale escluse aree scoperte: 118 m²

Planimetria catastale

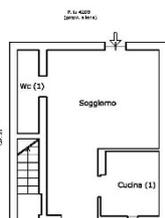
La planimetria catastale dell'immobile non è conforme allo stato di fatto riscontrato in occasione del sopralluogo del 07/09/2023, in quanto sono state apportate modifiche nelle murature portanti, nelle aperture esterne ed è stata realizzata una sopraelevazione dell'immobile (cfr Allegati 7 e 8).



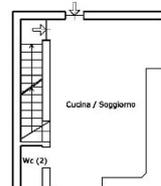
civ.55 civ.55/a
via Bagliese
Piano Terra h=3.45



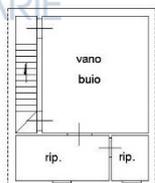
Piano Primo h=3.20



Via Bagliese
Piano terra



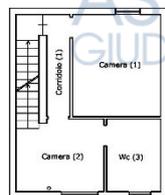
Primo piano



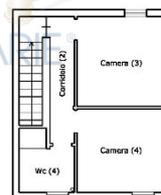
Piano Secondo h=2.50



Piano Terzo



Secondo piano



Terzo piano

(All. 7) Planimetria catastale

(All. 8) Planimetria di rilievo dello stato di fatto

QUESITO N. 4. SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO

LOTTO 1: Intera proprietà dell'appartamento sito in Partinico (PA) alla Via Bagliesi n. 55, piano terra, 1°, 2° e 3°. L'appartamento è composto al piano terra da un soggiorno, da una cucina e da un wc sottoscala; al primo piano (accessibile da scala di pertinenza esclusiva), da una cucina/soggiorno, da un wc e da un balcone; al secondo piano da un corridoio, da due camere e da un wc; al terzo piano da un corridoio, da due camere e da un wc. Confina a Nord-Ovest con Particella di proprietà aliena 4200; a Sud-Ovest con Via Bagliesi; a Nord-Est con particella di proprietà aliena 4203; a Sud-Est con particella di proprietà aliena 9431.

Censito al C.F. al **foglio MU particella 4205 sub 1.** ,

La palazzina di Via Bagliesi risulta realizzata senza titoli in varie fasi tra il 1962 e il 2010.

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 agibilità, né dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.).

PREZZO A BASE D'ASTA DEL VALORE D'USO DELL'INTERA PROPRIETA'
= €26.400,00 (ventiseimilaquattrocento/00).

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

L'immobile del lotto 1 sito in Partinico (senza indicazione della Via), iscritto al N.C.E.U. al foglio MU01, particella 4205, sub.1, natura A/4, vani 4,5 è pervenuto per l'intero all'esecutato, sig. OMISSIS, per successione testamentaria dal padre Sig. OMISSIS deceduto in OMISSIS il OMISSIS, Ufficio del Registro di Palermo, numero di repertorio 19/363/8, trascritto il 25/11/2008 ai nn. 70948/47664 (Allegato 1). Trascrizione della accettazione dell'eredità giusta nota in atti del 14/07/2022 ai nn. 35058/27773.

Al Sig. OMISSIS il bene di cui al lotto 1 è pervenuto con un primo atto di divisione dell'11/02/1981 trascritto il 14/02/1981 ai nn. 6042/4995 e contestuale atto di divisione (con cui viene adottata l'intera quota) ai rogiti del Notaio Dr. G. Randisi dell'11/02/1981 trascritto il 14/02/1981 ai nn. 6043/4996 (nella relazione a firma del Notaio Vincenzo Cottone vengono indicati i numeri corretti, non anche in quella a firma del Notaio Anna Ruffino dove vengono erroneamente indicati quelli del contestuale atto di divisione nn.6042/4995).

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

Relativamente alla regolarità urbanistica e catastale dell'immobile nella configurazione attuale non risultano titoli edilizi rilasciati dal Comune di Partinico (Allegati 10).

L'immobile, che ricade nel centro storico di Partinico (in ZTO A – Allegato 12), è stato dichiarato in Catasto nel 1962 nella configurazione che comprende il solo piano terra. Analizzando la visura dell'immobile Fg. MU, p.lla 4205 (Allegato 11), la cui soppressione il 19/10/2007 ha generato l'attuale appartamento (Allegato 3), si rileva che l'immobile iscritto



alla MU, particella 4205 si sviluppa per 36 m² e solo al piano terra (Allegato 11).

A seguito di visura aerofotogrammetrica alla SAS TD, si è evidenziato che la palazzina di Via Bagliesi n. 55 è presente nel volo SAS del 1965, dove si rilevano il piano terra, il primo piano e il secondo con terrazzino su via Bagliesi. Nel volo SAS del 1976 si rileva anche la copertura di tutto il secondo piano. Nel volo del 1985 si rileva inoltre il torrino del corpo scala al terzo piano, dove si trova attualmente.

Da Google Earth © si rileva che tra l'Ottobre 2006 e il luglio 2007 è stata realizzata la copertura del terzo piano.

Irregolarità riscontrate:

Sono state apportate modifiche nelle murature portanti, nelle aperture esterne e sono state realizzate delle sopraelevazioni dell'immobile originario, che in varie epoche hanno portato l'originario magazzino di piano terra a diventare una palazzina di tre piani oltre il piano terra.

L'immobile si trova all'interno del centro storico di Partinico e non ci sono prove della presenza in data anteriore alla legge n. 1150 del 17 agosto 1942 ma solo un'indicazione della presenza del lotto nella mappa del catasto borbonico estratta dal CRicd della Regione Siciliana ¹.

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 ogni caso, le spese per demolire le sopraelevazioni, ripristinare il solo piano terra a magazzino e nuova catastazione ammontano a circa €41.000,00, importo che supera il valore commerciale del solo magazzino di piano terra (pari a circa 20.000 €), per cui si propone di determinare il

¹ <https://www.cricd.it/Catasto%20Borbonico/mortillaro/mappa339.jpg>



valore d'uso dell'immobile come di seguito rappresentato.

Non è presente il certificato di abitabilità/agibilità.

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

L'immobile, al momento del sopralluogo del 07/09/2023, era occupato dalla famiglia del Sig. OMISSIS (Allegato 13).

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 in data 19-21/05/2025 (Allegati 14 e 15), sull'immobile pignorato gravano i seguenti vincoli e oneri giuridici:

1. ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo iscritta il 16/06/2010 ai numeri R.G. 35524 / R.P. 7603, Pubblico ufficiale Tribunale di Lucca Sez. distaccata di Viareggio, Repertorio 737/10 del 31/05/2010, contro OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS CF OMISSIS;
2. pignoramento trascritto il 02/08/2011 ai numeri 28076/39258, a favore di OMISSIS contro OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS C.F. OMISSIS;
3. ipoteca legale ai sensi dell'art.77 D.P.R. 602/73 iscritta da OMISSIS con sede in OMISSIS cf OMISSIS n. repertorio 63513/2012, iscritta il 28/11/2013 ai numeri R.G. 53194 / R.P. 4236, contro OMISSIS nato a OMISSIS o il OMISSIS CF OMISSIS.

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

Il bene non ricade su suolo demaniale.

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

Dalla documentazione acquisita non risultano pesi di altro tipo.

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

Non risulta 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 nel centro storico di Partinico sono pari a 1,85 €/m² x mese (Allegato 16).

Le quotazioni medie OMI, relative agli affitti di immobili analoghi nella zona, sono pari a:
(1,90+2,30)/2 = 2,10€/m² x mese (Allegato 17).

Facendo la media avremo: €/m² x mese (1,85 + 2,10) / 2 = 1,975 €/m² x mese.

Data la superficie convenzionale dell'intera palazzina (Allegato 8), determinata in 124,00 m², avremo il seguente valore locativo mensile: 1,975 €/m² x mese x 124,00 m² = in c.t. €245,00, per un canone annuale pari a: €245,00 x 12 = €2.940,00.

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

$$R_n = R_l - (M + I + A_m + S_f)$$

dove:

R_n reddito netto

M	manutenzione, assicurazione, ammortamento, servizi	8%
I	imposte	15%
A _m	amministrazione	1%
S _f	sfitti e inesigibilità	1%
	Somma	25%

Il reddito netto annuo sarà pari a:

$$€2.940,00 - (2.940,00 \times 25\%) = €2.205,00.$$

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:

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

$$V = €2.205,00 / 3,85\% = €57.272,72.$$

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.

Dal portale OMI relativo ai valori immobiliari dichiarati nelle vendite (Allegato 18), dal sito del borsinoimmobiliare.it (Allegato 19), nonché dall'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (Allegato 17), 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:

- valori dichiarati nelle compravendite = 199,00 €/mq;
- borsinoimmobiliare.it = 414,00 €/m²;
- valori OMI = 370,00 €/m²

Per cui avremo un valore medio al metro quadro pari a: $(199,00 + 414,00 + 370,00)/3 =$
327,67 €/m².

Applicando i coefficienti correttivi relativi all'unità immobiliare² avremo:

- Edificio: caratteristiche estetiche 0,980;
- Edificio: caratteristiche sociali 0,990;
- Edificio: conservazione 1,000;
- Alloggio: aspetti funzionali 0,970;
- Alloggio: varianti estetiche 0,950;
- Alloggio: varianti posizionali 0,990;
- Coefficiente dimensionale 0,900;

coefficiente correttivo = $0,980 \times 0,990 \times 1,000 \times 0,970 \times 0,950 \times 0,990 \times 0,900 = 0,797$.

Data la superficie commerciale pari a 161,00m² e determinati i coefficienti correttivi, **il più probabile valore di stima dell'immobile è di euro:**

$V_i = V_c \cdot S_c \cdot \delta = \text{€/m}^2 \text{ 327,67} \times \text{m}^2 \text{ 161,00} \times 0,797 = \text{€42.045,63.}$

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

Operando una media tra i valori dell'immobile determinati con il metodo sintetico e analitico,

² Graziano Castello, Stima degli immobili, pagg. da 72 a 80, Dario Flaccovio Editore.



avremo il **valore dell'immobile**: €(57.272,72 + 42.045,63) = **€49.659,18**.

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 considerando, come descritto in precedenza, che nel volo IGM del 1965 erano già presenti il piano terra, il primo e parte del secondo piano della palazzina di Via Bagliesi n. 55 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 all'interno del centro storico del Comune di Partinico.

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 €2.205,00, determinato in precedenza con il procedimento di stima analitica, avremo il seguente Valore d'uso:

$$Af = €2.205,00 \times (1,02^{20} - 1) / 3,85\% = €27.831,53.$$

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

$$€27.831,53 - (€27.831,53 \times 5\%) = \text{in c.t. } \mathbf{€26.400,00} \text{ (ventiseimilaquattrocento/00).}$$

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. NT successione RP 47664 del 2008;
2. NT accettazione eredità RP 27773 del 2022;
3. visura catastale Foglio MU particella 4205 Subalterno 1;
4. sovrapposizione particelle catastali con ortofoto satellitare;
5. ortofoto satellitare;
6. estratto di mappa Foglio 500, p.lla 4205;
7. planimetria catastale Foglio MU particella 4205 Subalterno 1;
8. planimetria rilievo;
9. documentazione fotografica;
10. attestazione del Comune di Partinico riguardante la mancanza di titoli edilizi;
11. visura catastale Foglio MU particella 4205;
12. certificato di destinazione urbanistica;
13. verbale di sopralluogo;
14. ispezione ipotecaria immobile Foglio MU particella 4205 Subalterno 1;



15. ispezione ipotecaria OMISSIS;
16. quotazioni affitti borsinoimmobiliare.it maggio 2025;
17. valori OMI 2° semestre 2024;
18. valori dichiarati OMI;
19. quotazioni vendite borsinoimmobiliare.it maggio 2025.

Palermo, 25 maggio 2025

L'ESPERTO STIMATORE
ARCH. DAVIDE GENTILE

