



RELAZIONE TECNICA
Accertamenti sullo stato e stima di un immobile in Misilmeri (PA)

Esecuzione immobiliare n° 218/2014, BNL-Marte SPV contro ***OMISSIS*** + 1



G.E. D.ssa Giovanna Debernardi
CTU Ing. Salvatore Baldanza



RELAZIONE TECNICA

OGGETTO: Esecuzione immobiliare n° 218/2014, BNL-Marte SPV contro ***OMISSIS*** + 1
– Risposta ai quesiti dell’ordinanza di nomina del 25/09/2024 come integrata con provvedimento del 02/10/2024.

Premessa

In data 25/09/2024 il G.E. nominava il sottoscritto CTU, con riferimento al provvedimento del 19/07/2024.

Successivamente, con il provvedimento del 02/10/2024 il G.E. *Dispone, ad integrazione del provvedimento di cui sopra, che il perito estimatore provveda al compimento delle attività occorrenti e funzionali alla precisa identificazione dell'immobile pignorato ed al conseguente aggiornamento, se opportuno, del valore di stima, stante il lasso di tempo intercorso.*

L'immobile pignorato è sito in c.da Piano Stoppa, via del Fico D'india n. 31/C, in territorio di Misilmeri. Esso è individuato al Foglio 11 p.lla 1046 del catasto urbano.



Accesso e sopralluogo

In data 18/10/2024 si procedeva all'accesso sui luoghi alla presenza del Custode. Contestualmente si effettuava una ricognizione dei luoghi per effettuare i rilievi metrici e fotografici.



Descrizione dello stato dei luoghi

Il bene, oggetto della procedura, è una villetta sita in Misilmeri (PA) in c/da Piano Stoppa, via del Fico d'India n. 31/C, ed è identificata in catasto al foglio 11 di Misilmeri con la particella 1046. È situata in un contesto extra-urbano, in zona urbanistica "E6 - verde agricolo con densità edilizia esistente superiore all'indice di zona".

Ad essa si accede mediante una stradella interpodereale al civico 31 di via del Fico d'India (foto 1 e 2) che, dipartendosi dalla via del Fico D'India (ove è posto un cancello in ferro), serve anche altri fondi. Il lotto di nostro interesse si presenta recintato, in parte mediante inferriata e in parte con rete metallica su muretto in c.a.. L'accesso avviene attraverso cancello esterno in ferro che dà su una corte di pertinenza in battuto di cemento intorno al fabbricato (foto 3 e 4). Accanto (lato sud) si trova un piccolo appezzamento condotto a giardino con alcuni alberi da frutto ed una palma. Un piccolo fabbricato ad uso ripostiglio è posto all'interno del giardino proprio ai margini del cortile: questo risulta essere abusivo (foto 7).

Il lotto di terreno è esteso catastalmente mq 1029 circa (compresa l'area di sedime del corpo di fabbrica e dell'adiacente tratto di stradella interpodereale). Esso confina a Sud con p.lla 1047, a Est con p.lle 966 e 268, a Ovest con p.lla 1781.

Segni di abbandono si riscontrano sia all'esterno che sul fabbricato: Essenze erbacee infestanti e vegetazione spontanea pervadono il giardino e l'intorno della corte (foto 6 e 7).

Il fabbricato principale, che, come si vedrà più avanti, è oggetto di condono, si sviluppa su una sola elevazione fuori terra, con struttura in c.a., copertura piana a terrazzo con accesso dall'esterno mediante scala all'aperto posta sul prospetto nord (foto 6). Sui lati ovest e nord (foto 5 e 6) tale fabbricato (verosimilmente dopo la costruzione originaria) è stato ampliato realizzando dei vani (10, 11, 12) ad una elevazione f.t. ognuno con copertura a tetto spiovente ad una falda. Tale ampliamento, come si vedrà più avanti, non risulta inserito nella pratica di condono presentata a suo tempo.



L'accesso principale alla villetta (foto 8 e 9) è posto sul lato sud attraversando una piccola veranda (1). Entrando (foto 10 e 11) troviamo un corridoio (2) che disimpegna a sinistra (foto 12, 13, 14, 15 e 16) le camere 3, 5 e 6, a destra (foto 17 e 18) il soggiorno 9 ed in fondo (foto 19 e 20) il ripostiglio 7 e (foto 21 e 22) il w.c. con bagno 8. A sinistra (foto 23 e 24) un altro piccolo corridoio (4) conduce alla parte ampliata abusivamente costituita da un ampio soggiorno (10) che ha anche un accesso dall'esterno sul lato sud (foto 25 e 26).

Quest'ultimo ambiente è direttamente connesso (foto 27 e 28) con la cucina 12 ed il wc 11 lato nord (foto 29 e 30) anch'essi facenti parte dell'ampliamento abusivo. Dalla cucina si accede sia al ripostiglio 13, ricavato nel sottoscala (foto 31 e 32), sia direttamente in esterno nella corte sul lato nord.

Sul fronte nord troviamo una scala (foto 6), rivestita in marmo e con parapetto in ferro (foto 33 e 34), che porta al superiore terrazzo.

Per quanto riguarda le finiture si può dire quanto segue: i pavimenti sono in ceramica/marmo; i servizi igienici sono con sanitari in porcellana ed hanno le pareti rivestite in ceramica; gli infissi interni sono in legno con vetratura, quelli esterni in legno con vetro singolo e scuretti interni in legno, e dotati di persiane esterne, anch'esse in legno; gli intonaci sono al civile e completati con idropittura lavabile; l'impianto idrico è allacciato ad acquedotto privato "Bonanno"; l'impianto elettrico è sotto traccia ed allacciato alla rete pubblica; l'impianto fognario conferisce in una fossa settica ubicata nel terreno di pertinenza. L'u.i., inoltre, è dotata di installazione TV. Non è presente impianto di riscaldamento ad eccezione di una stufa a legna nell'ambiente 10. Il soggiorno 9 vede un climatizzatore del tipo split a pompa di calore di cui non si evince il funzionamento. Il terrazzo è pavimentato con marmette di cemento e scaglie di marmo di piccolo formato mentre i parapetti sono in muretto con soprastante copertina in marmo. La parte ampliata (ambienti 10, 11, 12) ha prevalente copertura in travi e tavole di legno e sovracopertura in pannello coibentato del tipo sandwich o tegola alla marsigliese (foto 35, 36 e 37).

Si rilevano alcune carenze dovute a lesioni lungo un pilastro (foto 38) e nella muratura della veranda (foto 8 e 9), distacchi di intonaco nei prospetti, sfondellamento nella soletta di gronda con travetti ammalorati da infiltrazione (foto 5 e 38). Alcune tracce di muffa dovuta ad accumulo di condensa interstiziale sono presenti soprattutto nel soggiorno 9 e nel wc 8. Alcuni rivestimenti in marmo dovranno essere ripristinati (scala esterna e corrimano in muratura d'accesso alla veranda). Dovrà essere impermeabilizzato l'estradosso della pensilina (foto 39, 40 e 41) e riparata la struttura nell'intradosso della stessa.

La parte ampliata lato nord è fatiscente come pure il tamponamento del sottoscala esterno che racchiude il ripostiglio 13 in quanto ormai fessurata, incoerente ed instabile (foto 31 e 32).

Una trave portante, in legno, nell'ambiente 10 risulta spezzata (foto 25) non provvedendo più alla sua funzione di sostegno e necessitando dunque di un urgente puntellamento per ragioni di sicurezza. Analogamente, ma in misura minore, si può dire per il tavolato e le travi circostanti (la soprastante copertura risulta dunque non praticabile). Tuttavia, stante l'ipotesi di demolizione, indicata più avanti ai fini del condono, non si prevedono spese per i ripristini.

In conclusione si può dire che l'u.i. si presenta in scarse condizioni d'uso e di manutenzione.

Per il risanamento delle carenze sul fabbricato sanabile, sulla corte e nel giardino di pertinenza, si stima una spesa di **24.000,00 Euro**.

L'immobile inoltre non è dotato di attestato di prestazione energetica (APE) per la cui redazione si stima un costo di **250,00 Euro**.

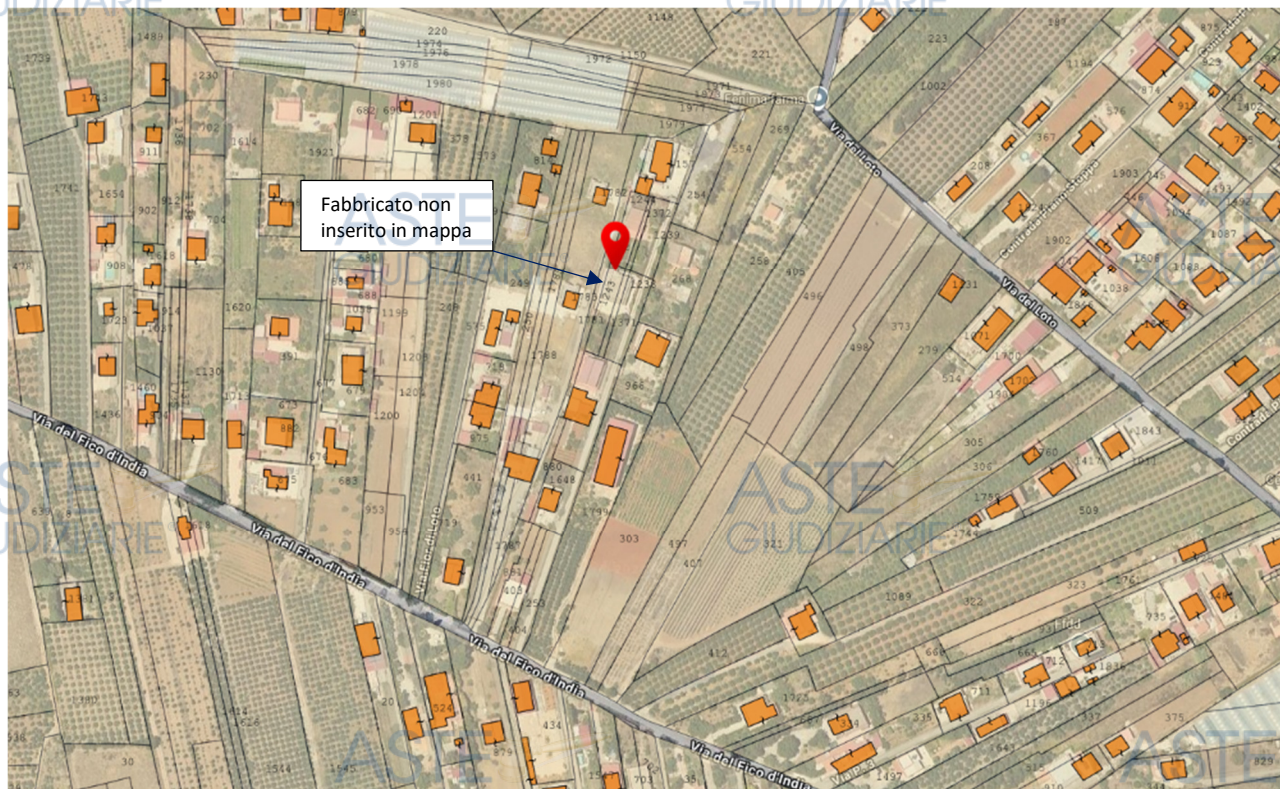
Dovranno essere effettuate inoltre delle opere di demolizione e rimessa in pristino per la regolarizzazione degli ampliamenti non sanabili. Per la quantificazione delle relative spese vedasi paragrafo sulla regolarità edilizia ed elaborati grafici.

Regolarità edilizia, urbanistica e catastale

Nonostante questi argomenti siano stati già affrontati in sede di perizia del 2015 è necessario fare alcune precisazioni conseguenti agli attuali riscontri (alcune variazioni sono intervenute successivamente al 2015).

Catasto

Ad oggi il fabbricato, seppur univocamente identificato, non risulta inserito nella mappa catastale. Inoltre il terreno di sedime del fabbricato risulta attualmente costituito da 3 particelle (1238, 1243, 1371) intestate a soggetti estranei alla procedura (v. immagine seguente).



Da un approfondimento storico al catasto terreni (v. visura allegato 1) risulta che non sono avvenuti i passaggi intermedi di volturazione nei trasferimenti del 1997 (**OMISSIS**), 2005 (**OMISSIS**), 2006 (**OMISSIS**) e 2008 (attuali eseguiti).

Questa situazione si potrà sanare anche successivamente alla vendita contestualmente all'inserimento in mappa del fabbricato il cui tipo mappale e denuncia di variazione sono stati già presentati rispettivamente in data 10/10/1985 e 14/11/1985 (v. Modelli allegati 2 e 3).

Si stima una spesa di **1.000,00 Euro** per la regolarizzazione catastale.

Edilizia-Urbanistica

Si è acceduto agli atti del Comune di Misilmeri riscontrando che il fabbricato fu costruito prima dell'anno 1985 senza alcuna licenza edilizia. Per esso è stata avanzata al Comune di Misilmeri,

Ing. Salvatore Baldanza
EDILIZIA - IMPIANTI - SICUREZZA

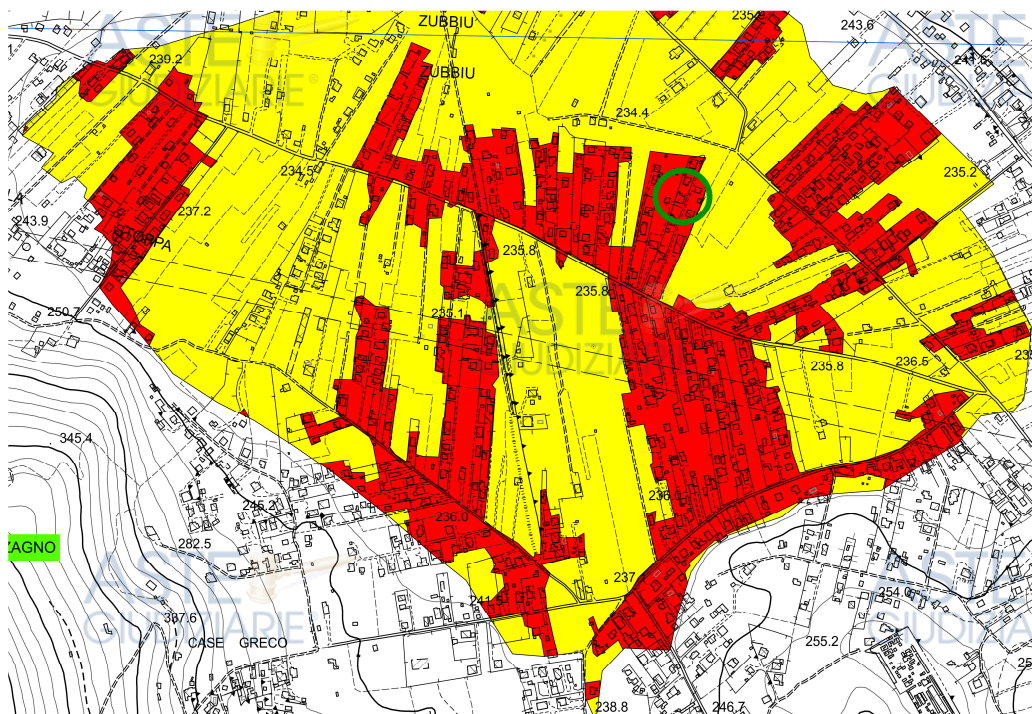
Via Roma 38, Termini Imerese (PA)
Tel 091.8112444; e-mail s.baldanza66@gmail.com

in data 03/05/1986 prot. n. 6801 prat. n. 1619, istanza di condono edilizio ai sensi della Legge n. 47/85, a firma del sig. ***OMISSIS***, (precedente proprietario). Ad oggi, la pratica (allegato 4) si trova in attesa di completamento poiché risulta mancante della seguente documentazione integrativa:

1. relazione idrogeologica relativa alla fossa settica,
2. relazione ed asseverazione ex art. 96 L.R. n. 11 del 12/05/2010, ai fini del parere igienico-sanitario,
3. dichiarazione sostitutiva antimafia
4. ricevuta pagamento oneri concessori di **€ 420,00**
5. ricevuta pagamento diritti di istruttoria di **€ 200,00**
6. ricevuta pagamento diritti di segreteria di **€ 77,00**
7. ricevuta pagamento ai fini della regolarità contributiva (allegato 5) di **€ 3.713,00**
8. richiesta di suscettibilità di condono edilizio

Si conferma che il versamento a titolo di oblazione risulta congruo ma la certificazione prot. 60 del 21/03/2006 rilasciata dall'UTC (allegato 6) risulta superata per i motivi di cui appresso.

La zona urbanistica in cui ricade il nostro fabbricato (E6) è stata nel 2016 gravata da un vincolo idrogeologico che nel sito di nostro interesse vede un rischio R4 (molto elevato) pari al massimo previsto nella classificazione.



Da ciò discende che attualmente non può essere rilasciata alcun permesso di costruire, autorizzazione a ristrutturare né concessioni edilizie in sanatoria.

Nel nostro caso l'aggiudicatario, dopo aver integrato la documentazione mancante (punti 1-7) potrà avanzare richiesta (punto 8) ed ottenere la dichiarazione di suscettibilità di condono edilizio che sarà propedeutica al rilascio del futuro titolo edilizio in sanatoria qualora venisse meno il vincolo in parola. Dalle interlocuzioni con l'ufficio si apprende che sono in previsione opere per la mitigazione del rischio idraulico nella zona, al termine delle quali si tornerà al normale rilascio del titolo edilizio di condono e di tutti gli altri titoli edilizi. Tuttavia non può ad oggi prevedersi la durata di questo stato di cose.

Ing. Salvatore Baldanza
EDILIZIA - IMPIANTI - SICUREZZA

Via Roma 38, Termini Imerese (PA)
Tel 091.8112444; e-mail s.baldanza66@gmail.com

Ad ogni buon conto resta un ultimo motivo ostativo per il rilascio della concessione edilizia in sanatoria (e della successiva agibilità) ossia quello relativo all'ampliamento del fabbricato lati ovest e nord, e quello relativo al distaccato ripostiglio di cui sopra: entrambi infatti non risultano sanabili sia perché trattasi di zona satura con densità edilizia già sfruttata nella stessa sanatoria, sia perché essi stessi sono stati costruiti sicuramente in data successiva al 1985. Ne consegue che entrambe le opere devono comunque essere demolite per la riduzione in pristino dello stato dei luoghi rappresentato nell'istanza di condono edilizio.

La spesa stimata è di € **14.000,00** comprensiva di opere, smaltimenti, oneri e diritti per il completamento della sanatoria, tributi scaduti, spese tecniche etc.

Stima degli immobili

Il metodo di stima

Il metodo di stima utilizzato è quello sintetico-comparativo secondo cui si fa riferimento ad immobili simili ubicati nel territorio, formando un insieme omogeneo di prezzi, escludendo quelli troppo discosti, sulla base del quale stimare, per confronto, il valore del bene in questione.

La valutazione

Stante il metodo di stima scelto si farà riferimento ai valori unitari normali calcolati sulla base dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.), istituito dall'Agenzia del Territorio, aggiornato al primo semestre 2024. Questa fonte, di comprovata attendibilità, per la zona di nostro interesse, propone un intervallo di valori unitari al nuovo, per vendita e locazione, mostrati di seguito (TAB. 1).

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1

Provincia: PALERMO

Comune: MISILMERI

Fascia/zona: Extraurbana/ZONE AGRICOLE

Codice di zona: R2

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Non presente

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	395	560	L	1,6	2,2	L
Ville e Villini	NORMALE	700	1050	L	2,2	2,6	L

Si provvede preliminarmente al calcolo della superficie commerciale (ragguagliata)¹ di ogni piano secondo il prospetto di tabella 2:

¹ Codice delle valutazioni immobiliari

Ing. Salvatore Baldanza
EDILIZIA - IMPIANTI - SICUREZZA

Via Roma 38, Termini Imerese (PA)
Tel 091.8112444; e-mail s.baldanza66@gmail.com

TAB. 2

Piano		Superficie	Coeff. di Ragguaglio	Superficie Ragguagliata
T	Superficie villetta ²	S'' _{co} =111,2 mq	1	S' _{co} =111,2 mq
T	Superficie veranda	S'' _{vo} =18,2 mq	60%	S' _{vo} =10,9 mq
T	Corte (Sup. fino a 25 mq)	S'' _c =25 mq	10%	S' _c =2,5 mq
T	Corte (Sup. eccedente i 25 mq) ³	S'' _c =306 mq	2%	S' _c =6,1 mq
1	Superficie terrazza (Sup. fino a 25 mq)	S'' _{TZ} =25 mq	35%	S' _{TZ} =8,8 mq
1	Superficie terrazza (Sup. eccedente i 25 mq)	S'' _{TZ} =95,4 mq	10%	S' _{TZ} =9,5 mq
	Giardino (Sup. fino a 25 mq)	S'' _G =25 mq	10%	S' _G =2,5 mq
	Giardino (Sup. eccedente i 25 mq)	S'' _G =406 mq	2%	S' _G =8,1 mq
TOTALE				Sr=159,6 mq

Per quanto attiene ai valori unitari, con riferimento alla TAB 1, stante le caratteristiche riscontrate, si ritiene congruo utilizzare il valore minimo per la categoria ville e villini; si avrà:

$$V_{\min} = 700 \text{ €/mq}$$

Tenendo conto delle spese dovute alle carenze, complessivamente stimate in € 24.000,00 si avrà:

$$Stima = S_r \times V_{\min} - Spese = 159,6 \times 700 - 24.000 = 88.000,00 \text{ in c. t.}$$

Tenuto conto altresì di una **riduzione del valore del 20%**, dovuta alla non immediatezza della vendita giudiziarie e per assenza di garanzia per vizi occulti, delle spese per acquisizione APE (€ 250,00), per la regolarizzazione catastale (€ 1.000,00) e per il completamento del condono (€ 14.000,00), il lotto può essere posto in vendita come segue:

Lotto UNICO – Fabbricato sito a Misilmeri in c.da Piano Stoppa, via del Fico D'india n. 31C, catastalmente individuata al Fg. 11 p.lla 1046. Diritto posto in vendita: 100% della piena proprietà. Trattasi di villetta ad una elevazione f.t. della superficie coperta regolarizzabile di circa 130 mq, con corte circostante di circa 330 mq, giardino di pertinenza recintato di circa 430 mq, e comunque per quanto in effetti si trova. Sono da completare il condono edilizio mediante le attività edilizie e documentali relazionate in perizia per l'ottenimento della suscettività al condono e, successivamente - al cessare del vincolo idrogeologico della zona, per l'ottenimento della concessione edilizia in sanatoria.

Valore finale di stima € 55.000,00 in c.t.

La presente relazione viene resa in ottemperanza all'incarico conferitomi.
Si ringrazia il G.E. per la fiducia accordata al sottoscritto.

Termini Imerese 07/11/2024

Il C.T.U.
Ing. Salvatore Baldanza

² Per come regolarizzabile, escluso corpi abusivi e veranda.

³ Superficie risultante dopo la demolizione delle parti ampliate