

INTEGRAZIONE RELAZIONE TECNICA SUL COMPENDIO PIGNORATO

Creditore procedente: PRELIOS SOLUTION S.p.A. Rapp.ta dall'Avv. Cristiano Leonarduzzi

Debitori eseguiti: .

Immobile eseguito: appartamento in villino su due elevazioni con corte di pertinenza annessa ubicato presso il Comune di Altavilla Milicia c.da Aiaci snc e censito in Catasto Fabbricati al Foglio 5 particella 3061.

con riferimento all'immobile oggetto della procedura esecutiva in cui lo scrivente è stato nominato esperto estimatore, con nota del 15/04/2025, ad integrazione della perizia svolta dallo scrivente, depositata presso la cancelleria del Giudice delle Esecuzioni in data 24/03/2025, viene richiesta un'integrazione della perizia svolta, con precisazioni sul valore di mercato del compendio pignorato. L'immobile in oggetto è sprovvisto di concessione edilizia in sanatoria, non ottenibile, con le attuali normative in materia urbanistica essendo stata presentata dagli esecutati, base alla legge n. 236/2003 a prat. N 37/04 a nome il 20/02/2004 presso il

Comune di Altavilla Milicia, istanza di condono edilizio, con dati planovolumetrici e fotografici, totalmente difforni rispetto allo stato di fatto dell'immobile. Risulta inoltre dai rilievi effettuati dallo scrivente, che il corpo scala di collegamento tra il piano terra ampliato e il primo piano, è ubicato su altra proprietà e i confini del lotto stesso, realizzati con muretti di recinzione, che lo separano da altre proprietà, non sono conformi alle mappe catastali. Viene richiesta a chi scrive la determinazione del valore di mercato dell'immobile, riportando al pristino stato l'immobile costituito da una villa a due elevazioni fuori terra, in modo da renderla idonea alla vendita, e determinare i costi di demolizione e ricostruzione dell'immobile con comparazione del valore di mercato dell'immobile così ottenuto, in alternativa determinare il valore di mercato dell'immobile rilevato dall'attuale valore locativo, visto che il compendio pignorato, ad oggi, non è oggetto di alcuna ordinanza pregiudizievole emessa dal Comune di Altavilla Milicia.

Si determinerà quindi il costo di demolizione della villa su due elevazioni fuori terra attuale, e quindi il costo di costruzione di una villetta ad una elevazione fuori terra, ridotta a circa 60 mq, come da condono edilizio richiesto dagli esecutati. Il valore del costo della demolizione sommato al valore del costo di costruzione e delle spese tecniche compreso gli oneri per la sicurezza e verrà confrontato col prezzo di mercato della futura villetta inserita nel lotto di terreno odierno, in modo da stabilire se tale intervento risulta essere economicamente vantaggioso o meno. Verranno stimati inoltre i costi di rettifica dei confini.

Si procede quindi a stabilire il valore di locazione mensile dell'immobile e il valore di mercato dell'immobile con gli abusi non sanabili.

Dati metrici attuali:

SL (Superficie lotto) = mq. 1.016,91

P (perimetro) = 130,33 m.

SPT (Superficie piano terra) = mq. 146,00

SPP (Superficie primo piano) = mq. 78,53

Volume complessivo dell'edificio attuale = $146,00 \times 3,00 + 78,53 \times 3,00 = 673,59$ mc.

Per il calcolo del costo di demolizione e ricostruzione si utilizza il Prezzario Regione Siciliana attualmente vigente, utilizzando i dati metrici desunti nel corso dei sopralluoghi eseguiti:

DEMOLIZIONI

SIC24_1.3.1

Demolizione vuoto per pieno di fabbricati o residui di fabbricati, in ambito urbano, la cui superficie laterale libera o accessibile ai mezzi meccanici risulti inferiore al 50% dell'intera superficie laterale, da eseguirsi a mano o con l'ausilio di martello demolitore, escluso le mine, e compresi i seguenti oneri: trasporto a rifiuto con qualsiasi mezzo dei materiali di risulta alle pubbliche discariche del Comune in cui si eseguono i lavori o alla discarica del comprensorio di cui fa parte il Comune medesimo per distanze non superiori a 5 km..

mc. 673,59 x € 17,54/mc.....€ 11.814,77;

oneri di conferimento a discarica mc. 673,59 x € 7,50/mc..... € 5.051,92;

COSTO DI RICOSTRUZIONE DELL'IMMOBILE IN SANATORIA

Si assumono i dati metrici desunti dalla domanda di concessione edilizia in sanatoria, depositata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Altavilla Milicia, prat. N. 37 del 25/02/2004 prot. 3563

Superficie complessiva comprendente gli accessori = mq. 63,20;

Volume complessivo da realizzare mc. 190,00;

Costo di rettifica dei confini presso l'Agenzia delle entrate e tecnico..... € 2.500,00

Costo definizione pratica di condono edilizio comprendente parcella tecnico e oneri di urbanizzazione e oblazione della villetta.....€ 5.500,00;

Costo progettazione e direzione dei lavori e collaudo.....€ 4.500,00;

Da indagini svolte dallo scrivente, il costo di costruzione di una villetta a struttura portante in muratura o in c.a, con finiture medie, compreso di oneri di sicurezza e I.V.A. è di circa € 1.800/mq

Quindi il costo di realizzazione è pari a $63,20 \times 1200\text{€}/\text{mq}$€ 75.840;

Il valore complessivo di realizzazione di una villetta, condonabile con l'attuale normativa urbanistica è pari al costo di demolizione + costo definizione pratica e collaudo + costo progettazione e DL + Costo di costruzione = € 11.814,77 + 5.051,92 + 5.500,00 + 4.500,00 + 75.840 = € 105.206,69.

STIMA DEL VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE TRASFORMATO

Per la determinazione del valore di mercato dell'immobile ricostruito, e condonato quindi dotato di tutte le necessarie concessioni amministrative, che ne consentirebbero il condono edilizio del compendio pignorato ed il riposizionamento dell'immobile entro i confini corretti, si fa riferimento alla stima sintetica del bene comparata al borsino immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, attualmente vigente:

Da indagini svolte dallo scrivente sul territorio di Altavilla Milicia, il prezzo unitario di vendita di beni simili all'immobile ricostruito (villetta di circa 60 mq ad un'elevazione fuori terra ubicata in C.da Aiaci, inserita in lotto di terreno di circa 1000 mq.) è pari ad € 80.000, mentre utilizzando la Banca dati quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (in allegato) riferita al secondo semestre 2024 nel Comune di Altavilla Milicia, in zona R2 dove è ubicato il bene in oggetto, codice zona R2, considerando il valore massimo dato che si tratterebbe di una villetta di nuova costruzione, a destinazione residenziale, si ha un valore di mercato di € 970/mq, quindi:

$$\text{mq } 63,20 \times 970 \text{ €/mq} = \text{€ } 61.304,00$$

Si assume valido il valore di mercato rilevato dallo scrivente pari a € 80.000.

Essendo il costo di ricostruzione pari a € 105.206,69 maggiore di € 80.000,00 risulterebbe antieconomico realizzare l'immobile per cui è stato chiesto il condono edilizio, tale da risultare in regola con la vigente normativa urbanistica, e non suscettibile di acquisizione o demolizione da parte del Comune di Altavilla Milicia.

DETERMINAZIONE DEL VALORE DI LOCAZIONE MENSILE DELL'IMMOBILE ATTUALE

Utilizzando sempre la banca dati dell'Agenzia delle Entrate (in allegato) riferita al secondo semestre 2024 nel Comune di Altavilla Milicia, in zona R2 dove è ubicato il bene in oggetto, essendo la villa avente caratteristiche di pregio, rivestimenti in pietra naturale, camino, e spazi esterni curati, si assume il valore massimo di locazione che è pari a 3,4 €/mq per mese. Si ritiene però opportuno ridurre del 30% il valore ottenuto per tenere conto che l'immobile non è dotato di agibilità, tale da renderlo in regola urbanisticamente.

La superficie commerciale, rilevata dallo scrivente è pari a 146 mq al piano terra e 78,53 mq al primo piano per un totale di mq. 224,53;

quindi il valore di locazione mensile risulta essere pari a $3,4 \times 224,53 \times 0,70 = \text{€ } 534,38$.

STIMA DEL VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE ESECUTATO NELLO STATO ATTUALE CON ABUSI NON SANABILI

Per la determinazione del valore di mercato del bene esecutato, nello stato in cui si trova, si fa riferimento alla banca dati delle quotazioni immobiliari, ed al valore ottenuto si applica un coefficiente di abbattimento del 60 % per tenere conto, che in qualsiasi momento il bene potrebbe essere soggetto ad acquisizione al patrimonio indisponibile del Comune di Altavilla Milicia, previa ordinanza di demolizione.

Trattandosi di una villa su due elevazioni fuori terra, con posizione panoramica in C.da Aiaci sn, costituita da un ampio soggiorno e cucina, altro locale adibito a cucina ripostiglio e due bagni al piano terra, tre camere da letto, bagno e terrazzo al primo piano per una superficie commerciale di circa 224,53 si ha che il valore di mercato unitario risulta 800 €/mq. Tenuto conto anche che il corpo scala di collegamento è ubicato su altra proprietà, e che il trasferimento mediante procedura

esecutiva, non rende sanabili gli abusi presenti nell'immobile.

Quindi il valore di mercato ottenuto è pari a: mq. 224,53 x €800/mq = € 179.624

Il valore di mercato ridotto del 60 % è pari a **€. 71.850**

ASTE GIUDIZIARIE® CONCLUSIONI

L'immobile pignorato, come già evidenziato dalla precedente perizia, risulta essere abusivo e allo stato attuale, non è possibile ottenere la concessione edilizia in sanatoria, tuttavia può essere venduto nell'ambito di una procedura esecutiva individuale o concorsuale, fatto salvo il trasferimento all'aggiudicatario, per effetto della vendita, degli abusi edilizi non sanabili, relativi al caso in esame, nello stato in cui si trova l'immobile. Il Comune di Altavilla Milicia, ad oggi non ha emesso alcuna ordinanza di demolizione o di acquisizione del bene al patrimonio indisponibile dello stesso. Procedendo alla demolizione della villa attuale e ricostruendone una di superficie minore, che rispetti i confini ad una sola elevazione fuori terra anziché due elevazioni, di 63,20 mq anziché gli attuali 224,53 mq, si ottiene un immobile la cui vendita risulterebbe antieconomica rispetto ai costi da sostenere per rendere condonabile l'immobile.

Trasferendo l'immobile nello stato in cui si trova il prezzo di vendita è pari ad € 71.850,00 mentre se si vuole procedere alla locazione il canone mensile è pari a € 534,38.

Ringrazio il G.Es. per la fiducia accordata, tanto dovevo per l'espletamento dell'incarico conferitomi.

Segue allegati

1. Ortofoto con indicazione dei confini catastali della particella 3061;
2. Report fotografico dell'immobile
3. Banca dati delle quotazioni immobiliari secondo semestre 2024, attualmente vigente.
4. Estratto di mappa foglio 5 particella 3061.
5. Planimetria catastale dell'immobile.

Altavilla Milicia, 28/04/2025

L'esperto estimatore

Ing. Italo Fanciullo