

Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G.Es. 365/2024
LOTTO UNICO
Esperto stimatore: Geom. Filippo Daidone



TRIBUNALE DI PALERMO

SEZIONE VI - ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare R.G.Es. 365/2024



ALTEA SPV S.R.L.

contro

“...” E “...”



GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT. FABRIZIO MINUTOLI

CUSTODE GIUDIZIARIO: AVV. ADELE GIOVANNA LANZA



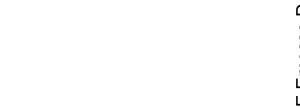
PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO UNICO



Piena proprietà (quota 1/1) dell'appartamento sito in Palermo, Via Cavalieri Vittorio Veneto n.

21 piano T e Piano I° identificato con il foglio 22 p.la 171 sub. 5 - 6



Esperto stimatore: Geom. Filippo Daidone



PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO UNICO

PREMESSA

Con provvedimento del **20.3.2025** il Giudice dell'esecuzione dott.ssa Grazia Giuffrida nominava il sottoscritto Geometra Filippo Daidone, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Palermo al n. 4478 quale esperto stimatore per l'esecuzione citata in epigrafe.

In data **24.3.2025** 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 Avv. Adele Giovanna Lanza, alla verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., depositando telematicamente il modulo di controllo in data **7.4.2024**.

In data **5.5.2024** si effettuava il sopralluogo presso l'immobile oggetto di esecuzione, congiuntamente al Custode Giudiziario.

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

L'atto di pignoramento della presente procedura esecutiva riguarda due immobili.

La presente relazione, in particolare, riguarda l'unico lotto di vendita che comprende i due immobili pignorati.

Gli immobili sono così individuati nell'atto di pignoramento:

- **Appartamento sito al piano terra censito al N.C.E.U. di detto Comune al foglio 22, p.lla 171, sub. 5 cat. A/4, classe 4, vani 3,5, piano T, R.C. euro 65,07 (ex scheda UTE 949/1968);**
- **Appartamento sito al piano primo censito al N.C.E.U. di detto Comune al foglio 22, p.lla 171, sub. 6 cat. A/4, classe 4, vani 3, piano 1, R.C. euro 55,78 (ex scheda UTE 950/1968);**

Diritti reali:

Il diritto reale in testa a parte eseguita sugli immobili riportati nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità dell'esecutata in forza di:

- **Atto di compravendita del 12.6.2007 in notaio Sergio Tripodo Rep. 85191 racc. 8434 registrato a Palermo in data 19.6.2007 al n. 4128 e trascritto a Palermo il 21.6.2007 ai nn. 48389/30819 da potere di**

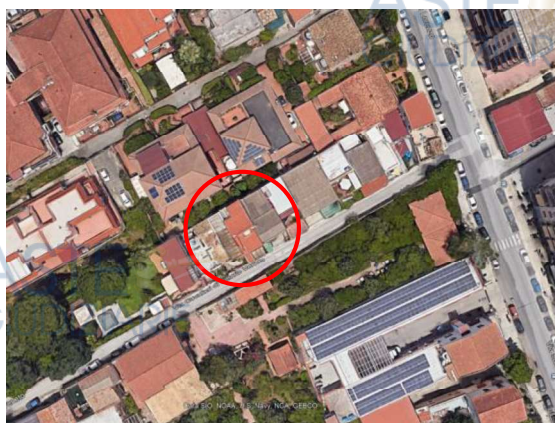
[REDACTED] (All. 1)

Dati catastali:

I dati catastali dell'immobile riportati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli attuali riportati nella visura catastale **(All. 2)**.

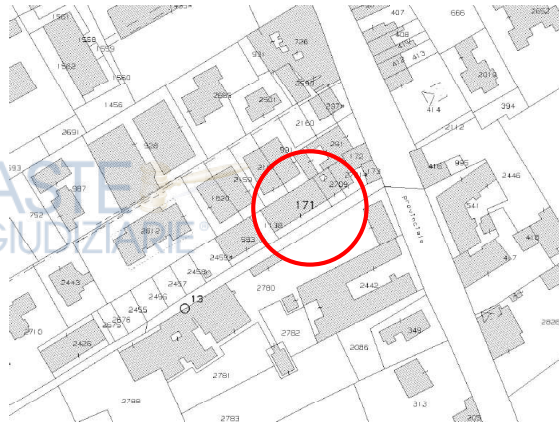
Individuazione e ubicazione dell'immobile:

Ai fini dell'esatta individuazione dell'immobile oggetto del pignoramento si è effettuato un raffronto tra una ortofoto satellitare attuale **(All. 3)** e la mappa catastale **(All. 4)** con l'ausilio del portale Stimatrix forMaps **(All. 5)**, riscontrando la corrispondenza tra quanto pignorato e la situazione reale dei luoghi.



Ortofoto attuale (da Google Earth) **(All. 3)**





Estratto di mappa catastale (All. 4)



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

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

Il lotto è costituito da un unico appartamento composto dalla fusione dei due immobili oggetto di pignoramento, censiti rispettivamente al C.F. del Comune di Palermo al fg. 22, p.lla 171, sub. 5, cat. catastale A/4 (abitazioni di tipo popolare), classe 4, consistenza 3,5 vani superficie catastale mq 62, totale escluse aree scoperte 60, rendita catastale 65,07 e fg. 22, p.lla 171, sub. 6, cat. catastale A/4 (abitazioni di tipo popolare), classe 4, consistenza 3 vani superficie catastale mq 53, totale escluse aree scoperte 49, rendita catastale 55,78 (All. 2):

Tipologia: Abitazione

Ubicazione: Palermo, via Cavalieri di Vittorio Veneto n. 21 piano terra e piano I°



Caratteristiche strutturali: Struttura in muratura portante – solai in latero-cemento - copertura a falde con struttura in legno

Accessi: Dal cancelletto di ingresso ubicato su via Cavalieri Vittorio Veneto n. 21 si accede alla piccola corte esclusiva ove attestano gli accessi all'immobile.

Confini: (All. 4)

Nord -Est con la particella 2709

Sud - Est con la via Cavalieri di Vittorio Veneto

Sud – Ovest con la particella 1138

Nord – Ovest con le particelle 2161 e 991

Pertinenze: nessuna

Dotazioni condominiali: nessuna.

Composizione interna:

a piano terra l'immobile si compone di un ampio soggiorno con angolo cottura, un w.c. con vasca, un ripostiglio e un pozzo luce adibito a ripostiglio, il piano primo si compone di tre vani, un corridoio, un w.c. con vasca, dalla botola ubicata nel corridoio si accede al locale sottotetto con un piccolo balconcino **(All. 6)**.

Condizioni di manutenzione dell'immobile e degli impianti: l'immobile versa in discreto stato di manutenzione e conservazione, si rileva la presenza di tracce di umidità di lungo le pareti di taluni ambienti.

Il bene non è provvisto di impianto di riscaldamento **(All. 7)**.

Relativamente all'impianto elettrico non è stata fornita alcuna certificazione di conformità.

Attestato di prestazione energetica: non fornito

Fotografie dei luoghi (All. 7)





Foto n. 1



Foto n. 2



Foto n. 3



Foto n. 4



Foto n. 5



Foto n. 6



Foto n. 7



Foto n. 8





Foto n. 9



Foto n. 10



Foto n. 11



Foto n. 12

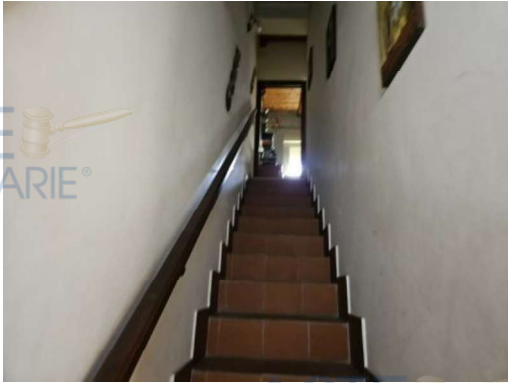


Foto n. 13



Foto n. 14

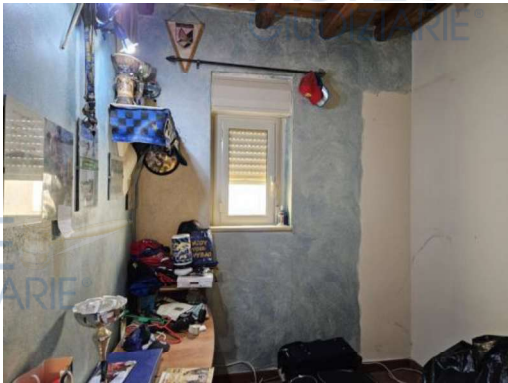


Foto n. 15



Foto n. 16





Foto n. 17



Foto n. 18



Foto n. 19



Foto n. 20



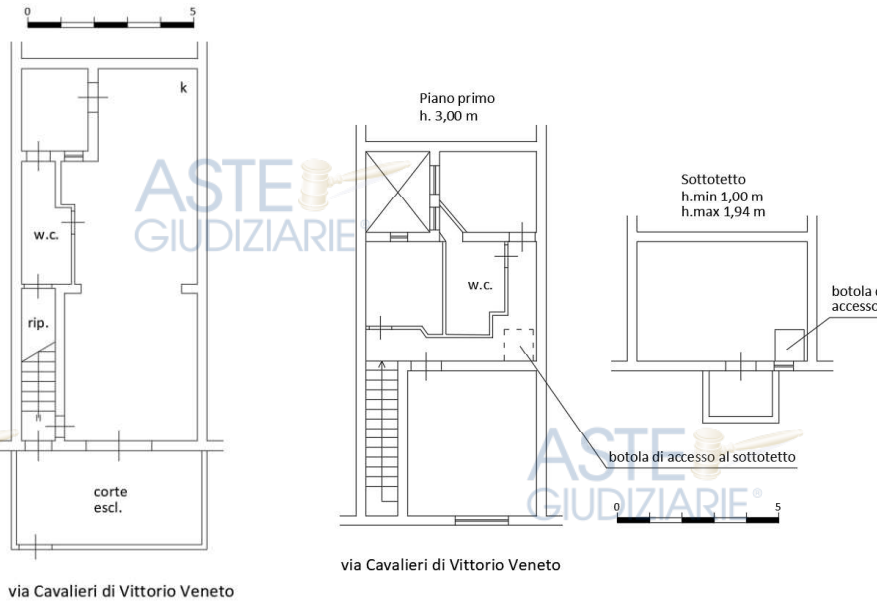
Foto n. 21



Foto n. 22

Planimetria di rilievo dello stato reale dei luoghi (All. 6)





Planimetria di rilievo dello stato di fatto

Superficie commerciale: 133 mq

Altezza utile interna:

Piano terra H 3,11 m

Piano primo H 3,00 m

Sottotetto Hmax 1,94m Hmin 1,00m

QUESITO N. 3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO

L'immobile è identificato al C.F. del Comune di Palermo **al fg. 22, p.lla 171, sub. 5**, cat. catastale A/4 (abitazioni di tipo popolare), classe 4, consistenza 3,5 vani superficie catastale mq 62, totale escluse aree scoperte 60, rendita catastale 65,07 e **fg. 22, p.lla 171, sub. 6**, cat. catastale A/4 (abitazioni di tipo popolare), classe 4, consistenza 3 vani superficie catastale mq 53, totale escluse aree scoperte 49, rendita catastale 55,78. La visura catastale attuale (**All. 2**) e quella storica (**All. 8**), mostrano conformità con quanto indicato nell'atto di pignoramento.

Dalla consultazione delle visure catastali storiche si evince che gli immobili hanno subito le seguenti variazioni:

Foglio 22 p.lla 171 sub. 5

in data 11.4.2007 l'immobile ha subito una "...*VARIAZIONE del 11/04/2007 Pratica n. PA0279167 in atti dal 11/04/2007 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA-MODIF IDENT-CONFERMA DI ESPOS.GRAF. (n. 8793.1/2007)...*".

Precedentemente l'immobile risulta essere identificato con il numero di protocollo P949/1968 in categoria F/4 (unità in corso di costruzione) la "... *COSTITUZIONE del 12/02/1968 in atti dal 13/12/1993 (n. A14566.900/1990)...*".

Intestatari catastali dell'immobile (All. 2):

- "... Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni con "...
- "... Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni con "...

Situazione degli intestati dal 19.2.2007

- [REDACTED]

Proprieta' fino al 11/04/2007

Foglio 22 p.lla 171 sub. 6

in data 11.4.2007 l'immobile ha subito una "...*VARIAZIONE del 11/04/2007 Pratica n. PA0279225 in atti dal 11/04/2007 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA-MODIF. IDENTIF-CONFERMA ESPOS GRAF. (n. 8794.1/2007)...*".

Precedentemente l'immobile risulta essere identificato con il numero di protocollo P950/1968 in categoria F/4 (unità in corso di costruzione) la "... *COSTITUZIONE del 12/02/1968 in atti dal 13/12/1993 (n. A14566.900/1990)...*".

Intestatari catastali dell'immobile (All. 2):

- "... Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni con "...
- "... Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni con "...

Situazione degli intestati dal 19.2.2007

- [REDACTED]

Proprieta' fino al 11/04/2007

Planimetria catastale: lo stato dei luoghi rilevato dallo scrivente, non corrisponde alle planimetrie catastali agli atti del catasto (**All. 9 e 10**), relativamente a:

- ***Fusione delle due unità immobiliari creando di fatto un unico appartamento sviluppatosi su due elevazioni fuori terra.***

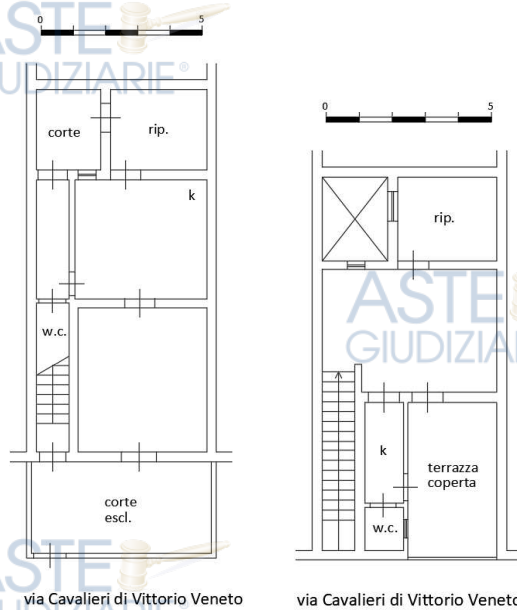


- **Diversa distribuzione degli spazi interni.**
- **Chiusura della terrazza coperta a piano primo e creazione di un vano letto.**
- **Ampliamento dell'unità immobiliare costituito dalla realizzazione del sottotetto raggiungibile tramite una botola a piano primo e con un piccolo balconcino.**

Relativamente alle superiori difformità si dovrà procedere all'aggiornamento della planimetria catastale

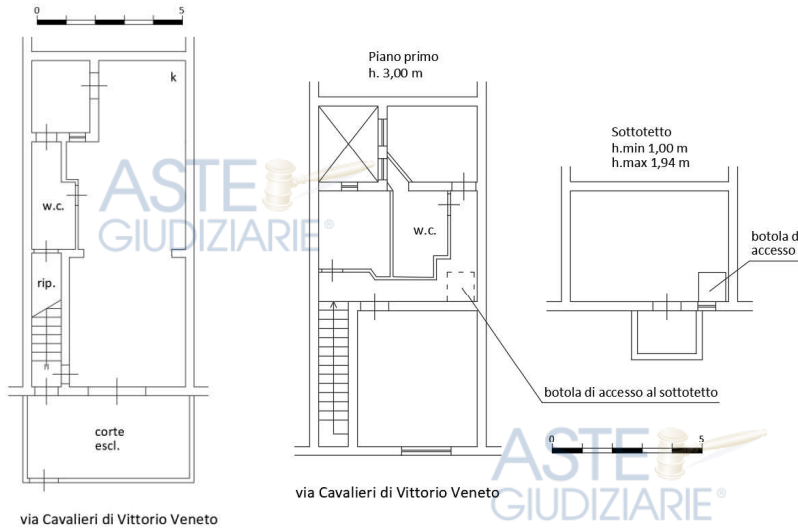
Per la regolarizzazione catastale delle superiori difformità, come già accennato, si dovrà presentare presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio, documento DOCFA contenente la nuova planimetria dell'immobile.

I costi per la presentazione del documento DOCFA ammontano ad **€ 70,00** per diritti (oltre eventuale ravvedimento operoso) ed **€ 600,00** per onorari da imputare al professionista incaricato per la presentazione di tale documentazione.



Estratto planimetria catastale di piano terra e piano primo (All. 10)





Rilievo attuale dei luoghi (All. 6)

QUESITO N. 4. SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO

LOTTO UNICO:

Piena proprietà (quota 1/1) dell'appartamento sito in Palermo, Via Cavalieri Vittorio Veneto n. 21 piano T e Piano I° identificato con il foglio 22 p.IIa 171 sub. 5 - 6.

Composto da: a piano terra l'immobile si compone di un ampio soggiorno con angolo cottura, un w.c. con vasca, un ripostiglio e un pozzo luce adibito a ripostiglio, il piano primo si compone di tre vani, un corridoio, un w.c. con vasca, dalla botola ubicata nel corridoio si accede al locale sottotetto con un piccolo balconcino.

Confinante con.

Nord -Est con la particella 2709

Sud - Est con la via Cavalieri di Vittorio Veneto

Sud - Ovest con la particella 1138

Nord - Ovest con le particelle 2161 e 991

Censito al C.F. al foglio 22, p.IIa 171, sub. 5 e 6

Sulla scorta delle ricerche effettuate si evince che l'immobile risulta essere stato realizzato senza alcun titolo abilitativo.

L'immobile non rientra nelle previsioni di sanabilità meglio esplicitate nel mandato conferito.

Alla luce di quanto sopra esposto l'immobile risulta essere stato edificato abusivamente e ad oggi non risulta essere sanabile.

Così come da mandato conferito lo scrivente ne prevederà la demolizione.

Lo scrivente ha rilevato all'interno dell'immobile delle difformità rispetto alla planimetria catastale.

Per la rettifica della planimetria catastale si dovrà presentare presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio, documento DOCFA contenente le planimetrie aggiornate.

VALORE AREA DI SEDIME € 1.500,00 (millecinquecento euro)

VALORE D'USO € 72.000,00 (settantaduemila euro)

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

Dalla consultazione della relazione notarile (**All. 11**) in atti si evince che l'immobile è pervenuto a parte esecutata nelle persone dei Sigg.ri “...” e “...” (in regime di comunione dei beni) giusto atto di compravendita 12.6.2007 in notaio Sergio Tripodo Rep. 85191 racc. 8434 registrato a Palermo in data 19.6.2007 al n. 4128 e trascritto a Palermo il 21.6.2007 ai nn. 48389/30819 da potere di [REDACTED].

A [REDACTED] i predetti immobili (già scheda n. 949 del 1968 e scheda n. 950 del 1968), per l'intera proprietà sono così pervenuti:

- per la quota dell'intero in piena proprietà in regime di separazione legale dei beni, dell'immobile scheda n. **949 del 1968**, per atto di compravendita del 19.2.1990 rep. N. 25358 di notar Maria Antonietta Morici, trascritto il

13.3.1990 ai nn. 20522/8080 da potere

il

- per la quota dell'intero in piena proprietà in regime di separazione legale dei beni, dell'immobile scheda n. 950 del 1968 per atto di compravendita del 19.2.1990 rep. 25358 di notar Maria Antonietta Morici, trascritto il 13.3.1990 ai nn. 10521/8079 da potere di

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

Dalla consultazione della documentazione in atti nulla si evince circa la regolarità edilizia degli immobili oggetto di consulenza.

Lo scrivente ha quindi proceduto con l'effettuazione delle ricerche presso i pubblici uffici non ritenendo sufficiente la seguente dichiarazione presente nell'atto di compravendita **(All. 1)**:

"...Ai sensi della legge 47/85 che i superiori beni sono stati costruiti prima dell'1 settembre 1967 in regola con la normativa urbanistica allora vigente e che successivamente agli stessi non sono state apportate modifiche che necessitino di autorizzazione o concessione..."

In data **7.5.2025** il sottoscritto ha inoltrato istanza al Comune di Palermo - Settore Edilizia Privata per conoscere, sulla scorta dei dati in proprio possesso, gli estremi della regolarità edilizia degli immobili oggetto di consulenza **(All. 12)**

In data **9.6.2025** veniva trasmessa dal Comune a mezzo PEC una comunicazione ex art. 9 prot. 635018 del 4.10.2007 ove veniva comunicata l'effettuazione di lavori inerenti *"...Eliminazione di mattonelle sulle pareti e della pavimentazione e la loro sostituzione, realizzazione di controsoffitti, pitturazione pareti, sostituzione impianto elettrico ed idrico..."* **(All. 13)**.

Tale documento non comprova la regolarità edilizia dell'immobile

Lo scrivente effettuava quindi ricerche per verificare il periodo di edificazione dell'immobile, dapprima alla SAS (Società Aerofotogrammetrica Siciliana) visionando e richiedendo il primo volo effettuato in zona ossia quello del 1955, dalla consultazione



del quale si evince che già nel **marzo del 1955** l'immobile era già stato edificato (**All. 14**).

L'unica documentazione precedente a tale volo utile alla verifica dell'esistenza dell'immobile risultano essere le tavole **OMIRA del 1935** ove si è potuto appurare che l'immobile a tale data non era ancora stato realizzato (**All. 15**).

Lo scrivente ha quindi effettuato specifica richiesta al Comune di Palermo - Settore Urbanistica ove richiedeva (**All. 16**):

"...di conoscere se i citati immobili ricadono all'interno della perimetrazione urbana di cui alla legge 865 del 22.10.1971 art. 18..."

In data **1.10.2025** il Settore Urbanistica comunicava allo scrivente (**All. 17**)

"...Visti gli atti d'ufficio in possesso di quest'U.O., si comunica che l'area in questione ricade all'interno della "Perimetrazione dei Centri Edificati del Territorio del Comune di Palermo", ai sensi della Legge n. 865 del 22.10.1971 – artt. 18, di cui alla D.C.C. n. 2602 del 20.07.1972..."

A conferma di quanto sopra esposto si rileva che nelle tavole del PRG vigente, l'immobile non rientra nella *cat. A2 – Tessuto urbano storico* (**All. 18**)

Da ulteriori ricerche effettuate circa l'applicabilità di eventuali domande di condono edilizio, si può affermare che l'immobile:

- non ricade nell'ambito di applicabilità della sanatoria c.d. "ordinaria" ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380 del 2001,
- non risultano presentate istanze di sanatoria inerenti l'immobile
- non rientra nel campo di applicabilità della dall'art. 40, comma 6, della legge n. 47 del 1985 o dall'art. 46, comma 5 del D.P.R. n. 380 del 2001 (già art. 17, comma 5, della legge n. 47 del 1985), in quanto sebbene l'immobile sia stato realizzato in data anteriore rispetto all'entrata in vigore delle citate sanatorie le ragioni di credito risultano essere successive.

Alla luce di quanto sopra esposto lo scrivente prevederà la demolizione dell'immobile.

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

L'immobile è attualmente occupato dal debitore executato

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:

- regolarizzazione delle difformità catastali, con un costo pari a **circa euro 670,00**, come determinato in risposta al quesito 3.
- Redazione dell'attestato di prestazione energetica **€ 150,00**

Totale € 820,00

I suddetti costi sono stati detratti dal valore di mercato dell'immobile.

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 **3.11.2025 (All. 19)** sugli immobili pignorati gravano i seguenti vincoli e oneri giuridici:

2. **ISCRIZIONE** del 21/06/2007 - Registro Particolare 12050 Registro Generale 48390
Pubblico ufficiale **TRIPODO SERGIO** Repertorio 85192/8435 del 12/06/2007
IPOTECA VOLONTARIA derivante da **CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO**

3. **TRASCRIZIONE** del 25/07/2024 - Registro Particolare 29822 Registro Generale 36945
Pubblico ufficiale **UFFICIALE GIUDIZIARIO C. D'APPELLO DI PALERMO** Repertorio 7845
del 30/05/2024

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 (Demanio dello Stato, Demanio Marittimo, Demanio Trazzerale ecc. **(All. 20)**)

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



L'immobile non è gravato da censo, livello, uso civico ecc. **(All. 20)**

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



Non esiste un condominio costituito.

Non vi sono spese fisse di gestione e manutenzione dell'immobile.

Non vi sono spese straordinarie già deliberate.

Non vi sono procedimenti giudiziari a carico del cespite pignorato.



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

Criterio di stima



L'immobile, come precedentemente rilevato risulta essere stato realizzato abusivamente e ad oggi non è sanabile, così come da mandato lo scrivente dovrà dapprima computare i costi per la demolizione dell'immobile da detrarre dal valore dell'area di sedime e successivamente determinerà il valore d'uso dell'immobile.

Stima del valore di mercato dell'immobile

Dati metrici e consistenza dell'immobile:

Sulla base dei criteri tratti dal DPR 138/1998, la superficie commerciale dell'immobile è pari a **133 mq** così calcolati:



amb ianti	Descrizione degli ambienti	Superficie lorda in m ² (a)	Calcolo della superficie catastale		Superficie equivalente (c) = (a) x (b)
			Coefficiente Moltiplicatore (b)		
A1	Vani (o locali) aventi funzione principale nella specifica categoria e vani (o locali) accessori a diretto servizio dei principali se non appartenenti alle categorie C1 e C6.	114	1,00		114,00
B	Vani (o locali) accessori a indiretto servizio di quelli identificati nella precedente tipologia A qualora comunicanti con gli stessi.	24	0,50		12,00
D	Balconi, terrazzi e simili comunicanti con i vani o locali di cui al precedente ambiente di tipo A, anche attraverso scale.	23	0,30	coefficiente da applicare fino alla superficie di 25 m ²	6,90
			0,10	coefficiente da applicare per la superficie eccedente i 25 m ²	
E	Balconi, terrazzi e simili non comunicanti con i vani o locali di cui al precedente ambiente di tipo A, pertinenze esclusive della uiv trattata.	3,7	0,15	coefficiente da applicare fino alla superficie di 25 m ²	0,56
			0,05	coefficiente da applicare per la superficie eccedente i 25 m ²	
F	Aree scoperte o comunque assimilabili, pertinenza esclusiva della uiv trattata.		0,10	coefficiente da applicare fino alla superficie definita nella lettera "A1"	0,00
			0,02	coefficiente da applicare per superficie eccedente definita nella lettera "A1"	
Superficie catastale finale (somma dei coefficienti moltiplicati)				Categoria	133

Determinazione dei costi di demolizione

Il sottoscritto al fine di conoscere i costi di demolizione dell'immobile realizzato abusivamente ha proceduto alla redazione del computo metrico estimativo delle lavorazioni sulla scorta del vigente Prezzario Regionale della Regione Sicilia (All. 21).

Dalla consultazione del citato computo si evince che i costi per la demolizione ivi compresi gli oneri di trasporto e conferimento a discarica ammontano ad € 18.755,70

Determinazione del valore dell'area

Per la valutazione dell'area di sedime del fabbricato, lo scrivente adotterà il metodo della permuta.

Trattasi come detto di terreno con destinazione a "B1" (v. certificato di destinazione urbanistica in v. all. 20).

Per quanto concerne tale z.t.o. B1, normata dall'art. 6-8-2-25-23bis-27 delle Nda è prevista una densità territoriale pari a 1,54 mc/mq., altezza massima mt. 7,20, superficie coperta non superiore a mq. 150.

Dovendo determinare il valore venale di un'area edificabile, bisogna tener conto del volume realizzabile su di essa, calcolarne la corrispondente superficie commerciale e considerarne una quota parte che corrisponde all'incidenza dell'area.

Alla determinazione del valore di mercato, di un edificio con tali caratteristiche, si perviene adottando il metodo comunemente detto "sintetico - comparativo" che consiste nel determinare l'entità del valore tramite una operazione di confronto e

comparazione con i valori di mercato di altri immobili aventi caratteristiche consimili con quelle del bene in oggetto.

Per l'applicazione del succitato metodo sintetico, bisogna scegliere un parametro di raffronto tra quelli comunemente adottati nel campo dell'estimo edilizio. Nel caso in esame si ritiene opportuno scegliere il metro quadrato di superficie lorda commerciale.

L'adozione del metodo sintetico, in relazione al caso in esame, ha richiesto l'analisi di mercato di immobili consimili per ubicazione e tipologia; per la ricerca il sottoscritto si è basato sui dati a sua disposizione tratti anche da riviste specializzate nel settore immobiliare (Osservatorio dei valori immobiliari, Nomisma, Consulente Immobiliare).

Conoscendo la densità fondiaria dell'area si potrà procedere alla determinazione della corrispondente superficie lorda realizzabile.

E' utile ricordare che la densità fondiaria si desume dal rapporto tra la cubatura realizzabile e la superficie totale dell'area (fondo).

Conoscendo la consistenza immobiliare realizzabile sul lotto di terreno (1,54 mc/mq), nonché la superficie del lotto pari a **mq 84**, il volume massimo realizzabile è pari a:

$$- \text{mq. } 84 \times 1,54 \text{ mc./mq.} = \text{mc. } \mathbf{129,36}$$

La superficie lorda realizzabile si ottiene dal rapporto tra la volumetria realizzabile e la misura dell'interpiano, posto pari a ml. 3,30. Pertanto:

$$- \text{mc. } 129,36 / \text{ml. } 3,30 = \text{mq. } \mathbf{39,20}$$

Il valore di un immobile con tali caratteristiche è dato dalla somma dei valori del terreno e dell'edificio insistente su di esso.

Da ricerche effettuate dal sottoscritto sui luoghi e dallo studio di riviste specializzate è emerso che il valore dell'area, per immobili aventi tali caratteristiche tipologiche, in questa zona, incide per il 30% (permuta).

Sulla scorta delle quotazioni del mercato immobiliare, si è accertato che il valore unitario in €/mq, relativamente ad unità immobiliari (abitazioni di tipo civile) in zone consimili a quella in cui ricade il bene in oggetto, risulta essere compresa tra € **1.400,00/mq** e € **1.800,00/mq**.



Il sottoscritto, sulla scorta del sopralluogo effettuato e da quanto già esposto, tenendo conto delle ipotetiche caratteristiche intrinseche dell'immobile e delle caratteristiche estrinseche, della zona ove esso è ubicato, ritiene equo applicare un valore unitario medio pari ad **€ 1.800,00/mq.** (al nuovo).

Essendo quindi la superficie commerciale dell'edificio da poter realizzare pari a 39,20 mq ed il valore unitario = €/mq. 1.800,00, si avrà:

mq. 39,20 x €/mq. 1.800,00 = **€ 70.560,00**

Il valore venale del terreno, considerando l'incidenza dell'area pari al 30%, risulta pari a:

€ 70.560,00 x 0,30 = **€ 21.168,00**

A tale valore andrà detratto ai costi di demolizione del fabbricato realizzato abusivamente che risultano essere pari ad € 18.755,70

Si avrà quindi:

€ 21.168,00- € 18.755,70= **€ 2.412,30**

Al valore andranno decurtati i costi individuati nel par. 8 pari ad **€ 820,00:**

€ 2.412,30 - € 820,00= **€ 1.592,30**

12.1- STIMA DEL VALORE D'USO DELL'IMMOBILE IRREGOLARE E NON SANABILE

L'immobile come già descritto nei paragrafi precedenti risulta pertanto irregolare e non sanabile, ma è da sottolineare che tale difformità non è stata mai gravata da un ordine di demolizione.

In siffatta situazione tenuto conto che 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), tali immobili potrebbero essere ugualmente venduti in sede esecutiva, purché ciò sia espressamente dichiarato nell'avviso di vendita.

Il valore di un immobile abusivo non sanabile può essere calcolato determinandone il "Valore d'uso" che è inferiore al valore di mercato di un immobile regolare.



La determinazione del valore d'uso di un immobile si ottiene applicando un processo di stima analitica basato sulla capitalizzazione, ad un opportuno saggio, dei redditi netti futuri che l'immobile è in grado di produrre nei successivi anni quindici anni.

La formula adoperata per calcolare il valore d'uso di una struttura destinata ad avere una vita limitata è la seguente:

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

Dove:

- Af = valore finale del bene
- a = reddito netto annuo
- q = montante unitario
- n = annualità
- r = saggio di capitalizzazione [%].

Sarà necessario, pertanto, determinare in primo luogo il reddito netto annuo, ossia il valore locativo netto annuo, dell'immobile oggetto di stima.

Per la determinazione del più probabile valore locativo lo scrivente utilizzerà i valori desunti dalla banca dati dall'Osservatorio dei valori immobiliari dell'Agenzia delle Entrate ove per la tipologia in oggetto ossia:

- Valore locazione minimo €/mq x mese 3,7
- Valore locazione massimo €/mq x mese 4,8

Lo scrivente viste le condizioni in cui versa il bene considererà un valore medio pari ad **€/mq x mese 4,00**

Superficie del bene **mq 133,00**

Si avrà quindi il seguente canone mensile:

$$\text{€/mq x mese } 4,0 \times \text{mq } 133,00 = \text{€ } 532,00 \text{ in c.t. } \text{€ } 550,00$$

$$\text{Reddito lordo annuo} = \text{€ } 550,00 \times 12 \text{ mesi} = \text{€ } 6.600,00$$

$$\text{Reddito netto annuo} = \text{Reddito lordo annuo} - \text{spese di gestione} = \text{€ } 6.600,00 - 20\% =$$

$$\text{€ } 5.280,00$$

Calcolo del valore d'uso

Utilizzando i valori locativi annui netti determinati e applicando la seguente formula:

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

avremo il seguente valore d'uso:

$$Af = € 5.280,00 \times (1,045^{15} - 1) / 4,50\% = € 109.739,80 \text{ arrotondato a } \mathbf{€ 110.000,00}$$

Si precisa che il valore d'uso dell'immobile è una stima che capitalizza il reddito che l'immobile potrebbe dare in un periodo di 15 anni, MA L'IMMOBILE RIMANE IN OGNI CASO NON SANABILE

Lo scrivente così come da mandato conferito nella superiore valutazione d'uso dell'immobile dovrà tenere conto "*... dell'alea legata alla condizione di insanabilità (ad es. per la potenziale sopravvenienza di un ordine di demolizione) e di futura incommerciabilità per atto inter vivos...*".

Alla luce di quanto sopra esposto lo scrivente vista l'insanabilità odierna dell'immobile, l'evenienza di un eventuale emissione di un ordine di demolizione è la non commerciabilità dello stesso per atto *Inter Vivos*, ritiene opportuno applicare un deprezzamento del 30% sul valore testè determinato

$$€ 110.000,00 - 30\% = € 110.000,00 - € 33.000,00 =$$

€ 77.000,00

Al valore andranno decurtati i costi individuati nel par. 8 pari ad **€ 820,00**

Si avrà quindi:

$$€ 77.000,00 - € 820,00 =$$

€ 76.180,00

Si precisa che il valore d'uso dell'immobile è una stima che capitalizza il reddito che l'immobile potrebbe, MA L'IMMOBILE RIMANE IN OGNI CASO NON SANABILE

PREZZO A BASE D'ASTA DELL'INTERO



Considerando che l'immobile viene trasferito con procedura esecutiva, tenuto conto anche dell'assenza della garanzia per vizi, si applica, come precisato nel mandato conferito, una riduzione rispetto al valore di mercato, come sopra individuato, nella misura del **5%**. Pertanto:

Valore area di sedime

€ 1.592,30 – 5% = € 1.592,30 - € 79,62 = **€ 1.512,68**

In cifra tonda € 1.500,00 (millecinquecento)

Valore d'uso del bene

€ 76.180,00 – 5% = € 76.180,00 - € 3.809,00 = **€ 72.371,00**

In cifra tonda € 72.000,00 (settantaduemila)

QUESITO N. 13. VALUTAZIONE DEL PREZZO A BASE D'ASTA DELLA QUOTA INDIVISA PER GLI IMMOBILI PIGNORATI PER LA SOLA QUOTA

Il bene risulta essere pignorato in piena proprietà

ELENCO ALLEGATI:

1. Atto di Compravendita
2. Visure catastali attuali
3. Riprese satellitari
4. Stralcio del foglio di mappa catastale
5. Sovrapposizione grafica Stimatrix forMaps
6. Planimetria dello stato dei luoghi
7. Documentazione fotografica
8. Visure catastali storiche
9. Planimetria catastale
10. Elaborato grafico catastale
11. Relazione notarile
12. Protocolli istanze inviate al Comune di Palermo
13. Documentazione art. 9
14. Volo aerofotogrammetrico del 1955



15. Volo OMIRA 1935
16. Istanza presentata al Comune di Palermo in data 18.8.2025
17. Nota pervenuta dal Comune di Palermo
18. Stralcio PRG
19. Ispezione ipotecaria
20. Certificato di destinazione urbanistica
21. Computo metrico estimativo
22. Valori Osservatorio del Mercato Immobiliare



Palermo, data 6.11.2025

L'ESPERTO STIMATORE

Geom. Filippo Daidone

