



TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE VI CIVILE ESECUZIONI IMMOBILIARI
G.E. DOTT.SSA FABRIZIO MINUTOLI

PROCEDURA N. 388/2021

**RELAZIONE INTEGRATIVA DI STIMA DEI LOTTI NN. 1 E 2 COMPRENSIVA DEL
VALORE D'USO DEI BENI ABUSIVI NON SANABILI**

Lo scrivente ing. Cinzia Desi, nominato perito stimatore nel procedimento in epigrafe con provvedimento del 26.09.2022, in data 23.01.2024 ha depositato la relazione di stima relativa al compendio pignorato.

All'udienza del 27.03.2023 il Giudice dell'esecuzione dott. Fabrizio Minutoli ha onerato lo scrivente di determinare il valore d'uso degli immobili pignorati, che a seguito degli accertamenti eseguiti sono risultati totalmente abusivi e non sanabili, costituenti i lotti n. 1 e parte del lotto n. 2.

In ottemperanza all'incarico conferito, lo scrivente rassegna la presente relazione integrativa.

* * * *

1. Premessa

Come riportato nella relazione di stima depositata il 23.01.2024, il lotto n. 1 è costituito da un immobile ad uso residenziale sito a Partinico, contrada Galeazzo, che a seguito degli accertamenti peritali è risultato interamente abusivo e in alcun modo oggi sanabile.

Diversamente il lotto n. 2 è un fabbricato sito a Partinico, in via Soldato Giuseppe Bonomo nn. 133 – 135, composto da quattro unità immobiliari indipendenti, posta una per ciascun piano e soltanto l'unità ubicata all'ultima





elevazione, individuata al catasto fabbricati di Partinico al foglio 58 particella 1678 sub 7, è interamente abusiva e non sanabile. Nelle unità immobiliari a piano terra, primo e secondo, invece, sono presenti opere eseguite in assenza del necessario titolo edilizio, ma che possono essere regolarizzate con la presentazione di Segnalazione Certificata di Inizio Attività in sanatoria.

Nell'ottemperare all'incarico conferito, lo scrivente rappresenta preliminarmente che gli immobili prima menzionati, totalmente abusivi, sono passibili di ordinanza comunale di demolizione e successiva acquisizione al patrimonio indisponibile del Comune (nel caso di inottemperanza all'eventuale ordinanza di demolizione) e restano tali anche per l'aggiudicatario in sede esecutiva. Gli immobili, inoltre, essendo abusivi nella loro interezza, sono e rimarranno comunque inalienabili in una compravendita immobiliare in regime di libero mercato.

Fatta questa premessa, però, tenuto conto che l'aggiudicatario potrebbe non provvedere spontaneamente alla demolizione, seppur prevista per legge, e dall'altro lato vista l'inerzia mostrata sino ad oggi dall'Amministrazione Comunale nell'emanare ordinanze di demolizione e, di conseguenza, l'aggiudicatario potrebbe godere dell'immobile fino ad un'eventuale ordinanza di demolizione, viene comunque attribuito all'immobile un valore, detto "*valore d'uso*".

Il valore d'uso dell'immobile, quindi, traduce in termini economici la possibilità di godere dell'immobile sino alla demolizione, ragion per cui dovrebbe essere rapportato al tempo che potrebbe decorrere dalla stima alla demolizione.

Si tratta di una stima soggettiva perché, per ovvi motivi, non è in alcun modo

Dott. Ing. Cinzia Desi via Torquato Tasso n. 4 90144 – Palermo
tel. 091/5739570 347/2562698 347/5436995 cinzia.desi@ordineingpa.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009





prevedibile quali siano i tempi di emissione dell'ordinanza di demolizione: esclusivamente ai fini estimativi tale tempo sarà considerato pari a 10 anni, anche se poi nella realtà può tradursi in tempi molto più brevi o molto più lunghi.

Di conseguenza il valore d'uso sarà determinato come una sorta di usufrutto del bene per un periodo stimato pari a dieci anni. Ricorrendo alla formula per la determinazione del valore di usufrutto secondo l'estimo corrente, il valore d'uso del bene si determina dalla seguente formula:

$$V_{uso} = \text{Reddito annuo netto del bene} \times (q^n - 1) / r \times q^n$$

dove:

reddito annuo netto è calcolato al netto delle spese annue di mantenimento del bene e degli oneri fiscali, stimati complessivamente pari al 25%

r è il saggio di interesse, assunto pari al 3%

$$q = 1 + r$$

n è il tempo ipotizzato di godimento del bene

2. Aggiornamento del valore di stima del lotto n.1, considerando anche il valore d'uso

Il lotto n.1 è costituito da un immobile ad uso residenziale sito a Partinico, contrada Galeazzo, individuato al catasto fabbricati di Partinico al foglio 77 particella 618.

Dott. Ing. Cinzia Desi via Torquato Tasso n. 4 90144 – Palermo
tel. 091/5739570 347/2562698 347/5436995 cinzia.desi@ordineingpa.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009





Nella relazione di stima già depositata, è stato attribuito al lotto il valore di 9.000,00 euro, pari al valore di mercato del lotto di terreno, comprensivo dell'area di sedime dei fabbricati, detratte le spese per la loro demolizione ed al netto delle spese a carico dell'aggiudicatario e del deprezzamento del 5% per l'assenza di garanzie per vizi e rendere più competitiva l'aggiudicazione. Il valore d'uso del bene va a sommarsi al valore già attribuito al lotto, in quanto si tratta di un valore aggiuntivo per un possibile uso del fabbricato abusivo, atteso che l'appezzamento di terreno, qualora si procedesse alla demolizione, rimarrebbe comunque di proprietà dell'aggiudicatario.

Per determinare il valore d'uso dell'immobile ad uso residenziale ricorrendo alla formula estimativa del valore di usufrutto, occorre dapprima individuare il suo reddito annuo netto, stimato pari al valore locativo annuo al netto delle spese di mantenimento e degli oneri fiscali.

A tal fine si rappresenta che:

- la superficie commerciale dell'immobile, ricorrendo ai criteri individuati nelle *“Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria”*, in allegato C al D.P.R. 138/98, e nella norma UNI EN 15733/2011 *“Servizi erogati da agenti immobiliari - Requisiti per l'erogazione dei servizi da parte degli agenti immobiliari”*, si determina computando la superficie coperta dei vani principali ed accessori della villa al 100%, la superficie del soppalco al 60%, la superficie dei balconi e terrazzi al 25% sino a 25 m² ed al 10% la superficie eccedente, e la superficie dei corpi accessori al 30%: si determina così una superficie commerciale complessiva, arrotondata al metro quadro, pari a 309,00 m²

Dott. Ing. Cinzia Desi via Torquato Tasso n. 4 90144 – Palermo
tel. 091/5739570 347/2562698 347/5436995 cinzia.desi@ordineingpa.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009





circa;

- in assenza di un mercato delle locazioni dinamico nella zona in cui insiste il bene, si è fatto ricorso ai valori estratti dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio secondo semestre 2023 (ultimo pubblicato), che riportano per ville e villini in zona OMI R2 Extraurbana/zone rurali di Partinico, i seguenti valori locativi mensili minimo e massimo per unità di superficie 2,00 - 2,50 euro/m² x mese;

Sulla scorta dei valori sopra riportati, adottando un valore locativo medio, si stima un valore locativo annuo lordo dell'immobile pari a:

$$2,25 \text{ euro/m}^2 \times \text{mese} \times 309,00 \text{ m}^2 \times 12 \text{ mesi} = 8.343,00 \text{ euro/annuo}$$

Il reddito annuo netto dell'immobile è pari al valore locativo annuo, deprezzato del 25%, quale percentuale stimata delle spese annue di mantenimento del bene e degli oneri fiscali. In numeri:

$$8.343,00 \text{ euro/annuo} \times 0,75 = 6.257,25 \text{ euro/annuo}$$

Assumendo un saggio di interesse pari al 3% ed ipotizzando, esclusivamente ai fini estimativi, un tempo di godimento del bene pari a 10 anni, il valore d'uso del bene si stima pari a:

$$V_{\text{uso}} = 6.257,25 \text{ euro/annuo} \times (1,03^{10} - 1) / 0,03 \times 1,03^{10} = 53.812,35 \text{ euro}$$

Il valore del lotto n.1, al lordo della detrazione per assenza di garanzia, è già stato stimato pari a 9.538,00 euro. Sommando a detto valore, il valore d'uso anzi determinato e poi applicando il deprezzamento del 5% per l'assenza di garanzie e rendere più competitiva l'aggiudicazione, come espressamente riportato nel decreto di nomina, il valore del lotto n.1 diviene pari a:

$$(9.538,00 + 53.812,35) \text{ euro} \times 0,95 = 60.182,83 \text{ euro}$$

Dott. Ing. Cinzia Desi via Torquato Tasso n. 4 90144 – Palermo
tel. 091/5739570 347/2562698 347/5436995 cinzia.desi@ordineingpa.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009





Che si arrotonda a

60.000,00 euro.



3. Aggiornamento del valore di stima del lotto n.2, considerando anche il valore d'uso



Il lotto n.2 è costituito da un fabbricato sito a Partinico, in via Soldato Giuseppe Bonomo nn. 133 – 135, composto da un locale autorimessa a piano terra e tre appartamenti per civile abitazione ai piani superiori, posti uno per ciascun piano. L'appartamento ubicato al terzo ed ultimo piano, individuato al catasto fabbricati di Partinico al foglio 58 particella 1678 sub 7, è interamente abusivo e non sanabile alla luce della normativa attualmente vigente. Di conseguenza nella relazione di stima già depositata, è stato attribuito al lotto il valore di 101.000,00 euro, pari al valore di mercato del fabbricato, al netto della superficie dell'unità a terzo piano, detratti i costi per la sua demolizione, la regolarizzazione degli abusi e difformità presenti nelle altre unità immobiliari e dell'affrancazione del bene, ed al netto del deprezzamento del 5% per rendere più competitiva l'aggiudicazione. Il valore d'uso dell'appartamento abusivo posto a terzo piano va a sommarsi al valore già attribuito al lotto, in quanto si tratta di un valore aggiuntivo per un possibile uso dell'appartamento, fermo restando che, qualora si procedesse alla demolizione dell'appartamento, rimarrebbero comunque di proprietà dell'aggiudicatario le unità immobiliari sottostanti.



Per determinare il valore d'uso dell'immobile ad uso residenziale ricorrendo alla formula estimativa del valore di usufrutto, occorre dapprima individuare il suo

Dott. Ing. Cinzia Desi via Torquato Tasso n. 4 90144 – Palermo
tel. 091/5739570 347/2562698 347/5436995 cinzia.desi@ordineingpa.it



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009





reddito annuo netto, stimato pari al valore locativo annuo al netto delle spese di mantenimento ed oneri fiscali.

A tal fine si rappresenta che:

- la superficie commerciale dell'immobile, ricorrendo ai criteri individuati nelle *“Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria”*, in allegato C al D.P.R. 138/98, e nella norma UNI EN 15733/2011 *“Servizi erogati da agenti immobiliari - Requisiti per l'erogazione dei servizi da parte degli agenti immobiliari”*, si determina computando la superficie coperta dei vani principali ed accessori al 100% della superficie coperta al lordo dei tramezzi ed al 50% dei muri perimetrali, la superficie del soppalco al 60%, la superficie del balcone al 25% sino a 25 m² ed al 10% la superficie eccedente: si determina così una superficie commerciale complessiva, arrotondata al metro quadro, pari a 106,00 m² circa;
- in merito ai valori locativi:
 - dagli annunci immobiliari pubblicati su siti specifici si individua un valore unitario medio delle richieste relative ad immobili analoghi per ubicazione all'appartamento oggetto della presente stima pari a:

2,40 euro/m² x mese
 - dai valori estratti dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio secondo semestre 2023 (ultimo pubblicato), i valori locativi mensili minimo e massimo per unità di superficie per abitazioni civili in zona OMI B1 - centro storico di Partinico sono

2,10 - 2,50 euro/m² x mese.

Dott. Ing. Cinzia Desi via Torquato Tasso n. 4 90144 – Palermo
tel. 091/5739570 347/2562698 347/5436995 cinzia.desi@ordineingpa.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009





Sulla scorta dei valori sopra riportati, adottando un valore locativo unitario pari a 2,30 euro/m² x mese, si stima un valore locativo annuo dell'appartamento pari a:

$$2,30 \text{ euro/m}^2 \times \text{mese} \times 106,00 \text{ m}^2 \times 12 \text{ mesi} = 2.925,00 \text{ euro/annuo}$$

Il reddito annuo netto dell'immobile si stima pari al valore locativo annuo, deprezzato del 25%, quale percentuale stimata delle spese annue di mantenimento del bene e degli oneri fiscali. In numeri:

$$2.925,00 \text{ euro/annuo} \times 0,75 = 2.194,20 \text{ euro/annuo}$$

Assumendo un saggio di interesse pari al 3% ed ipotizzando, esclusivamente ai fini estimativi, un tempo di godimento del bene pari a 10 anni, il valore d'uso dell'appartamento si stima pari a:

$$V_{\text{uso}} = 2.194,20 \text{ euro/annuo} \times (1,03^{10} - 1) / 0,03 \times 1,03^{10} = 18.870,12 \text{ euro}$$

Il valore del lotto n. 2 già stimato, al lordo della detrazione del 5% per assenza di garanzie per vizi, è pari a 106.376,00 euro. Sommando a detto importo il valore d'uso anzi determinato ed applicando il deprezzamento del 5% l'assenza di garanzie e rendere più competitiva l'aggiudicazione, come espressamente riportato nel decreto di nomina, il valore del lotto n. 2 diviene pari a:

$$(106.376,00 + 18.870,12) \text{ euro} \times 0,95 = 118.983,81 \text{ euro}$$

Che si arrotonda a

119.000,00 euro.

Si allegano alla presente:

– i valori estratti dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio secondo semestre 2023

Dott. Ing. Cinzia Desi via Torquato Tasso n. 4 90144 – Palermo
tel. 091/5739570 347/2562698 347/5436995 cinzia.desi@ordineingpa.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009





- quattro annunci immobiliari relativi a locazioni di immobili ad uso residenziale



il perito stimatore

Palermo, 16.04.2024

ing. Cinzia Desi



Dott. Ing. Cinzia Desi via Torquato Tasso n. 4 90144 – Palermo
tel. 091/5739570 347/2562698 347/5436995 cinzia.desi@ordineingpa.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

