

Tribunale Civile di Palermo

Sezione VI Civile

Esecuzione Immobiliare

Ill.mo Signor Giudice Gigi Omar Modica

CAUSA CIVILE R.G.N. 277/1992

DUEPUNTOZERO NPL SPA

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

RICHIAMO CTU

Arch. Vincenzo Simanella

Ill.mo Sig. Giudice Dott. Gigi Omar Modica del Tribunale di Palermo,
la presente relazione è composta dalla premessa, dalle risposte ai quesiti e dalle
conclusioni, così come di seguito specificato:

- **Premessa** Pag. 2
- **Risposta al quesito n. 1** Pag. 3
*“ valutazione della quota di ½ indiviso del bene
riportato al lotto 14”;*
- **Risposta al quesito n. 2** Pag. 18
*“aggiornare la stima del bene di cui al lotto 2
escludendo la p.lla 216 (erroneamente pignorata come 206)”;*
- **Conclusioni** Pag. 26



PREMESSA

- In data 13 maggio 2024 la S.V disponeva il richiamo dello scrivente CTU, Architetto Vincenzo Simanella, con studio in Palermo, nella Via A. Pacinotti n. 94, affinché, sotto il vincolo del giuramento già prestato, provvedesse alla *“(...)valutazione della quota di 1/2 indiviso del bene riportato al lotto 14 e per aggiornare la stima del bene di cui al lotto 2 escludendo la p.lla 216 (erroneamente pignorata come 206)*

Assegnava al CTU termine di giorni 90 per rispondere mediante deposito di relazione scritta, (all. 1).

- Il 07 agosto 2024 lo scrivente depositava istanza di proroga del termine di invio della CTU;
- Il 12 agosto 2024 la S.V. autorizzava l'istanza di proroga al 28 settembre 2024;
- Il 02 settembre 2024 lo scrivente si recava presso gli Uffici tecnici dei Comuni di Borgetto (per il lotto 14) e di Partinico (per il lotto 2) per appurare la legittimità urbanistica degli immobili oggetto di stima, rispetto a quanto verificato nella Ctu del 2001, (immobili abusivi).
- Il 3 settembre 2024, depositavo, ai rispettivi protocolli generali del comune di Partinico e di Borgetto, due rispettive istanza di accesso agli atti onde appurare se dal 2001 ad oggi gli immobili oggetti del presente richiamo fossero stati nel frattempo regolarizzati urbanisticamente (all. 2);
- In data 30 settembre 2024 – rimaste prive di riscontro le istanze del 3 settembre – lo scrivente si recava nuovamente presso gli uffici tecnici di Borgetto prima e Partinico dopo. I rispettivi uffici tecnici mi confermavano che ai loro archivi non risultasse mai presentata alcuna



istanza con richiesta di regolarizzazione urbanistica dei cespiti oggetto della CTU. Pertanto mi confermavano quanto già appurato nel lontano 2001, circa l'assenza di regolarità urbanistica:

- sia del lotto 2 nel Comune di Partinico (Pa), in riferimento all'immobile che insiste sulla particella del catasto terreni n. 239 del foglio di mappa n. 76;
- sia del lotto 14 nel Comune di Borgetto (Pa), in riferimento all'immobile che insiste sulla particella del catasto n. 1402 (ex 307) del foglio di mappa n. 10;

RISPOSTA AL QUESITO N.1

“ valutazione della quota di $\frac{1}{2}$ indiviso del bene riportato al lotto 14”:

Immobile in Borgetto (Pa), c.da Randazzo, (S. Carlo) esteso catastalmente 3,46 are; catastato alla partita 9551, fg. 10, part. 307, oggi part. n. 1402;

1) Ubicazione e Legittimità Urbanistica

L'area in cui insiste l'immobile in oggetto è ricompresa, secondo le direttive del vigente P.R.G. del comune di Borgetto, tra le zone territoriali omogenee “B1”. Trattasi di aree di insediamenti residenziali prive in generale di caratteristiche particolari.

Il lotto di terreno in epigrafe oggi è completamente edificato, in esso infatti insiste una palazzina di tre livelli fuori terra che ne occupa l'intera superficie. Dalle ricerche effettuate agli uffici tecnici comunali del comune di Borgetto è risultato che tale immobile è integralmente abusivo.

L'intera area in questione è completamente edificata con palazzine principalmente residenziali e dalle similari caratteristiche. Al piano terra gli

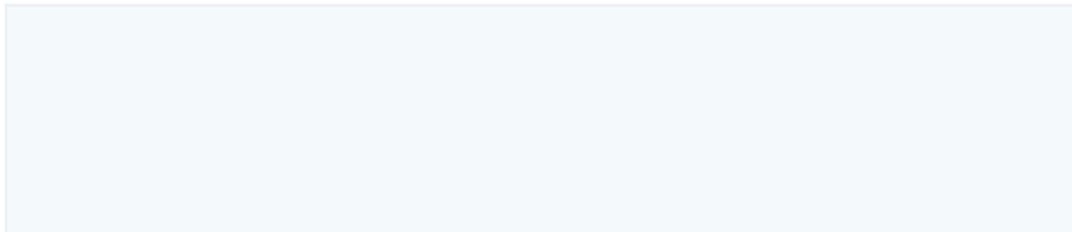


ambienti sono destinati a deposito, invece ai piani superiori trovano alloggio le residenze. La maggior parte di dette palazzine è coperta da un tetto spiovente a doppia falda. Le strutture in cemento armato sono perlopiù lasciate a faccia vista nei prospetti esterni, i fronti non hanno particolari rifiniture estetiche e di pregio, mentre al loro interno risultano rifinite e abitabili.

Il lotto in esame è racchiuso tra la Via Pirandello e la Via Leonardo da Vinci. L'ingresso alla palazzina avviene dai numeri civici 12, 14, 16 di Via Pirandello.

2) *Dati catastali e coerenze*

L'area è registrata al catasto terreni del comune di Partinico al foglio n.10, particella n. 1402 (ex 307), come seminativo irriguo. L'immobile che, invece, vi insiste non è mai stato denunciato al catasto Fabbricati. Il lotto oggi risulta intestato a:



La superficie del lotto è di are 3 e 46 centiare.

3) *Descrizione dell'immobile e consistenza*

Trattasi di una palazzina residenziale che si compone di un seminterrato, di un piano terra, ambedue utilizzati come locali di sgombro e garage e di un primo ed un secondo livello, in cui insistono quattro appartamenti, due per piano.

Alla palazzina si accede dal n.c.14 di Via Pirandello. Un piccolo atrio d'ingresso (n.1) conduce alla scala condominiale che disimpegna i due piani



superiori. Da tale scala si raggiungono infatti due ballatoi, al primo e secondo piano, che a loro volta disimpegnano, a destra e sinistra, due appartamenti per piano, per un totale di quattro appartamenti indipendenti.

Dai numeri civici 12 e 16 di Via Pirandello si accede invece ai locali di sgombro di piano terra. Questi occupano rispettivamente una superficie di 141,30 mq (n.2) e di 139 mq (n.3). Il locale n.2, cui si accede attraverso una larga porta metallica, con luce netta sia di larghezza sia d' altezza di 3,10 mt, si suddivide in due ambienti comunicanti ma posti ad una quota differente. Quello adiacente al corpo scala principale (n.2) ha un'altezza netta di 3,44 mt. Il secondo (n.2bis), delimitato da due pilastri in cemento armato, è posto ad una quota di circa 150 cm più in basso rispetto quindi anche al livello stradale di Via Pirandello. Tale ambiente, che ha un'altezza utile di circa 5,17 mt, possiede un proprio ingresso, con porta metallica di larghezza di 4,24 mt ed un'altezza di 5,60 cm, dalla Via Leonardo da Vinci.

Dall'ambiente n.2, al di sotto del corpo scala condominiale è stata realizzata una rampa di scala autonoma che conduce agli ambienti seminterrati. Precisamente si accede ad uno strettissimo corridoio, che si sviluppa parallelamente a detta scala, da cui si accede, attraverso un varco, in un ambiente di deposito (n.4), anch'esso direttamente comunicante con la Via Leonardo da Vinci. Tale ambiente è parzialmente adibito a vano libero di sgombero, mentre la metà restante ospita un locale cisterna, (n.5) in muratura, le cui tre bocche d'ingresso sono visibili dall'ambiente n.4. Il seminterrato adiacente (quello posto al di sotto dell'ambiente n.2) è completamente adibito a locale cisterna (6), le cui due bocche d'ingresso sono visibili dallo stretto corridoio di cui prima.



Dalla Via Pirandello, 16, una porta metallica ad apertura scorrevole, della larghezza di 4,30 cm ed un'altezza di 3,30 mt, introduce nell'ultimo locale magazzino (n.3), la cui superficie è di circa 139 mq con un'altezza netta di 3,88 mt.

Tutti i locali su esposti, relativi al piano seminterrato ed al piano terreno, non presentano alcun elemento di rifinitura architettonica. Essi sono lasciati al grezzo dell'opera finita, quindi senza alcun tipo di rivestimento ceramico sia sulle superfici calpestabili, comprese le scale, né tantomeno intonaci sulle pareti e agli intradossi dei soffitti.

Ambedue i locali di piano terra, cioè i numeri civici 12 e 16 di via Pirandello, comunicano con l'atrio condominiale, cioè con il numero civico 14, attraverso due porte dagli infissi in legno di larghezza di circa 100 cm.

Dal ballatoio del primo piano, come già detto, si accede a due appartamenti, indipendenti, i cui ingressi si collocano sulla sinistra e sulla destra salendo la rampa di scale.

A) L'appartamento di sinistra era abitato dal Si sviluppa per una superficie calpestabile di 142 mq.

Un locale d'ingresso (n.1) disimpegna sulla destra un ambiente (n.2) adibito in parte a cucina ed in parte a soggiorno. Ambedue i locali, insieme ad una camera da letto (n.3) si affacciano direttamente su di un lungo e stretto balcone, prospiciente su via Pirandello.

Dall'ingresso, un lungo corridoio interno, conduce alle camere da letto. Proseguendo la descrizione degli ambienti, subito dopo la camera n.3, s'individua una seconda camera da letto (n.4), che, priva di aperture verso l'esterno, comunica, attraverso una finestra, con la camera n.3.



Segue un locale spogliatoio (n.5) che è di sola pertinenza della camera da letto matrimoniale (n.6). Quest'ultimo ambiente si affaccia su uno stretto balcone che prospetta su Via Leonardo da Vinci. I servizi igienici dell'appartamento sono due (n.7 e n.8), di cui il primo è attiguo alla camera da letto matrimoniale e prospetta anch'esso su Via Leonardo da Vinci, mentre il secondo (n.8) è interno, con ingresso diretto dal corridoio e privo di illuminazione naturale. Parallelamente a tale ambiente igienico ed in aderenza si sviluppa un lungo e stretto camerino (n.9) anch'esso privo d'illuminazione diretta.

Il locale d'ingresso (n.1) disimpegna infine, sulla sinistra, l'ultimo vano (n.10), adibito a sala di rappresentanza. Tale ambiente prospetta, attraverso balcone, su Via Leonardo da Vinci.

B) L'appartamento attiguo ha una superficie di 136 mq e risulta disabitato. Anche in questo caso un locale d'ingresso (n.1) disimpegna sulla destra un corto corridoio che conduce nel locale cucina (n.2). Quest'ambiente è collegato direttamente attraverso un varco di circa due metri di larghezza, ad un locale soggiorno (n.3). Ambedue tali ambienti insieme alla camera da letto attigua (n.4) prospettano su Via Leonardo da Vinci, attraverso un lungo balcone.

Sulla sinistra dell'ingresso e proseguendo in senso orario, s'individuano un ambiente salotto (n.10), due locali igienici (n.6 e n.9), di cui il primo illuminato direttamente dall'esterno, mentre il secondo privo di illuminazione naturale. Segue una camera da letto matrimoniale (n.7), con annesso locale spogliatoio (n.6), illuminata da un'ampia finestra-balcone che prospetta su Via Pirandello, attraverso uno stretto balcone, comune anche all'ambiente salotto (n.10).



L'ultimo ambiente di cui si compone l'appartamento è una camera da letto (n.5), che è priva di illuminazione naturale e che presenta una finestra con affaccio sull'ambiente n.4.

Al piano secondo, il ballatoio condominiale, alla fine della scala, disimpegna a destra e a sinistra altri due appartamenti. Questi, posti nel sottotetto, presentano una copertura non piana bensì a due falde spioventi.

C) L'appartamento sulla sinistra, ha una superficie di circa 144,15 mq ed era anch'esso in uso a

Si accede direttamente in un grande ambiente soggiorno (n.1), con angolo pranzo. Tutta la parete destra è finestrata, con tre aperture che prospettano su Via Pirandello, attraverso un unico balcone. La parete interna, ad essa perpendicolare è attrezzata con un mobile giorno incassato che nasconde l'ingresso ad un vano (n.6) adibito a ripostiglio, privo di aperture esterne. La parete interna, sul cui angolo è installato un grande camino, divide tale soggiorno dalla cucina (n.2). Questa, in muratura, è collegata ad una veranda coperta, da cui a sua volta si accede ad uno stretto e lungo balcone, prospiciente su Via Leonardo da Vinci. L'unico corridoio di tale appartamento, infine disimpegna una camera da letto (n.5) ed il locale wc (n.4) entrambi illuminati rispettivamente da una porta-finestra e da una sola finestra, affacciantesi sul prospetto di Via Leonardo da Vinci.

D) L'appartamento attiguo, al secondo piano, ha una superficie di circa 113 mq. Anch'esso si compone di un grande ambiente d'ingresso (n.1), illuminato direttamente attraverso una porta finestra che prospetta su Via Pirandello, attraverso uno stretto balcone. Proseguendo in senso antiorario, s'individuano una camera da letto con annesso spogliatoio (n.2) ed un



soggiorno (n.3) anch'esso attrezzato con camino ad angolo. Quest'ultimi due ambienti prospettano su Via Leonardo da Vinci, attraverso uno stretto e lungo balcone. Alle spalle della parete al cui angolo è collocato il camino, s'individua l'ambiente cucina (n.4). Questo è comunicante con una veranda coperta (n.5) che a sua volta conduce in un balcone che prospetta su Via Pirandello. Da detta veranda si può anche accedere al locale wc (n.6), che comunque è pure raggiungibile dall'interno dell'appartamento in oggetto.

Gli appartamenti A,B,C e D, compreso l'atrio d'ingresso e la scala condominiale, differentemente dai piani seminterrato e di terra, sono completamente rifiniti e abitabili, infatti: (cfr. All. 6-IV-2).

- I pavimenti di tutti gli ambienti sono tutti rivestiti con ceramica di prima scelta, mentre la scala è rivestita in granito.
- I servizi igienici sono completi di pezzi sanitari in ceramica, forniti di rubinetteria pregevole mentre le pareti sono piastrellate in altezza.
- I portoncini d'ingresso alle unità abitative e tutti gli infissi sono in legno massello, mentre all'esterno le finestre sono riparate da serrande scorrevoli.
- Tutti gli appartamenti sono provvisti di impianto elettrico a norma ed adeguato impianto termico con radiatori a parete di tipo tradizionale.

Le superfici murarie interne sono tutte intraversate con finitura finale in gesso scagliola e dipinte con ducotone colore chiaro.

L'altezza relativa di ogni piano è di circa 280 cm.

Complessivamente l'intero fabbricato ha una superficie commerciale di 1.312,36 mq, così divisi:



Superficie commerciale immobile Via Pirandello 12-14-16			
Piano seminterrato			
4_5	cisterna -deposito nn 4-5	163,48 mq	
6	cisterna n.6	158,05 mq	
Piano terra			
2	deposito n.2	161,20 mq	
3	deposito n.3	163,48 mq	
Piano primo			
A	appartamento A balconi = $((10,7\text{mq}+11\text{mq})/3)$	166,27 mq 7,23	173,50 mq
B	appartamento B balconi = $((10,95\text{ mq}+11,30\text{ mq})/3)$	158,70 mq 7,42	166,12 mq
Piano secondo			
C	appartamento C balconi = $((10,7\text{mq}+11\text{mq}+11,90)/3)$	154,05 mq 11,20	165,25 mq
D	appartamento D balconi = $((10,7\text{mq}+11\text{mq})/3)$	147,50 mq 7,23	161,28 mq

4) *Provenienza del bene*

L'intero fondo in esame è stato donato ai sig. [redacted] e [redacted], con atto del 17 giugno 1982, ai rogiti del notaio Vincenzo Marino, registrato a Palermo il 23 giugno 1982 col n. 14203.

A sua volta il s. [redacted] ha acquistato il predetto bene dal sig. [redacted] con atto di compravendita del 21 dicembre 1971, ai rogiti del notaio Vincenzo Marino, registrato il 3 gennaio 1972 col n. 84.

5) *Accerti se vi sono creditori iscritti;*



Dalle ricerche effettuate presso la conservatoria dei Registri Immobiliari di Palermo si è appurato che su detto immobile, insistono le seguenti formalità ipotecarie:

- Formalità del del 5-11-1983, registrata il 12 dicembre 1983, con nn. 46072/3715, contro il [REDACTED], a favore delle Finanze dello Stato, per una somma di Lire 6.300.000
- Formalità dell' 8 luglio 1990, registrata il 10 luglio 1990, con nn.32207/5274 contro il debitore esecutato, la mog [REDACTED] a favore della Cassa di Risparmio, per effetto di decreto ingiuntivo, per il debito di una somma di lire 3.200.000.000.
- Formalità dell'11 febbraio 1987, registrata il 24 febbraio 1987, con nn. 7703/5903 contro il sig. [REDACTED], a favore dell' Amministrazione finanziaria dello Stato, ufficio registro, per effetto di pignoramento.
- Formalità del 16 aprile 1992, registrata il 27 aprile 1992, con nn. 19905/13817 contro il debitore esecutato (Più tre), a favore della Sicilcassa, per effetto di Pignoramento.

VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE PER CONFRONTO DI VALORI UNITARI

Per raggiungere una corretta valutazione dell'immobile sono stati considerati una serie di parametri ricavati sia dalla natura del bene sia dalle caratteristiche zonali che di fatto contribuiscono a condizionare in maniera



positiva o negativa il valore dell'oggetto da stimare. Nel caso specifico hanno contribuito ad aumentare il valore di mercato dell'immobile.

VALORE MEDIO DELLE ABITAZIONI AL MQ. PER ABITAZIONI SIMILARI A QUELLA OGGETTO DI STIMA

Tenuto in debito conto che ci troviamo in un'area periferica del Comune di Borgetto, con caratteristica urbanistica "B", quindi area edificabile, dopo un'indagine di mercato accurata, si può desumere che per le abitazioni simili a quella in esame il prezzo medio di mercato, ricavato dall'area interessata con indagini di tipo dirette, è di € 523,40 mq. Invece, il valore medio di mercato desunto dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare OMI è € 555,00/mq (media tra il valore minimo di € 470/mq ed il valore massimo, pari a € 640/mq)

Pertanto il valore di mercato dell'edificio residenziale è desunto tra la media di mercato pari a € 523,40/mq e quello OMI pari a € 555,00/mq = **€ 539,20/mq.**

Il valore di mercato dei locali adibiti a magazzino-deposito è stato desunto dalla sola quotazione OMI (in quanto non sono stati trovati valori di confronto aggiornati ad oggi) **ed è pari a € 472,50/mq**

Come già anticipato tale valore andrà di volta in volta aggiornato, riveduto e corretto sulla base di coefficienti d'influenza "ascendenti o discendenti" strettamente riferiti alle caratteristiche proprie dell'immobile oggetto di stima oltre che a quelle dell'area in cui esso ricade.



COEFFICIENTE GLOBALE DELL'AREA

L'edificio dista più di cento metri da una delle vie principali del paese per un coefficiente posizionale pari a 1,07. Rispetto all'elemento di maggiore importanza della zona in esame risulta distante oltre i 100 metri per un coefficiente pari a 1,00. L'intera area risulta essere dotata della maggior parte delle necessarie opere d'urbanizzazione primaria per un coefficiente funzionale traducibile in 0,90. Il coefficiente estetico zonale è di 1,11 mentre quello sociale, analizzando il numero dei reati e dell'andamento della popolazione degli ultimi tre anni si desume essere di 1,00. **Risulta quindi un coefficiente globale di 1,06.**

COEFFICIENTE GLOBALE DELL'EDIFICIO.

La conservazione dell'edificio nel suo complesso, considerando i singoli parametri che lo costituiscono (quali giudizio di qualità degli elementi architettonici, rilevamento di particolari parametri sociali, qualità impiantistiche generali dell'immobile), risulta avere un coefficiente di conservazione di 0,97. Se moltiplichiamo tale dato per il coefficiente funzionale, pari a 0,99, per quello estetico, pari a 0,97 e per quello sociale paria a 1,08, otteniamo un **coefficiente globale dell'edificio di 1,00.**

COEFFICIENTE GLOBALE DELL'ALLOGGIO.

La conservazione dell'alloggio nel suo complesso, alla luce del suo buono stato di manutenzione si traduce in un coefficiente correttivo di 1,00. Quello estetico è invece pari 1,10, mentre il coefficiente funzionale è di 0,97. La sua posizione e la dimensione si traducono rispettivamente nei coefficienti di 1,15 e di 0,80, per un **coefficiente globale dell'alloggio di 0,99**



COEFFICIENTE GLOBALE DI SVALUTAZIONE /INVALUTAZIONE DELL'ABITAZIONE .

Considerando i tre coefficienti globali di zona, dell'edificio e dell'alloggio possiamo ricavare un **coefficiente correttivo medio complessivo di 1,05**.

VALUTAZIONE PARZIALE STIMA SINTETICA

Avendo già ricavato il valore medio al mq per le abitazioni ed i locali di sgombro, relativi ad immobili simili a quella oggetto di stima, quantizzati rispettivamente in € 539,20 ed in € 472,50 si può procedere a stabilirne il valore unitario più probabile, corretto col coefficiente complessivo di adeguamento, di cui sopra, pari a 1,05.

Tenuto in considerazione che l'intero fabbricato è totalmente abusivo, (ma regolarizzabile, ai sensi dell'art. 17 della L. 47/85) si considera una percentuale di deprezzamento pari al 35% del suo valore.

Pertanto il più probabile valore unitario per mq è pari a:

$€539,20 \times 1,05 - 35\% = € 368,00/\text{mq}$ per gli alloggi e

$€ 472,50 \times 1,05 - 35\% = € 322,48/\text{mq}$ per i locali di sgombro.

Moltiplicando la superficie commerciale dell'immobile per il prezzo unitario/mq si ricava il valore complessivo dell'intero fabbricato, come da tabella che segue:



Valore della Stima economica dell'immobile Via Pirandello 12-14-16						
	Piano seminterrato	MQ	MQ	valore unitario €/mq	STIMA	QUOTA INDIVISA 1/2
4_5	cisterna -deposito nn 4-5	163,48		322,48 €	52 719,03 €	26 359,52 €
6	cisterna n.6	158,05		322,48 €	50 967,96 €	25 483,98 €
	Piano terra					
2	deposito n.2	161,2		322,48 €	51 983,78 €	25 991,89 €
3	deposito n.3	163,48		322,48 €	52 719,03 €	26 359,52 €
	Piano primo					
A	appartamento A balconi = ((10,7mq+11mq)/3)	166,27 7,23	173,5	368,00 €	63 848,00 €	31 924,00 €
B	appartamento B balconi = ((10,95 mq+11,30 mq)/3)	158,7 7,42	166,12	368,00 €	61 132,16 €	30 566,08 €
	Piano secondo					
C	appartamento C balconi = ((10,7mq+11mq+11,90)/3)	154,05 11,20	165,25	368,00 €	60 812,00 €	30 406,00 €
D	appartamento D balconi = ((10,7mq+11mq)/3)	147,5 7,23	161,28	368,00 €	59 351,04 €	29 675,52 €
				TOTALE STIMA	453 533,00 €	
				TOTA QUOTA INDIVISA 1/2		226 766,50 €

LA STIMA PER VALORE DI CAPITALIZZAZIONE DEL FABBRICATO

Considerando in parte i parametri zionali già ricercati e su esposti, mediati con successivi coefficienti correttivi relativi alla politica adottata, in campo urbanistico, dal Comune di Borgetto, nell'area esaminata, viene fissato un **tasso di capitalizzazione pari al 4%**. Non potendo disporre dell'ipotetico canone di locazione dell'immobile oggetto di stima, si è ricercato il canone di mercato per abitazioni simili pari a € 2,35 x mese x mq per i locali deposito ed a € 2,10 x mese x mq per le residenze. Si è pertanto ricavato un **reddito annuo lordo** variabile tra un massimo di € 4.610,14 ed un minimo di € 4.064,26, come meglio descritto nella tabella che segue e a cui si rimanda. E' stata considerata, quindi l'incidenza delle spese di manutenzione (imposte, spese



Arch. Vincenzo Simanella, Via Antonio Pacinotti n. 94 – 90145 Palermo. Tel. 0917302511- 3387476004.
P.I.04511440820; C.F. SMNVCN69B27G273V
mail: vincenzosimanella@gmail.com

generali, ecc...), nella misura del 25%, pertanto il reddito lordo è ridotto in un range compreso tra € 3.457,60 e € 3048,19. Moltiplicando tali valori per il tasso di capitalizzazione del 4% e detratta la percentuale di svalutazione per la condizione abusiva dell'intero immobile, pari al 35%, si ricava la **stima per capitalizzazione dei redditi** compresa in un range tra € 56.186,03 e € 49.533,12 per singolo immobile come da tabella che segue:

Valore della Stima Capitalizzazione dell'immobile Via Pirandello 12-14-16										
	Piano seminterrato	MQ	MQ	valore unitario €/mq	locazione annua	spese annue	reddito netto	tasso capitalizzazione 4%	deprezzamento per abuso 35%	quota indivisa 1/2
4_5	cisterna-deposito nn 4-5	163,48		28,20 €	4 610,14 €	1 152,53 €	3 457,60 €	86 440,05 €	30 254,02 €	56 186,03 €
6	cisterna n.6	158,05		28,20 €	4 457,01 €	1 114,25 €	3 342,76 €	83 568,94 €	29 249,13 €	54 319,81 €
	Piano terra									
2	deposito n.2	161,2		28,20 €	4 545,84 €	1 136,46 €	3 409,38 €	85 234,50 €	29 832,08 €	55 402,43 €
3	deposito n.3	163,48		28,20 €	4 610,14 €	1 152,53 €	3 457,60 €	86 440,05 €	30 254,02 €	56 186,03 €
	Piano primo									
A	appartamento A	166,27								
	balconi = ((10,7mq+11mq)/3)	7,23	173,5	25,20 €	4 372,20 €	1 093,05 €	3 279,15 €	81 978,75 €	28 692,56 €	53 286,19 €
B	appartamento B	158,7								
	balconi = ((10,95 mq+11,30 mq)/3)	7,42	166,12	25,20 €	4 186,22 €	1 046,56 €	3 139,67 €	78 491,70 €	27 472,10 €	51 019,61 €
	Piano secondo									
C	appartamento C	154,05								
	balconi = ((10,7mq+11mq+11,90)/3)	11,20	165,25	25,20 €	4 164,30 €	1 041,08 €	3 123,23 €	78 080,63 €	27 328,22 €	50 752,41 €
D	appartamento D	147,5								
	balconi = ((10,7mq+11mq)/3)	7,23	161,28	25,20 €	4 064,26 €	1 016,06 €	3 048,19 €	76 204,80 €	26 671,68 €	49 533,12 €
TOTALE STIMA PER CAPITALIZZAZIONE									426 685,62 €	
TOTALE STIMA QUOTA INDIVISA 1/2										213 342,81 €

VALUTAZIONE CONCLUSIVA DEL FABBRICATO

Si rammenta che l'immobile sia ancora oggi interamente abusivo, e che si è proceduto a stimarne il valore in quanto trattandosi, nel caso in esame, di una procedura esecutiva immobiliare, è possibile regolarizzare l'abuso ai sensi dell'art. 17 della L. 47/85 e successive modifiche ed integrazioni. Oltretutto esso ricade in zona edificabile (area "B") del Comune di Borgetto, quindi (se appurata la doppia conformità urbanistica) si può anche procedere alla richiesta



Arch. Vincenzo Simanella, Via Antonio Pacinotti n. 94 – 90145 Palermo. Tel. 0917302511- 3387476004.
P.I.04511440820; C.F. SMNVCN69B27G273V
mail: vincenzosimanella@gmail.com

di Permesso di Costruire in Sanatoria (P.D.C.S.) ai sensi dell' art.36 del Testo

Unico DPR n. 380/01, recepito dalla Regione Sicilia con la L.R. n. 16/2016.

Concludendo, mediando i due valori ottenuti dalla Stima Sintetica e dalla

Stima per Capitalizzazione, si ottiene il seguente valore di mercato:

STIMA CONCLUSIVA QUALE MEDIA TRA LA STIMA SINTETICA E LA STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI						
	Piano seminterrato	MQ	MQ	STIMA SINTETICA	STIMA PER CAPITALIZZAZIONE	MEDIA E STIMA CONCLUSIVA
4_5	cisterna -deposito nn 4-5	163,48		52 719,03 €	56 186,03 €	54 452,53 €
6	cisterna n.6	158,05		50 967,96 €	54 319,81 €	52 643,89 €
	Piano terra					
2	deposito n.2	161,2		51 983,78 €	55 402,43 €	53 693,10 €
3	deposito n.3	163,48		52 719,03 €	56 186,03 €	54 452,53 €
	Piano primo					
A	appartamento A balconi = ((10,7mq+11mq)/3)	166,27 7,23	173,5	63 848,00 €	53 286,19 €	58 567,09 €
B	appartamento B balconi = ((10,95 mq+11,30 mq)/3)	158,7 7,42	166,12	61 132,16 €	51 019,61 €	56 075,88 €
	Piano secondo					
C	appartamento C balconi = ((10,7mq+11mq+11,90)/3)	154,05 11,20	165,25	60 812,00 €	50 752,41 €	55 782,20 €
D	appartamento D balconi = ((10,7mq+11mq)/3)	147,5 7,23	161,28	59 351,04 €	49 533,12 €	54 442,08 €
STIMA CONCLUSIVA					440 109,31 €	

Pertanto la quota indivisa di ½ del lotto 14 è pari a € 220.054,65 come da tabella seguente

STIMA DELLA QUOTA INDIVISA DI 1/2 DELL'IMMOBILE DI VIA PIRANDELLO 12-14-16					
	Piano seminterrato	MQ	MQ	STIMA CONCLUSIVA	QUOTA 1/2 INDIVISA
4_5	cisterna -deposito nn 4-5	163,48		54 452,53 €	27 226,27 €
6	cisterna n.6	158,05		52 643,89 €	26 321,94 €
	Piano terra				
2	deposito n.2	161,2		53 693,10 €	26 846,55 €
3	deposito n.3	163,48		54 452,53 €	27 226,27 €
	Piano primo				
A	appartamento A balconi = ((10,7mq+11mq)/3)	166,27 7,23	173,5	58 567,09 €	29 283,55 €
B	appartamento B balconi = ((10,95 mq+11,30 mq)/3)	158,7 7,42	166,1	56 075,88 €	28 037,94 €
	Piano secondo				
C	appartamento C balconi = ((10,7mq+11mq+11,90)/3)	154,05 11,20	165,3	55 782,20 €	27 891,10 €
D	appartamento D balconi = ((10,7mq+11mq)/3)	147,5 7,23	161,3	54 442,08 €	27 221,04 €
STIMA TOTALE QUOTA INDIVISA DI 1/2				220 054,65 €	



RISPOSTA AL QUESITO N.2

“aggiornare la stima del bene di cui al lotto 2 escludendo la p.lla 216 (erroneamente pignorata come 206)”: fondo rustico nel comune di Partinico, contrada Margi Soprana, al catastato terreni al fg.76, partt. 239, 248, 249, 250, 251, 321, 322, 399

1) Ubicazione e descrizione

Come si evincerà dagli allegati grafici sia di rilievo sia catastali, le particelle catastali su elencate, ricadenti sul medesimo foglio di mappa n. 76 del Comune di Partinico, costituiscono di fatto un intero ed unico fondo rustico. Queste, pertanto, poiché si configurano come un'entità con identiche caratteristiche fisiche e tipologiche verranno valutate considerando l'estensione totale del fondo.

Il fondo rustico è individuato nel comune di Partinico lungo la strada provinciale Partinico -San Giuseppe Jato, al km 3, sulla destra. Esso è stato coltivato a vigneto, come i fondi confinanti, fino a pochi anni orsono ed oggi risulta incolto e privo di alcuna recinzione. Si sviluppa in un'area pressoché piana e l'accesso allo stesso, risulta poco pratico a causa della mancanza di alcun varco pedonale praticabile, comunque esso si estende parallelamente alla confinante sede stradale. L'intero fondo è gravato da una servitù di passaggio tra le particelle catastali nn. 239 e 216. Tale passaggio, che si configura come una stretta trazzera di campagna, mette in comunicazione la strada provinciale Partinico – San Giuseppe Jato con i lotti di terreno più interni.

Non sono presenti sistemi di adduzione idrica ed il fondo risulta sprovvisto di qualsiasi approvvigionamento elettrico. Sulla sola particella n. 239 insiste un immobile abusivo di tipo residenziale che si compone di due piani fuori



terra, con copertura a falde, lasciato al grezzo dell'opera ed in disuso. L'intera area in esame, urbanisticamente, ricade in zona territoriale omogenea "E", cioè essenzialmente destinata all'esercizio dell'agricoltura, in cui l'indice di edificabilità è pari allo 0,030 mc/mq, relativo a piccoli immobili d'appoggio alla conduzione agricola del fondo

2) Dati catastali e coerenze

1. Lotto di terreno di 32 are e 60 centiare circa, nel comune di Partinico contrada Margi Soprana, catastato all'art. 54327, fg.76, part. 251.
2. Fondo rustico di 91 are, 14 centiare circa, nel comune di Partinico, contrada Margi Soprana, costituito da due spezzoni, catastato alla partita n. 25651, fg.76, partt. 321 e 322, ed alla partita n. 2562, fg.76, partt. 249 e 250.
3. Lotto di terreno di 35 are e 44 centiare circa, nel comune di Partinico, contrada Margi Soprana, catastato all'art. 44459, fg.76, part. 239.
4. Fondo rustico di 86 are, 80 centiare circa, nel comune di Partinico, Margi Soprana, catastato all'art. 56062, fg.76, partt. 248 e 399.

Gli estremi catastali su esposti coincidono con gli estremi riportati agli atti, ma non tutti risultano aggiornati. Infatti le partt.n. 248 e 399 risultano ancora intestate al proprietario precedente, si [redacted]; invece le partt. n. 249, 250, 321, 322 e 239 sono correttamente intestate al [redacted]

Tutti i beni su menzionati sono individuabili sul mappale del catasto, la cui esatta ubicazione è stata accertata in seguito ai *ripetuti sopralluoghi tecnici*.

3) Provenienza dei beni e l'attuale intestazione;

- Il lotto di terreno di 32 are e 60 centiare circa, nel comune di Partinico contrada Margi Soprana, catastato all'art. 54327, fg.76, part. 251, ,è stato acquistato dal [redacted] con atto di compravendita da parte del sig.



ai rogiti del Notaio Vincenzo Marino di Partinico in data 20 luglio 1984 e trascritto alla conservatoria dei registri di Palermo l' 08 agosto 1984 col n. 32702726544.

- Il fondo rustico di 91 are, 14 centiare circa, nel comune di Partinico, contrada Margi Soprana, costituito da due spezzoni, catastato alla partita n. 25651, fg.76, partt. 321 e 322, ed alla partita n. 2562, fg.76, partt. 249 e 250 è stato acquistato dal [redacted] con atto di compravendita da parte della Sig.ra D [redacted] ai rogiti del Notaio Vincenzo Marino, di Partinico in data 29 giugno 1984 e registrato il 14 luglio 1984 presso la conservatoria dei registri di Palermo col n. 28601/23320.

- Il lotto di terreno di 35 are e 44 centiare circa, nel comune di Partinico, contrada Margi Soprana, catastato all'art. 44459, fg.76, part. 239 è stato acquistato da [redacted] con atto di compravendita da parte del Sig. [redacted] ai rogiti del Notaio Vincenzo Marino, di Partinico in data 29 luglio 1984 e registrato il 25 luglio 1984 presso la conservatoria dei registri di Palermo col n. 18145

- Il fondo rustico di 86 are, 80 centiare circa, nel comune di Partinico, Margi Soprana, catastato all'art. 56062, fg.76, partt. 248 e 399 è stato acquistato dal s [redacted] con atto di compravendita da parte del Sig. [redacted], ai rogiti del Notaio Vincenzo Marino, di Partinico in data 09 settembre 1989 e registrato il 15 settembre 1989 presso la conservatoria dei registri di Palermo col n. 9711.

4) *Accerti se vi sono creditori iscritti;*



Dalle ricerche effettuate presso la conservatoria dei Registri Immobiliari di Palermo si è appurato che su detto immobile, insistono le seguenti formalità ipotecarie:

- Formalità del 31 luglio 1989, registrata il 2 agosto 1989, con nn. 31459/4683 contro il [REDACTED] a favore del Banco di Sicilia, per effetto di Mutuo, per una somma pari a Lire 1.300.000.000.
- Formalità dell' 8 luglio 1990, registrata il 10 luglio 1990, con nn. 32205/5272 contro il debitore esecutato e la moglie, Sig. [REDACTED], a favore della Cassa di Risparmio, per effetto di decreto ingiuntivo, per il debito di una somma di lire 3.200.000.000.
- Formalità dell' 8 luglio 1990, registrata il 10 luglio 1990, con nn.32206/5273 contro il debitore esecutato, la mog. [REDACTED] a favore della Cassa di Risparmio, per effetto di decreto ingiuntivo, per il debito di una somma di lire 850.000.000.
- Formalità dell' 8 luglio 1990, registrata il 10 luglio 1990, con nn.32207/5274 contro il debitore esecutato, la mog. [REDACTED] a favore della Cassa di Risparmio, per effetto di decreto ingiuntivo, per il debito di una somma di lire 3.200.000.000.
- Formalità del 16 aprile 1992, registrata il 27 aprile 1992, con nn. 19905/13817 contro il debitore esecutato (Più tre), a favore della Sicilcassa, per effetto di Pignoramento.
- Formalità del 22 maggio 1990, registrata il 2 giugno 1990, con nn.



22546/3465 contro [REDACTED] a favore della Cassa Rurale ed Artigiana di Monreale, per effetto di apertura di credito in C/C, per il debito di una somma di lire 1.600.000.000.

5) Determini il valore di mercato del bene pignorato con stretto riferimento ai limiti in cui è stato colpito dal pignoramento

VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

Per la determinazione del valore di questo immobile, considerata la natura del terreno, in funzione delle potenzialità su esposte, ho eseguito accurati accertamenti per la determinazione dei prezzi di mercato correnti nella zona e confrontando gli stessi con i valori agricoli medi per l'anno 2012, a cura dell'Agenzia delle Entrate, relativamente alla Regione Agraria n.12. Considerando i valori tabellati relativamente a due tipi di colture medie, individuabili nell'area in esame e precisamente il vigneto, pari a € 22.750,00/Ha, e l'incolto produttivo, pari a € 1.250,00/Ha, si ricava una media estimativa pari a € 12.000,00/Ha, pari a € 1,2 mq. Tale valore deve essere mediato con i valori medi di contrattazione relativi a fondi agricoli con caratteristiche similari a quello periziato. Da un indagine di mercato locale ho potuto appurare che il valore medio per mq di terreno è circa pari a € 7,00/mq.

Mediando quindi i due valori di cui sopra si ricava il prezzo per ettaro relativo al nostro fondo, cioè: $1/2 \times (\text{€ } 1,2/\text{mq} + \text{€ } 7,00/\text{mq}) = \text{€ } 4,10/\text{mq}$.

Moltiplicando tale dato per l'estensione delle superfici parziali dell'intero fondo (pari ad un totale di 2,4628 ettari), se ne ricava il più probabile prezzo di mercato, così diviso:

- 1) Lotto di terreno di 3.260 mq x € 4,10 = € 13.366,00
- 2) Fondo rustico di 9.114 mq x € 4,10 = € 37.367,40



- 3) Lotto di terreno di 3.544 mq x € 4,10 = € 14.530,40
- 3.1) Valore del rustico della villa che vi insiste (come in seguito specificato) € 92.549,05
- 4) Fondo rustico di 8.680 mq x € 4.10 = € 35.588,00

Per un totale di € 193.400,85

(centonovantatremilaquattrocento/85)

Come già detto ho incluso il valore del rustico della villa che insiste sulla particella n. 239, su indicato al punto n.4, come di seguito specificato.

VALORE MEDIO, AL MQ, DELLE VILLE SIMILARI A QUELLA OGGETTO DI STIMA

Tenuto in debito conto che ci troviamo in un'area esterna al centro abitato del Comune di Partinico, in un'area che il vigente Piano Regolatore Generale indica come zona territoriale omogenea "E", in cui vige un indice di edificabilità di 0,03 mc/mq, in quanto area destinata prevalentemente a verde agricolo, considerando l'epoca recente di costruzione dell'intera unità immobiliare, valutando il suo stato di totale abusivismo, dopo un'indagine di mercato accurata, si può desumere che per le abitazioni simili a quella in esame il prezzo medio di mercato, ricavato dall'area interessata con indagini di tipo dirette, è di € **1.397,63/mq**. Il valore OMI di riferimento è pari a € **800,00**. **Ne discende un valore unitario medio pari a € 1.098,81/mq**. Come già anticipato tale valore andrà di volta in volta aggiornato, riveduto e corretto sulla base di coefficienti d'influenza "ascendenti o discendenti" strettamente riferiti alle caratteristiche proprie dell'immobile oggetto di stima oltre che a quelle dell'area in cui esso ricade.



COEFFICIENTE GLOBALE DELL'AREA

L'edificio dista più di 3 km dalla circonvallazione di Partinico per un coefficiente posizionale pari a 0,97. Rispetto all'elemento di maggiore importanza della zona in esame risulta distante oltre i 100 metri per un coefficiente pari a 1,00. L'intera area non risulta essere dotata della maggior parte delle necessarie opere d'urbanizzazione primaria per un coefficiente funzionale traducibile in 0,83. Il coefficiente estetico zonale è di 1,66, mentre quello sociale, analizzando il numero dei reati e dell'andamento della popolazione degli ultimi tre anni si desume essere di 1,00. **Risulta quindi un coefficiente globale di 1,34.**

COEFFICIENTE GLOBALE DELL'EDIFICIO.

L'edificio è lasciato completamente grezzo, privo di finiture, quindi non idoneo ad essere abitato. Pertanto la sua, considerando i singoli parametri che lo costituiscono (quali giudizio di qualità degli elementi architettonici, rilevamento di particolari parametri sociali, qualità impiantistiche generali dell'immobile), risulta avere un coefficiente di conservazione di 0,81. Se moltiplichiamo tale dato per il coefficiente funzionale, pari a 0,84, per quello estetico, pari a 0,96 e per quello sociale paria a 0,91, otteniamo un **coefficiente globale dell'edificio di 0,59.**

COEFFICIENTE GLOBALE DELL'ALLOGGIO.

La conservazione dell'alloggio nel suo complesso, alla luce del suo buono stato di manutenzione si traduce in un coefficiente correttivo di 0,90. Quello estetico è invece pari 0,65, mentre il coefficiente funzionale è di 1,10. La sua posizione e la dimensione si traducono rispettivamente nei coefficienti di 1,05 e di 0,80, per un **coefficiente globale dell'alloggio di 0,54**



COEFFICIENTE GLOBALE DI SVALUTAZIONE /INVALUTAZIONE DELL'ABITAZIONE .

Considerando i tre coefficienti globali di zona, dell'edificio e dell'alloggio possiamo ricavare un **coefficiente correttivo medio complessivo di 0,43**.

VALUTAZIONE DELLA VILLA

Avendo già ricavato il valore medio delle abitazioni pari a € **1.098,81/mq** si può stabilire il **valore unitario più probabile**, corretto col coefficiente complessivo di 0,43, in **€ 1.098,81*0.43= € 472,50 mq**. Tenuto in considerazione che l'appartamento risulta essere disabitato non si applica alcuna detrazione relativa, tuttavia tale valore deve essere deprezzato del 35 % per il suo stato di totale abusivismo. Pertanto moltiplicando la superficie commerciale dell'immobile per il valore unitario corretto otterremo il valore complessivo:

€ 472,50 x 301,34 mq – 35% = € 92.549,05

6) *Riferisca circa la possibilità di una divisione del bene in caso di comproprietà;*

Il bene in oggetto, non è in regime di comproprietà.

7) *Precisi se i beni stessi siano liberi od occupati (nel secondo caso aquale titolo) indicando gli estremi di un'eventuale trascrizione o registrazione e se i beni siano gravati da usufrutto o da altri diritti reali;*

Il fondo non risulta in uso ad alcun soggetto

8) *accerti eventuali difformità ex lege 47/1985;*

Come già accennato, sulla sola particella catastale n. 239 è stata realizzata una costruzione abusiva. Trattasi di una villetta unifamiliare che si compone di



due livelli fuori terra e con copertura a falde. L'immobile non è stato ultimato, è lasciato al grezzo dell'opera, infatti sono assenti infissi esterni e d interni, fatta eccezione per un'ampia porta metallica al piano terreno. L'interno è parzialmente tramezzato mentre non sono presenti impianti di adduzione elettrico e idrico. L'intera fabbrica occupa una superficie di mq.150 per piano, e ricade in zona territoriale omogenea "E", cioè con una destinazione urbanistica a "verde agricolo", in cui l'indice di edificabilità è pari allo 0,030 mc/mq, cioè relativo a piccoli immobili d'appoggio alla conduzione agricola del fondo. Di tale immobile si può richiedere la concessione in sanatoria ex art.13 lex 47/85. Inoltre trattandosi, nel caso in esame, di una procedura esecutiva immobiliare, chi ne dovesse entrare in possesso, può sempre regolarizzare l'abuso eseguito, ai sensi dell'art. 17 della L. .47/85 e successive modifiche ed integrazioni.

CONCLUSIONI

La presente relazione, composta da n° 26 pagine dattiloscritte e da n° 7 allegati, è depositata telematicamente in data 3-10-2024. Ringraziando la S.V.I. per la fiducia accordatami, si riassumono sinteticamente le risposte ai quesiti:

- | | |
|---|--------------|
| 1) il valore estimativo aggiornato del lotto n. 14 è pari a | € 440.109,31 |
| e pertanto la quota indivisa di $\frac{1}{2}$ del bene è pari a | € 220.054,65 |
| 2) il valore estimativo aggiornato del lotto n. 2 è pari a | € 193.400,85 |

In fede

Palermo li 03.10.2024

IL C.T.  Arch. Vincenzo Simanella

