

TRIBUNALE ORDINARIO DI TERMINI IMERESE
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione immobiliare R.G. 96/2020
Giudice Dott.ssa Giovanna Debernardi

Custode giudiziario Avv. Michele Sciarrino

Relazione tecnica

Creditore: Levictus SPV S.r.l.

Debitore: “*Omissis*”

Palermo, 13/06/2025

L'esperto stimatore
Arch. Carolina Taragnolini

Con ordinanza del 13.03.2025 Codesto Ill.mo G.E. disponeva: *“Il Giudice, sentite le parti, onera il consulente tecnico a recarsi presso il Comune di Bagheria, autorizzando il medesimo, in qualità di perito incaricato da codesto Tribunale e nominato nella presente procedura esecutiva, ad assumere tutte le informazioni (se del caso anche mediante rilascio della documentazione occorrente), al fine di verificare lo stato del procedimento di sanatoria avente per oggetto il compendio immobiliare oggetto di pignoramento. Assegna pertanto al medesimo perito termine fino al 13.6.2025 per depositare una relazione contenente le informazioni di cui sopra nonché, alla luce delle stesse, la valutazione aggiornata del bene pignorato, tenuto conto sia del suo valore di mercato, sia, se possibile, del suo valore d’uso. Rinvia per le determinazioni conseguenti all’udienza del 2.7.2025 alle ore 10.00”;*

Onde adempiere all’incarico ricevuto, la scrivente:

- Effettuava sopralluogo di rito in data 26/03/2025 (**All. 1**) sia presso l’immobile pignorato identificato al fg. 14 p.lla 1364 sub 6 posto al primo piano e sia presso l’immobile abusivo posto al terzo e ultimo piano e identificato al fg. 14 p.lla 1364 sub 8 (categoria catastale F5 lastrico solare) (**All.6-7**). La scrivente constatava la corrispondenza dello stato di fatto dell’immobile pignorato (sub 6) rispetto a quanto rilevato in sede di sopralluogo del 2021 ed effettuava un rilievo metrico e fotografico del bene posto al terzo piano (sub 8) accertando la sussistenza di un appartamento pari a circa 87 mq - oltre terrazza pari a circa 74 mq di cui circa 27 mq coperti da tettoia - composto da cucina, soggiorno, camera, servizio igienico, ripostiglio e disimpegno (**All.2-8**);
- dopo aver preso appuntamento per le vie brevi col funzionario incaricato, si recava in data 7 maggio 2025 presso l’Ufficio Urbanistica del Comune di Bagheria al fine di verificare lo stato del procedimento di condono avente ad oggetto anche l’immobile pignorato della presente procedura esecutiva con particolare riferimento alla nota prot. n. 0065253/2024 del 03/10/2024 e all’affidente pratica presentata con prot. n.28146 del 18/10/1986 a nome di *“Omissis”*.

Ebbene, in tale occasione, veniva oralmente rappresentato alla scrivente quanto segue:

- che, nonostante fosse, allo stato, formalmente spirato il termine di cui alla detta nota prot. n. 0065253/2024 del 03/10/2024 e non fosse ancora pervenuta presso gli uffici competenti la documentazione ivi richiesta, il procedimento amministrativo avviato con l’istanza di

- condono di cui alla citata nota prot. n. n.28146 del 18/10/1986 non si era, a quella data del 7 maggio u.s., ancora concluso con l'adozione di alcun provvedimento di formale diniego;
- che inderogabilmente prima dell'adozione di tale provvedimento di diniego sarebbe ancora teoricamente possibile, da parte del proprietario o dell'eventuale acquirente dell'immobile pignorato, ottenere la positiva conclusione dell'istanza di condono – eventualmente anche solo con riferimento all'unità immobiliare di primo piano fg. 14 p.lla 1364 sub 6 (mediante il suo scorporo) - ma solo previa completa rimozione delle opere abusive compiute all'ultimo piano nonché integrale adempimento di tutti gli oneri documentali e amministrativi richiesti con la nota prot n. 0065253/2024 del 03/10/2024.

Al fine di ottenere resoconto scritto dettagliato da parte degli organi competenti rispetto a quanto informalmente espresso alla scrivente nel corso del colloquio tenutosi presso gli uffici comunali in data 7 maggio u.s., la scrivente inoltra all'ufficio competente del Comune di Bagheria missiva di pec in data 8 maggio u.s. **(All.9)** chiedendo:

1. di conoscere lo stato aggiornato del procedimento relativo alla comunicazione prot. n. 0065253/2024 del 03/10/2024 di cui alla pratica di condono presentata con prot. n.28146 del 18/10/1986 a nome di “*Omissis*”;
2. di ricevere, come verbalmente concordato, i conteggi circa gli oneri da corrispondere per l'eventuale scorporo dell'immobile di primo piano fg. 14 p.lla 1364 sub 6 (oggetto di esecuzione immobiliare) dall'intera pratica di condono.

La missiva predetta con la richiesta di dettagliati chiarimenti rimaneva tuttavia senza riscontro alcuno nonostante fosse stata rappresentata anche la particolare urgenza del caso allegando l'ordinanza di questo On. le Tribunale che disponeva il richiamo della sottoscritta n.q. di esperto stimatore.

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 identificato al **fg. 14 p.lla 1364 sub 6** è pari a **168,63 mq**, come già determinato nella perizia di stima depositata in data 10/10/2021.

PROCEDIMENTO DI STIMA SINTETICA

Al fine di determinare la stima più precisa del valore dei beni oggetto della presente esecuzione appare opportuno procedere, dapprima, con il metodo di valutazione di tipo sintetico attraverso l'utilizzo di fonti dirette ed indirette. La media dei prezzi dei beni analoghi così determinata, verrà temperata poi, positivamente o negativamente alla luce degli indici specifici del bene oggetto della presente analisi. Con riferimento al mercato immobiliare del Comune di Bagheria sono state confrontate le informazioni desunte da due fonti:

1. Fonti indirette ricavate dalla banca dati dell'Agenzia del Territorio (OMI) e dal borsino immobiliare raccogliendo i valori di mercato a metro quadrato per le abitazioni civili (A2);
2. Fonti dirette, ricavate da agenzie immobiliari del luogo e siti web (immobiliare.it, idealista.it, casa, ecc) e dalla Consultazione dei valori immobiliari dichiarati dall'Agenzia delle entrate, ricercando immobili con caratteristiche simili al bene oggetto di stima.

Fonti indirette – Agenzia del Territorio

Sono stati presi in considerazione i valori delle abitazioni civili (A2) nel Comune di Bagheria riferiti al 2° semestre dell'anno 2024 per la zona Periferica/zona di sviluppo del centro urbano, codice di zona D1, tipologia prevalente abitazioni civili (**All. 3**).

Tipologia	Stato conservativo	Valore mercato €/mq		Superficie (L/N)	Valori di locazione €/mq		Superficie (L/N)
		min	max		min	Max	
Abitazioni civili	normale	800	1050	L	3,5	5	L

Vista la tipologia dell'immobile è stato preso in considerazione il valore di mercato medio che risulta pari a **€/mq 925,00**.

Fonti indirette – Borsino immobiliare

Il borsino immobiliare riporta per la zona in questione e per le abitazioni in stabili di fascia media il valore di mercato medio pari a **€/mq 1.035,00 (All. 4)**.

Fonti dirette

Dalle indagini condotte presso le agenzie immobiliari locali per beni assimilabili, il valore medio di mercato dell'immobile è approssimabile ad €/mq **824,45**.

Fonte	Tipologia immobile	indirizzo	Superfici e	Piano	Stato d'uso	Prezzo totale	Prezzo unitario
Tcnocasa	appartamento	Via Santa Chiara n. 35	102 mq	2	da ristrutturare	550 000,00 €	539,22 €
Casa In IMMOBILIARE	appartamento	Via Santa Chiara	75 mq	1	da ristrutturare	60 000,00 €	800,00 €
Desiderio di casa	appartamento	Via Sant'Antonio n. 2	77 mq	1	da ristrutturare	69 000,00 €	896,10 €
Desiderio di casa	appartamento	Via Passo del Carretto	160 mq	1	ristrutturato	170 000,00 €	1 062,50 €
							824,45 €

Banca dati delle Quotazioni Immobiliari- Agenzia delle Entrate - Consultazione valori immobiliari dichiarati (All. 5)

La sottoscritta ha provveduto altresì a consultare i dati relativi alle transazioni immobiliari riguardanti immobili ubicati nella zona di riferimento dell'immobile oggetto di stima (OMI "D1") a quest'ultimo paragonabili quanto a tipologia, ubicazione e consistenza.

I dati di riferimento consultabili prendono in esame l'intervallo di tempo compreso tra il 01.01.2024 e il 31.12.2024. Si è rilevato che nell'intervallo di tempo in esame sono stati stipulati, per immobili aventi caratteristiche simili a quelle dell'immobile oggetto di stima, n. 3 (tre) atti di compravendita. Di seguito si riportano le specifiche informazioni disponibili.

Dalla consultazione dei valori immobiliari dichiarati per la zona in questione sul sito dell'Agenzia delle entrate emerge il seguente valore medio pari a €/mq **1.225,38 (All. 5)**.

Fonte	Tipologia immobile	Superficie	Prezzo totale	Prezzo unitario
Agenzia delle Entrate	appartamento	162 mq	115 000,00 €	1 151,08 €
Agenzia delle Entrate	appartamento	175 mq	110 000,00 €	1 293,71 €
Agenzia delle Entrate	appartamento	160 mq	155 000,00 €	1 231,34 €
				1 225,38 €

Pertanto, il valore di mercato delle abitazioni civili che risulta dall'analisi delle fonti indirette e dirette sopra riportate è pari al valore medio tra i risultati ottenuti.

Valore medio= (€ 925,00 + € 1.035,00 + € 824,45 + € 1.225,38)/4= **€/mq 1.002,46**

Su tale valore dell'immobile pari ad €/mq 1.002,46 la scrivente ha proceduto ad applicare specifici coefficienti di merito tratti dal “*Codice delle Valutazioni Immobiliari. Italian Property Valuation Standard*” edito da Tecnoborsa, come di seguito specificati:

Coefficienti di merito applicati all'appartamento:

Coefficiente di piano: **piani primo senza ascensore: -10%**

Coefficiente di stato di conservazione: **buono stato 0%**

Coefficiente di luminosità: **poco luminoso -5%**

Coefficiente di esposizione a vista: **vista mista 0%**

Coefficiente di costruzione edificio: **20-40 anni in scadente stato di conservazione -15%**

Coefficiente per il riscaldamento: **assente -5%**

Considerando i coefficienti di merito relativi alle caratteristiche dell'edificio e dell'unità immobiliare, si è ottenuto il valore di mercato di **€/mq 692,11**.

Valore di mercato stima sintetica = Sulla base dei dati reperiti dalle quotazioni dell'Osservatorio del mercato immobiliare (OMI), dal Borsino immobiliare, dai dati forniti da agenzie immobiliari e dall'agenzia delle entrate **il più probabile valore di stima dell'immobile è di:**

€ 116.710,51 (€ 692,11 x 168,63 mq).

PROCEDIMENTO DI STIMA ANALITICO PER CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO

La stima analitica del valore di un immobile si ottiene mediante capitalizzazione, ad un opportuno saggio, dei redditi netti futuri che l'immobile è in grado di produrre, basandosi sul concetto della surrogabilità tra il valore di mercato di un bene e la sua redditività futura riportata all'attualità. La redditività è direttamente collegata al valore locativo. Per la determinazione del valore locativo dell'immobile oggetto di causa la sottoscritta ha considerato le seguenti fonti:

- Agenzia territorio quotazioni O.M.I. II semestre 2024, ultimo pubblicato.

L'immobile ricade in zona D1, Periferica/zona di sviluppo del centro urbano, categoria catastale A/2, con valori di locazione compresi tra 3,5 e 5 (€/mq per mese) calcolati in base alla superficie utile lorda (**All. 3**).

Utilizzando un valore medio abbiamo:

$4,25 \text{ €/mq} \times 87 \text{ mq (sup. lorda)} = 369,75 \text{ € valore locativo mensile.}$

- La sottoscritta ha ottenuto il valore locativo anche attraverso un'analisi di mercato, attraverso i siti internet www.immobiliare.it e www.idealista.it, dalla quale è risultato che, nella zona in cui ricade l'immobile oggetto di causa, vi sono richieste di locazione per appartamenti con analoghe caratteristiche che si aggirano tra i € 370,00 e € 450,00 per quadrature pari a circa 70 mq con un valore al mq compreso quindi tra i €/mq 5,2 e i €/mq 5,6. Prendendo in considerazione il valore medio della suddetta forbice pari a 5,4 €/mq e moltiplicandolo per 87 mq si ottiene il valore locativo mensile di € 469,80.

Operando una media tra i due valori trovati abbiamo:

$$(369,75 \text{ €} + 469,80 \text{ €}) / 2 = 419,77 \text{ €}$$

Tenendo conto di tutti i valori locativi suindicati si è giunti alla ragionevole previsione che nel caso specifico per l'immobile oggetto di causa è possibile stabilire una rendita mensile lorda di € 400,00 pari ad un canone lordo annuo € 4.800,00. Da tale somma, detratte le spese di gestione immobiliare a carico del proprietario (spese di manutenzione, assicurazione, oneri fiscali ecc.), analiticamente tradotte nella percentuale del 30%, si ricava il reddito annuo netto di € 3.360,00. La valutazione del saggio di capitalizzazione deve essere contenuta negli attuali limiti dell'investimento immobiliare: tale valore attualmente si aggira intorno al 2% - 3% in relazione al tipo di abitazione e alla sua disponibilità sul mercato.

Dalla capitalizzazione del reddito annuo netto, considerando il saggio di capitalizzazione pari al 3%, si ottiene:

Valore di mercato stima analitica = € 3.360,00 : 0,03 = € 112.000,00.

VALORE DI MERCATO FINALE

Al fine dunque di determinare il valore di mercato più probabile dell'immobile in oggetto, si procederà quindi ad una media aritmetica dei risultati ottenuti mediante la stima sintetica e analitica.

$V_{fin.} = (V_{sint.} + V_{anal.}) / 2 = (\text{€ } 116.710,51 + \text{€ } 112.000,00) / 2 = \text{€ } 114.355,25$

Pertanto si ritiene congruo come valore più probabile di mercato del bene oggetto della presente stima il seguente:

Valore mercato = € 114.355,00 (in c.t.)

Deprezzamenti

Come già espresso nella perizia di stima depositata nel 2021 ed a seguito della comunicazione del Comune di Bagheria prot. 0065253 del 03/10/2024, è opportuno far presente che vi sono delle difformità riscontrate dal punto di vista edilizio – urbanistico e catastale. Tali difformità sono da considerarsi ostative ad una commercializzazione del bene e propedeutiche ad una qualunque attività sull'immobile. Pertanto, il valore del bene va decurtato dalle spese vive da sostenere per la regolarizzazione edilizia, urbanistica e catastale. A integrazione della relazione di stima del 2021 e a seguito di ulteriore colloquio con l'Ufficio tecnico del Comune di Bagheria, si precisa che, per quanto riguarda le difformità interne consistenti nella diversa distribuzione interna, nell'apertura del bagno sul prospetto principale e nell'annessione delle due chiostrine condominiali, dovrà essere previsto il ripristino dello *status quo ante* per un costo approssimativo pari a **€ 4.000,00** oltre iva, imprevisti e oneri di legge (**All. 10**). A tali somme andranno aggiunti i costi per il completamento della sanatoria (perizia giurata, relazione tecnica, elaborati grafici, documentazione fotografica, allineamento catastale, certificato di idoneità sismica, nulla osta soprintendenza BB.CC.AA, segnalazione certificata di abitabilità) indicativamente pari a circa **€ 5.000,00** oltre accessori di legge ed oltre **€ 250,00** circa di diritti di segreteria e istruttoria come espresso nella comunicazione del Comune di Bagheria. Gli ulteriori oneri (spese di demolizione opere abusive terzo piano, sanzione € 1.000,00 per completamento del piano secondo, € 516,00 per completamento piano secondo) sono ad appannaggio dei proprietari degli immobili non oggetto della presente procedura esecutiva. Inoltre si rammenta che ai fini di una compravendita ai sensi del D.Lgs 192/2005, D.Lgs 311/2006 e della L. 90/2013 è

necessario redigere l'attestato di Prestazione Energetica del quale l'immobile pignorato è attualmente sprovvisto. Andrà quindi decurtata anche tale spesa che si può ragionevolmente considerare di € 200,00.

Dal valore di stima dell'immobile occorre dunque detrarre quindi i seguenti costi:

- Costi per regolarizzazione edilizio urbanistica: € 4.000,00 circa oltre iva e accessori di legge;
- Costi completamento sanatoria circa € 5.000,00 (quota parte) oltre accessori di legge;
- Diritti di segreteria e istruttoria circa € 250,00;
- Costi per regolarizzazione catastale: € 650,00 circa
- Costi per elaborazione dell'Attestato di Prestazione Energetica: non oltre € 200,00 per ciascun appartamento oltre accessori di legge.

Dunque, il valore di stima dell'immobile **verrà deprezzato di euro 10.100,00.**

$V = (\text{€ } 114.355,00 - \text{€ } 4.000,00 - \text{€ } 5.000,00 - \text{€ } 250,00 - \text{€ } 650,00 - \text{€ } 200,00) = \text{€ } 104.255,00$

Pertanto, il più probabile valore di mercato dell'immobile, decurtato dei costi sopra indicati, è di euro 104.255,00 (Centoquattromiladuecentocinquantacinque/00euro).

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:

$\text{€ } 104.255,00 - 5\%(\text{pari a € } 5.212,75) = \text{€ } 99.042,25$ **(che si arrotondano in € 99.000,00)**

STIMA DEL VALORE D'USO

Come già precisato, l'immobile pignorato, e come ampiamente descritto nel paragrafo "regolarità edilizia" della relazione depositata in data 10/10/2021, è oggetto di un'istanza di condono non definitiva in relazione alla quale è stato avviato il procedimento di diniego giusta comunicazione del Comune di Bagheria prot. 0065253 del 03/10/2024, sebbene, come sopra anticipato, non è ancora stato emesso formale decreto di demolizione.

Nel caso in questione può essere utile calcolare il valore dell'immobile abusivo attraverso il "Valore d'uso". Esso è sicuramente inferiore al valore di mercato di un immobile regolare come in precedenza calcolato.

Di fronte al diffuso abusivismo presente nel territorio e presumendosi che l'immobile oggetto del presente pignoramento non venga demolito, com'è prassi nel territorio, se non, eventualmente, dopo molti anni, si è provveduto a calcolare il suo valore di commercio "*praeter legem*" ossia il c.d. "Valore d'uso" nel ventennio.

Per la determinazione del valore d'uso, la scrivente ha ritenuto opportuno utilizzare la stima analitica del valore di un immobile che si ottiene mediante capitalizzazione, tramite un opportuno saggio, dei redditi netti futuri che l'immobile è in grado di produrre nei successivi venti anni. La sottoscritta ha utilizzato la formula adoperata per calcolare il valore d'uso di una struttura destinata ad avere una vita limitata, ovvero:

$$Af = a (qn - 1)/r$$

Dove:

- Af il valore finale del bene
- a il reddito netto annuo
- q il montante unitario
- n le annualità
- r il saggio di capitalizzazione.

Utilizzando il valore locativo annuo netto (pari a € 3.360,00) determinato in precedenza con il procedimento di stima analitica avremo:

$$Af = 3.360,00 \text{ € } (1,02^{20} - 1)/0,03 = 54.420,80 \text{ €}$$

Pertanto il Valore d'Uso stimato dell'immobile oggetto di causa è pari a **€ 54.420,80**.

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:

$$\text{€ } 54.420,80 - 5\%(\text{pari a € } 2.721,04) = \text{€ } \mathbf{51.699,76 \text{ (che si arrotondano in € } 51.700,00)}$$

Con osservanza
Palermo, 13/06/2025

L'esperto stimatore
Arch. Carolina Taragnolini