

Cap. 6

RELAZIONE DI STIMA

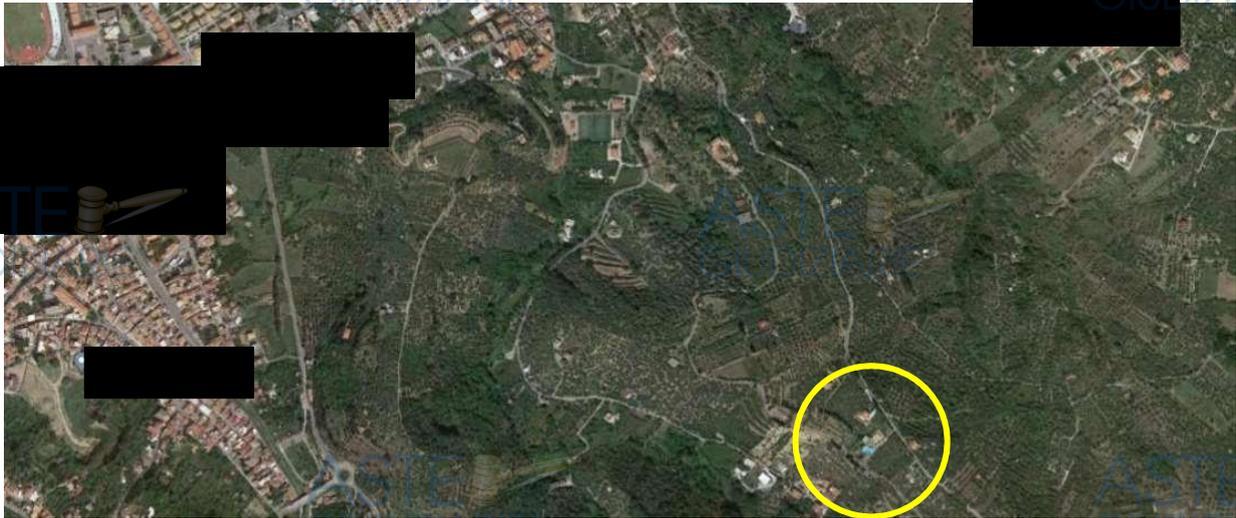
Lotto n. 1



Intera proprietà complessiva dei debitori [REDACTED]
[REDACTED] dell'immobile sito in Barcellona P.G. via delle
Ginestre n. 72, contrada Cavaliere, censito al fg. 21 part. 1098
categ. A7 (villa a piano terra, piano primo e seminterrato, con
veranda su due lati, con dependance, piscina e corte)

par. 6a - Descrizione ed identificazione del bene

L'immobile oggetto di procedura è un'ampia villa su tre livelli, con dependance e piscina (*vedasi All. B1 - foto n.ri 1, 2, 3, 4 e 5*), ubicata in via delle Ginestre, in contrada Cavaliere, nella zona periferica-collinare del comune di Barcellona P.G., immediatamente a sud-ovest rispetto al quartiere Oreto ed alla strada Statale 113. Nonostante l'ubicazione in zona collinare, l'immobile dista solamente pochi minuti dal tessuto urbano.



L'immobile de quo è identificato catastalmente al fg. 21 part. 1098, categoria A/7, classe 4[^], vani 16, R.C. € 1.446,08 (*vedasi All. C1a*).

L'immobile esecutato censito alla part. 1098 confina a nord-est con le partt. 1097 e 1099 di proprietà "catastale" degli stessi esecutati; a nord-ovest con strada pubblica via delle Ginestre da cui avviene l'accesso (*vedasi All. B1 - foto n.ri 6, 7, 8 e 9*), a sud-ovest con le partt. 493 e 490 di altra ditta; a sud-est con le partt. 675 e 415 di altra ditta (*vedasi All. C1b*) e con la strada provinciale n. 73, non segnata sulla mappa catastale.



La strada provinciale n.73 ed il confine del lotto pignorato

Come visibile dal rilievo planimetrico (*vedasi G1a, G1b e G1c*) e fotografico (*vedasi All. B1*), realizzato dallo scrivente l'edificio consta di tre livelli:

- ✓ **Il piano terra** della villa di 156,2 mq è costituito dalla zona giorno, ovvero da un ampio soggiorno e dalla zona pranzo con un caminetto che funge da separatore dei due ambienti (*vedasi All. B1 - foto n.ri 10, 11, 12, 13 e 14*), alla sinistra dell'ingresso vi è la scala circolare che conduce al piano superiore (*vedasi All. B1 - foto n. 15*), mentre nel vertice ovest del zona giorno è ubicato un bagno e la scala che conduce al piano inferiore (*vedasi All. B1 - foto n. 16*). Nei lati nord-est e nord-ovest l'immobile è dotato di due ampie verande coperte (*vedasi All. B1 - foto n.ri 3, 17, 18 e 19*), mentre nel lato sud-ovest la veranda è scoperta (*vedasi All. B1 - foto n.ri 20, 21 e 22*) per complessivi 267,3 mq di verande e ballatoi intorno alla villa.

Il piano terra della dependance di 45,7 mq, ubicata a pochi metri di distanza dalla villa, in direzione ovest, è costituito da un ingresso, da due camere e da un bagno (*vedasi All. B1 - foto n.ri 23, 24, 25 e 26*).

- ✓ **Il piano primo** della villa di 96,5 mq è costituito dalla zona notte, ovvero da n. 4 camere da letto e da un bagno (*vedasi All. B1 - foto n.ri 27, 28 e 29*). Il tetto inclinato del piano primo è costituito da una falda spiovente con altezza interna alla gronda di 1,35 ml e altezza interna al colmo di 3,30 ml. Una camera da letto ed il bagno sono dotati di lucernai a soffitto (*vedasi All. B1 - foto n.ri 28 e 29*).

Il piano primo della dependance è costituito da un ripostiglio di 30,7 mq e da un terrazzo di 32,4 mq (*vedasi All. B1 - foto n.ri 30, 31 e 32*).

- ✓ **Il piano seminterrato** della villa di 80,6 mq è costituito dalla cucina e da un bagno con antibagno (*vedasi All. B1 - foto n.ri 33, 34 e 35*). La cucina prospetta sul lato sud-ovest su un'ampia veranda scoperta di 59,7 mq, dalla quale si può raggiungere la piscina (*vedasi All. B1 - foto n.ri 35, 37 e 38*).

Come visibile dal rilievo planimetrico realizzato dallo scrivente, la villa presenta tutti gli ambienti ben illuminati ed aerati, con tutte le rifiniture interne ed esterne, di ottima qualità, così come i pavimenti, i rivestimenti e gli infissi. L'immobile è dotato sia di impianto idrico e fognario e sia di impianto elettrico sottotraccia e sia di impianto di riscaldamento e rinfrescamento.

Per quant'altro non specificato si rimanda all'elaborato grafico redatto dal sottoscritto (*vedasi G1a, G1b e G1c*).

La struttura della villa di recente costruzione (costruita con Concessione Edilizia del 1996) è costituita da travi e pilastri in cemento armato, con i solai di interpiano in latero-cemento.

La villa è circondata da un ampio giardino ben curato ed ordinato, con prato e vegetazione ornamentale, e la presenza di alcuni alberi di ulivo (*vedasi All. B1 - foto n.ri 39 e 40*). Tale giardino nella zona nord della villa si trova al livello del piano terra, mentre nella zona sud si trova al livello del piano seminterrato. I due livelli sono collegati da scale e /o rampe carrabili (*vedasi All. B1 - foto n.ri 41 e 42*). Nella zona sud è anche presente l'ampia piscina di forma rettangolare con i vari servizi annessi e la doccia esterna (*vedasi All. B1 - foto n.ri 43 e 44*).

In merito alla regolarità catastale dell'immobile si dà atto che l'immobile è regolarmente censito (*vedasi All. C1a*) ed è anche regolarmente depositata la piantina catastale (*vedasi All. C1b*). In merito alla corrispondenza delle planimetrie catastali con lo stato di fatto, ormai obbligatoria dopo il D. L. n. 78/2010, si fa notare che la piantina catastale rispecchia fedelmente lo stato reale dei luoghi.

Per quanto riguarda la mappa censuaria per la corretta identificazione del bene il sottoscritto ha estrapolato on line dal sito dell'Agenzia delle Entrate - Agenzia del Territorio - l'estratto di mappa richiesto (*vedasi All. C1c*) nel quale è evidenziata la part. 1098.

Si precisa che l'allegato B1 - *Documentazione fotografica* - è parte integrante e imprescindibile di codesta Relazione, ed a esso si rimanda, unitamente agli allegati della presente Relazione per quanto non specificato nella presente parte descrittiva del bene esecutato.

par. 6b - Stato di possesso ed altre informazioni

- ✓ Per quanto riguarda lo stato di possesso del bene, alla data di trascrizione del Pignoramento avvenuta il 17.09.2018 al reg. gen. n 21824 e al reg. part. n. 16550 il bene oggetto della presente esecuzione era di esclusiva proprietà dei debitori (*vedasi All. C1a*).
- ✓ La proprietà del bene è pervenuta ai debitori in virtù dell'atto di compravendita del 14.06.1993 rep. 8858 in notaio Antonella Giambo (*vedasi All. F1*) per la quota di 3/10 al debitore sig. [REDACTED] per la quota di 7/10 alla debitrice sig.ra [REDACTED].
Col citato atto notarile i debitori acquistano un fondo agricolo di 4.030 mq censito alle

partt. 545 e 561; con successivo frazionamento del 2009 vengono soppresses le partt. 545 e 561 e vengono generate la part. 1097 di 164 mq, la part. 1098 di 3.458 mq (*vedasi All. C1d*) e la part. 1099 di 572 mq, la cui estensione complessiva (4.030 mq = 164 mq + 3.458 mq + 572 mq) corrisponde esattamente alla estensione delle originarie partt. 545 e 561. Con successivo Tipo Mappale viene censito all'urbano il fabbricato realizzato sul terreno acquistato (*vedasi All. C1a*).

- ✓ Allo stato attuale l'immobile costituisce l'abitazione dei debitori.
- ✓ Per quanto riguarda l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento), per come si evince dalla Certificazione notarile del 29.11.2018 e del 27.12.2018 del notaio Giulia Messina Vitrano in Palermo presente in atti, sull'immobile oggetto di pignoramento grava la Trascrizione del Pignoramento del 23.07.2018 presso il Tribunale di Barcellona P.G., trascritta il 17.09.2018 al reg. gen. n 21824 e al reg. part. n. 16550 a favore di IRFIS FINSICILIA spa.
- ✓ Si precisa che il sottoscritto in data 13.04.2022 ha estrapolato una recente visura ipotecaria dell'immobile per verificare l'esistenza o no di successive ipoteche e pignoramenti posteriori alla certificazione notarile allegata in atti nel fascicolo dell'esecuzione. Da tale ispezione dei Registri Immobiliari (*vedasi All. E1*) si evince che non si riscontrano né ulteriori trasferimenti di proprietà per successivi atti tra vivi e/o per causa di morte né ulteriori ipoteche e pignoramenti successivamente alla trascrizione del 17.09.2018 del Pignoramento.
- ✓ Dalle ricerche catastali pare che il bene non sia gravato da censo, livello o uso civico.
- ✓ Dalle ricerche effettuate e dagli atti esaminati, sull'immobile pignorato alla data della trascrizione del Pignoramento, non pare emergano vincoli e oneri di carattere storico-artistico, paesaggistico, idrogeologico, ecc.

par. 6c - Conformità urbanistica

Dalle ricerche effettuate dal sottoscritto presso l'ufficio tecnico del comune di Barcellona P.G. è stata rinvenuta la pratica edilizia n. 11949 in cui si evince che l'immobile de quo è stato realizzato con Concessione Edilizia n. 4089/1996 del 19.07.1996 (*vedasi All. D1a e D1b*) che prevedeva la costruzione di un magazzino agricolo di 80,00 mq ed una annessa unità residenziale di 40,90 mq, utilizzando una volumetria di 117,74 mc su una cubatura massima consentita di 120,90 mc. Il terreno de quo infatti ricadeva in zona agricola per il quale era previsto un indice di cubatura 0,03 mc/mq.

L'odierno stato di fatto dell'immobile pignorato è nettamente difforme da quanto assentito.

Infatti, dal confronto tra il progetto assentito (*vedasi All. D1a*) e il rilievo eseguito dallo scrivente (*vedasi All. G1a, G1b e G1c*) si evince chiaramente che non è stato realizzato il magazzino agricolo e l'annessa unità residenziale di appena 40,90 mq, ma bensì è stata realizzata una imponente villa su tre elevazioni (piano terra di 156 mq, piano primo di 96 mq e seminterrato di 80 mq) con annessa dependance su due livelli (45 mq e 30 mq) oltre a estese verande e ballatoi, ed anche una piscina.

Dal confronto tra quanto realizzato e quanto invece assentito si evince chiaramente che la superficie edificata e la volumetria realizzata superano di gran lunga i valori massimi assentiti di cui alla Concessione Edilizia n. 4089/1996 del 19.07.1996.

Si evidenzia che nel fascicolo consultato dal sottoscritto non è stato rinvenuto né il certificato di fine lavori né il certificato di abitabilità.

Il sottoscritto CTU ritiene che la volumetria realizzata eccedente i 120,90 mc massimi assentibili per il lotto di proprietà dei debitori, non poteva essere prevista ed autorizzata, e pertanto l'immobile pignorato nella porzione che eccede i 40,90 mq di superficie residenziale assentiti, risulta allo stato non sanato e non sanabile.

L'immobile de quo pare non si trovi neanche nelle condizioni previste dall'art. 40, comma 6, della legge n. 47 del 28.02.1985, poiché le ragioni del credito sono posteriori all'entrata in vigore della suddetta legge (nell'atto di precetto si evince che il credito risale al 20.04.2016).

par. 6d - Stima e prezzo a base d'asta

Stima

Per la stima dell'immobile esecutato in oggetto, essendo esso abusivo e non sanabile, si procederà alla determinazione del suo *valore d'uso*, poiché per un immobile abusivo non può essere determinato il valore di mercato.

Il valore di un immobile abusivo e non sanabile deve essere calcolato come *valore d'uso*, e tale valore sarà sicuramente inferiore rispetto al valore di mercato se l'immobile fosse regolare.

Nel caso specifico, tale immobile può essere ugualmente venduto in sede esecutiva, purché ciò sia espressamente dichiarato nell'avviso di vendita, in quanto le nullità previste al comma 2 dell'art. 40 legge n. 47 del 28.02.1985 non si estendono ai trasferimenti derivanti da procedure esecutive immobiliari (come confermato dall'articolo 46 del D.P.R. n. 380/2001). L'immobile oggetto di causa non è sanabile ed inoltre esso non è gravato da un Decreto di Demolizione.

Poiché sul nostro territorio l'abusivismo è un fenomeno molto diffuso, e raramente vengono demoliti immobili abusivi, si può desumere che tali immobili hanno un proprio commercio "praeter legem", e sono dotati di un apprezzabile *valore d'uso*, perché il rischio della demolizione è estremamente remoto.

In quest'ottica si può immaginare la determinazione del *valore d'uso* dell'immobile per 25 anni.

Per la determinazione del *valore d'uso*, verrà utilizzata la stima analitica del valore di un immobile che si ottiene mediante capitalizzazione, ad un opportuno saggio, dei redditi netti futuri che l'immobile è in grado di produrre nei successivi venti anni.

Il sottoscritto ha utilizzato la formula adoperata per calcolare il valore d'uso di una struttura destinata ad avere una vita limitata, ovvero: $Vu = R (q^n - 1) / r$

dove **Vu** è il valore d'uso del bene; **R** è il reddito netto annuo; **q** è il montante unitario; **n** sono le annualità (25 anni); **r** è il saggio di capitalizzazione (0,03).

Per la determinazione del reddito medio annuo R, si fa riferimento al valore locativo, che può essere stimato in 5,00 €/mq che moltiplicato per la superficie totale dell'immobile pari a 806,8 mq, fornisce il valore locativo mensile, il quale viene moltiplicato per le 12 mensilità e ridotto di un 25% al fine di considerare le spese di gestione dell'immobile. Pertanto per l'immobile de quo: $R = 5,00 \text{ €/mq} \times 806,8 \text{ mq} \times 12_{\text{mesi}} \times 75\% = 36.306,00 \text{ €}$ e di conseguenza

Vu = 36.306,00 € x (1,02²⁵ - 1) / 0,03 = 775.261,37 € ≈ € **775.000,00** (euro settecentosettantacinquemila/00).

Prezzo a base d'asta del bene

Al fine di determinare il prezzo a base d'asta dell'immobile, la succitata stima del valore di mercato pari a € 775.000,00 deve essere decurtata del 15% ai sensi art. 568 c.p.c. e s.m.i. per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita, per interventi di manutenzione, per pratiche urbanistiche, per eventuali spese non preventivate (- 15% di € 775.000,00 = - € 116.250,00).

Per quanto sopra, il prezzo a base d'asta della quota dell'immobile oggetto di pignoramento sarà: € 775.000,00 - € 116.250,00 = € **658.750,00**

(euro cinquantasettemilasettecentosessanta/00)

IVA

L'immobile oggetto di pignoramento è stato edificato da più di 5 anni e pertanto la vendita non è soggetta a IVA.

ASTE
GIUDIZIARIE®

