
TRIBUNALE DI PALERMO

SEZIONE FALLIMENTARE

ILL.MO G.D. [REDACTED]

Consulenza Tecnica d'Ufficio redatta dall'Ing. Salvatore Vivirito, nella procedura fallimentare iscritta al N. 24/2024 R.G. denominata:

[REDACTED]

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

LOTTO N. 1: Immobile indipendente (villino) sito nel territorio del Comune di Mazara del Vallo (Tp), C.da San Nicola snc, identificato catastalmente nel Fg. 217, Part.lla 362.



- Liquidatore: [REDACTED]
- Esperto Stimatore / C.T.U.: [REDACTED]

STUDIO TECNICO VIVIRITO: ING. SALVATORE VIVIRITO

[REDACTED]

[REDACTED]

SOMMARIO

INCARICO	1
PREMESSA	1
1. Elenco beni immobili	1
2. Inizio operazioni (sopralluoghi)	1
Precisazioni dell’Esperto/C.T.U.....	2
3. Elenco beni immobili e suddivisione in lotti	2
DESCRIZIONE E VALUTAZIONE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE	4
LOTTO 1: Piena proprietà (1/1) immobile indipendente (villino) sito nel territorio del comune di Mazara del Vallo (Tp), C.da San Nicola snc, identificato catastalmente nel Fg. 217, Part.IIa 362.	4
Individuazione e ubicazione dell’immobile.....	4
Estensione e Consistenza.....	4
Precisazioni dell’Esperto Stimatore / C.T.U.....	6
Identificazione catastale del bene.....	8
Rispondenza tra lo stato attuale dei luoghi e la planimetria catastale.....	9
Titolo di proprietà (provenienza).....	10
Regolarità del bene o dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico.....	10
Precisazioni del C.T.U.....	12
Inquadramento urbanistico.....	12
Possesso e uso attuale dell’immobile.....	12
Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.....	13
Oneri e vincoli a carico dell’aggiudicatario:.....	13
Informazione sulle spese di gestione.....	13
Valutazione / stima del bene.....	13
Metodo sintetico-comparativo	15
Calcolo superficie commerciale.....	15
Valutazione.....	16
RIEPILOGO VALORI - Prezzo base d’asta (Lotto 1)	17
RIEPILOGO QUOTE:	17
ALLEGATI	1
1. Verbale di sopralluogo del 08/01/2025;	
2. Titolo di proprietà;	
3. Relazione notarile;	
4. Copie di progetto con allegati vari (acquisizione atti U.T.C.);	
5. Elaborati Catastali (stralcio foglio di mappa, visura e planimetria);	
6. Foto Google Earth (con ubicazione del sito);	
7. Stralci cartografici;	
8. Confronto elaborati grafici;	
9. Rilievo stato attuale dei luoghi (redatto dallo scrivente);	

10. Acquisizione dati per la stima (Valori OMI - dati Agenzia immobiliare ecc.);
11. Documentazione fotografica (stato attuale dei luoghi).

INCARICO

Con provvedimento del 25/11/2024, il sottoscritto **Ing. Salvatore Vivirito**, [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED], veniva nominato Esperto Stimatore / C.T.U. nel procedimento fallimentare iscritto al N. 24/2024 R.G. (Liquidazione Controllata), al fine di stimare il compendio immobiliare del debitore (appresso dettagliatamente indicato). Preso atto di quanto sopra, in data 27/11/2024 lo scrivente accettava l'incarico, prestando il giuramento di rito in via telematica, mediante sottoscrizione con firma digitale del relativo verbale/dichiarazione (trasmessa telematicamente al liquidatore in data 27/11/2024).

PREMESSA

Preliminarmente lo scrivente Esperto Stimatore/C.T.U., al fine di rispondere ai quesiti posti, precisa che il presente elaborato si compone di una parte introduttiva, contenente l'elenco sommario dei beni immobili oggetto di stima e la descrizione delle operazioni svolte, e di una seconda parte, contenente la descrizione e valutazione del compendio immobiliare del debitore, suddiviso in lotti (come appresso dettagliatamente riportato e descritto).

1. Elenco beni immobili

Il compendio immobiliare oggetto di stima, di proprietà dell'odierno debitore (Sig. [REDACTED]) è il seguente:

- Piena proprietà (1/1) dell'immobile indipendente (villino) sito nel territorio del comune di Mazara del Vallo (Tp), C.da San Nicola snc, identificato catastalmente nel Fg. 217, Part.IIa 362;
- Quota (2/9) appezzamento di terreno sito nel territorio del Comune di Palermo, località Ciaculli identificato catastalmente nel Fg. 86 - Part.IIa 876;
- Quota (2/9) appezzamento di terreno sito nel territorio del Comune di Palermo, località Ciaculli identificato catastalmente nel Fg. 102 - Part.IIe 71-72-73-74-118.

- [REDACTED]
[REDACTED]

2. Inizio operazioni (sopralluoghi)

In ottemperanza a quanto disposto, in data 08/01/2025 alle ore 11:00, come concordato per le vie brevi con il liquidatore (che ha avvisato le parti interessate), lo scrivente Ing. Salvatore Vivirito si è recato presso l'immobile sito in Mazara del Vallo (Tp), Via Treviso n. 60 (già C.da San Nicola).

In detto giorno (**08/01/2025 - 1° sopralluogo / inizio operazioni**) sui luoghi (Mazara del Vallo), sono presenti:

- Dott.ssa [REDACTED] n.q. di liquidatore;
- Sig. [REDACTED] (debitore);

ed alla costante presenza degli stessi si è dato inizio alle operazioni peritali visionando l'immobile de quo (villino), sia internamente che esternamente, prendendo appunti in sperato foglio ed effettuando tutta una serie di misurazioni, rilievi e fotografie dello stesso che opportunamente elaborati e rilegati riporto in consulenza, che unitamente a tutti gli allegati (elaborati catastali, grafici, fotografie ecc...) trasmetto al liquidatore entro il termine assegnato e nel rispetto di quanto previsto con il provvedimento di nomina.

Successivamente, come concordato in occasione del sopralluogo del 08/01/2025 e di cui al relativo verbale (alla presente allegato), lo scrivente, unitamente al liquidatore e concordemente alle parti intervenute, ha fissato il sopralluogo presso gli immobili in Palermo (terreni), località Santa Maria di Gesù, per il giorno 23/01/2025 alle ore 10:00.

In detto giorno (**23/01/2025 - 2° sopralluogo**) sui luoghi in Palermo (fondo Bagnasco, Santa Maria di Gesù), sono presenti:

- Dott.ssa [REDACTED] n.q. di liquidatore;
- Sig. [REDACTED] (debitore);

ed alla costante presenza degli stessi si è dato inizio alle operazioni peritali visionando i terreni oggetto di stima, prendendo appunti in sperato foglio ed effettuando tutta una serie di fotografie degli stessi dalla strada e per come individuati ed indicati dallo stesso Sig. [REDACTED], che opportunamente elaborati e rilegati riporto in consulenza, che unitamente a tutti gli allegati (elaborati catastali, fotografie ecc...) trasmetto al liquidatore entro il termine assegnato e nel rispetto di quanto previsto con il provvedimento di nomina.

Precisazioni dell'Esperto/C.T.U.

Si precisa che in occasione del sopralluogo del 23/01/2025 in Palermo, località Santa Maria di Gesù (fondo Bagnasco) il Sig. [REDACTED] ha informato il liquidatore e lo scrivente C.T.U. che i terreni del Fg. 102 (località Ciaculli) non sono facilmente accessibili e lo stesso ne sconosce l'accesso (ndr il Sig. [REDACTED] ha dichiarato di non essere mai stato sui detti terreni). Analogamente, il terreno del Fg. 86 (Santa Maria Di Gesù) risulta in tutto e per tutto inaccessibile a causa della presenza di arbusti ad alto e medio fusto e lo stesso è stato individuato dalla stradella limitrofa (come accertato in occasione del sopralluogo svolto e di cui alla documentazione fotografica appresso riportata ed alla presente allegata).

N.B. Per quanto sopra si rimanda agli allegati verbali di sopralluogo, sottoscritti da tutti gli interessati intervenuti (alla presente in copia allegati).

3. Elenco beni immobili e suddivisione in lotti

Il compendio immobiliare oggetto di stima è costituito da un fabbricato (villino) ed un appezzamento di terreno (con più particelle), catastalmente identificati in modo univoco e separato che per la loro tipologia, natura, estensione e consistenza, al fine di assicurare la maggiore appetibilità sul mercato degli stessi, vengono individuati-suddivisi dallo scrivente in **N. 4 LOTTI** separati ed autonomamente commerciabili e

precisamente.

- **LOTTO 1: Piena proprietà (1/1) immobile indipendente (villino) sito nel territorio del comune di Mazara del Vallo (Tp), C.da San Nicola snc, identificato catastalmente nel Fg. 217, Part.lla 362;**
- **LOTTO 2: Quota (2/9) appezzamento di terreno sito nel territorio del Comune di Palermo, località Ciaculli identificato catastalmente nel Fg. 86 - Part.lla 876;**
- **LOTTO 3: Quota (2/9) appezzamento di terreno sito nel territorio del Comune di Palermo, località Ciaculli identificato catastalmente nel Fg. 102 - Part.lle 71-72-73-74-118.**
- **LOTTO N. 4:** [REDACTED]

* * * * *

In seguito a quanto sopra esposto lo scrivente Esperto/C.T.U., in ottemperanza a quanto disposto, procederà alla descrizione e valutazione del compendio immobiliare de quo, predisponendo tre relazioni di stima (una per ciascun lotto), come appresso dettagliatamente riportato.

DESCRIZIONE E VALUTAZIONE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

LOTTO 1: Piena proprietà (1/1) immobile indipendente (villino) sito nel territorio del comune di Mazara del Vallo (Tp), C.da San Nicola snc, identificato catastalmente nel Fg. 217, Part.IIa 362.

Individuazione e ubicazione dell'immobile

L'immobile oggetto della presente trovasi ubicato nel territorio del Comune di Mazara del Vallo (Tp), in Via Treviso n. 60 (già C.da San Nicola). Posto a circa 4÷5 Km dal centro abitato, in prossimità del Lago della Preola (posto poco più a Est) trattasi di un immobile indipendente (villino) a duna elevazione f.t. (piano terra), con soprastante terrazza di copertura (accessibile da scala esterna) e corte esterna di pertinenza (cfr foto Google Earth con ubicazione del sito).



Foto Google Earth - Coord. Geografiche del sito: Lat. 37.620903° Long. 12.630594°

Estensione e Consistenza

Part.IIa 362	Destinazione	Sup. netta	Sup. lorda	Coeff.	Sup. convenzionale commerciale ⁽¹⁾	Tal. superfici Altezza h
P.T.	Appartamento	150,00 mq	170,00 mq	1,00	170,00 mq	2,80 ÷ 3,20 m
	Sup. esterne (terrazza copertura)	170,00 mq	25,00 mq	0,25	6,25 mq	
			145,00 mq	0,10	14,50 mq	
Sommano					190,75 mq	
Totale sup. convenzionale/commerciale (in c.t.)					190,00 mq	

⁽¹⁾ Superficie che rappresenta nel caso che si tratti di immobile avente destinazione residenziale ovvero di immobili aventi destinazione diversa da quella abitativa (commerciale, direzionale, industriale, turistico), la somma:

- delle superfici coperte, ove i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50%, fino ad uno spessore massimo di 25 cm;
- delle superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
- delle quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, soffitte- sottotetto, box, ecc.).

Mansarde (altezza media minima mt 2,40): 75% - Sottotetti non abitabili - mansarda (altezza media minima inferiore a mt 2,40 ed altezza minima di mt 1,50): 35% - Soppalchi abitabili con finiture analoghe ai vani principali (altezza media minima mt 2,40): 80% - Soppalchi non abitabili: 15%

⁽²⁾ Per il computo delle superfici scoperte devono essere utilizzati i seguenti criteri di ponderazione: 25% dei balconi e terrazze scoperti, 35% dei balconi e terrazze coperti (dove per coperto si intende chiuso su tre lati), 35% dei patii e porticati, 60% delle verande, 15% dei giardini di appartamento, 10% dei giardini di ville e villini. Per i portici, patii, terrazze, logge, balconi, lastrici solari i coefficienti correttivi di cui sopra si applicano fino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 10%; per corti e cortili, giardini e aree di pertinenza di ville e villini, i coeff. correttivi di cui sopra si applicano fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 2%.

L'immobile non è comodamente divisibile

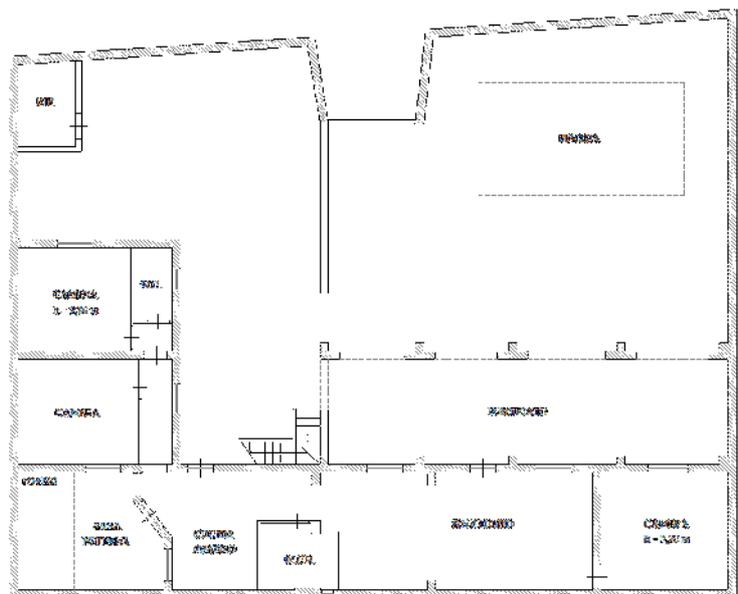
L'immobile oggetto della presente (villino) trovasi ubicato, come detto, nel territorio del Comune di Mazara del Vallo (Tp), in Via Treviso n. 60 (già Contrada San Nicola Cantuni snc). Nello specifico, trattasi di un'unità immobiliare (villino) costituita da un copro di fabbrica principale ad una elevazione f.t. (piano terra) con soprastante terrazza di copertura accessibile da una scala esterna in muratura, con area esterna di pertinenza con ivi ubicata una piscina, il tutto delimitato perimetralmente da un muro di confine (cfr elaborato grafico e documentazione fotografia allegata).



Foto Google Earth



Foto 01



Rilievo stato attuale dei luoghi



Foto 02



Foto 03



Foto 04



Foto 05



Foto 06



Foto 07



Foto 08



Foto 09



Foto 10



Foto 11



Foto 12



Foto 13

Internamente l'immobile risulta suddiviso in un grande ambiente destinato a soggiorno, una camera, un servizio igienico (W.C.B.), una zona destinata a cucina-pranzo, un'area esterna con ivi posizionato un forno in muratura, due camere da letto ed un servizio igienico (W.C.). Completo e rifinito l'immobile de

quo (villino) si presenta con il pavimento rivestito da mattoni di forma quadrata muniti di relativo zocchetto - battiscopa; le pareti ed il soffitto (intradosso solaio) sono intonacate e tinteggiate di bianco; gli infissi interni (porte) sono in legno; gli infissi esterni (finestre) sono in alluminio con vetro camera e persiane esterne di protezione. I servizi igienici hanno le pareti piastrellate e risultano muniti dei relativi pezzi sanitari (lavandino, vaso igienico, bidet, vasca da bagno lunga e doccia).

Al fine di completare il quadro descrittivo dell'immobile de quo (villino), in merito alle dotazioni dello stesso, si precisa quanto appresso:

- è munito di impianto idrico, elettrico e di scarico sottotraccia, funzionanti, sicuramente da revisionare ed adeguare alle normative vigenti;
- è privo di impianto di riscaldamento;
- è dotato di impianto di raffrescamento con elementi radianti a parete ed unità centrale (motore) collocata esternamente;
- è dotato di impianto di allarme sia interno che esterno (perimetrale), allo stato attuale guasto e/o non funzionante (come riferito dallo stesso debitore);
- è privo di Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.), come comunicato in sede di sopralluogo.

L'u.i. in oggetto (villino), allo stato attuale, si presenta complessivamente in **normali - sufficienti condizioni di conservazione e manutenzione** necessitando di interventi di manutenzione per lo più ordinaria, soprattutto per quanto riguarda alcuni fenomeni di infiltrazioni nella zona notte, per l'adeguamento degli impianti nonché per i prospetti esterni (cfr tab. stato conservativo appresso riportata).

Precisazioni dell'Esperto Stimatore / C.T.U.

L'immobile de quo sorge all'interno di un lotto di terreno avente una estensione complessiva di circa 500,00 mq, delimitato perimetralmente da un muto alto. Vi si accede dalla Via Treviso a mezzo di un ampio e comodo cancello carrabile che immette all'interno dell'area di pertinenza del fabbricato, dove trovasi un ampio porticato. Lungo il confine con la Via Treviso trovasi una piscina in totale stato di abbandono, in tutto e per tutto inagibile (foto 14-15).



Foto 14



Foto 15



Foto 16



Foto 17



Foto 18



Foto 19



Foto 20



Foto 21



Foto 22

Da una scala esterna in muratura (foto 16) si accede sulla terrazza di copertura del fabbricato, che si presenta interamente ammattonata e delimitata perimetralmente da un muretto basso (foto 17, 18 e 19). A ridosso del muro di confine (lato Ovest) trovasi un modesto manufatto in muratura, destinato a ripostiglio con ivi ubicate le vasche di riserva idrica in PVC. Si precisa infine che l'immobile de quo si presenta esternamente in precarie condizioni soprattutto per quanto riguarda i prospetti e gli elementi strutturali del porticato (pilastri), con porzioni di copriferro cd. "scoppiato", necessitando di interventi di manutenzione straordinaria. Analogamente, si precisa che l'area esterna al fabbricato si presenta in uno stato di totale abbandono, con i vialetti, aiuole e passetti vistosamente deteriorati, in massima infestati da erbe spontanee. Infine, per completezza espositiva, si precisa che la copertura del ripostiglio (foto 22) risulta costituita da pannelli verosimilmente di eternit che pertanto dovranno essere smaltiti mediante l'ausilio di ditte qualificate per il trattamento e lo smaltimento di prodotti speciali-pericolosi.

Esaminato e descritto l'immobile de quo (appartamento di civile abitazione posto al quinto piano), lo scrivente Esperto/C.T.U. ritiene che non sussistono le condizioni per una divisibilità dello stesso.

Tab. Stato conservativo

Piano	Destinazione	Sup. pavimentata in c.t.	Qualità finiture	Stato conservativo	Note
P.T.	soggiorno	38,00 mq	normale	normale - sufficiente	Giudizio complessivo: NORMALE - SUFFICIENTE (allo stato attuale l'u.i. risulta non utilizzata da diversi anni)
	camera	18,00 mq	normale	normale - sufficiente	
	W.C.B.	6,00 mq	normale	normale - sufficiente	
	cucina - pranzo	14,00 mq	normale	normale - sufficiente	

	camera	15,00 mq	normale	scarso - mediocre	
	camera	14,00 mq	normale	normale - sufficiente	
	W.C.	4,00 mq	normale	normale - sufficiente	
1°P.	terrazza	170,00 mq	normale	normale - sufficiente	Giudizio complessivo: NORMALE - SUFFICIENTE (allo stato attuale necessita di interventi di manutenzione relativamente ai muretti perimetrali ed a porzioni di pavimentazione)
Prospetti esterni ed area esterna di pertinenza			mediocre	mediocre - scarso	Giudizio complessivo MEDIOCRE - SCARSO (necessitano interventi di manutenzione straordinaria)
Impianti (elettrico, idrico, scarico ecc..)			normale	normale - sufficiente	Giudizio complessivo NORMALE - SUFFICIENTE (da revisionare ed adeguare alle normative vigenti)

Valori di riferimento: ottimo - buono - normale/sufficiente - mediocre - scarso - pessimo

Identificazione catastale del bene

Il bene immobile de quo (villino) risulta riportato nel N.C.E.U. in testa a:

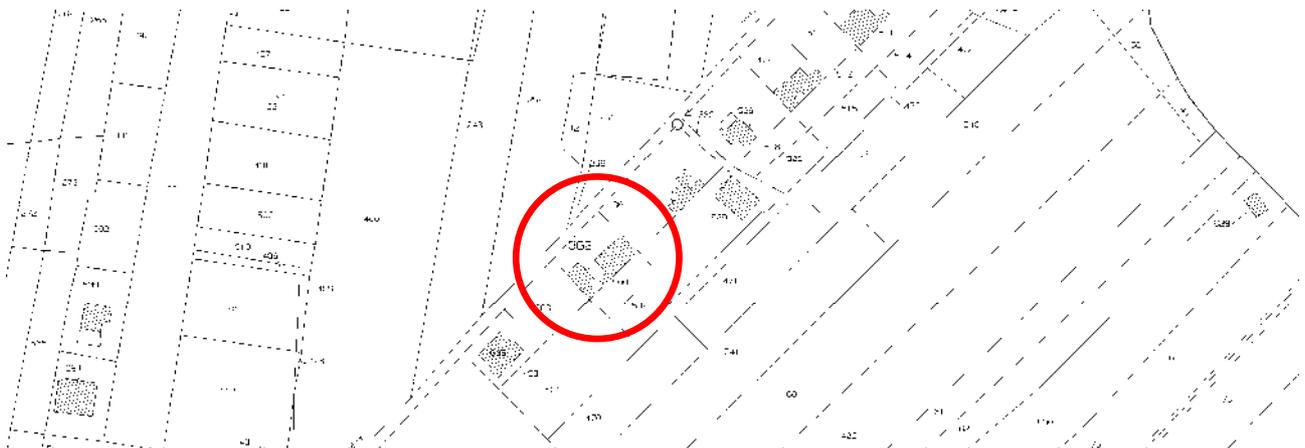
- [REDACTED] (prop. per 1/1 in regime di separazione dei beni)

[REDACTED]

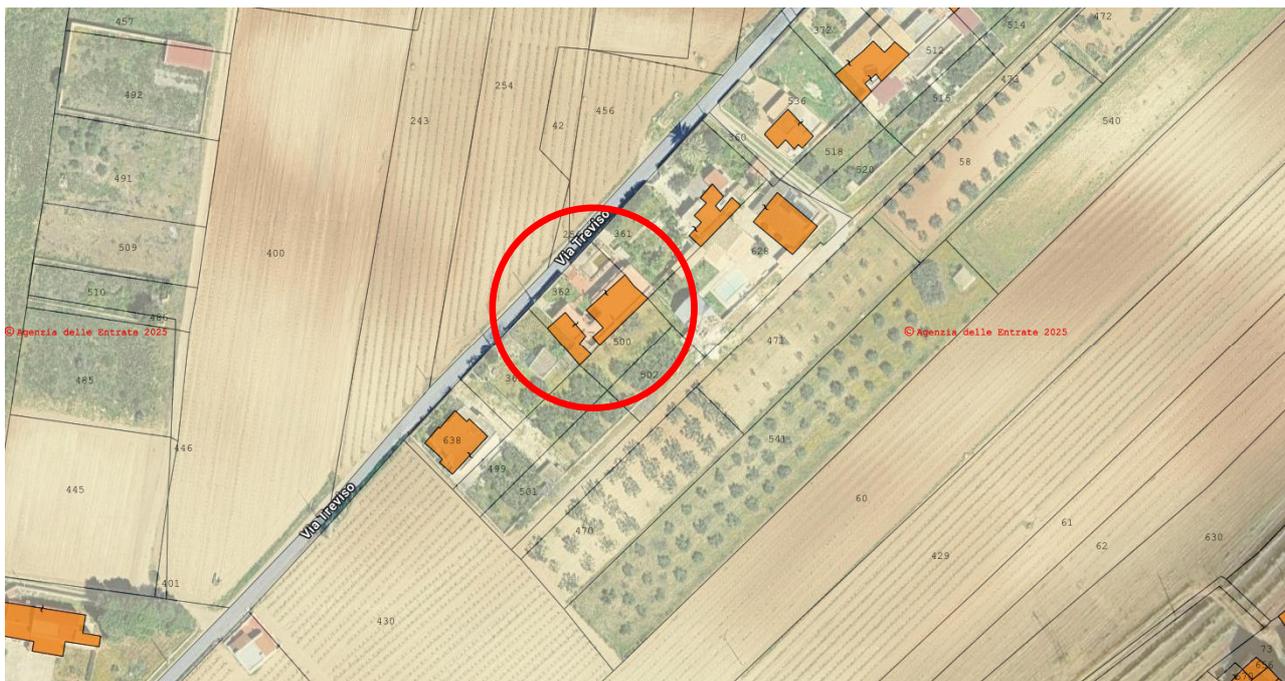
Tab. Dati Catastali

CATASTO FABBRICATI: COMUNE DI PALERMO											
DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							
Sez.	Fg.	Part.IIIa	Sub.	Zona Cens.	Catg.*	Classe	Cons.	Sup. catastale	Rendita €	Piano	Dati
	217	362			A/3	8	6 vani	157 mq	557,77	P.T.	C.da San Nicola

* A/2 - Abitazioni di tipo economico



Foglio di mappa catastale

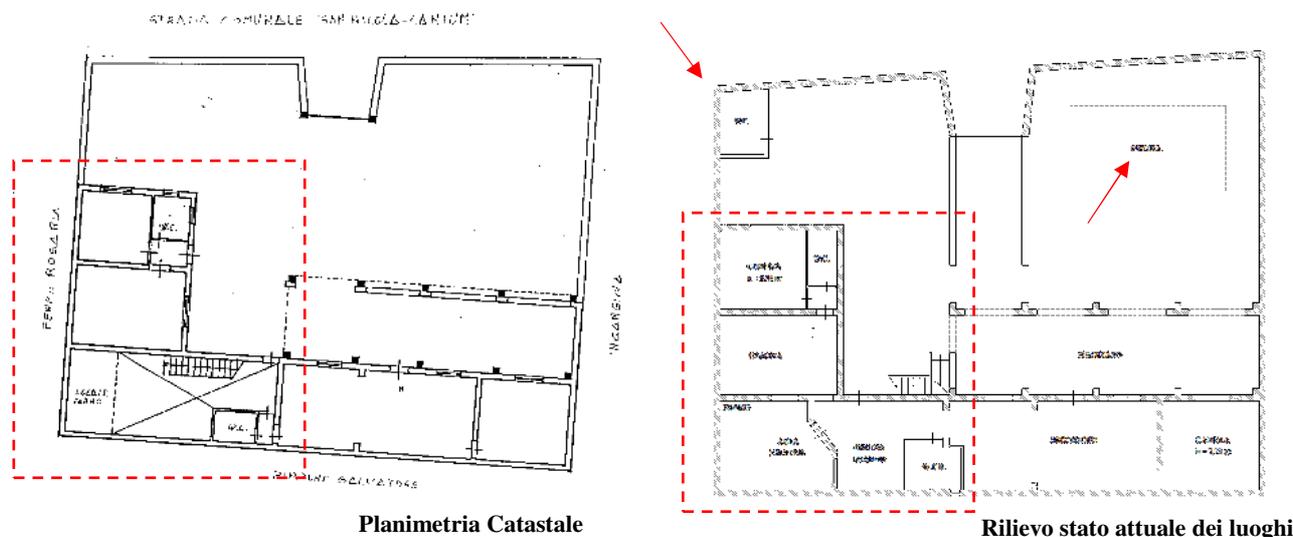


Sovrapposizione foglio di mappa catastale e foto Google Earth

Rispondenza tra lo stato attuale dei luoghi e la planimetria catastale

- **Conformità catastale: NO**
- **Planimetria catastale: SI (data presentazione 30/10/1985)**
- **Difficoltà catastali riscontrate: diversa distribuzione interna con modifiche volumetriche, realizzazione piscina e magazzino.**

In ottemperanza a quanto disposto lo scrivente Esperto/C.T.U. precisa ed evidenzia che ha richiesto ed acquisito la necessaria documentazione catastale (visure, stralcio di mappa e planimetria catstale) relativa all’immobile de quo (villino), rilevando che la stessa **NON risulta congrua con quanto riscontrato in sede di sopralluogo** (cfr elaborati grafici appresso riportati ed alla presente allegati).



N.B.: Da un confronto visivo tra la planimetria catastale ed il rilievo dello stato attuale dei luoghi si evince la diversa consistenza dell’attuale zona notte, con lo spostamento della scala che conduce alla terrazza di copertura, posta oggi a ridosso del fabbricato, con la conseguenziale chiusura dell’originaria corte esterna.

Titolo di proprietà (provenienza)

L'immobile de quo (villino), individuato catastalmente nel Fg. 217 - Part.IIa 362, risulta oggi intestato a:

- [REDACTED] (prop. per 1/1 in regime di separazione dei beni)

[REDACTED]

in forza dell'atto di compravendita del 10/01/2000, rep. n. 69479, racc. n. 19580, in Notar [REDACTED], da potere del Sig. [REDACTED], cui era a sua volta pervenuto in forza dell'atto di compravendita del 13/03/1991 in Notar [REDACTED] di Mazara del Vallo, (cfr titolo di proprietà allegato).

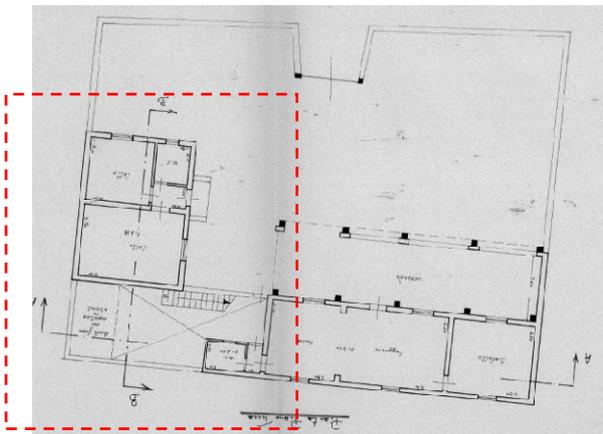
Regolarità del bene o dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico

- **Epoca di realizzazione dell'immobile: 1976**
- **Licenza di Costruzione / Titolo Edilizio: NO**
- **Pratica Edilizia n. 755/47**
- **Istanza di Sanatoria del 28/03/1986 prot. n. 13413 (L.R. N. 37/85);**
- **Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: diversa distribuzione interna con modifiche volumetriche, realizzazione piscina e magazzino.**
- **L'immobile è privo di Certificato di Agibilità/Abitabilità**

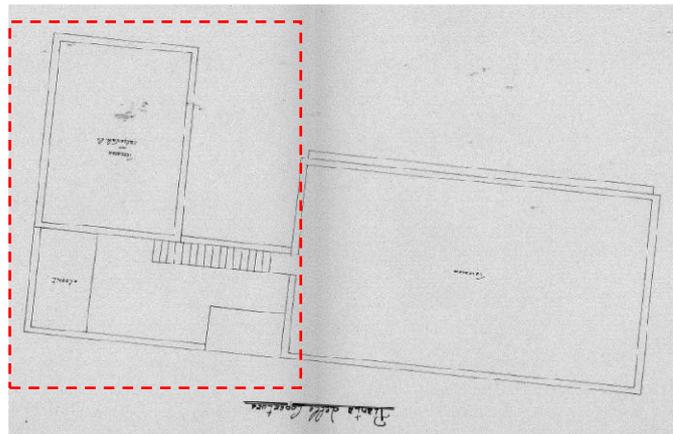
Al fine di rispondere al quesito posto lo scrivente Esperto/C.T.U., in ottemperanza a quanto disposto, ha effettuato un accesso atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Mazara del Vallo (Tp), Settore Edilizia Privata, al fine di visionare ed acquisire copia del provvedimento autorizzativo (Licenza Edilizia, Concessione Edilizia, Concessione in Sanatoria ecc...), nonché dei relativi grafici di progetto dell'immobile oggetto di stima. Come accertato in occasione del detto accesso, coadiuvato dal personale dell'U.T.C., è stato possibile riscontrare che per l'immobile de quo (villino) risulta la Pratica Edilizia n. 755/47. Nello specifico è emerso che l'immobile è stato realizzato in assenza di regolare titolo autorizzativo e per lo stesso è stata presentata Istanza di Sanatoria in data 28/03/1986 prot. n. 13413 (L.R. N. 37/85), da parte del precedente proprietario (Sig. [REDACTED]). Detta sanatoria allo stato attuale non risulta definita e per la stessa è stata pagata l'intera oblazione e gli oneri concessori (come riportato nell'atto di compravendita alla presente allegato). Ancora si precisa che per il detto immobile è stata redatta una perizia giurata del 07/06/1996 a firma dell'Ing. [REDACTED] corredata dei relativi grafici di progetto (alla presente allegati).

Sulla scorta delle informazioni e della documentazione acquisita lo scrivente non può non precisare sin da subito che lo stato attuale dell'immobile oggetto di stima risulta sostanzialmente difforme rispetto a quanto riportato negli elaborati grafici di progetto sopra menzionati ed alla presente allegati. Nello specifico, da un semplice confronto visivo dei detti elaborati emerge chiaramente una sostanziale trasformazione dell'involucro edilizio, con la "chiusura" (si consenta il termine) della porzione di corte esterna (stato originario) ed il consequenziale spostamento della scala che conduce alla soprastante copertura. Contestualmente risulta altresì variata la distribuzione degli ambienti interni con la realizzazione di una zona cucina - pranzo ed una nuova organizzazione della zona notte, con annesso servizio igienico. Infine, risulta evidente la trasformazione della sistemazione esterna con la realizzazione di una piscina (in prossimità del

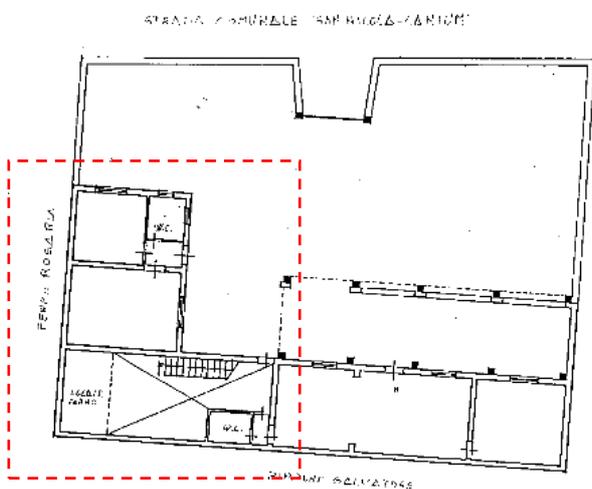
muro di confine con Via Treviso).



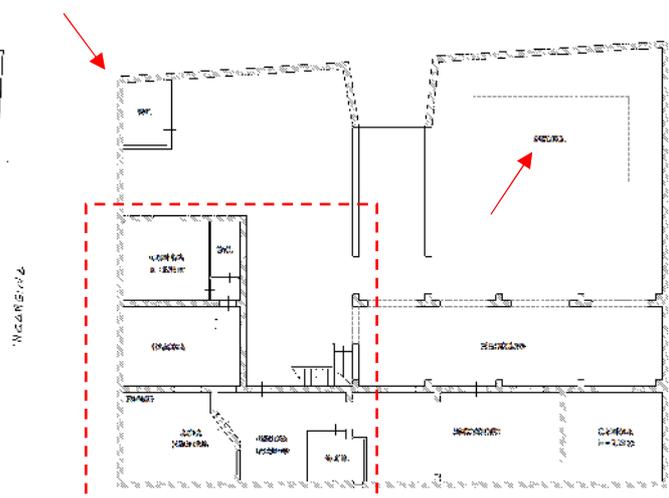
Pianta piano terra (progetto)



Pianta copertura (progetto)



Planimetria Catastale



Rilievo stato attuale dei luoghi

N.B.: Come si evince dal confronto visivo dei grafici sopra riportati, risulta evidente una diversa consistenza dell'attuale zona notte, con lo spostamento della scala che conduce alla terrazza di copertura, posta oggi a ridosso del fabbricato, con la conseguenziale chiusura dell'originaria corte esterna.

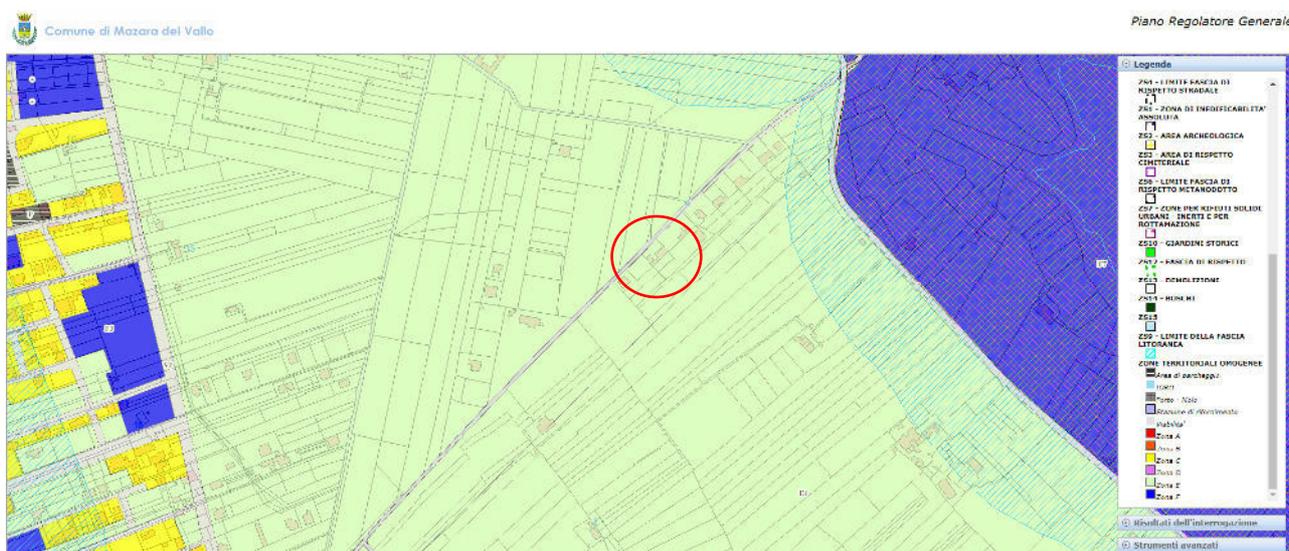
In seguito a quanto sopra riportato, lo scrivente nn può non precisare che **l'immobile oggetto di stima, allo stato attuale, risulta difforme rispetto l'originaria consistenza raffigurata negli elaborati di progetto e di cui alla pratica di sanatoria, come detto, mai definita.** Pertanto, tenuto conto del complessivo stato di difformità riscontrato, sia in termini volumetrici che di superfici, considerato che per l'immobile de quo non è stata mai rilasciata la relativa Concessione Edilizia in Sanatoria, a parere dello scrivente sarà necessario procedere ad un complessivo intervento di regolarizzazione previa la rimessione in pristino degli interventi (non sanabili) che di fatto hanno modificato l'originaria consistenza di cui all'istanza di sanatoria presentata. Contestualmente, sarà necessario procedere alla demolizione del ripostiglio nonché alla regolarizzazione della piscina, previa acquisizione dei relativi pareri (N.O. Soprintendenza, Genio Civile ecc...), il tutto mediante presentazione di un P.D.C. in sanatoria (c.d. P.D.C.S.), nel rispetto di quanto previsto dalla normativa vigente in materia (D.P.R. n. 380/01, L.R. n. 16/16, L.R. n. 23/21, L.R. n. 27/2024 e ss.mm.ii). Contestualmente, si procederà al consequenziale

aggiornamento delle planimetrie catastali (D.O.C.F.A.) ed alla presentazione di una S.C.A. (Segnalazione Certificata di Agibilità), il cui costo complessivo (a carico dell'aggiudicatario) sarà detratto dal prezzo di stima (come appresso riportato).

Precisazioni del C.T.U.

In seguito a quanto sopra ampiamente esposto, lo scrivente ritiene doveroso precisare ulteriormente che per gli immobili con sanatoria non completata e/o ancora in corso di definizione, tutte le opere eseguite dopo la presentazione dell'istanza devono definirsi abusive in quanto realizzate in prosecuzione dell'illecita pregressa attività edilizia, e ciò essendo mancata l'attivazione, per le stesse, del procedimento per il completamento previsto dalla normativa di settore. Pertanto va da se che tutti gli interventi eseguiti successivamente all'istanza di condono risultano non regolarizzabili urbanisticamente e dovranno essere rimossi (rimessione in pristino). Cionondimeno, a fronte di un accertato complessivo stato di difformità, tenuto conto delle oggettive difficoltà inerenti la definizione di pratiche di sanatoria di fatto mai definite ed ancora pendenti, a parere dello scrivente Esperto/C.T.U. (prudenzialmente) sarebbe quantomeno auspicabile che l'aggiudicatario (coadiuvato da un proprio tecnico di fiducia) provvedesse preventivamente ad effettuare ulteriori accertamenti presso l'U.T.C. di Mazara del Vallo (Tp), al fine di acquisire un parere preliminare di fattibilità in merito ai prospettati interventi di regolarizzazione e perseguire quindi una congrua acquisizione del bene esente da vizi.

Inquadramento urbanistico



Stralcio P.R.G. - Zona E1 (verde agricolo)

Possesso e uso attuale dell'immobile

L'immobile oggetto della presente (villino), identificato catastalmente nel Fg. 217, Part.IIa 362 (Lotto 1), risulta in uso e possesso del Sig. ██████████ che dichiara di non abitare lo stesso da diversi anni e precisamente dal 2017; lo stesso precisa altresì di versare un canone di € 30,00 / mese ad una società di vigilanza privata (come dichiarato in occasione del sopralluogo e di cui al relativo verbale alla presente allegato).

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

Sulla scorta degli accertamenti espletati, esaminata la documentazione fornita ed in particolare la certificazione notarile, lo scrivente precisa ed evidenzia sin da subito che per il bene immobile de quo (villino) identificato catastalmente nel Fg. 217, Part.IIa 362 (Lotto 1), risultano le seguenti formalità:

- Pignoramento trascritto a Trapani del 16/03/2023 - nn. 5456/4430 a favore di ██████████ contro ██████████
- Sentenza di apertura di liquidazione controllata Trib. PA del 03/10/2024 - rep. n. 147/2024 - trascritta il 28/11/2024 ai nn. 57672/46796. (cfr certificazione notarile allegata)

Oneri e vincoli a carico dell'aggiudicatario:

- Oneri inerenti gli adempimenti per la definizione della regolarizzazione urbanistica, edilizia e catastale (previa remissione in pristino degli abusi non sanabili), successivo adeguamento catastale (D.O.C.F.A.) e consequenziale presentazione della S.C.A. (Segnalazione Certificata di Agibilità), ivi compreso competenze tecniche, disbrigo iter burocratico, spese, diritti, imprevisti ecc... il tutto nel rispetto delle vigenti normative (D.P.R. 380/2001, L.R. N. 16/2016, L.R. n. 23/2021, L.R. n. 27/2024 e ss.mm.ii.), calcolato a corpo prudenzialmente in termini percentuali pari a * **25% valore di stima**

* **Importo calcolato a corpo che tiene conto delle oggettive difficoltà inerenti la definizione di una pratica di sanatoria mai definita ed ancora pendente, oltre agli adempimenti necessari per la presentazione della S.C.A. (Segnalazione Certificata di Agibilità), nonché delle spese tecniche per disbrigo iter burocratico, D.L., progettazione, sicurezza (se necessario), A.P.E. (se necessario), imprevisti, spese per smaltimento rifiuti speciali (pannelli di copertura in eternit) ecc... a carico dell'aggiudicatario, da detrarre dal prezzo base d'asta (cfr paragrafo "valutazione").**

Informazione sulle spese di gestione

In risposta al presente quesito si evidenzia che il bene immobile de quo (villino), identificato catastalmente nel Fg. 217, Part.IIa 362 (Lotto 1), non risulta costituito in condominio in quanto trattasi di un immobile indipendente a destinazione residenziale. AL riguardo si precisa ulteriormente che per lo stesso il proprietario versa un canone di € 30,00 / mese ad una società di vigilanza privata (come dichiarato in occasione del sopralluogo e di cui al relativo verbale alla presente allegato).

Valutazione / stima del bene

Preliminarmente, al fine di procedere alla valutazione del bene immobile de quo (appartamento di civile abitazione), identificato catastalmente nel Fg. 134 - Part.IIa 15/15, lo scrivente Esperto/C.T.U. riporta alcune considerazioni di estimo.

Estimo: criteri e metodi di stima

Il primo passo verso la formulazione di un giudizio di stima prevede l'individuazione dell'aspetto economico da considerare in relazione alle finalità per cui la stima è stata richiesta (nello specifico prezzo base d'asta). Tale individuazione richiede tutta una serie di analisi e considerazioni finalizzate alla scelta dell'approccio più idoneo da adottare ed in generale si può procedere attraverso i seguenti metodi:

- approccio di mercato, che ha come obiettivo l'aspetto economico del valore di mercato;
- approccio tecnico, che permette di apprezzare l'aspetto economico del valore di costo;
- approccio finanziario, cui si riconducono il valore di capitalizzazione ed il valore dell'attualizzazione dei flussi di

cassa.

Ai fini di una stima il valore di mercato rappresenta sicuramente l'aspetto economico di maggiore interesse e le metodologie utilizzate per la sua determinazione sono due e si dividono in dirette ed indirette.

Metodologia diretta: si basa sulla comparazione e risulta applicabile in relazione a precise condizioni al contorno quali principalmente, l'esistenza di beni similari al bene da stimare, la dinamicità del mercato immobiliare e la conoscenza dei prezzi di compravendita di beni similari al bene da stimare risalenti a un periodo prossimo a quello di stima.

Metodologia indiretta: si basa su procedimenti analitici e si utilizza principalmente in assenza di una o più fra le citate condizioni necessarie all'uso della metodologia diretta di cui sopra, mediante la ricerca indiretta del valore di mercato, previa acquisizione di altri valori quali costo costruzione, di riproduzione deprezzato, di trasformazione e di capitalizzazione). L'utilizzo delle metodologie indirette si attua mediante un approccio tecnico (ricercando il valore di costo attraverso l'analisi dei fattori produttivi che concorrono alla produzione del bene) nonché mediante un approccio finanziario (quando sono noti i dati reddituali del bene).

Esistono ulteriori aspetti economici che possono essere considerati derivati da quelli sopra citati, che costituiscono altre strade indirette per la stima del valore di mercato, come appresso riportato.

Il valore di trasformazione, aspetto economico che va considerato quando il bene non ha un mercato, ma è suscettibile di trasformazione (tecnicamente realizzabile, legalmente possibile ed economicamente conveniente) in un bene che è invece apprezzato dal mercato; in tal caso il valore ricercato sarà definito dalla differenza fra il valore di mercato del bene trasformato ed i costi, oneri e spese di trasformazione.

Il valore di surrogazione, aspetto economico che va considerato quando non sia possibile una trasformazione, ma sia però ipotizzabile la realizzazione di un bene capace di surrogare/rimpiazzare quello in oggetto, ovvero sia in grado di fornire le sue stesse utilità; in tal caso si cercherà indirettamente il valore equiparandolo alle spese sostenibili per surrogarlo e il procedimento da utilizzare sarà quello riconducibile al valore di riproduzione deprezzato.

Il valore complementare, aspetto economico che va considerato qualora la particolarità del bene in oggetto sia in relazione alla sua condizione di bene "accessorio", perché parte integrante di un complesso omogeneo; in tal caso si ricercherà indirettamente il valore di mercato dell'intero e quello della porzione residua.

In seguito a quanto sopra esposto risulta evidente come un bene economico può avere valori diversi secondo il criterio e l'aspetto economico considerati in rapporto al motivo della stima; nel caso in esame si vuole conoscere il valore che avrebbe l'immobile avanti descritto, tenuto conto della situazione di fatto e di diritto in cui si trova, cioè si vuole conoscere il valore venale dello stesso, quale prezzo base d'asta per una eventuale vendita.

Il valore venale è quello che il bene assume sul mercato e risponde ad un giudizio di equivalenza fra il bene stesso ed una certa quantità di moneta, il tutto ricercato in un regime di ordinarietà, cioè in quello in cui si abbia un certo equilibrio dei fattori che concorrono in una stima.

Passando ora al metodo di stima, preciso che per tanti anni si è ricorso al metodo chiamato "analitico", universalmente ritenuto il più rigoroso e con i risultati più attendibili; ma la stima analitica presuppone una razionale rispondenza tra redditi e valori capitali, situazione questa riscontrabile solo in un regime economico normale e non dinanzi all'attuale sconvolgimento dei fattori economici. Infatti, in seguito ad una situazione economica anormale e di "crisi" che ha interessato e soprattutto continua ad interessare in modo sempre più pesante tutti i settori ed in particolare quello immobiliare, non si può ottenere una razionale rispondenza tra redditi e valori capitali. Ecco perché conviene tralasciare il metodo analitico ed adottare quello comparativo che la moderna dottrina estimativa ammette nel più assoluto rigore.

Pertanto procederò alla stima del compendio pignorato chiarendo preventivamente che il giudizio estimativo è riferito agli immobili nella condizione in cui si trovano e quindi in conformità alla descrizione specificatamente sopra fatta,

nella reale, effettiva ed attuale consistenza, avvalendomi del metodo di stima sintetico-comparativo che consiste nell'accertare e comparare il valore di mercato di immobili simili a quello da stimare, quindi fornirò come valore venale il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto, quale prezzo base per una eventuale vendita all'asta.

Metodo sintetico-comparativo

Il metodo "sintetico o comparativo" consiste nell'accertare il mercato per l'immobile de quo, costituendo una scala di valori unitari riferibili al valore parametrico adottato (mq), per immobili simili o pressoché tali. Tale metodo è riconosciuto perfettamente aderente alla logica della più moderna dottrina estimativa e per la sua più completa estrinsecazione mi sono avvalso di indagini esperite nel Comune dove ricade l'immobile in oggetto, presso tecnici immobiliari locali, nonché di accurate ricerche informatiche (siti internet di annunci immobiliari), oltre che di personale esperienza, per la ricerca di valori simili o pressoché tali, venduti o comprati in pari data. Sono state eseguite pertanto delle esaustive ricerche di mercato tenendo conto delle indicazioni fornite dall'Agenzia delle Entrate (Banca dati delle quotazioni immobiliari OMI) riferite all'ultimo periodo disponibile, quale strumento d'ausilio e/o indirizzo ai fini della valutazione estimativa (cfr documentazione alla presente allegata). Preciso infine che nel determinare e attribuire tali valori, ho tenuto altresì conto dei requisiti della zona in cui si trova l'immobile pignorato, considerandone l'ubicazione, i collegamenti, nonché tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, precisamente:

- le caratteristiche estrinseche sono quelle caratteristiche conferite all'immobile dalla sua collocazione spaziale e dipendono da aspetti esterni ovvero relative all'ambiente, quali principalmente ubicazione, vie di comunicazione, collegamenti, servizi, qualità urbanistiche-sociali ecc... (ad esempio nel caso di un fabbricato si potrà considerare l'ubicazione in una determinata zona della città, mentre nel caso di un fondo rustico il clima dell'area geografica in cui si trova);
- le caratteristiche intrinseche rappresentano invece le qualità peculiari possedute dal bene immobile, specifiche del segmento immobiliare (residenziale, terziario, produttivo) che derivano dalla natura tipologica dello stesso, dai caratteri costruttivi e qualitativi quali: destinazione d'uso, tipologia edilizia, tipologia costruttiva, ubicazione all'interno del fabbricato (piano, esposizione, prospetto), qualità edilizia, dimensioni ecc... (ad esempio nel caso di un fabbricato si potrà considerare la tipologia edilizia, mentre nel caso di un terreno la fertilità agronomica, l'esposizione, l'irrigazione o le piantagioni);

tenendo conto che entrambe le caratteristiche non sono del tutto indipendenti fra loro, ma possono condizionarsi a vicenda.

Calcolo superficie commerciale

Norma UNI 10750: Criteri di computo della superficie commerciale

Per il computo della superficie commerciale (cfr Tab. Computo superfici sopra riportata), sia che si tratti di immobile destinato ad uso residenziale, sia che si tratti di immobile destinato ad uso commerciale (direzionale, industriale e turistico), si deve considerare:

- la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
- le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.).

Il computo delle superfici coperte deve essere effettuato con i seguenti criteri:

- a) 100% delle superfici calpestabili;
- b) 100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti);
- c) 50% delle superfici pareti portanti interne e perimetrali.

Per il computo delle superfici scoperte devono essere utilizzati i seguenti criteri di ponderazione:

- 25% dei balconi e terrazze scoperti;
- 35% dei balconi e terrazze coperti (dove per coperto si intende chiuso su tre lati);
- 35% dei patii e porticati;
- 60% delle verande;
- 15% dei giardini di appartamento;
- 10% dei giardini di ville e villini.

Le quote percentuali indicate possono variare in rapporto alla particolare ubicazione dell'immobile, alle superfici esterne (le quali possono essere +/- meno allo stesso livello), alle superfici complessive esterne le quali comunque non eccedano determinati valori (ad esempio per i balconi e le terrazze scoperte sino a 25 mq al 25% mentre l'eccedenza va calcolata al 10%), fatti salvi tutti quei fattori incrementativi o decrementativi che caratterizzano il livello di qualità ambientale. Ai sensi del D.L. n. 114 del 31/03/1998, nel caso di immobili aventi destinazione d'uso commerciale (es. esercizi di vicinato), il parametro unitario di riferimento è il mq commerciale e la superficie commerciale (fermo restando quanto sopra indicato), si determina applicando ai locali accessori la riduzione del 50% (se comunicanti con i locali principali, allo stesso livello e/o collegati da scala interna) o del 25% (se non comunicanti con i locali principali). La superficie delle aree scoperte di pertinenza esclusiva viene computa al 20%.

Valutazione

Tab. A - Valutazione compendio immobiliare

Immobile	Indagini di mercato ¹ €/mq	Banca dati (OMI) ² €/mq	Valore di mercato applicato €/mq	Coeff. ³ K	Valore di mercato ponderato in c.t. ⁴ €/mq
Villino (con area di pertinenza) Fg. 217 - Part.IIa 362	750 ÷ 1.500	800 ÷ 1.200	1.000,00	0,90	900,00

¹ Indagini di mercato effettuate nella zona in cui ricade l'immobile in esame (Mazara del Vallo), che tengono conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche (come sopra descritte).

² Valori di mercato indicati dall'Agenzia delle Entrate (OMI) riferiti all'anno 2024 - I semestre (ultimo periodo disponibile) per immobili ricadenti nel Comune di Mazara del Vallo - con destinazione d'uso residenziale.

³ Coefficienti di differenziazione o correttivi "K" che tengono conto della tipologia, della demografia, dell'ubicazione, del livello di piano, della vetustà e dello stato di conservazione dell'immobile in oggetto. In particolare, in relazione allo stato di conservazione e manutenzione dell'immobile, detti coefficienti tengono conto degli elementi caratteristici dello stesso (pavimenti, pareti, soffitti, infissi, impianto elettrico, impianto idrico, servizi igienico-sanitari, impianto di riscaldamento ecc...), nonché di tutte le pertinenze (terreno, aree esterne, spiazzi aiuole, pozzi, parcheggi ecc...).

⁴ Il valore così ottenuto, oltre a tutte le correzioni e/o adeguamenti di stima dovuti per vetustà, stato d'uso, manutenzione ecc... tiene conto anche delle difficoltà di vendita per le quote indivise oltre che della riduzione dovuta per l'assenza della garanzia per vizi.

In seguito a quanto sopra descritto, si riportano i valori di cui appresso.

LOTTO 1: Immobile indipendente (villino) sito nel territorio del comune di Mazara del Vallo (Tp), C.da San Nicola snc, identificato catastalmente nel Fg. 217, Part.IIa 362.

- Superficie commerciale pari a 190,00 mq (cfr tab. computo superfici) che per il prezzo medio unitario di € 900,00/mq è suscettibile del probabile valore di € 171.000,00
 - A detrarre:
 - oneri a carico dell'aggiudicatario pari al 25%** (così come sopra determinati) € 42.750,00
-
- SOMMANO** € 128.250,00
-
- Valore di mercato dell'immobile de quo (in c.t.)** € **128.000,00**

nello stato urbanistico, di fatto e di diritto in cui si trova.

Sulla scorta del valore di mercato sopra determinato, tenendo conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile de quo, al fine di rendere competitivo e/o comprabile l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato, a parere dello scrivente (in ottemperanza a quanto disposto) risulta verosimile applicare al detto valore una ulteriore riduzione pari al 5% (di cui allo schema riepilogativo appresso riportato).

RIEPILOGO VALORI - Prezzo base d'asta (Lotto 1)

LOTTO 1: Immobile indipendente (villino) sito nel territorio del comune di Mazara del Vallo (Tp), C.da San Nicola snc, identificato catastalmente nel Fg. 217, Part.IIa 362.

	Valore di mercato €	128.000,00
A detrarre:		
- Riduzione in c.t. del 5%* rispetto al valore di mercato	- €	6.400,00
	Sommano €	121.600,00
PREZZO BASE D'ASTA LOTTO 1 (in c.t.) €		120.000,00

nello stato urbanistico, di fatto e di diritto in cui si trova.

* Si precisa che le differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile de quo, possono concretizzarsi nell'eventuale mancata disponibilità immediata dell'immobile alla data di aggiudicazione; nelle eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata; nella mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata; nelle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione; nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara.

RIEPILOGO QUOTE:

LOTTO 1: Immobile indipendente (villino) sito nel territorio del comune di Mazara del Vallo (Tp), C.da San Nicola snc, identificato catastalmente nel Fg. 217, Part.IIa 362.

VALORE DI MERCATO COMPLESSIVO (prezzo base d'asta) €	120.000,00
Quota in testa a [REDACTED] (1/1) €	120.000,00

I valori di cui sopra, oltre che esprimere un giudizio di possibile valore di mercato, vanno intesi nel senso di un giudizio di stima, giudizio questo che è l'unico esprimibile in mancanza di un mercato fortemente attivo ma che si ritiene possa avere una sufficiente validità stante gli scopi per cui la valutazione è stata eseguita (prezzo base d'asta).

Assolto il proprio mandato il sottoscritto Esperto Stimatore/C.T.U. deposita la relazione (perizia di stima) presso questo Spettabile Tribunale, unitamente a tutti gli allegati, mediante deposito telematico (PCT), entro i termini concessi, restando a disposizione per eventuali chiarimenti.

Palermo, li 26/02/2025

L'esperto Stimatore / C.T.U.

Ing. Salvatore Vivirito



N.B.: Si precisa che la presente relazione è stata redatta sulla scorta delle indicazioni inerenti le procedure esecutive, con una personalizzazione grafica ed impaginazione effettuata dallo scrivente al solo scopo di rendere la stessa più appetibile, nonché assicurare una più agevole consultazione da parte dell'Ill.mo G.D., delle parti, degli ausiliari nonché degli offerenti.