

TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura R.G. Es. n. 11/2022

Data udienza ex art. 569 c.p.c. 17-11-2022 ore 09:30

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa Giovanna Debernardi**

Esperto stimatore: **Ing. Vincenzo Barranti**

promossa da

I.N.P.S. Istituto Nazionale della Previdenza Sociale

Sede legale: Via Ciro il Grande n.21 - 00144, Roma

Partita IVA – C.F.: 80078750587

Avv.to Adriana Giovanna Rizzo

C.F.: RZZDNG71D49H792R

PEC: avv.adrianagiovanna.rizzo@postacert.inps.gov.it

Avv.to Delia Cernigliaro

C.F.: CRNDLE69E43D423O

PEC: avv.delia.cernigliaro@postacert.inps.gov.it

contro

OMISSIS

Nato a OMISSIS

C.F.: OMISSIS

Residente OMISSIS



SOMMARIO

INCARICO	3
Operazioni peritali	3
LOTTO UNICO.....	4
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarietà.....	5
Dati Catastali	5
Confini	8
Cronistoria dati catastali.....	9
Descrizione.....	10
Consistenza.....	15
Stato di occupazione	15
Corrispondenza catastale.....	16
Schema sintetico descrittivo del Lotto Unico	19
Servitù, censo, livello, usi civici	20
Provenienze Ventennali.....	21
Formalità pregiudizievoli.....	23
Vincoli e oneri condominiali	23
Normativa urbanistica.....	24
Regolarità edilizia.....	26
Stima.....	33
ALLEGATI.....	49



INCARICO

Con provvedimento del 01.04.2022, il sottoscritto Ing. Barranti Vincenzo, con studio in Corso La Masa n.82 – 90019, Trabia (PA), email ing.barranti@libero.it, PEC ing.barranti@pec.it, Tel./Fax 091-8104532, veniva nominato Esperto stimatore ex art. 568 c.p.c.. In data 07.04.2022 il sottoscritto accettava l'incarico e prestava giuramento per via telematica mediante sottoscrizione con firma digitale del verbale di accettazione.

Operazioni peritali

Le operazioni peritali hanno avuto inizio in data 09.05.2022 alle ore 10:00, durante le quali erano presenti oltre allo stesso Esperto stimatore, il custode giudiziario Avv. Andrea Giovanni Cartella. In tale occasione non è stato possibile accedere ai luoghi per l'assenza dell'esecutato o di un suo rappresentante. Tuttavia, reperiti il nominativo ed il recapito telefonico dell'amministratore del complesso residenziale all'interno del quale trovasi l'immobile oggetto di pignoramento, veniva concordato un nuovo accesso all'immobile con data da destinarsi al momento in cui lo stesso amministratore avrebbe informato l'esecutato. Il verbale veniva quindi letto, confermato e sottoscritto e le operazioni peritali venivano chiuse alle ore 11:00.

Le operazioni peritali proseguivano in data 17.05.2022 ore 10:00, durante le quali oltre lo stesso Esperto stimatore erano presenti il custode giudiziario Avv. Cartella e l'esecutato OMISSIS. Durante le operazioni peritali veniva effettuato il rilievo metrico e fotografico dell'appartamento e della corte esterna, ed il verbale veniva quindi letto, confermato e sottoscritto e le operazioni peritali venivano chiuse alle ore 12:00.



LOTTO UNICO

Il lotto è formato dal seguente bene oggetto di pignoramento:

- Unità immobiliare consistente in porzione di villa bifamiliare con corte di pertinenza esclusiva, ubicata all'interno n. 5 di un complesso residenziale sito in viale San Francesco n.54 nel Comune di Campofelice di Roccella (PA) - Contrada Piana Calzata.



Si precisa che la foto satellitare individua il perimetro dell'intero Lotto Unico.

Completezza documentazione ex art. 567

È presente nel fascicolo, il Certificato Notarile a rogito del Notaio Vincenzo Marretta di Palermo redatto in data 16.03.2022 depositato in data 24.03.2022. Detta Certificazione risulta completa, ovvero i certificati delle iscrizioni si estendono al ventennio anteriore alla trascrizione dell'Atto di Pignoramento (avvenuta in data 04.02.2022 Reg. Gen. 5015 Reg. Part. 3932) e la certificazione delle trascrizioni risale all'ultimo atto di acquisto a titolo derivativo precedente il ventennio.

Si evidenzia tuttavia che in tale certificazione, nonché nell'Atto di Pignoramento e nella Nota di trascrizione dello stesso, non è menzionata la comproprietà in capo all'odierno esecutato pari ad 1/11 indiviso "della striscia di terreno destinata a stradella condominiale [...] distinta al catasto terreni di Campofelice di Roccella (PA) al foglio 7, particella 2943, 2946, 2947" pervenuta allo stesso in forza del medesimo Atto di Compravendita Rep.54537 Racc.15940 del 18.07.2007 con il quale acquistava l'immobile oggetto del presente pignoramento. Il suddetto diritto si evince inoltre dalla visura catastale attuale per soggetto a nome dell'odierno esecutato, allegato alla presente, pertanto lo stesso verrà considerato come pertinenza dell'unità immobiliare pignorata.



Titolarità

L'immobile oggetto di esecuzione, appartiene al seguente esecutato:

- **OMISSIS (Piena proprietà)**

Nato a OMISSIS

C.F.: OMISSIS

Residente in OMISSIS

L'immobile in oggetto perveniva all'odierno esecutato in forza dell'Atto di compravendita Rep.54537 Racc.15940 del 18.07.2007 a rogito del Notaio Renato Caruso di Palermo, ed ivi registrato in data 18.07.2007 al n.5394 serie 1T e trascritto a Palermo il 19.07.2007 rep. 54309 racc. 34761.

Si precisa che l'esecutato ha contratto matrimonio in data 12.09.1995 a Palermo con la Sig.ra. OMISSIS, Atto n.123 parte II serie A, come riportato nel certificato di matrimonio (Allegato Q) e che in data 17.07.2007 lo stesso ha adottato il regime di separazione dei beni in forza dell'Atto Rep. n. 54532 Racc. n. 15938 a rogito del Notaio Renato Caruso di Palermo ed ivi registrato il 18.07.2007 al n.5387 serie 1T. Pertanto alla data della stipula dell'Atto di compravendita nonché del Contratto di mutuo, oggi titolo esecutivo nel presente procedimento, l'esecutato aveva titolarità esclusiva sul bene oggetto di pignoramento.

Dati catastali

L'immobile oggetto di esecuzione è censito al N.C.E.U. del Comune di Campofelice di Roccella (Codice B532) con i seguenti identificativi:

- **Contrada Piana Calzata n. S.N.C., piano T:**

Foglio	Part.	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
7	3218	1	A/7	3	4,5	86 mq (escluse aree scoperte 79 mq)	€ 383,47

Lo stesso immobile è catastalmente intestato a:

- **OMISSIS**, OMISSIS, piena proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni.

Derivante da:

Fg. 7 p.lla 3218 sub 1 (catasto fabbricati):

Unità immobiliare dal 09.11.2015:

- Variazione del 09.11.2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie.



Situazione dell'unità immobiliare dal 20.09.2011:

- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 20.09.2011 Pratica n. PA0427264 in atti dal 20.09.2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 66530.1/2011).

Situazione dell'unità immobiliare dal 30.05.2008:

- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 30.05.2008 Pratica n. PA0252385 in atti dal 30.05.2008 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 10814.1/2008).

Situazione dell'unità immobiliare dal 30.05.2007:

- VARIAZIONE del 30.05.2007 Pratica n. PA0351762 in atti dal 30.05.2007 RETTIFICA DI ERRATA ESPOSIZ. GRAFICA (n.13460.1/2007).

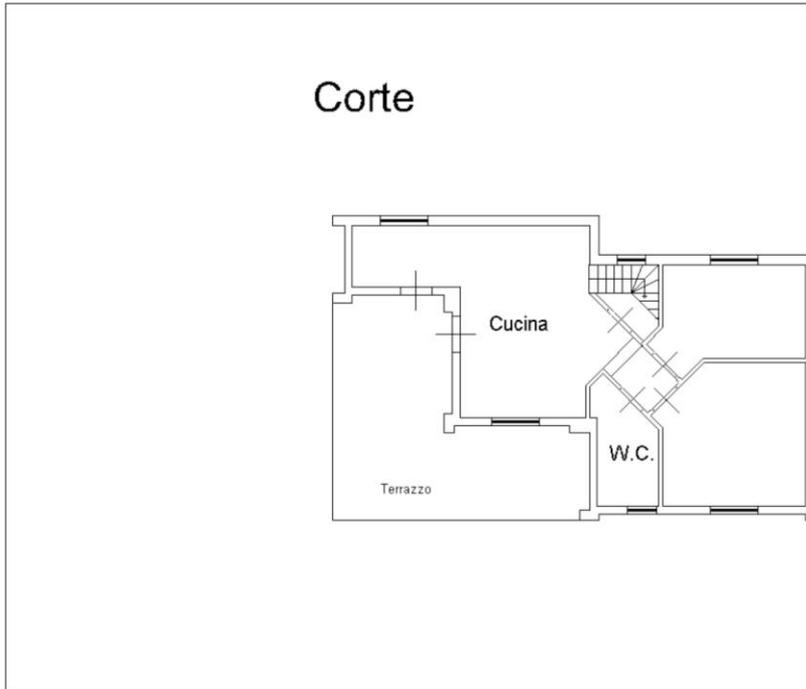
Situazione dell'unità immobiliare dal 18.08.2006:

- COSTITUZIONE del 18.08.2006 Pratica n. PA0230939 in atti dal 18.08.2006 COSTITUZIONE (n. 4206.1/2006).



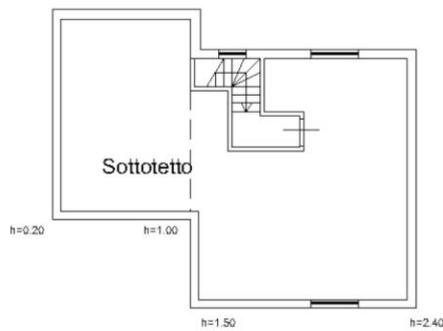
Stralcio del foglio di mappa catastale n. 7 con individuazione del Lotto Unico





Piano Terra
H = 2.90 m

Contrada Piana Calzata



Soppalco

Planimetria catastale del Lotto Unico



Cronistoria dati catastali

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 18.07.2007 ad oggi	OMISSIS Intera proprietà	Fabbricati : Fig. 7, P.lla 3218, Sub. 1
Dal 18.08.2006 al 18.07.2007	OMISSIS Intera proprietà	Fabbricati : Fig. 7, P.lla 3218, Sub. 1
Dal 09.06.2006 al 18.08.2006	OMISSIS Intera proprietà	Terreni : Fig. 7, P.lla 3218
Dal 24.01.2005 al 09.06.2006	OMISSIS Intera proprietà	Terreni : Fig. 7, P.lle 2942 - 2944 (unità immobiliari soppresse che hanno generato la p.lla 3218)
Dal 11.10.2004 al 24.01.2005	OMISSIS Intera proprietà	Terreni : Fig. 7, P.lle 2942 - 2944 (unità immobiliari soppresse che hanno generato la p.lla 3218)
Dal 25.08.2004 al 11.10.2004	OMISSIS Intera proprietà	Terreni : Fig.7, P.lle 2934 - 2937 (unità immobiliari soppresse che hanno generato le p.lle 2942 e 2944)
Dal 05.03.1982 al 25.08.2004	OMISSIS Intera proprietà	Terreni : Fig.7, P.lle 199 (unità immobiliare soppressa che ha generato le p.lle 2934 e 2937)
Dal 15.11.2002 al 25.08.2004	OMISSIS Intera proprietà	Terreni : Fig.7, P.lla 2369 (unità immobiliare soppressa che ha originato le p.lle 2934- 2937)
Dal 05.03.1982 (antecedente impianto meccanografico del 08.03.1988) al 15.11.2002	OMISSIS Intera proprietà	Terreni : Fig.7, P.lla 350 (unità immobiliare che ha originato Fig.7 p.lla 2369)



Descrizione

L'unità immobiliare oggetto del presente pignoramento, consiste in porzione di villa bifamiliare ubicata all'interno n. 5 di un complesso residenziale sito in Viale San Francesco n. 54, Contrada Piana Calzata nel Comune di Campofelice di Roccella (PA). Lo stesso complesso residenziale denominato "Bahia Beach" è raggiungibile tramite l'Autostrada A19, uscita Buonfornello, percorrendo poi la SS113 direzione Messina e svoltando a destra dopo circa 2,00 km. Si attraversa quindi un sottopassaggio che immette al Viale San Francesco, dove al civico numero 54, tramite un accesso carrabile ed uno pedonale, ci si immette nel complesso residenziale di cui fa parte l'unità pignorata. Il residence è dotato inoltre di un secondo accesso carrabile lato mare, ovvero su Via dei Normanni al civico n. 100.

I suddetti ingressi, caratterizzati da cancelli automatici, immettono ad una stradella privata di lottizzazione, dalla quale si accede alle singole unità abitative del complesso residenziale e nello specifico all'interno n.5, al Lotto Unico in oggetto.

L'accesso al Lotto Unico, avviene tramite un cancello scorrevole che immette nella corte di pertinenza esclusiva, costituita in parte da un piazzale in battuto di cemento destinato a parcheggio e un giardino con piantumazione varia sia sul fronte che sul retro prospetto. La porzione di villa bifamiliare è distribuita su un unico livello fuori terra, rialzato rispetto al livello stradale, oltre ad un piano sottotetto. Esternamente si presenta rifinita con intonaco di tipo Li Vigni di colore giallo e zoccolatura perimetrale con pietre calcarea, circondata da un camminamento rivestito con piastrelle di ceramica, mentre la copertura, realizzata a falda inclinata, è ricoperta da coppi siciliani.

Al piano terra trovasi un portico con pavimentazione in ceramica e ringhiere in ferro battuto, un vano d'ingresso adibito a soggiorno con all'interno una piccola cucina in muratura illuminata da due finestre ed una portafinestra, un ripostiglio sottoscala ed un disimpegno che dà accesso a due camere da letto ed a un servizio igienico, tutti dotati di aperture verso l'esterno. Si precisa che una delle due stanze adibite a camera da letto non soddisfa i requisiti igienico- sanitario in quanto non raggiunge i parametri minimi di metratura per poter essere indicata come stanza singola.

L'altezza utile interna del vano soggiorno-cucina è pari a 2,94 m, mentre i vani restanti pur essendo posti ad una quota di calpestio inferiore, presentano un'altezza utile interna pari a 2,75 m.

Il piano sottotetto, al quale si accede tramite una scala con rampe a forma di "L" che si diparte dal soggiorno, è costituito da un unico grande vano adibito a locale di sgombero, che presenta due porzioni a differente altezza l'una dall'altra di 43 cm: una prima che ha un'altezza variabile da 1,55 m a 2,46 m ed una seconda che presenta altezza variabile da 0,55 m a 1,12 m.

L'intero immobile ha pavimenti rivestiti con piastrelle in cotto 30x30 cm di colore terracotta e pareti dipinte con idropittura di diversi colori. Mentre il servizio igienico con vaso, bidè, lavabo e box doccia, ha pavimenti rivestiti con piastrelle di ceramica di colore blu e pareti rivestite con piastrelle di colore blu



e bianco fino ad un'altezza di 2,40 m ca. Le porte interne sono in legno color noce, mentre gli infissi, compreso le porte d'accesso al piano terra, sono in alluminio vetro camera bianco con persiane esterne in alluminio effetto legno, ad esclusione della piccola finestra a nastro scorrevole che illumina la cucina in muratura che presenta una grata fissa in ferro esterna.

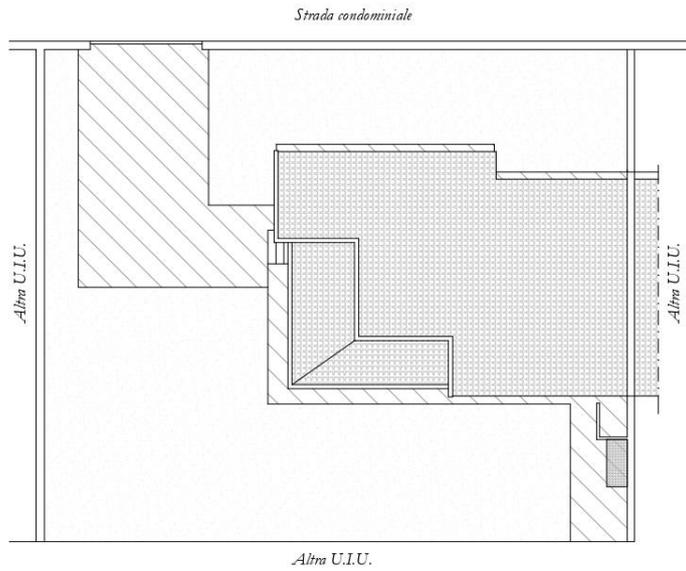
Dal punto di vista impiantistico sono presenti impianto elettrico sottotraccia realizzato ai sensi della Legge n°46/90 da adeguare alla vigente normativa CEI 64-8, impianto a gas sottotraccia con caldaia per acqua calda sanitaria, impianto idrico sanitario sottotraccia non allacciato alla rete idrica come dichiarato dall'esecutato, impianto di scarico delle acque reflue con allaccio alla rete comunale ed impianto citofonico.

Lo stato di conservazione e manutenzione dell'appartamento e degli esterni è buono.

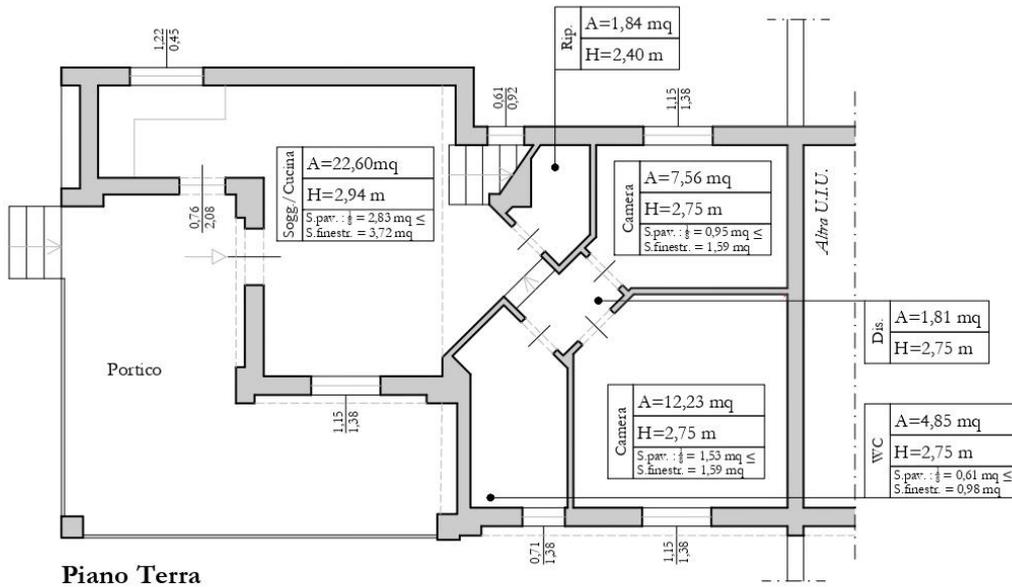
La Superficie Commerciale Totale dell'immobile è pari a **95,16 mq**.

L'immobile non è dotato di Attestato di Prestazione Energetica in corso di validità (APE).

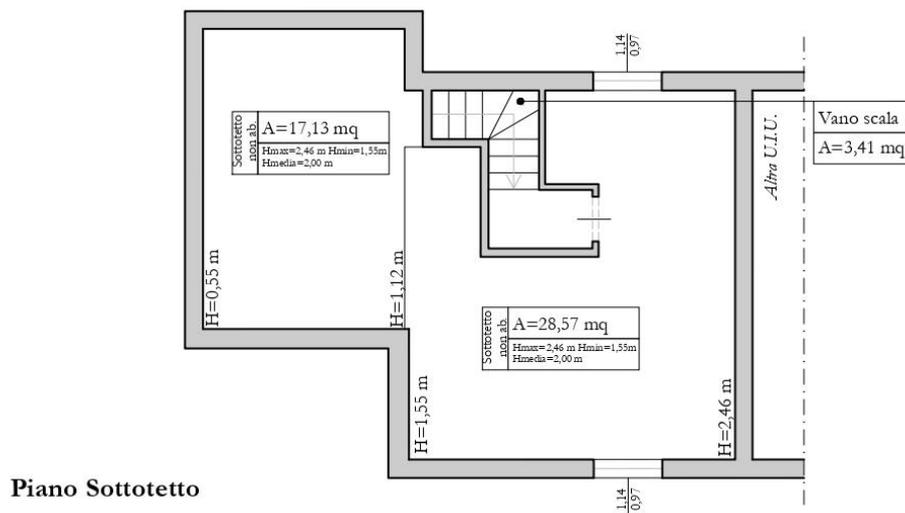




Piano delle coperture e corte del Lotto Unico



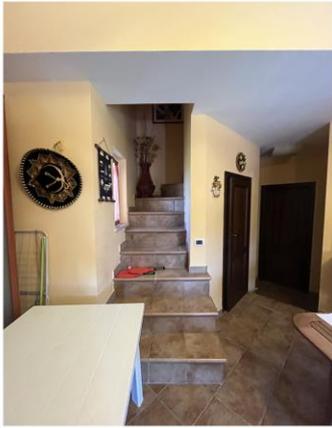
Piano Terra



Piano Sottotetto







Consistenza

I coefficienti di ragguglio (o indici mercantili) utilizzati nel calcolo delle superfici commerciali sono stati estrapolati dalle tabelle del Borsino Immobiliare. La superficie commerciale del giardino di pertinenza dell'intero Lotto Unico è stata raggugliata al 10% fino a 25 mq, l'eccedenza al 2% (*Giardini e aree di pertinenza di "ville e villini"*). La superficie commerciale del piazzale d'accesso e del camminamento che circonda il fabbricato è stata raggugliata al 10% fino a 25 mq, l'eccedenza al 2% (*Corti e Cortili*). La superficie commerciale del portico al piano terra è stata raggugliata al 35% fino a 25 mq, l'eccedenza al 10% (*Portici e Patii*). La superficie commerciale del piano sottotetto è stata raggugliata al 20% (*Sottotetti non abitabili, con altezza inferiore a mt 2,40 ed altezza minima di mt 1,50*). Per la superficie commerciale del piano terra non è stato utilizzato alcun coefficiente di ragguglio.

Destinazione	Superficie Utile Interna	Superficie Lorda	Coefficiente di ragguglio	Superficie Commerciale
Piano terra	50,89 mq	63,11 mq	1	63,11 mq
Sottotetto	49,11 mq	38,61 mq (computata fino ad un'altezza di 1,50 m)	0,35	13,51 mq
Portico	26,44 mq	26,57 mq	0,35 (l'eccedenza oltre 25 mq al 10%)	8,91 mq
Giardino	199,44 mq	199,44 mq	0,10 (l'eccedenza oltre 25 mq al 2%)	5,99 mq
Corte	82,03 mq	82,03 mq	0,10 (l'eccedenza oltre 25 mq al 2%)	3,64 mq
Totale superficie commerciale:				95,16 mq

- La superficie utile interna è la superficie di calpestio;
- La superficie lorda è invece la superficie che comprende tutti i muri (quelli in comunione al 50%), di qualunque spessore essi siano fino ad un massimo di 50 cm;
- La superficie commerciale invece è la superficie lorda raggugliata con appositi coefficienti.

Stato di occupazione

L'immobile alla data del sopralluogo risultava libero e nella disponibilità dell'esecutato.



Corrispondenza catastale

Dalla sovrapposizione tra la planimetria catastale dell'immobile in oggetto (presentata in data 30.05.2007) e lo stato dei luoghi, si evidenzia al piano terra la traslazione dei tramezzi che delimitano i vani adibiti a servizio igienico, ripostiglio e disimpegno, lasciando nel complesso inalterata la distribuzione interna degli stessi. È stato riscontrato inoltre un maggior spessore dei muri di tomagno pari a 10 cm ca., rispetto a quanto riportato nella pianta catastale stessa.

Nello specifico le difformità riscontrate vengono di seguito elencate:

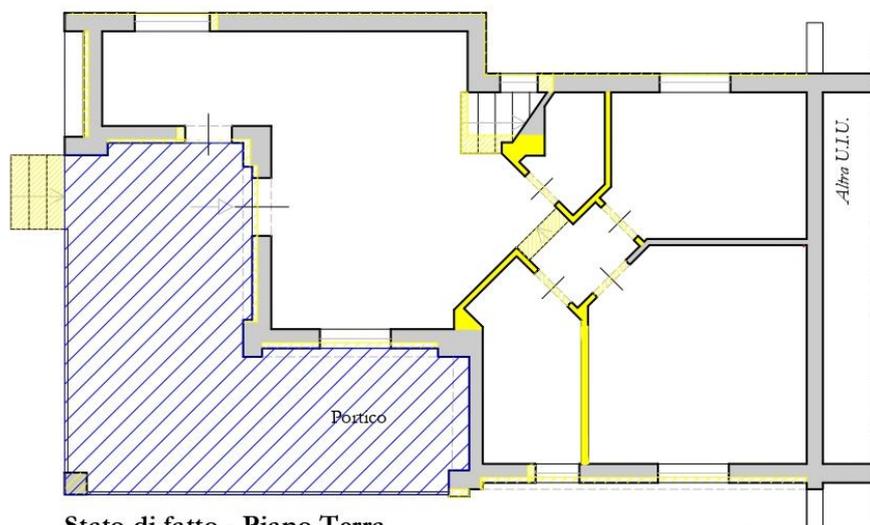
1. lieve traslazione della porta finestra e finestra del vano cucina/soggiorno;
2. traslazione della finestra che illumina il vano scala;
3. lieve traslazione della finestra del servizio igienico;
4. lieve traslazione delle finestre del vano sottotetto;
5. traslazione della scala e maggior ampiezza dei primi tre gradini;
6. differenti altezze nel locale sottotetto;
7. errata rappresentazione della porzione del locale sottotetto rialzata, indicata in catasto con una linea tratteggiata piuttosto che con una linea continua in proiezione;
8. trasformazione della terrazza al piano terra in portico coperto;
9. mancata rappresentazione dei gradini di accesso al portico;
10. realizzazione di pareti esterne che delimitano un vano doccia e di un vano tecnico esterno che ospita gli impianti.

Si evidenzia inoltre che nella visura storico catastale estratta per l'immobile in oggetto non viene indicato l'esatto indirizzo dello stesso, ovvero Viale San Francesco n.54 interno n.5 piano T, ma piuttosto è riportata una indicazione generica ovvero Contrada Piana Calzata n. S.n.c. piano T.

Alla luce delle difformità rilevate, si può affermare che le lievi traslazioni sopra menzionate possono considerarsi dei meri errori di rappresentazione grafica, pertanto al fine di rendere regolare dal punto di vista catastale l'unità immobiliare oggetto di pignoramento, sarà necessario redigere un Docfa catastale per l'aggiornamento della planimetria, della variazione toponomastica e della modifica della consistenza.

Le spese di regolarizzazione dell'immobile dal punto di vista catastale sono pertanto pari a **1.000,00 €**.

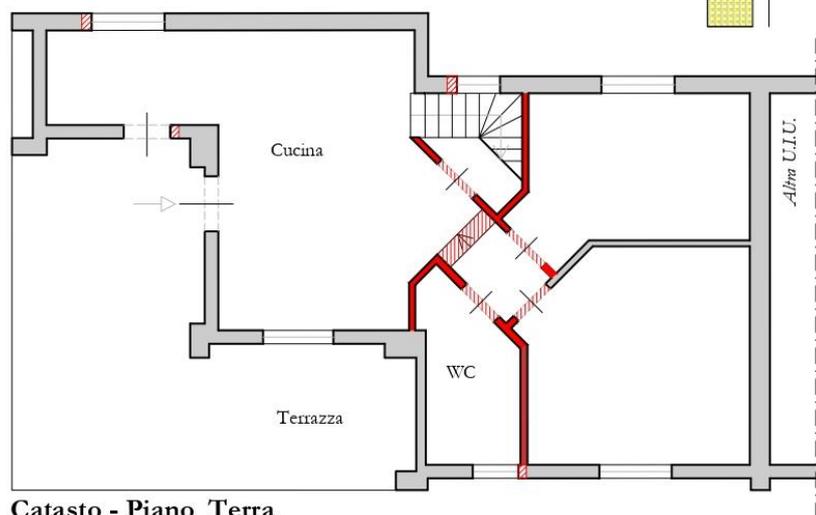




Stato di fatto - Piano Terra

LEGENDA

-  Demolizioni
totali e/o parziali
-  Ricostruzioni
totali e/o parziali
-  Aumento della
superficie coperta

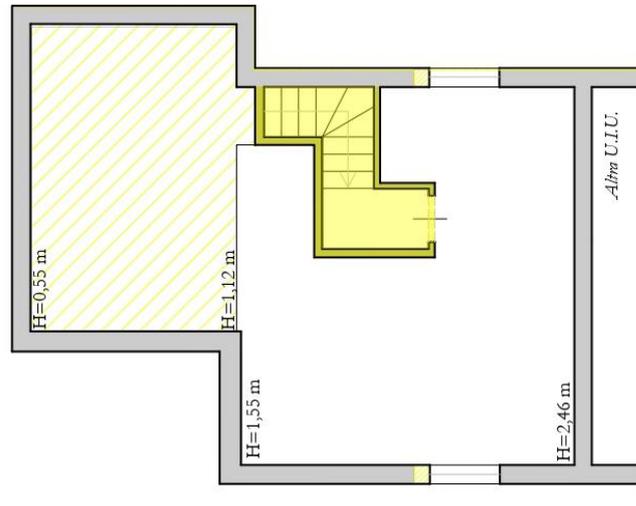


Catasto - Piano Terra

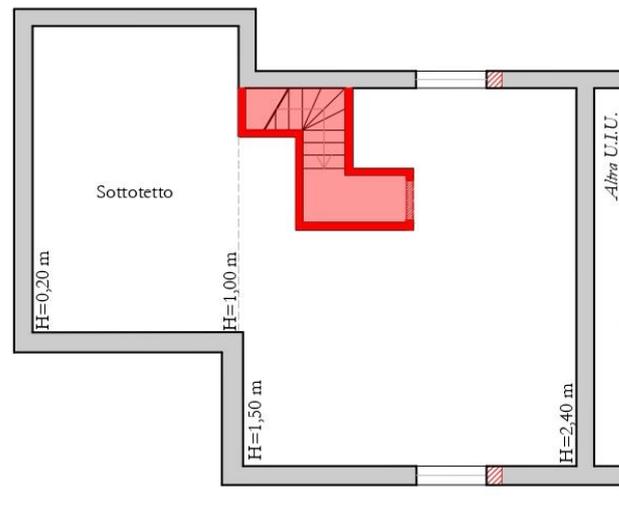


LEGENDA

-  Demolizioni
totali e/o parziali
-  Ricostruzioni
totali e/o parziali



Stato di fatto - Piano Sottotetto



Catasto - Piano Sottotetto



Schema sintetico descrittivo del lotto unico

Piena ed intera proprietà di porzione di villa bifamiliare ubicata nel complesso residenziale Bahia Beach, in Contrada Piana Calzata nel Comune di Campofelice di Roccella (PA), Viale San Francesco n.54, interno 5, con secondo accesso carrabile da Via dei Normanni n.100. Il Lotto è censito al N.C.E.U. dello stesso Comune al foglio 7, p.lla 3218, sub 1 ed è costituito da una corte e giardino di pertinenza esclusiva, ed un fabbricato ad unica elevazione fuori terra oltre piano sottotetto. Al piano terra si accede tramite un portico coperto, ed è composto da ingresso su cucina/soggiorno con ripostiglio, due vani adibiti a camere da letto e servizio igienico. I vani risultano tutti illuminati e con areazione naturale. Al piano sottotetto, accessibile tramite scala in muratura è presente un unico grande vano con copertura a falde ed anch'esso illuminato e con areazione naturale. Sia gli esterni che le finiture interne dell'immobile si presentano in ottimo stato di manutenzione. La superficie commerciale del piano terra è pari a 63,11 mq, il portico ha superficie utile di 26,44 mq, il sottotetto ha superficie utile pari a 49,11 mq, mentre gli spazi esterni presentano una superficie pari a 281,47 mq. La superficie commerciale totale del Lotto Unico è pari a 95,16 mq.

Il Lotto confina a nord con altra porzione della bifamiliare, a est e sud con proprietà di terzi, mentre ad ovest con la strada condominiale.

Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale, al netto di alcune lievi traslazioni delle aperture sui prospetti, traslazione dei tramezzi interni e del vano scala, per cui sarà necessario un aggiornamento tramite Docfa catastale.

L'immobile ricade in ZTO denominata "*Zona CS1 – aree di edilizia a bassa densità.*" del PRG del Comune di Campofelice di Roccella approvato con delibera del Consiglio Comunale n.30 del 08.05.2017. È stato realizzato con Concessione Edilizia n.30 del 23.09.2004, Concessione Edilizia in variante n.05 del 06.02.2006 ed Autorizzazione di Abitabilità n.07 del 14.03.2007. Lo stato dei luoghi non è conforme al progetto approvato a seguito di rilevate difformità concernenti i prospetti, la distribuzione interna, opere strutturali, aumento di volume e dell'altezza massima consentita da PRG. Pertanto l'immobile si configura come abusivo e non sanabile. Tuttavia l'Art.40, comma 5 della L.47/1985 (Primo Condono Edilizio) prevede espressamente la deroga al principio della nullità dell'atto di trasferimento privo delle menzioni urbanistiche, così disponendo: "*le nullità di cui al secondo comma del presente articolo non si applicano ai trasferimenti derivanti da procedure esecutive immobiliari o concorsuali nonché a quelli derivanti da procedure di amministrazione straordinaria e di liquidazione coatta amministrativa*". L'Art.46 del D.P.R. 380/2001- TUE, al comma 5 conferma la deroga in commento.

Gli immobili gravati da "abusivi insanabili", infatti, possono essere posti in vendita in sede esecutiva e/o concorsuale nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano. In tal caso, tuttavia, l'aggiudicatario sarà tenuto a farsi carico della demolizione e del ripristino dell'abuso ma, non essendo il soggetto responsabile dell'abuso, non sarà passibile di responsabilità penali.



Il valore d'uso stimato, da porre a base d'asta del Lotto Unico, è pari a € 79.534,49.

Servitù, censo, livello, usi civici

Con nota protocollo del 13.07.2022 n. 60482, allegata alla perizia, il Commissariato per la liquidazione degli usi civici comunicava che *"visti gli accertamenti dell'istruttore demaniale, si comunica che l'immobile sito nel Comune di Campofelice di Roccella, Contrada Piana Calzata all'interno del complesso residenziale "Baia Beach", distinto al N.C.E.U. al fg.7, part. 3218, sub 1, non risulta interessato da diritto di uso civico"*.

Fa parte del compendio pignorato la quota pari ad 1/11 indiviso *"della striscia di terreno destinata a stradella condominiale [...] distinta al catasto terreni di Campofelice di Roccella (PA) al foglio 7, particella 2943, 2946, 2947"*.



Provenienze ventennali

Periodo	Proprietà	Atti
Dal 18.07.2007 ad oggi	OMISSIS nato a OMISSIS C.F.: OMISSIS intera piena proprietà	Atto di compravendita del 18.07.2007, Rep. 54537 Racc. 15940 Notaio Caruso Renato. Registrato a Palermo il 18.07.2007 al n. 5394/1T. Trascritto a Palermo il 19.07.2007 Reg. Gen. 54309 Reg. Part. 34761. Da potere di OMISSIS
Dal 24.01.2005 al 18.07.2007	OMISSIS intera piena proprietà	Atto di compravendita del 24.01.2005, Rep. 9064 Racc. 3993 Notaio Sanfilippo Maria. Registrato a Palermo il 22.02.2005. Trascritto a Palermo il 23.02.2005 Reg. Gen. 9082 Reg. Part. 5531. Da potere di OMISSIS
Dal 05.03.1982 (ante ventennio) al 24.01.2005	OMISSIS intera piena proprietà	Atto di donazione del 05.03.1982 Notaio Barabbino Mario. Registrato a Cefalù (PA) il 22.03.1982 Al n. 564. Trascritto a Palermo il 05.04.1982 Reg. Gen. 13355 Reg. Part. 10928.



Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento, sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento (04.02.2022). Si evidenzia tuttavia che né nella certificazione notarile né nell'atto di compravendita in capo all'esecutato, risultano specificati i proprietari ante ventennio da potere dei quali la signora OMISSIS con Atto di donazione del 05.03.1982 acquisiva il terreno sul quale fu poi realizzata la lottizzazione. Gli stessi tuttavia sono desumibili dalle visure storiche catastali, allegata alla presente, ovvero le Sig.re OMISSIS, rispettivamente per 2/3 di piena proprietà ed 1/3 di piena proprietà.

Inoltre si evidenzia che l'esecutato ha contratto matrimonio in data 12.09.1995 e che in data 17.07.2007 lo stesso ha adottato il regime di separazione dei beni, in forza dell'Atto Rep. 54532 Racc. 15938 a rogito del Notaio Renato Caruso di Palermo ed ivi registrato il 18.07.2007 al n.5387 serie 1T. Pertanto alla data della stipula del contratto di mutuo del 18.07.2007, oggi titolo esecutivo, l'esecutato aveva titolarità esclusiva sul bene oggetto di pignoramento.

Si specifica che in forza del medesimo Atto di Compravendita Rep.54537 Racc.15940 del 18.07.2007, con il quale l'immobile oggetto di pignoramento perveniva nella piena proprietà all'odierno esecutato, risulta trasferita allo stesso anche la comproprietà pari ad 1/11 indiviso *"della striscia di terreno destinata a stradella condominiale [...] distinta al catasto terreni di Campofelice di Roccella (PA) al foglio 7, particella 2943, 2946, 2947"*. Tale comproprietà si evince inoltre dalla visura attuale per soggetto a nome dell'odierno esecutato allegato alla presente (Allegato E).



Formalità pregiudizievoli

Iscrizioni

Iscrizione nn.54310/13478 del 19.07.2007

Importo: € 292.500,00

A favore di: I.N.P.S. Istituto Nazionale della Previdenza Sociale

Contro: OMISSIS

Derivante da: Mutuo del 18.07.2007 Rep. 54538 Racc. 15941 a rogito del Notaio Caruso Renato di Palermo ed ivi registrato in Palermo il 18.07.2007 al n. 5395 serie 1T, iscritto a Palermo il 19.07.2007 ai nn. 54310/13478.

Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

Trascrizione nn.5015/3932 del 04.02.2022

A favore di: I.N.P.S.

Contro: OMISSIS

Derivante da: Verbale di pignoramento immobili del 28.01.2022 Rep. 1907/2022 del Tribunale di Termini Imerese.

Formalità a carico della procedura.

Vincoli e oneri condominiali

Da Situazione Contabile alla data del 21 luglio 2022 (Allegato R) risulta che, l'odierno esecutato deve versare al Condominio del Residence "Bahia Beach" una quota pari a € 535,16.



Normativa urbanistica

Il Lotto Unico ricade nella ZTO denominata "Zona CS1 – aree di edilizia a bassa densità" del PRG del Comune di Campofelice di Roccella approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 30 del 08.05.2017, normata all'articolo 19 delle NTA del PRG, di seguito riportato:

Art. 19 - Zona CS1 – aree di edilizia a bassa densità.

1. *Indice di fabbricabilità territoriale non superiore a 0,35 mc/mq, elevabile a sino a 0,55 mc/mq per la realizzazione di esercizi ricettivi alberghieri a gestione unitaria;*
2. *Indice di fabbricabilità fondiaria non superiore a 0,50 mc/mq, elevabile sino a 0,75 mc/mq per la realizzazione di esercizi ricettivi alberghieri a gestione unitaria;*
3. *Altezza massima m.3,60 con non più un piano emergente dal piano delle sistemazioni esterne, nelle sottozone CS1 localizzate a valle della SS.113 e nel caso di edilizia a villini due elevazioni fuori terra con un massimo di m.8 negli altri casi;*
4. *Rapporto di copertura non superiore al 15%;*
5. *Distanza minima fra fabbricati m. 10, dal confine m. 5,0 ovvero in aderenza se preesiste una parete cieca o nel caso di costruzioni a schiera; tra pareti finestrate m. 10,0;*
6. *Distanza minima delle costruzioni dal ciglio stradale non inferiore a m. 5,0 e comunque a quanto stabilito per ciascuna categoria di strada dal Codice della strada;*
7. *La superficie dei lotti deve essere compresa tra un minimo di 1.500 mq. ed un massimo di 3.000 mq;*
8. *Numero minimo di lotti all'interno dei piani n. 2.*

La pianificazione attuativa va estesa ad una superficie territoriale non inferiore a 5.000 mq. All'interno di tale ambito, oltre alle eventuali strade, vanno previste superfici a servizi ed attrezzature nella misura di 18 mq. per ogni 100 mc di costruzione; tali aree, da cedere gratuitamente al comune, devono essere localizzate, in misura di almeno 12 mq/100 mc, al di fuori della fascia di m. 150 dalla battigia e devono essere accorpate in unico ambito direttamente raggiungibile da strade e spazi pubblici; la restante parte può essere localizzata anche nella fascia di m. 150 e potrà essere esclusivamente utilizzata per la realizzazione di opere ed impianti destinati alla diretta fruizione pubblica del mare. Ai fini della approvazione dei piani esecutivi dovrà in particolare verificarsi che la iniziativa proposta non sia di pregiudizio per i proprietari degli altri lotti edificabili ricadenti all'interno della stessa sottozona omogenea. Le eventuali strade interne alle lottizzazioni, necessarie per disimpegnare i singoli lotti, vanno cedute gratuitamente al Comune e devono avere una sezione trasversale in nessun caso inferiore a m. 6,0 e comunque non inferiore a quella media delle strade esistenti delle quali costituiscono il prolungamento, dovranno porsi in continuità con le strade esistenti ed essere progettate in maniera tale che, quando sarà saturata la volumetria realizzabile nell'ambito della zona omogenea, non rimangano strade a fondo cieco. Nel caso in cui venga dimostrata la assoluta impossibilità tecnica, per la natura del terreno o per la natura delle preesistenze, di ricollegare la nuova viabilità alle strade esistenti chiudendo le maglie stradali e debba pertanto necessariamente prevedersi una strada a fondo cieco, dovranno prevedersi al termine della strada adeguati spazi pubblici per la agevole manovra delle autovetture. Le disposizioni di cui al comma precedente non si applicano nel caso di lottizzazioni in ambito chiuso, di cui all'art. 15 della L.R. 71/1978. Nel rispetto delle norme sopra definite alle lettere a), c), d), e) ed f), è ammessa l'attuazione per singole concessioni nel caso di lotti, coincidenti con particelle catastali esistenti alla data di adozione del Piano di superficie comunque inferiore a 3000 mq., prospicienti su strade pubbliche, interclusi su almeno due lati, sempre che il lotto risulti immediatamente servito dalle principali opere di urbanizzazione primaria (acquedotto, fognatura e strade) al momento della richiesta della concessione, ovvero nel caso in cui il



richiedente si impegni a realizzarle prima dell'avvio dei lavori. Il rilascio della concessione in questo caso, in luogo di prevedere la cessione gratuita delle aree a servizi, può prevedere la monetizzazione degli spazi di urbanizzazione primaria e secondaria nella quantità di 18 mq. per ogni 100 mc. di costruzione ed è subordinato al versamento alle casse comunali delle somme corrispondenti. Le nuove iniziative edilizie dovranno essere progettate rispettando il più possibile l'assetto morfologico e vegetazionale preesistente; in particolare è di norma fatto divieto di rimuovere, oltre che gli alberi ornamentali, i filari di alberi e le alberature di alto fusto appartenenti alle specie agrarie locali, quali cipressi, ulivi, etc., se non per comprovate ragioni che dovranno comunque essere evidenziate in ciascun progetto. I piani di lottizzazione all'interno delle zone Cs1, nel caso in cui negli elaborati di zonizzazione del PRG venga prevista in adiacenza ad esse la localizzazione di spazi pubblici destinati alla diretta fruizione pubblica del mare, potranno comprendere anche porzioni di tali aree. Tali spazi potranno essere conteggiati all'interno dei 18 mq/100 mc. da prevedere nella lottizzazione e dovranno essere cedute gratuitamente al Comune. Per la parte eventualmente esuberante rispetto agli standard definiti nei commi precedenti (6 mq/100 mc.) la cessione avverrà a scorporo degli oneri di urbanizzazione da corrispondere in sede di rilascio delle concessioni ad edificare. Nelle nuove lottizzazioni riguardanti ambiti in parte già edificati non possono essere ulteriormente frazionate né comunque utilizzate per la formazione di nuovi lotti le parti di terreno che sono state (o avrebbero dovuto essere) già asservite o vincolate per la realizzazione degli edifici esistenti in forza della previgente disciplina urbanistica, a meno che l'area vincolata non risulti maggiore di quella strettamente necessaria in base agli indici di zona. Sul patrimonio edilizio esistente sono sempre consentiti, per singola concessione, interventi di manutenzione e ristrutturazione nel rispetto della volumetria esistente; sono pure consentiti interventi di ampliamento, sopraelevazione, demolizione e ricostruzione nel rispetto degli indici e parametri sopra specificati alle lettere da b) ad f), nonché cambiamenti di destinazione d'uso nell'ambito delle attività compatibili con la destinazione di zona. Sono fatti salvi, e le loro previsioni si intendono esplicitamente recepite nella zonizzazione del PRG, i piani esecutivi approvati alla data di adozione del PRG.



Stralcio della tavola del PRG del Comune di Campofelice di Roccella con individuazione del Lotto Unico

Inoltre, si specifica che, la suddetta area risulta essere gravata dal vincolo discendente dalla Legge n.1497/1939 e dalla Legge n. 490/1974, oltre che essere gravata dal vincolo sismico discendente dalla Legge n.64/1974.

Regolarità edilizia

A seguito di un approfondito accertamento presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Campofelice di Roccella e presso l'ufficio del Genio Civile, si può affermare che l'immobile pignorato è stato edificato in virtù dei titoli di seguito elencati:

1. Delibera approvante il Piano di Lottizzazione n.26 del 07.06.2004 del Consiglio Comunale, divenuta esecutiva in data 23.06.2004, relativo all'appezzamento di terreno sito in agro di Campofelice di Roccella, C. da Piana Calzata, distinto in catasto al Fig. 7, p.lle 199 e 2369;
2. Atto di Convenzione del 21.07.2004 Rep. 49096 in Notaio Emilia Anastasi;
3. Concessione Edilizia n.30/2004 rilasciata alla Signora OMISSIS dal Comune di Campofelice di Roccella in data 23.09.2004 per *"i lavori di realizzazione di quattro fabbricati residenziali stagionali, di cui n.3 bifamiliari e n.1 unifamiliare, in c.da Piana Calzata, sul terreno costituito dalla particella n.2934 e da porzione della particella n.2937 del foglio di mappa n.7 costituente il lotto n.2 del piano di lottizzazione"*.
4. Nulla Osta del Genio Civile del 28.01.05 nn. 21230 e 23722 sez. B;
5. Accertamento tecnico del Comune di Campofelice di Roccella del 18.04.2005;
6. Ingiunzione di demolizione n.05 del 13.05.2005;
7. Richiesta di Variante in corso d'opera del 06.10.2005, inerente *"la realizzazione di tre corpi di fabbrica residenziali stagionali bifamiliari ed uno unifamiliare, ricadenti nel lotto n.2 del piano di lottizzazione, sito in questo Comune in contrada Piana Calzata, approvato con D.C. n.26 del 07.06.2004 ed autorizzato con concessione edilizia n.30 del 23.09.2004"*.
8. Concessione Edilizia in variante n.05/2006 del 06.02.2006 rilasciata a OMISSIS per la *"realizzazione di tre fabbricati bifamiliari ed uno unifamiliare, da adibire a residenza stagionale, ricadenti nel Lotto n.2 del piano di lottizzazione approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale, n°26 del 07.06.2004, che interessa i terreni siti in Contrada Piana Calzata di questo Comune, identificati in catasto al foglio di mappa n°7, particelle nn°2942 e 2944, in variante alla concessione edilizia n.30 del 23.09.2004"*.
9. Relazione a strutture ultimate del 27.03.2006, depositata presso l'Ufficio del Genio Civile il 19.04.2006 prot. 6920 sez. B;
10. Certificato di Collaudo Statico Protocollo n.9723 del 08.05.2006, depositato presso l'Ufficio del Genio Civile il 24.05.2006 prot. 9723 sez. B;
11. Certificato di conformità delle strutture rilasciato dall'Ufficio del Genio Civile il 24.05.2006 prot. 9725;
12. Autorizzazione di Abitabilità del 14.03.2007 prat. 07/2004.



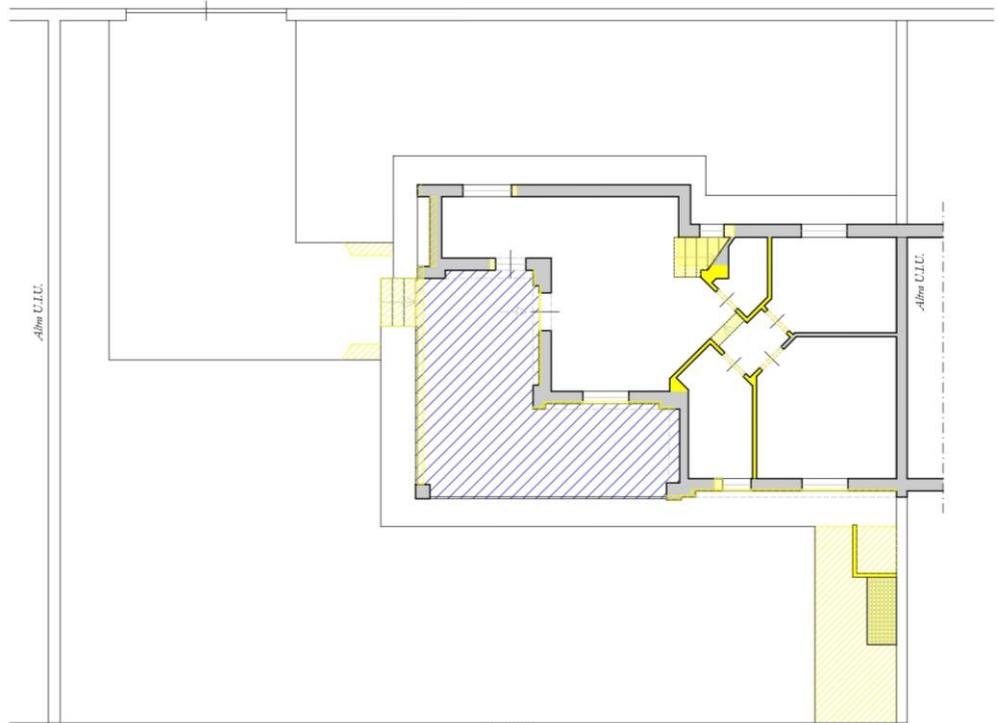
.Dall'analisi degli elaborati grafici allegati alla Concessione in variante n.05/2006 e dal raffronto degli stessi con lo stato dei luoghi, si evidenzia in linea di massima una corrispondenza nella distribuzione degli ambienti interni, ma tuttavia si constata la traslazione dei tramezzi nella zona corrispondente al disimpegno, alle camere ed al ripostiglio. È stato riscontrato inoltre un leggero inspessimento dei muri di spessore pari a 5 cm ca., rispetto a quanto riportato negli elaborati grafici allegati alla Concessione suddetta.

Ulteriori difformità riscontrate vengono di seguito elencate:

1. lieve traslazione del vano porta d'accesso all'immobile pari a 13 cm circa;
2. lieve traslazione della portafinestra del vano soggiorno/cucina pari a cm 10 circa;
3. lieve traslazione della finestra del vano soggiorno/cucina pari a cm 18 circa;
4. lieve traslazione della finestra del vano scala pari a cm 22 circa, che inoltre ha minori dimensioni rispetto a quanto rappresentato negli elaborati allegati alla C.E. 05/2006;
5. demolizione del tramezzo che da progetto separava la cucina dal soggiorno, con conseguente definizione di un unico vano cucina/soggiorno;
6. traslazione e diversa configurazione dei gradini che dal soggiorno conducono al disimpegno;
7. altezza interna nella zona cucina-soggiorno di 2,94 m piuttosto che di 3,05 m come indicato nella sezione allegata alla C.E. 05/2006;
8. traslazione e diversa configurazione dei primi tre gradini della scala che consente l'accesso al sottotetto;
9. demolizione parziale del tramezzo che da progetto divideva in due ambienti il sottotetto, come visibile dalla sezione allegata alla stessa C.E. 05/2006;
10. maggiori dimensioni delle aperture del sottotetto sul prospetto nord-est e sud-ovest;
11. diversa configurazione dei gradini esterni per l'accesso al portico;
12. lieve aumento della superficie del portico esterno;
13. realizzazione di pareti che nella corte esterna delimitano un vano doccia e un vano tecnico per impianti;
14. riduzione del battuto di cemento destinato a parcheggio;
15. trasformazione del pergolato in portico coperto.



Strada condominiale



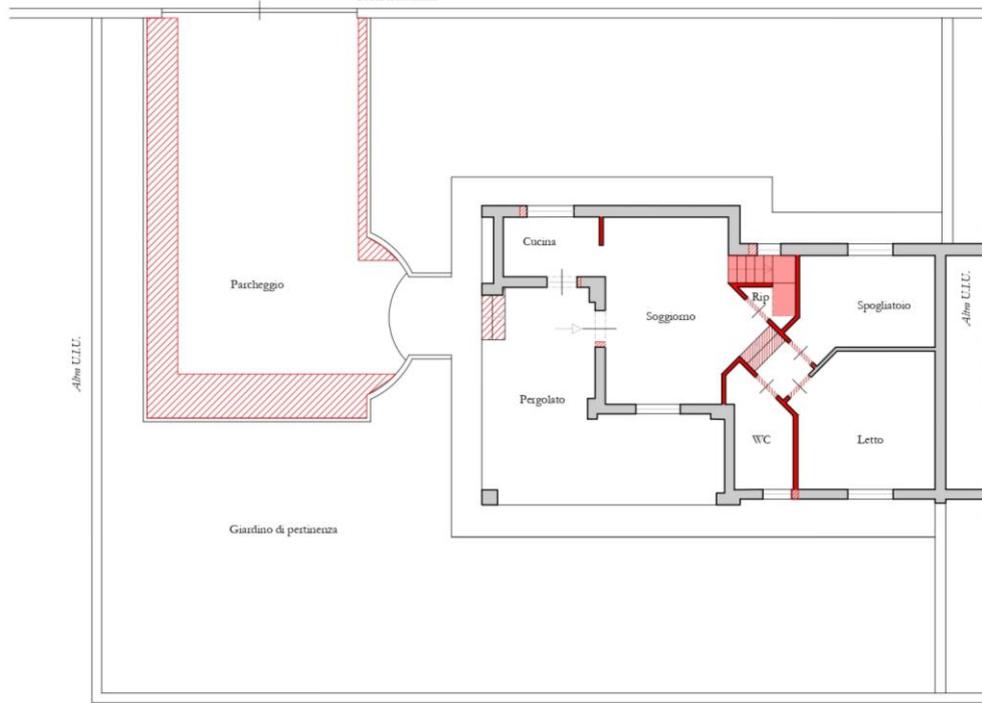
LEGENDA

-  Demolizioni totali e/o parziali
-  Ricostruzioni totali e/o parziali
-  Aumento della superficie coperta

Stato di fatto - Piano terra

Altra U.I.U.

Strada condominiale



LEGENDA

-  Demolizioni totali e/o parziali
-  Ricostruzioni totali e/o parziali
-  Aumento della superficie coperta

Progetto - Piano terra

Altra U.I.U.



La difformità di maggiore rilevanza, riguarda la modifica strutturale interna consistente nella realizzazione di una scala in cemento armato che conduce al piano sottotetto. Quest'ultima, nel progetto depositato era prevista da realizzare in legno, vedasi quanto riportato nella relazione tecnica allegata alla richiesta di C.E. in Variante n.05/2006. Inoltre è stata riscontrata la modifica strutturale interna consistente nella realizzazione di un solaio in latero-cemento a copertura del vano soggiorno/cucina, contrariamente a quanto riportato negli elaborati grafici allegati alla C.E. in Variante n.05/2006 e come descritto nella relazione tecnica allegata alla stessa, dove veniva prevista una controsoffittatura degli stessi vani.

Si evidenzia ancora che, a seguito di una verifica eseguita presso l'ufficio del Genio Civile di Palermo, emerge che sia il progetto strutturale depositato, che il Certificato di strutture ultimate, il Collaudo statico ed il Certificato di conformità delle strutture, rilasciati dallo stesso Ente, fanno riferimento al progetto allegato alla prima Concessione Edile n.30 del 23.09.2004, nonostante redatti in data successiva alla data di approvazione della variante alla stessa (vedasi date sopraelencate). Alla luce di quanto sopra, tutte le opere approvate dal Comune di Campofelice di Roccella tramite Concessione Edile in variante n. 05 del 06.02.2006, necessitavano del deposito dei calcoli strutturali in variante al Nulla Osta del 28.01.05_rilasciato dal Genio Civile e pertanto anche il certificato di strutture ultimate ed il collaudo, dovevano essere redatti con riferimento ai nuovi calcoli in variante che sarebbero dovuti essere predisposti in conformità alla nuova progettazione in variante.

Il confronto tra gli elaborati allegati alla prima concessione, cui fa riferimento il Nulla Osta rilasciato dal Genio Civile, evidenzia una diversa distribuzione degli ambienti interni rispetto allo stato attuale rilevato, ma cosa più rilevante la presenza della scala in cemento armato che consente l'accesso dal piano terra al sottotetto. Infatti nel progetto di cui al Nulla Osta del Genio Civile, era prevista *“la realizzazione di un foro nel tetto delle dimensioni di cm 80 x100 con sportello per raggiungere, mediante una scaletta metallica, il sottotetto”*, come per altro riportato nella relazione tecnica della stessa Concessione n.30/2004.

Alla luce di quanto riportato nelle N.T.A. del PRG, nelle quali è previsto per le zone denominate Cs1 *“altezza massima m.3,60 con non più di un piano emergente dal piano delle sistemazioni esterne, nelle sottozone Cs1 localizzate a valle della SS113 e nel caso di edilizia a villini”*, e della definizione di *numero di elevazione* come da R.E., ovvero *“numero di piani fuori terra, compreso eventuale piano in ritiro, il seminterrato se abitabile e il sottotetto se abitabile o agibile”*, e inoltre che i piani sottotetto *“devono essere considerati ne agibili ne abitabili, e dunque vanno esclusi dal computo dei piani fuori terra di un edificio, i locali sottotetto che in nessun punto abbiano altezza superiore a m 1,80”*. Per quanto sopra il piano sottotetto del fabbricato in oggetto, è da considerarsi agibile in quanto presenta un'altezza media pari a 1,99m e quindi andrebbe



incluso nel computo dei piani fuori terra, che così risulterebbero pari a due, ovvero piano terra e piano sottotetto, andando in contrasto con quanto previsto dalle N.T.A.

Ulteriori verifiche sono state eseguite relativamente alle altezze esterne dell'edificio oggetto di accertamento, le quali hanno evidenziato un'altezza massima pari a 3,99 m misurata dal marciapiede realizzato perimetralmente alla costruzione fino all'estradosso della falda di copertura. Tale altezza massima in realtà, come da R.E. dello stesso Comune, per coperture a falde *“si misura di norma alla linea di intersezione tra il piano della parete verticale esterna e il piano estradosso della copertura inclinata [...] La quota della linea di terra da assumere a base per la determinazione dell'altezza massima è data dalla più bassa delle quote sottoindicate: quota media del terreno allo stato naturale; quota media del terreno modificata a seguito dell'opera progettata; quota media del marciapiede o del piano stradale a contatto con l'edificio; quota del piano di calpestio del piano terreno.”*

Alla luce di quanto sopra, occorre precisare che la misura dell'altezza esterna dell'edificio presenta una maggiore altezza rispetto a quella consentita pari a 39 cm, tale maggiore altezza aumenterebbe se si prendesse come quota della linea di terra, la quota media del terreno allo stato naturale e non come fatto nel progetto depositato la quota media del marciapiede a contatto con l'edificio.

Le ultime difformità sopra descritte, maggiore altezza esterna dell'edificio pari a 39 cm e la presenza del sottotetto agibile che di fatti individua un secondo piano fuori terra, determinano delle gravi difformità rispetto al P.R.G. ed al R.E. del Comune di Campofelice di Roccella, determinando quindi un aumento di volume non suscettibile di sanabilità.

Tutte le considerazioni sopra elencate, permettono di asserire che il bene oggetto della presente procedura risulta pertanto **NON SANABILE**.

Gli abusi commessi, sono stati realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, essi non possono essere sanati, in base al combinato disposto dall' Art.46, comma 5, del D.P.R. 380/2001 e Art. 40, comma 6 della L.47/85.

L'Art. 40, comma 6, della L.n.47/85 dispone infatti che *“nell'ipotesi in cui l'immobile rientri nelle previsioni di sanabilità di cui al capo IV della presente legge e sia oggetto di trasferimento derivante da procedure esecutive, la domanda di sanatoria può essere presentata entro 120 giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile purché le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della presente legge”*. Ovvero:

1. per gli immobili costruiti ante 17 marzo 1985, trova applicazione la c.d. sanatoria straordinaria (il condono edilizio regolato da leggi speciali) in presenza delle seguenti condizioni:
 - 1) ragioni creditorie per cui si procede o interviene anteriore al 02/10/2003;
 - 2) la data di realizzazione dell'abuso è precedente al 31.03.2003;
 - 3) la tipologia dell'abuso rientra tra i casi di sanatoria descritti dalla Legge sul primo condono edilizio (oggi Legge 326/2003);



Al contempo, l'Art 46, comma 5, del TUE prevede che "l'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria".

Ovvero:

2. per gli immobili costruiti successivamente alla data del 17.03.1985 (oggi dopo il 31.03.2003), trova applicazione la SOLA c.d. sanatoria ordinaria, ossia quella prevista dall'Art.36 (qualora l'intervento abusivamente realizzato fosse soggetto a permesso di costruire o SCIA alternativa al permesso di costruire) e 37 del TUE (qualora l'intervento abusivamente realizzato fosse soggetto a DIA/SCIA), ai sensi dei quali gli interventi edilizi abusivi sono sanabili a condizione che gli stessi siano conformi sia agli strumenti urbanistici ed edilizi vigenti al momento di realizzazione degli interventi, sia agli strumenti urbanistici ed edilizi vigenti al momento in cui viene presentata la domanda di sanatoria.

È chiaro che, affinché possa trovare applicazione l'istituto della rimessione in termini, è necessario che l'immobile sia colpito da un abuso sanabile.

Nel caso in oggetto però ci si trova di fronte ad una VENDITA FORZATA DI IMMOBILE COLPITO DA ABUSI INSANABILI.

L'Art.40, comma 5 della L.47/1985 (Primo Condono Edilizio) prevede espressamente la deroga al principio della nullità dell'atto di trasferimento privo delle menzioni urbanistiche, così disponendo: *"le nullità di cui al secondo comma del presente articolo non si applicano ai trasferimenti derivanti da procedure esecutive immobiliari o concorsuali nonché a quelli derivanti da procedure di amministrazione straordinaria e di liquidazione coatta amministrativa"*. L'Art.46 del D.P.R. 380/2001- TUE, al comma 5 conferma la deroga in commento.

Gli immobili gravati da "abusos insanabili", infatti, possono essere posti in vendita in sede esecutiva e/o concorsuale nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano. In tal caso, tuttavia, l'aggiudicatario sarà tenuto a farsi carico della demolizione e del ripristino dell'abuso ma, non essendo il soggetto responsabile dell'abuso, non sarà passibile di responsabilità penali.

La disciplina eccezionale che rende suscettibile di vendita in sede di esecuzione forzata i beni abusivi ha la finalità di evitare che eventuali procedure esecutive restino paralizzate dall'inerzia dell'amministrazione che, ad esempio, ometta o ritardi nel pronunciarsi su una istanza di sanatoria ovvero che, pur a fronte dell'inottemperanza ad ordini di demolizione, non ne tragga le doverose conseguenze di legge.

La disciplina del procedimento esecutivo, tuttavia, non muta la natura sostanzialmente abusiva dell'immobile, né modifica i presupposti di una sua eventuale sanatoria. Ne consegue che, se l'immobile non è sanabile, tale resta anche per l'acquirente in sede esecutiva.



Nel caso che ci riguarda occorre precisare che, per quanto riguarda gli abusi inerenti la realizzazione del vano doccia, del battuto di cemento esterno, della scala in cemento armato, del porticato e del controsoffitto, queste opere rientrano fra quelle suscettibili di demolizione.

Per quanto riguarda gli abusi più gravi riguardanti, quindi, la maggiore altezza esterna della copertura e la presenza di un sottotetto agibile (il quale configura due piani fuori terra), questi si configurano come opere non autonomamente suscettibili di demolizione. Infatti l'unità immobiliare pignorata costituisce porzione di una villetta bifamiliare e pertanto non si potrà procedere con la demolizione delle opere abusive, in quanto questa potrebbe recare pregiudizio al resto della struttura, che nel caso di specie riguarda l'altra porzione della bifamiliare, appartenente a terzi non coinvolti nella suddetta procedura.

Alla luce di quanto sopra, trova applicazione quanto stabilito dall'Art.34 del D.P.R.380/01; il comma 1 del citato articolo prevede come sanzione primaria la demolizione; in via subordinata, quando **“la demolizione non può avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità”**, viene riconosciuta la possibilità di convertire la demolizione in sanzione pecuniaria pari al doppio del costo di costruzione, stabilito in base alla legge del 27.07.1978, n.392, della parte dell'opera realizzata in difformità al permesso di costruire.

Considerato che nel caso di specie è possibile applicare, per tutto quanto sopra detto, l'Art.34 occorre determinare la sanzione pecuniaria da applicare che nel caso specifico è pari al doppio del costo di costruzione delle opere abusive. Per quanto riguarda il Comune di Campofelice di Roccella il costo di costruzione è fissato pari a 6,25 %, pertanto nel calcolo della sanzione bisogna applicare il 12,50% del costo di costruzione. Dai calcoli eseguiti è stata stimata una sanzione pari ad € 10.000,00.



Stima

Per la stima dell'immobile in oggetto, essendo esso abusivo e non sanabile, il sottoscritto procederà alla determinazione sia del valore di mercato, nell'ipotesi in cui l'immobile fosse regolare, che del valore d'uso da porre a base d'asta.

Lo scopo della presente relazione è l'individuazione del più probabile valore di mercato. Con quest'ultimo si intende "il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta (o data in locazione) alla data della stima". Definito lo scopo della stima occorre individuare la metodologia da adottare e l'approccio più adatto. Le metodologie utilizzate per determinare il valore di mercato di un bene immobile sono essenzialmente di due tipi:

1. stima sintetica, ovvero un procedimento che si esplica in due fasi, ovvero: individuazione dei prezzi di compravendita di beni analoghi e successiva attribuzione del giusto prezzo del bene da stimare in riferimento alla collocazione nella serie dei prezzi noti.
2. stima analitica per capitalizzazione dei redditi (al netto), ovvero un procedimento che può riassumersi con la ricerca del canone netto da capitalizzare e del corrispondente saggio di capitalizzazione.

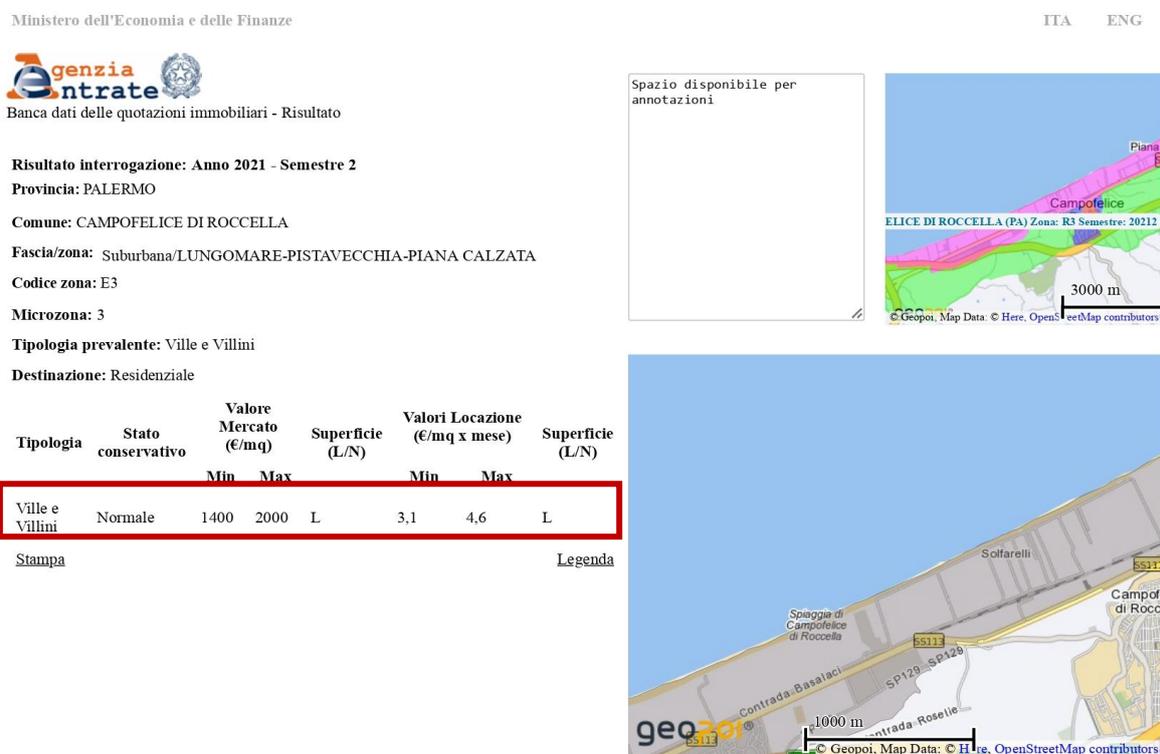
I valori che saranno ottenuti rispettivamente da ciascuna stima verranno "mediati" fra loro in modo da identificare quale sia il Valore di Mercato.



Stima sintetica

Per applicare questo metodo sono stati effettuati accertamenti riguardanti compravendite di immobili simili a quelli oggetto della presente stima, avvenute in tempi recenti, nonché richieste dei prezzi in zona nella figura di possibile acquirente. Si è fatto riferimento alla banca dati dell'Agenzia del Territorio "Osservatorio dei Valori Immobiliari" (OMI), tenendo conto della tipologia delle rifiniture del bene e del suo stato di conservazione. Nella fattispecie, l'immobile oggetto di pignoramento si presenta in ottimo stato di manutenzione con rifiniture ordinarie, ottime esposizioni ed ampi spazi esterni.

Si riporta quindi di seguito il quadro riepilogativo dei valori di mercato forniti dall'OMI (Allegato N), per unità immobiliari nel Comune di Campofelice di Roccella (secondo semestre 2021), a destinazione residenziale e tipologia ville e villini, nella zona denominata "E3 - Suburbana - Lungomare, Pistavecchia, Piana Calzata".



Inoltre dalle indagini condotte sul web, e della quali si riporta il risultato all'Allegato O, si rileva un valore medio al mq pari a € 1.650,00 circa per abitazioni simili, quindi ville unifamiliari o porzioni di bifamiliari, su un unico livello o con tetto mansardato, con ampi spazi esterni, ottimo stato di conservazione e simile ubicazione.

Pertanto, tenendo conto dei valori suddetti e della media di quelli estratti dall'OMI, delle qualità estrinseche ed intrinseche dell'unità immobiliare, della tipologia delle rifiniture, dello stato di manutenzione degli interni ma anche degli esterni, è stato attribuito un valore unitario pari a € 1.600,00 per metro quadrato di superficie commerciale.

Pertanto, il valore di stima dell'immobile oggetto di pignoramento, è pari a:

$$95,16 \text{ mq} \times 1.600,00 \text{ €} = \text{€ } 152.256,00$$

Stima analitica per capitalizzazione dei redditi (al netto)

Tale procedimento può riassumersi con la ricerca del canone netto da capitalizzare e del corrispondente saggio di capitalizzazione. La ricerca del canone verrà formulata tenendo conto di un regime di libero mercato. In tale ipotesi le fasi estimative sono le seguenti:

1. ricerca del reddito lordo attraverso il mercato locativo e determinazione del reddito netto medio annuo e continuativo, da capitalizzare attraverso la decurtazione di tutte le spese a carico del proprietario;
2. ricerca del saggio di capitalizzazione;
3. determinazione del più probabile valore di mercato attraverso lo svolgimento della formula di capitalizzazione.

Il Valore di Mercato (V_m) viene, infatti, stimato come rapporto tra il reddito netto annuale (R_n) dell'immobile ed un opportuno saggio di capitalizzazione (r), secondo la seguente formula:

$$V_m = R_n / r$$

dove il parametro (r) fa riferimento ad un valore medio ricavato da analisi statistiche su dati riguardanti centri urbani con caratteristiche diversificate.

Il reddito annuo netto, quindi, rappresenta il reddito capitalizzabile che il proprietario può ricavare dall'immobile se locato. L'operazione di calcolo come sopra descritta ci indica che il più probabile valore di mercato (V_m) di un immobile è direttamente proporzionale al reddito netto annuo (R_n) ed inversamente proporzionale al saggio di capitalizzazione (r).

Il metodo di stima prevede il seguente schema operativo:

1. stima del reddito lordo ordinario;
2. stima delle spese da detrarre al reddito lordo e calcolo del reddito annuale netto;
3. stima del saggio di capitalizzazione;
4. coefficienti di correzione al saggio di capitalizzazione in funzione delle caratteristiche dell'immobile;
5. stima del valore di mercato.



1. Stima del reddito lordo ordinario

Per tale operazione sono stati utilizzati i valori forniti dall'Agenzi del Territorio

Pertanto, tenendo conto dei valori estratti dall'OMI, delle qualità estrinseche ed intrinseche dell'unità immobiliare, della tipologia delle rifiniture, dello stato di manutenzione degli interni ma anche degli esterni, è stato attribuito un valore unitario pari a **€ 4,60** per metro quadrato di superficie commerciale.

Ministero dell'Economia e delle Finanze

ITA ENG



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 2

Provincia: PALERMO

Comune: CAMPOFELICE DI ROCCELLA

Fascia/zona: Suburbana/LUNGOMARE-PISTAVECCHIA-PIANA CALZATA

Codice zona: E3

Microzona: 3

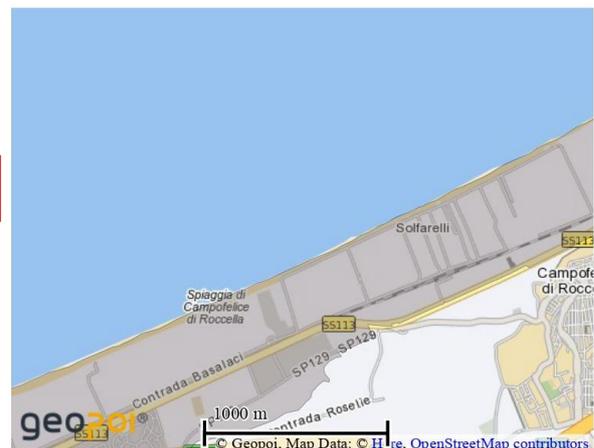
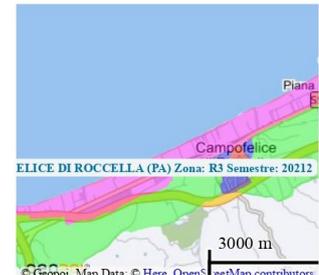
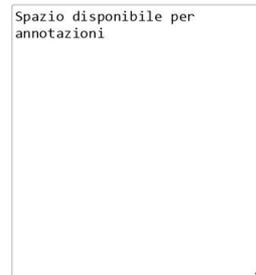
Tipologia prevalente: Ville e Villini

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Ville e Villini	Normale	1400	2000	L	3,1	4,6	L

Stampa

Legenda



Considerando la superficie convenzionale si ha:

$$95,16 \text{ mq} \times \text{€}/\text{mq} 4,60 = \text{€}/\text{mese} 437,74$$

$$\text{€}/\text{mese} 437,74 \times 12 = \text{€}/\text{anno} 5.252,84$$



2. Stima delle spese in detrazione

Per quanto attiene alle spese utili per la determinazione del reddito netto, si fa riferimento ai valori medi indicati nella tabella seguente ed in particolare al valore medio complessivo corrispondente al 26,5%, da porre in riduzione al reddito lordo precedentemente calcolato.

Spese	Forte-De Rossi			Realfonzo			Michieli		
	min	max	media	min	max	media	min	max	media
Manutenzione	2	4	3	2	6	4	4	8	6
Servizi	2	5	3,5	2	5	3,5	5	8	6,5
Improduttività	1	4	2,5	1	3	2	2	3	2,5
Assicurazioni	0	0,5	0,25	0,5	0,5	0,5	1	2	1,5
Reintegrazione	0	1	0,5	0,5	2,5	1,5	2	3	2,5
Amministrazione	0	3	1,5	0,5	3	1,75	2	4	3
Imposte	7	11	9	11,3	11,2	11,25	10	15	12,5
Totale	12	28,5	20,25	17,8	31,2	24,5	26	43	34,5

Determinato il valore medio delle detrazioni nella cifra del 26,5%, il reddito netto annuo si determina come segue:

Reddito lordo/annuo= € 5.252,88

Spese in detrazione= 26,5% x € 5.252,88= € 1.392,00

Reddito netto annuo= € 3.860,88

3. Saggio medio di capitalizzazione netto

La scelta del parametro, in ragione della localizzazione e del segmento di mercato considerato, è stata fatta assumendo il valore medio suggerito dall'autore Orefice (Estimo, volume II, 1996). Poiché il Comune di Campofelice di Roccella è classificabile come centro di limitata dimensione il cui valore minimo è pari al 2,00% ed il valore massimo è pari al 6,00%, quindi con un valore medio del 4,00%.

Tab.1

Saggio di Capitalizzazione netto	Min (%)	Max (%)	Media (%)
Centro di grande dimensione	0,50	4,50	2,50
Centro di media dimensione	1,50	5,50	3,50
Centro di limitata dimensione	2,00	6,00	4,00



A tale valore medio vanno apportate “una serie di aggiunte o detrazioni (sostanzialmente coincidenti con le caratteristiche negative o positive della specifica unità immobiliare) che agiscono, ciascuna con segno positivo (aggiunte) o negativo (detrazioni), su tale saggio medio.

Tab.2

Caratter. posizionali intrinseche	Centralità e livello di collegamento dei servizi di trasporto	± 0,22%
	Presenza di attrezzature collettive a distanza pedonale	± 0,28%
	Qualità ambiente esterno	± 0,18%
	Inquinamento ambientale	± 0,08%
	Disponibilità di spazi per parcheggio	± 0,06%
Caratter. posizionali estrinseche	Panoramicità	± 0,36%
	Prospicienza	± 0,20%
	Altezza piano rispetto il piano stradale	± 0,08%
	Dimensioni non ordinarie di spazi interni ed esterni	± 0,06%
Caratter. intrinseche	Grado di finitura interna ed esterna	± 0,16%
	Necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria	± 0,12%
	Età immobile	± 0,10%
Caratter. Produttive	Possibilità dilazione pagamenti	± 0,06%
	Possibilità di modifica delle destinazioni d'uso e di trasformazione	± 0,04%

Si sottolinea, per una migliore lettura delle tabelle, che il **valore di mercato**, essendo inversamente proporzionale al **saggio di capitalizzazione** (r), aumenta con il diminuire del saggio (r) per cui le caratteristiche negative lo fanno aumentare mentre quelle positive lo fanno diminuire.



4. Calcolo specifico del saggio di capitalizzazione netto

Determinato il saggio medio di capitalizzazione pari al 4%, si procede alla sua definizione specifica, utilizzando opportuni coefficienti che tengano conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche possedute dal bene oggetto di stima.

I coefficienti, scelti all'interno degli intervalli percentuali forniti dalla tab.2 dell'autore Orefice (Estimo, volume II, 1996), sono sommati o detratti al saggio medio in funzione delle differenze tra le caratteristiche del bene oggetto di stima ed il bene medio di riferimento.

Caratteristiche che intervengono sulla definizione dello specifico saggio	Proposte da Orefice	Aggiunte	Detrazioni
Centralità dell'ubicazione	± 0,22%	+ 0,22%	- 0,00%
Presenza di attrezzature collettive	± 0,28%	+0,00%	- 0,28%
Ambiente esterno	± 0,18%	+0,00%	- 0,18%
Inquinamento ambientale/verde privato	± 0,08%	+0,00%	- 0,08%
Disponibilità parcheggi	± 0,06%	+0,00%	- 0,06%
Panoramicità	± 0,36%	+ 0,00%	- 0,36%
Prospicienza e luminosità	± 0,20%	+ 0,00%	- 0,20%
Quota rispetto al piano stradale	± 0,08%	+ 0,08%	-0,00%
Dimensione non ordinarie di spazi interni ed esterni	± 0,06%	+ 0,06%	-0,00%
Finiture interne ed esterne	± 0,16%	+0,00%	- 0,16%
Necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria	± 0,12%	+0,00%	- 0,12%
Età edificio	± 0,10%	+0,00%	- 0,10%
Possibilità dilatazione pagamenti	± 0,06%	+0,00%	-0,00%
Possibilità di modifica della destinazione d'uso e di trasformazione	± 0,04%	+0,00%	-0,00%
Totale		+0,36%	- 1,54%

Vediamo ora di analizzare in dettaglio le varie voci.



- 1) Centralità dell'ubicazione rispetto al centro urbano e Livello dei collegamenti.....±0.22%

Questo punto va analizzato considerando separatamente le due voci:

- 1a) Centralità dell'ubicazione rispetto al centro urbano.....±0.15%

Il valore massimo – 0.15% è stato assegnato agli immobili lungo le vie e le piazze principali della città, facendo decrescere progressivamente tale coefficiente all'aumentare della distanza dalle stesse, fino al valore minimo + 0.15%, secondo lo schema riportato nella seguente tabella

Distanza da una via o piazza principale	
Meno di 100 m	-0,15%
Meno di 250 m	-0,10%
Meno di 500 m	-0,05%
Meno di 1000 m	+0,05%
Oltre i 1000 m	+0,15%

Si sceglie il valore di: **+0,15%**

- 1b) Livello dei collegamenti e del servizio dei trasporti.....±0.07%

Questa voce è stata suddivisa in due sotto-voci, distinguendo fra le vie servite e non servite dagli autobus pubblici, secondo lo schema seguente:

Vie servite dagli autobus pubblici:	
Presente una sola linea	-0,03%
Presenti due o più linee	-0,07%

Vie non servite dagli autobus pubblici:	
Linea assente: fermata entro 100 m	-0,02%
Linea assente: fermata entro 500 m	+0,02%
Linea assente: fermata oltre i 500 m	+0,07%

In questo caso la fermata più vicina risulta essere distante più di 2 km, per cui si assume come valore **+0,07%**.

Sommando i coefficienti si ottiene: **+0,22%**.



2) Presenza di attrezzature collettive a distanza pedonale.....±0,28%

L'attribuzione del giudizio avviene considerando quali fra le attrezzature collettive sono localizzate nelle vicinanze dell'immobile oggetto di stima. Partendo dal giudizio più sfavorevole (+0,28%), corrispondente alla totale assenza di attrezzature collettive, si ribalta progressivamente la situazione fino al giudizio più favorevole (-0,28%). Tale valore viene assunto pari a **-0,28%**.

3) Ambiente esterno.....±0,18%

In questo caso bisogna esprimere un parere in merito alla: qualificazione dell'ambiente esterno; idoneità insediativa; previsioni di peggioramenti o miglioramenti ambientali. Alle tre singole voci è stata attribuita la medesima valenza e l'intervallo è stato suddiviso in tre sotto-intervalli da ± 0,06%. Le considerazioni ovviamente non riguardano la singola unità immobiliare, ma l'intera zona nella quale questa è localizzata. Sono riportate di seguito le tabelle esemplificative delle percentuali assegnate ai vari casi.

Qualificazione dell'ambiente esterno:	
Scarso	+ 0,06%
Mediocre	+ 0,03%
Sufficiente	+ 0,00%
Buono	-0,03%
Ottimo	-0,06%
Idoneità insediativa:	
Scarso	+0,06%
Mediocre	+0,03%
Sufficiente	0,00%
Buono	-0,03%
Ottimo	-0,06%
Previsioni di miglioramenti ambientali:	
Scarso	+0,06%
Mediocre	+0,03%
Sufficiente	0,00%
Buono	-0,03%
Ottimo	-0,06%

Si applica percentuale pari a: **-0,18%**.



4) Livello di inquinamento ambientale e presenza di verde pubblico o privato.....±0,08%

Anche in questo caso è stata considerata l'intera zona di appartenenza dell'immobile e, constatato che l'inquinamento ambientale è legato soprattutto al livello di inquinamento acustico i giudizi risultano inversamente proporzionali alla centralità dell'area. Per quanto riguarda la presenza di verde pubblico o privato, sono da intendersi quelle aree la cui fruibilità è estesa all'intera zona in esame, oltre che al verde condominiale o al verde privato. Il giudizio totale viene fatto dividendo il punto quattro in due voci aventi al medesima valenza:

Giudizio sul livello di inquinamento ambientale:	
Scarso	+0,04%
Mediocre	+0,02%
Sufficiente	+0,00%
Buono	-0,02%
Ottimo	-0,04%
Giudizio sulla presenza di verde pubblico:	
Scarso	+0,04%
Mediocre	+0,02%
Sufficiente	+0,00%
Buono	-0,02%
Ottimo	-0,04%

Poiché l'inquinamento ambientale è contenuto e il verde pubblico è "ottimo", si applica percentuale pari a: **-0,08%**.



5) Disponibilità di parcheggi.....±0,06%

Nella maggior parte dei casi il valore del coefficiente risulta inversamente proporzionale alla centralità dell'immobile. Si è quindi assegnato un giudizio sufficiente nei casi in cui la possibilità di parcheggio esiste nell'arco dell'intera giornata; un giudizio mediocre nei casi in cui tale possibilità diminuisca in alcune fasce orarie, scarso qualora venga a mancare del tutto. Si assegneranno invece giudizi buoni o ottimi al decrescere della maggiore facilità di parcheggio nelle immediate vicinanze dell'immobile.

Disponibilità di spazi utilizzabili a parcheggio:	
Scarsa	+0,06%
Mediocre	+0,03%
Sufficiente	+0,00%
Buona	-0,03%
Ottima	-0,06%

Nel caso in esame la disponibilità è “ottima”, per cui verrà applicata una percentuale pari a: **-0,06%**.

6) Panoramicità.....±0,36%

La panoramicità dell'immobile è stata valutata attribuendo come giudizio “Ottima”.

Caratteristiche di panoramicità:	
Scarsa	+0,36%
Mediocre	+0,18%
Sufficiente	+0,00%
Buona	-0,18%
Ottima	-0,36%

Nel caso in esame l'immobile trovasi ubicato in zona periferica del Comune di Campofelice di Roccella, all'interno di un residence che offre una “ottima” panoramicità e quindi si applica una percentuale di **-0,36%**.



- 7) Prospicienza e luminosità..... $\pm 0,20\%$

Attribuendo equipollenti il contributo relativo alla prospicienza e quello relativo alla luminosità, si è suddiviso l'intervallo in due sotto-intervalli aventi il medesimo campo di variazione:

Caratteristiche di prospicienza:	
Scarsa	+0,10%
Mediocre	+0,05%
Sufficiente	+0,00%
Buona	-0,05%
Ottima	-0,10%

Caratteristiche di luminosità:	
Scarsa	+0,10%
Mediocre	+0,05%
Sufficiente	+0,00%
Buona	-0,05%
Ottima	-0,10%

Si applica percentuale pari a: **-0,20%**.

- 8) Quota rispetto piano stradale..... $\pm 0,08\%$

Sono state individuate le seguenti cinque classi, facendo corrispondere a ciascuna un preciso coefficiente correttivo:

Quota rispetto al piano stradale:	
Piano terra	+0,08%
Piano primo	+0,04%
Piano intermedio	+0,00%
Ultimo piano	-0,04%
Piano attico	-0,08%

Si applica percentuale pari a: **+0,08%**.



- 9) Dimensione non ordinarie di spazi interni ed esterni.....±0,06%

Questo coefficiente valuta la superficie complessiva dei locali accessori quali scantinati, ripostigli, stenditoi, balconi, terrazze e verande, in funzione della superficie commerciale dell'immobile:

\sum Superficie degli accessori=0	scarso	+0,06%
$0 < \sum$ Sup. degli accessori < (0,15 x Sup. commerciale)	Sufficiente	+0,00%
$(0,15 \times \text{Sup. comm.}) \leq \sum$ Sup. accessorie < (0,30 x Sup. comm.)	Ottimo	-0,06%
\sum Sup. accessorie \geq (0,30 x Sup. commerciale)	Scarso	+0,06%
Sup.acc=sup. cantina < 6mq	buono	-0,03%

Si applica percentuale pari a: **+0,06%**.

- 10) Grado di rifinitura interna ed esterna e Livello tecnologico e di efficienza degli impianti.....±0,16%

L'intervallo di variazione è stato suddiviso in due sotto-intervalli: il primo variabile fra ±0,12% ed il secondo variabile fra ±0,04%. Il primo è stato ulteriormente ripartito in due identiche quantità secondo lo schema seguente:

Grado di rifinitura interna:	
Mediocre	+0,06%
Ordinario	+0,02%
Sufficiente	0,00%
Discreto	-0,02%
Buono	-0,04%
Ottimo	-0,06%
Grado di rifinitura esterna:	
Mediocre	+0,06%
Ordinario	+0,02%
Sufficiente	0,00%
Discreto	-0,02%
Buono	-0,04%
Ottimo	-0,06%



Livello tecnologico degli impianti	
Scarso	+0,04%
Mediocre	+0,02%
Sufficiente	0,00%
Buono	-0,03%
Ottimo	-0,04%

Si applica percentuale pari a: **-0,16%**.

11) Necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria.....±0,12%

Stato di conservazione interna:	
Scarso	+0,12%
Mediocre	+0,06%
Sufficiente	0,00%
Discreto	-0,04%
Buono	-0,08%
Ottimo	-0,12%

Tenuto conto delle reali condizioni degli immobili, si applica una percentuale pari a: **-0,12%**.

12) Età edificio.....±0,10%

Il coefficiente di vetustà è stato assegnato secondo uno schema analogo a quelli precedenti, attribuendo il giudizio massimo (-0,10%) agli immobili realizzati o ristrutturati totalmente da pochi anni. Per quelli vecchi o che hanno subito ristrutturazioni importanti in un tempo più remoto il coefficiente va via via salendo, fino ad un massimo di +0,10%. L'immobile in esame è stato realizzato nel 2005-2006, per cui si applica una percentuale pari a: **-0,10%**.

si ottiene come segue: **saggio medio 4% - 1,18 % = 2,82%**



Si allega inoltre, a seguito, il valore del saggio di capitalizzazione estratto dal sito STIMATRIX, il cui valore minimo è pari 2,66% ed il valore massimo è pari a 2,76%, con una media di 2,71%. Facendo una media tra i valori ottenuti si ottiene un saggio di capitalizzazione pari a **0,0276%**

Valori OMI 2021/2			
Comune			
Zona OMI E3/Suburbana/LUNGOMARE-PISTAVECCHIA-PIANA CALZATA			
Prezzo (€/mq)	Reddito (€/mq x mese)	Saggio annuo (i=R/P)	
Tipologia edilizia	Stato	Min	Max
Ville e villini	Normale	2,66%	2,76%

Determinato il saggio di capitalizzazione si stima il valore di mercato dell'immobile come rapporto tra il reddito netto ed il saggio di capitalizzazione come sopra determinati.

5. Stima del Valore di Mercato

Il valore del bene come di seguito determinato può essere considerato il “più probabile” su base estimativa, ma deve intendersi comunque “orientativo” e quindi suscettibile di variazioni in diminuzione o in aumento.

Per tutto quanto in precedenza detto si ottiene:

Valore di mercato= reddito annuo netto/saggio di capitalizzazione = € 3.862,87/0,0276 = € **139.959,06**

Media dei valori stimati

Il più probabile valore di mercato dell'immobile sarà dato dalla media dei valori ottenuti sulla base dei prezzi di mercato e sulla capitalizzazione del reddito.

€ (152.256,00 + 139.959,06) /2= € **146.107,53**



Stima del Valore d'uso

Nel caso specifico, abbiamo un **immobile abusivo e non sanabile**, “le nullità” di cui al comma 2 dell’Art.40 della L.47/85 non si estendono ai trasferimenti derivanti da procedure esecutive immobiliari individuali (come confermato dall’Art.46 del D.P.R.380/01), tale immobile **può essere ugualmente venduto in sede esecutiva, purché ciò sia espressamente dichiarato nell’avviso di vendita**. Il valore di un immobile abusivo non sanabile deve essere calcolato come **“Valore d’uso”**. Esso è sicuramente inferiore al valore di mercato di un immobile regolare. L’immobile oggetto della presente, come ampiamente descritto nel paragrafo della regolarità edilizia, non è sanabile ma allo stesso tempo non è ancora gravato da un Decreto di Demolizione. Poiché sul nostro territorio l’abusivismo è molto diffuso, si presume che un sindaco non può ragionevolmente pensare di abbattere tutto dall’oggi al domani, pertanto questi immobili hanno un proprio commercio “praeter legem”, e conservano un apprezzabile “Valore d’Uso”, perché il rischio della demolizione è estremamente remoto. In quest’ottica si può immaginare una stima pari al Valore d’Uso dell’immobile per circa un ventennio. Infatti considerando i tempi di Emissione e di Attuazione di un possibile Decreto di Demolizione, da parte del Comune di Campofelice di Roccella, si ritiene congruo stimare il Valore d’Uso dell’immobile oggetto di causa, assumendo come periodo d’uso il ventennio.

Per la determinazione del valore d’uso, si è ritenuto opportuno utilizzare 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, come determinato nella stima analitica del valore di mercato. Il sottoscritto ha utilizzato la formula adoperata per calcolare il valore d’uso di una struttura destinata ad avere una vita limitata, ovvero:

$$A_r = a (q^n - 1) / r$$

Dove:

1. A_r : il valore finale del bene
2. a : il reddito netto annuo
3. q : il montante unitario, calcolato come segue: $q=1+r$
4. n : le annualità
5. r : il saggio di capitalizzazione

$$\underline{A_r = € 3.867,87(1,0286^{20} - 1)/0,0276 = € 105.105,16}$$

Pertanto, il Valore d’Uso stimato del Lotto Unico è pari a:

€ 105.105,16



A tale valore saranno decurtate le seguenti spese:

- spese di regolarizzazione catastale pari a 1.000,00 €;
- sanzione pecuniaria pari a € 10.000,00 ai sensi dell'Art.34 del D.lg 380/01.
- spese condominiali pari a € 535,16;
- percentuale del 15% per l'immediatezza della vendita all'asta pari a € 14.035,50.

In conclusione si stima il più probabile valore d'uso del Lotto Unico

€ 79.534,49

ALLEGATI

Allegato A - Planimetrie di rilievo Lotto Unico

Allegato B - Documentazione fotografica Lotto Unico

Allegato C - Difformità catastali Lotto Unico

Allegato D - Difformità progettuali Lotto Unico

Allegato E - Documentazione catastale Lotto Unico

Allegato F - Sovrapposizione fra il foglio di mappa catastale e l'ortofoto satellitare

Allegato G - Atto di compravendita del 18.07.2007 rep. 54537 racc. 15940

Allegato H - Atto di compravendita del 24.01.2005 rep. 9064 racc. 3993 (precedente proprietario)

Allegato I - Atto di Adozione del Regime di Separazione dei beni del 17.07.2007 Rep. 54532 Racc. 15938, registrato a Palermo il 18.07.2007 al n. 5387 serie 1T

Allegato L - Documentazione attestante la regolarità urbanistico-edilizia

Allegato M - Stralcio della Tav.10 del PRG di Campofelice di Roccella con individuazione del Lotto Unico

Allegato N - Quotazioni OMI

Allegato O - Indagini sul web di immobili simili al Lotto Unico

Allegato P - Certificato di residenza dell'esecutato

Allegato Q - Estratto per riassunto di matrimonio dell'esecutato

Allegato R - Situazione contabile del debitore relativamente agli oneri condomini

Allegato S - Gravami di uso civico

Allegato T - Verbali di sopralluogo

Allegato U - Relazione epurata dai dati sensibili



Con la presente relazione, composta di n. 50 pagine dattiloscritte e n. 19 allegati, lo stimatore ritiene di aver adempiuto all'incarico conferitogli e resta a disposizione del Giudice per qualsiasi chiarimento.

Trabia li, 15.10.2022

L'Esperto alla stima
Ing. Vincenzo Barranti

