



Tribunale di Termini Imerese
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura R.G. Es. n. 57/2022

Data udienza ex art. 569 c.p.c. 10-09-2025 ore 12:00

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

Custode: **Avv. Tommaso Greco**

Esperto stimatore: **Ing. Vincenzo Barranti**



promossa da



contro



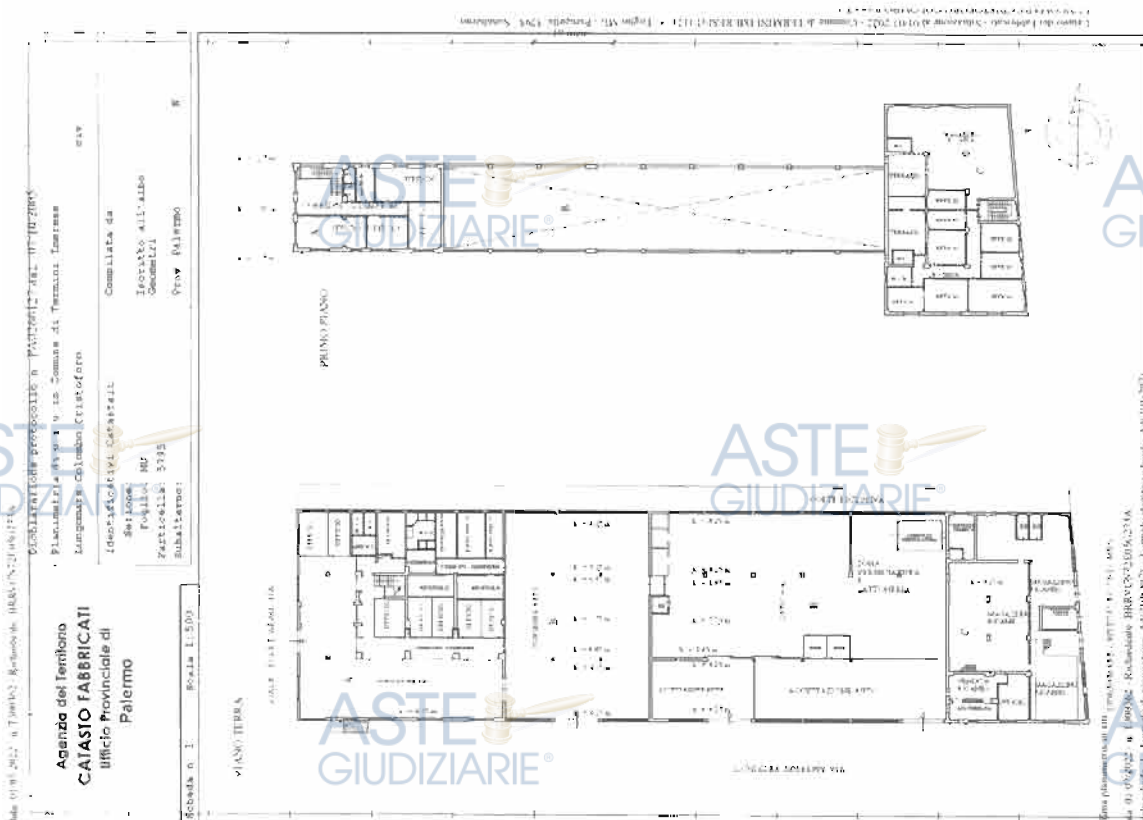
PREMESSA ED INCARICO

Con provvedimento del 28.06.2022, il sottoscritto Ing. Barranti Vincenzo, con studio in Corso La Masa, 82 - 90019 - Trabia (PA), email ing.barranti@libero.it, PEC ing.barranti@pec.it, Tel./Fax 091-5081786, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c.; nel medesimo decreto di nomina il Giudice fissava l'udienza per la data del 24.11.2022 alle ore 10.00 concedendo all'esperto stimatore termine di gg. 30 prima dell'udienza per il deposito della perizia con i relativi allegati nel fascicolo telematico.

In data 29.06.2022 il sottoscritto accettava l'incarico e prestava giuramento in via telematica mediante sottoscrizione con firma digitale del verbale di accettazione.

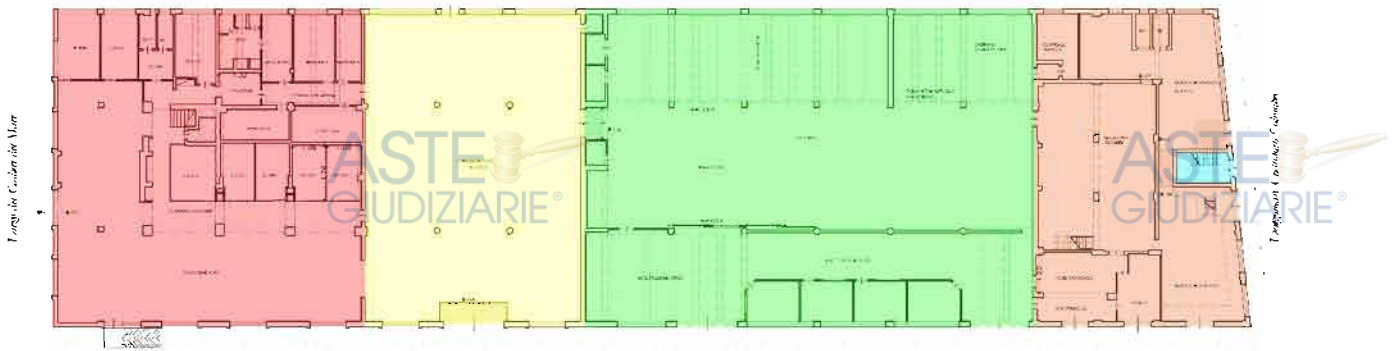
Il sottoscritto depositava in data 18.07.2022 il modulo di controllo preliminare della documentazione dal quale, unitamente al custode Avv. Tommaso Greco, si evidenziava la completezza della documentazione depositata agli atti ed identificando, come data di inizio delle operazioni peritali, il giorno 27.07.2022.

Il lotto oggetto del pignoramento, risultava censito al N.C.E.U. del Comune di Termini Imerese (PA), al foglio MU, particella 5795.



L'immobile in oggetto risultava costituito da un unico corpo di fabbrica, articolato in più porzioni funzionalmente distinte. Al piano terra si individuano quattro aree principali: la prima, identificata con la lettera A (in rosso) nella planimetria che segue, si sviluppa su due livelli e comprende gli uffici, i servizi igienici con annessi spogliatoi, nonché locali adibiti a magazzino; la seconda, contraddistinta con la lettera B (in giallo), è costituita da un ampio vano privo di tramezzature, ad eccezione dei pilotis strutturali; la terza, indicata con la lettera C (in verde), è rappresentata da un grande ambiente adibito ad officina; la quarta, contrassegnata con la lettera D (in arancione), era destinata alla vendita di ricambi, comprendendo anche un magazzino dotato di soppalco con struttura autoportante in acciaio e pavimentazione in grigliato metallico.

Al piano primo si riscontra infine una quinta area, identificata con la lettera E (in ciano), nella quale sono presenti due distinte unità immobiliari.



Linea Amerigo Vesputti

Planimetria di rilievo piano terra



Planimetria di rilievo piano primo



Sezione longitudinale A-A'

Nello specifico:

La **Zona A**, corrispondente alla porzione del corpo di fabbrica posta sul lato Ovest, si sviluppava su due livelli fuori terra, risultando accessibile sia dalla via Largo dei Caduti del Mare sia dalla via Amerigo Vespucci. Da entrambi gli ingressi si accedeva ad un ampio vano con conformazione planimetrica a "L", dal quale si articolavano i restanti ambienti, così composti: sette vani adibiti a uffici, un servizio igienico con antibagno, un vano archivio, quattro vani adibiti a ripostiglio e uno spogliatoio, da cui si accede a un ulteriore servizio igienico dotato di tre WC, due lavabi e due piatti doccia.

Mediante una scala interna, anch'essa con impianto planimetrico a "L", si accede al piano primo, dove, attraverso un disimpegno, si raggiungono quattro vani adibiti a ufficio, un vano archivio e un servizio igienico munito di antibagno.



L'altezza utile degli ambienti al piano terra risulta essere per ogni ambiente diversa, riscontrando quanto segue: ingresso con altezza pari a 3,3 m, uffici con altezze pari a 2,64 m, e vani adibiti a ripostiglio con altezza pari a 4,05 m in quanto dotati di controsoffitto; mentre l'altezza utile interna degli ambienti al piano primo è pari a 2,94 m, ad esclusione del disimpegno che ha un'altezza utile interna pari a 4,05 m. Si specifica che tutti gli ambienti sono dotati di controsoffitto.

Lo stato di manutenzione dell'unità era discreto, riscontrando tuttavia i seguenti ammaloramenti:

- solaio sfondellato, ossia distacco e caduta sia dell'intonaco che della parte inferiore delle pignatte, presente in una porzione del disimpegno e nel servizio igienico accessibile dallo spogliatoio;
- umidità da risalita presente sulla parete del disimpegno.



La **Zona B**, che consta da un unico livello fuori terra, risultava accessibile dalla via Amerigo Vespucci. Detta zona risultava composta da un unico vano pilastrato, munito di finestre alte, e da un piccolo vano a servizio dello stesso in cui era localizzato il quadro tecnico del corpo di fabbrica.



La **Zona C**, composta da un unico livello fuori terra, risultava costituita da un ampio vano pilastrato, dotato di finestre alte, oltre che da alcuni ambienti a servizio dello stesso, ovvero tre vani adibiti a ripostiglio e quattro vani destinati a ufficio. L'altezza utile interna, in corrispondenza della volta a botte, presenta altezza massima pari ad 8,00 m ed altezza minima pari a 6,80 m.



La **Zona D**, sviluppata su un unico livello fuori terra, risultava composta da tre vani originariamente destinati alla vendita di pezzi di ricambio, da due vani adibiti a ripostiglio, nonché da un'area pilastrata all'interno della quale era stato realizzato un soppalco autoportante in acciaio, con pavimentazione in grigliato metallico.

Per quanto concerne le finiture, i pavimenti risultano rivestiti in cementine, ad eccezione dei vani destinati alla vendita, dove si rileva la presenza di piastrelle in ceramica di colore marrone. Le pareti si presentano rifinite con idropittura lavabile di colore bianco.



La Zona E, posta al secondo livello fuori terra, è accessibile dalla via Lungomare Cristoforo Colombo, dal quale si accede ad un ampio androne condominiale che, tramite il vano scala, conduce a due unità immobiliari.

La prima unità immobiliare, sita al piano primo a sinistra salendo la scala, risultava composta dai seguenti ambienti: ingresso/disimpegno, tre camere, cucina, sala da pranzo, soggiorno, due servizi igienici e ripostiglio. Infine, completa l'unità un terrazzo accessibile dal disimpegno.



Il secondo appartamento, sito al piano primo a destra salendo la scala, risultava composto da un vano libero da ogni tramezzatura al proprio interno, tranne che per la presenza di un pilastro della dimensione di 41x56 cm. Inoltre, all'interno dello stesso vano, risulta presente un servizio igienico munito di finestra. Per quanto concerne le finiture, l'unità immobiliare presentava pavimenti rivestiti con graniglia di marmo, della dimensione di 30x30 cm, mentre le pareti sono rivestite con idropittura di colore bianco. Il servizio igienico, munito di vaso e lavabo, presenta i pavimenti rivestiti con piastrelle grigie e pareti rivestiti con piastrelle di colore bianco fino ad un'altezza di 1,20 m ca. Le porte interne, di tipo battente, sono in legno verniciato e vetro smerigliato, mentre la porta d'ingresso è in legno verniciato.



Il sottoscritto, a seguito degli accertamenti condotti presso il fabbricato pignorato, al fine di verificare la conformità urbanistica e/o di progetto, proseguiva le attività peritali presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Termini Imerese. Per quanto riguarda il fabbricato originario pignorato, censito al N.C.E.U. del Comune di Termini Imerese (PA), al foglio MU, particella 5795, dalla disamina della documentazione acquisita veniva rinvenuta un'Autorizzazione di Agibilità/Abitabilità n.38 del 14.12.1998 riguardante l'immobile sito in Lungomare C. Colombo, 4, catasto foglio M.U., particelle 5526 e 5527 da cui ha tratto origine lattuale particella 5795. La stessa autorizzazione che faceva riferimento a due distinti titoli abilitativi, ossia: la Licenza Edilizia n.6/1958 ed una successiva variante, approvata dalla Commissione Edilizia igienico sanitaria nella seduta del 12.03.1959 Verb.n.2., dichiarava AGIBILE *“il piano terra dell'immobile come sopra individuato, ai sensi dell'art. 4 del D.P.R. 425 del 22.04.1994, sito come sopra composto di: due ingressi, tre vani esposizione, nove uffici, archivio, spogliatoio, mensa operai, deposito, due gruppi di servizi igienici, tre corridoi, officina, tre ripostigli, tre magazzini, locale vendita e due WC. ABITABILE il primo piano composto di due appartamenti uguali costituiti ciascuno di sette camere, cucina, WC bagno – ripostiglio e corridoio.*

Inoltre, nel fascicolo relativo al fabbricato e visionato dal sottoscritto veniva rinvenuta la seguente documentazione:

- In data 29.05.1959 il Comune trasmetteva ai committenti una comunicazione con cui si richiedeva la regolarizzazione della pratica inerente al Nulla Osta per la realizzazione di un nuovo padiglione da aggregare all'officina preesistente, realizzata sulla base della Licenza Edilizia n. 06/1958;
- Successivamente, con nota prot. n. 10896 del 06.10.1960, il Comune comunicava alla ditta interessata che non era stata ottenuta l'autorizzazione per l'ampliamento dei locali destinati a concessionaria;
- In data 16.02.1980, la Marina Militare, con nota prot. n. 697, richiedeva chiarimenti all'Ufficio Tecnico Comunale in merito all'eventuale rilascio dell'autorizzazione alla sopraelevazione; con successiva nota prot. n. 2781 del 28.02.1980, il predetto ufficio comunicava che, dagli atti d'ufficio, non risultava alcun provvedimento autorizzativo rilasciato a tal riguardo.

Al fine di acquisire copia delle licenze edilizie il sottoscritto trasmetteva al Comune di Termini Imerese Nota Prot. n. 39583 del 01.09.2022 avente ad oggetto la richiesta di copia della licenza edilizia. Con Nota Prot. n. 40662 del 08.09.2022 il Responsabile del Servizio Ing. _____ attestava che: *“Al riguardo si attesta che agli atti dell'ufficio risulta rilasciata nel 1958 la licenza edilizia n.6 relativa ad una parziale realizzazione del suddetto edificio, di cui non può essere*

rilasciata copia in quanto non riscontrata all'interno del relativo fascicolo edilizio. Inoltre si attesta che per il successivo ampliamento dell'edificio, il cui progetto è stato approvato dalla Commissione Igienico Edilizia in data 12/03/1959 Verb. n.2, non risulta rilasciato nessun titolo abilitativo edilizio". (Allegato I)

Pertanto, sulla base della documentazione acquisita, si desume che nel 1958 sia stata rilasciata la Licenza Edilizia n. 06/1958, con la quale venne autorizzata la realizzazione di una porzione dell'edificio; successivamente, è stato presentato un progetto di ampliamento, in merito al quale risulta acquisito esclusivamente il parere favorevole della Commissione Igienico-Edilizia (verbale n. 2/1959), mentre come comunicato dal Comune di Termini Imerese, *non risulta rilasciato nessun titolo abilitativo edilizio"*; purtuttavia come già documentato, per l'immobile in questione è stata rilasciata dal Comune di Termini Imerese, un'Autorizzazione di Agibilità/Abitabilità n.38 in data 14.12.1998.

Nelle more dei suddetti accertamenti, a seguito di pregressi colloqui con il Sig. [REDACTED] n.q. di Amministratore unico della società [REDACTED] ed il legale che lo rappresenta, emergeva la richiesta da parte degli stessi di poter eseguire il frazionamento dell'immobile pignorato in sette distinti locali. Il sottoscritto ctu riconoscendo che lo stesso frazionamento in sette lotti distinti consentirebbe di facilitare le operazioni di vendita, consentendo così al creditore di poter più agevolmente soddisfare le proprie ragioni, consentendo al contempo di sanare tutta una serie di irregolarità riscontrate nel compendio immobiliare, all'udienza del 24.11.2022, manifestava il suo parere positivo al progetto di frazionamento suddetto.

Con Nota del 21.10.2022 a firma degli Avv.ti. Giuseppe Lanza e Caterina Lanza, si costituiva la società [REDACTED]; nella suddetta nota si relazionava quanto segue: *"la debitrice reputa pertinente ed utile segnalare che l'immobile, sottoposto all'esecuzione come organismo edilizio unitario, avuto riguardo alla sua consistenza, alle caratteristiche costruttive, alla sua articolazione su due piani, alla distribuzione degli spazi in vari ambienti, è fruibile per parti separate ed autonome sia in conformità alla attuale destinazione di esso, sia potenzialmente, di varie e distinte altre destinazioni d'uso. Invero il secondo piano può essere adibito ad abitazione o ad uffici (...) peraltro la vendita del bene pignorato per parti o lotti frazionati ed autonomamente utilizzabili, in conformità alla destinazione attuale nel caso in esame non ha alcun ostacolo nella legge, mentre, ad un tempo, la vendita per lotti separati soddisfa almeno un triplice obiettivo e cioè rendere più celere l'iter del procedimento e dunque la sua definizione, di assicurare alla creditrice il soddisfacimento del proprio credito e di non rendere particolarmente onerosa per la debitrice l'esecuzione forzata (...)"* chiedendo pertanto in conclusione della nota che il Giudice possa disporre che *"l'esperto nominato proceda al frazionamento in sette lotti (o nel diverso numero di lotti autonomamente funzionali) dell'immobile pignorato"*.

All'udienza del 24.11.2022, in cui erano presenti l'Avv. Angelo Incardone, per il creditore procedente, in sostituzione dell'Avv. Franco Maria Merlino, l'Avv. Giuseppe Lanza per il debitore, l'Avv. Tommaso Greco n.q. di custode, l'Ing. Vincenzo Barranti n.q. di CTU, il sottoscritto relazionava in merito alla possibilità di procedere al frazionamento del compendio pignorato in sette distinti lotti. Tale operazione, oltre a favorire le operazioni di vendita, agevolando così il soddisfacimento delle ragioni del creditore procedente, consentirebbe anche la regolarizzazione di una serie di abusi edilizi insistenti sul compendio immobiliare.

L'Avv. Incardone, condividendo le considerazioni del sottoscritto, chiedeva che potesse essere concesso un termine per permettere l'interlocuzione con il creditor ai fini del suo assenso, oltre che richiedere al debitore il rilascio di una polizza fidejussoria dell'ammontare delle spese per tali attività.

L'Avv. Lanza ribadisce la disponibilità del debitore a sopportare le spese per procedere all'attività di frazionamento dell'intero compendio pignorato compreso, se necessario, il rilascio di una polizza fidejussoria. Infine, l'Avv. Greco

chiedeva, nell'ipotesi che tali interventi vengano effettuati, che la custodia venga sospesa con ripristino temporaneo in capo al debitore.

Al termine dell'Udienza il Giudice assegnava al creditore procedente termine fino al 12.12.2022 per il deposito di note scritte al fine di manifestare il proprio assenso o meno all'attività di frazionamento, a cura e spese del debitore esecutato.

A seguito dell'Udienza di Comparizione del 24.11.2022 vengono depositate Note autorizzate del 12.12.2022 a firma dell'Avv. Franco Maria Merlinò con le quali Ponente SPV srl dichiarava di acconsentire alla proposta di frazionamento del compendio pignorato in sette lotti alle seguenti condizioni:

“- le spese di frazionamento saranno ad esclusivo carico della società debitrice [REDACTED];

- *a garanzia dell'impegno assunto, la società debitrice rilascerà a [REDACTED] fideiussione bancaria a prima richiesta di pari importo dei lavori di stima;*
- *dal ricavato della vendita dei beni pignorati, andrà preliminarmente soddisfatto il creditore procedente e successivamente la società debitrice per i costi sostenuti per il frazionamento;*
- *nomina di un custode, eventualmente a spese del creditore procedente, che possa relazionare sullo stato di avanzamento lavori alla scadenza dei primi tre mesi”.*

Con Nota del 22.12.2022 il Giudice Dott.ssa Giovanna Debernardi, visto il verbale dell'udienza tenutasi in data 24.11.2022 e preso atto del consenso manifestato dal creditore procedente all'esecuzione dei lavori di frazionamento del compendio pignorato a cura e spese del debitore esecutato, purchè siano rispettate le seguenti condizioni: - le spese di frazionamento saranno ad esclusivo carico della società debitrice [REDACTED]; - a garanzia dell'impegno assunto, la società debitrice rilascerà a [REDACTED], fideiussione bancaria a prima richiesta di pari importo dei lavori di stima; - dal ricavato della vendita dei beni pignorati, andrà preliminarmente soddisfatto il creditore procedente e successivamente la società debitrice per i costi sostenuti per il frazionamento; - nomina di un custode, eventualmente a spese del creditore procedente, che possa relazionare sullo stato di avanzamento lavori alla scadenza dei primi tre mesi; autorizzava il debitore esecutato,

in liquidazione, a procedere, a proprie cura e spese, ai lavori di frazionamento del compendio pignorato, nonché onerare parte debitrice a sottoscrivere apposite polizza fideiussoria, a garanzia degli impegni presi, per un importo parametrato al computo metrico per l'esecuzione delle opere di frazionamento. Inoltre, sospende la custodia giudiziaria nelle more dell'esecuzione delle opere di frazionamento, disponendo che la stessa riprenda automaticamente all'esito del deposito, a cura del debitore, dell'attestazione di frazionamento e le operazioni peritali, disponendo altresì la loro ripresa all'esito del deposito, a cura del debitore, dell'attestazione di fine lavori di frazionamento.

Infine, fissa l'udienza per l'aggiornamento in ordine allo stato di avanzamento delle opere alla data del 30.03.2023 alle ore 09:00.

In data 28.03.2023 l'Avv. Giuseppe Lanza per conto di [REDACTED] in liquidazione depositava, mediante NOTE PER UDIENZA A TRATTAZIONE SCRITTA, la documentazione tecnico-amministrativa relativa all'operazione di frazionamento dell'immobile pignorato. Nella suddetta documentazione era compresa “(...)la relazione dell'Ing. Dario Nicola Aglieri Rinella, progettista dei lavori, compresa nei documenti allegati, da notizia puntuale delle varie fasi, anche amministrative, nella quale l'operazione si articola e dei presumibili tempi di completamento, nella prospettiva della vendita forzata. Tra i documenti

allegati vi è anche il computo metrico estimativo dei lavori, secondo il quale il relativo costo (escluse le spese tecniche) ammonterà ad € 42.000,00 circa. Ovviamente, come peraltro precisato nei corso dell'udienza del 24/11/2022, la spesa complessiva sarà a carico di [REDACTED] la quale, d'altra parte, ha sollecitato che l'immobile pignorato venga posto in vendita in lotti autonomi, previo il necessario frazionamento (...) l'ordinanza del 27/12/2022 la S.V. ha disposto che a garanzia della regolare esecuzione dei lavori [REDACTED] presti una garanzia fideiussoria (da ente bancario o assicurativo). Lo stato di liquidazione della debitrice è ostativo al rilascio di siffatta garanzia (nel senso che non vi è disponibilità da parte dei soggetti interessati). D'altra parte va notato che l'importo della spesa, il contenuto dell'intervento e soprattutto il preminente interesse della debitrice, appena sopra sottolineato, scongiurano qualsiasi rischio di situazioni che possano creare intralci all'iter ordinario della procedura. Per tali ragioni [REDACTED] chiede che la S.V. revochi l'ordinanza in parte qua".

Il creditore precedente con Note di trattazione scritta ex art.127 ter c.p.c. del 29.03.2023 a firma dell'Avv. Franco Maria Merlino veniva dichiarato che la [REDACTED] non aveva ricevuto "alcuna polizza fideiussoria sottoscritta da parte debitrice, insiste, pertanto, nell'istanza di vendita del compendio pignorato".

Con Note del 30.03.2023 il Giudice Dott.ssa Giovanna Debernardi, viste le note sostitutive depositate dalla parte debitrice in data 28.03.2023 sopra riportate, dichiarava che "(...) considerate, nondimeno, che alla luce delle tempistiche preventivate (complessivamente non inferiori almeno a cinque mesi) e dei rischi inevitabilmente connessi all'esecuzione di simili opere (stante le dimensioni del compendio pignorato) appaia opportuno il rilascio di una garanzia, a tutela della posizione dei creditori e del buon esito della procedura esecutiva; ritenuto, dunque, non potersi accogliere la richiesta di revoca del provvedimento emesso in data 22.12.2022 nella parte in cui ha onerato la società debitrice alla sottoscrizione di una polizza fideiussoria, tenuto conto, peraltro, che ad oggi sono stati quantificati i costi estimativi per i lavori (...)".

Al termine il Giudice confermava il provvedimento emesso in data 22.12.2023 nella sua integralità, onerando pertanto la società debitrice a sottoscrivere una polizza fideiussoria per l'importo quantificato nel computo metrico fissando l'udienza del 13.07.2023 alle ore 09:30 al fine di verificare lo stato di avanzamento dei lavori.

In data 12.07.2023 l'Avv. Giuseppe Lanza, per conto della debitrice [REDACTED] srl, richiedeva al Giudice "di essere autorizzata a garantire l'esatto adempimento della prestazione anzidetta, anziché mediante fideiussione, con il deposito, previa autorizzazione della S.V. dell'assegno circolare n.5900427121-04 emesso da Banco BPM all'ordine della creditrice precedente, dell'importo di € 30.000,00, corrispondente al costo dei lavori secondo il computo metrico depositato (€ 42.000,00) detratto l'acconto di € 12.000,00 già pagato all'impresa esecutrice (...) I lavori di separazione fisica delle varie frazioni in cui l'immobile sarà diviso sono, come sopra accennato, in corso di esecuzione in conformità alla S.C.I.A. depositata al SUAP del Comune di Termini Imerese il 19 febbraio 2023. Riguardo ai tempi di completamento, [REDACTED] reputa doveroso informare la S.V. che essi hanno subito un rallentamento per via di una richiesta di integrazione documentale e progettuale avanzata dal Comune dopo circa 60 giorni dalla presentazione della SCIA. Per conseguenza la definizione dei lavori è prevista per la fine di settembre 2023. Termine, questo, che verosimilmente potrà condizionare le operazioni di stima, ad opera dell'esperto nominato, dell'immobile nelle sue varie frazioni".

Con Nota del 13.07.2023 il Giudice, viste le note sostitutive dell'udienza depositate dal creditore precedente e dal debitore esecutato, autorizzava la società debitrice a costituire una cauzione, in luogo del rilascio di una polizza fideiussoria, a garanzia dell'esecuzione dei lavori autorizzati con decreto del 22.12.2022. Inoltre, veniva disposto che, ai fini della costituzione di detta cauzione, la società debitrice provvedesse a depositare presso la Cancelleria del Tribunale di Termini Imerese l'originale dell'assegno circolare n.5900427121-04 per l'importo di € 30.000,00 in favore di [REDACTED] assegnando termine fino al 21.07.2023 per provvedere al deposito dello stesso

assegnato. Infine veniva fissata l'udienza, per la verifica del completamento delle opere, per il giorno 25.10.2023.

Con NOTE scritte ex art 127 ter cpc in sostituzione dell'udienza del 25.10.2023 l'Avv. Merlino chiedeva "(...) all'ill.mo Giudice dell'esecuzione di voler verificare in ordine al completamento delle opere e, in tale caso, concedere un rinvio laddove le stesse siano in via di ultimazione".

Con Nota del 25.10.2023 il Giudice Dott.ssa Giovanna De Bernardi, viste le note sostitutive dell'udienza depositate dal creditore procedente e dal debitore esecutato, nonché preso atto che l'operazione di frazionamento dell'immobile è ancora in corso non avendo ancora il Comune di Termini Imerese (ufficio tecnico) definito l'iter amministrativo relativo alla SCIA a cui è connessa l'autorizzazione degli scarichi pertinenti ai singoli lotti il cui rilascio appartiene alla competenza del soggetto gestore della rete, rinviava all'udienza del 25.01.2024 alle ore 09:30 per verificare lo stato dei lavori.

Con Ordinanza del 09.05.2024 il Giudice Dott.ssa Giovanna De Bernardi, visti l'Ordinanza emessa in data 25.01.2024 e le note sostitutive d'udienza depositate dal creditore procedente e dal debitore esecutato, ritenuto opportuno, prima di disporre la ripresa delle operazioni peritali e di custodia, invitava il perito estimatore nominato d'ufficio a verificare il corretto espletamento dei lavori eseguiti, onerando "[...] il perito estimatore a verificare, con successivo deposito di relazione scritta, il corretto e compiuto svolgimento dei lavori, assegnando a tal fine termine fino al 28.06.2024".

All'Udienza del 12 settembre 2024, alla quale erano presenti per il creditore procedente l'Avv. Angelo Incardona in sostituzione dell'Avv. Franco Maria Merlino, per il debitore l'Avv. Giovanni Lanza, l'Avv. Tommaso Greco in qualità di custode ed il sottoscritto Ing. Vincenzo Barranti in qualità di CTU, il Giudice, valutato lo stato dei lavori, autorizzava la riduzione della cauzione da 30.000 a 15.000 euro.

In merito alla vendita, ordinava al debitore di documentare la completa chiusura dei lavori entro il 31 dicembre 2024, concedendo al perito estimatore termine fino al 3 febbraio 2025 per il deposito della relazione di stima e rinviando all'Udienza del 6 marzo 2025 per le ulteriori determinazioni ai sensi dell'art. 569 c.p.c.

Con Nota del 02.01.2025 l'Avv. Giuseppe Lanza relazionava che: "[...] i lavori sono stati definiti solo in relazione alle unità identificate al N.C.F.U. al Foglio MU particella 5975 sub 2,3, e 4, per le quali è stato rilasciato anche il certificato di agibilità; che le unità identificate dalla particella 5975 sub. 8 e 9, pur essendo state state ultimate sotto il profilo edile, non sono ancora corredate dalla dichiarazione di agibilità per le ragioni esposte nella citata relazione; che devono essere ancora completati i lavori edili delle unità immobiliari identificate dalla particella 5975 sub 5 e 6 i quali hanno subito una battuta d'arresto in seguito al violento nubifragio che lo scorso 11 novembre ha causato l'allagamento dei locali impedendo, tuttora, che vi si possa accedere in sicurezza".

Con Nota del 08.01.2025 il Giudice Dott.ssa Giovanna De Bernardi, vista la nota depositata dalla società debitrice in data 02.01.2025, confermava l'udienza già fissata in data 06.3.2025 alle ore 10.00 ai fini della verifica in ordine all'avanzamento dei lavori relativamente ai subalterni 8, 9, 5 e 6.

Con Nota del 30.01.2025, il Giudice, Dott.ssa Giovanna De Bernardi, visto il provvedimento emesso in data 08.01.2025, disponeva la sospensione delle operazioni peritali in attesa della definizione dei lavori relativi al compendio pignorato, invitando il sottoscritto, in vista dell'udienza fissata per il 06.03.2025, a verificare lo stato effettivo di avanzamento delle opere e a relazionare mediante brevi note scritte da depositarsi entro il 03.03.2025. In data 03.03.2025 il sottoscritto procedeva al deposito della relazione con la quale evidenziava lo stato di avanzamento dei lavori.

Al Udienza del 06.03.2025, erano presenti, per il creditore procedente l'Avv. Angelo Incardona in sostituzione dell'Avv. Franco Maria Merlino, per il debitore l'Avv. Maria Antonietta Lanza in sostituzione dell'Avv. Giuseppe Lanza nonché il Liquidatore della società debitrice, sig. [REDACTED], l'Avv. Tommaso Greco in qualità di custode ed il sottoscritto Ing. Vincenzo Barranti n.q. di CTU. Durante la stessa udienza il sottoscritto, richiamando la propria relazione depositata in data 03.03.2025 in merito allo stato dei lavori, confermava che per tutti i lotti è stata regolarmente presentata comunicazione di fine lavori, ma che dagli accertamenti emergevano delle criticità che non incidevano sul frazionamento, da ritenersi pertanto completato. Quindi, nulla osta alla ripresa delle operazioni peritali finalizzate alla stima dell'intero compendio pignorato.

L'Avv. Lanza, per la debitrice, si rendeva disponibile a completare le attività residue entro il 30 aprile 2025, chiedendo lo svincolo della cauzione; in subordine, propone di completare solo i lavori sui corpi 4 e 5.

L'Avv. Incardone si oppone allo svincolo ma non alla proroga, purché i lavori siano ultimati entro il termine stabilito.

Alla luce di tutto quanto sopra, il Giudice, assegnava alla debitrice il termine del 30.04.2025 per l'ultimazione dei lavori e incaricava il perito di depositare, entro il 15.05.2025, una relazione sull'effettivo completamento ed al contempo fissando l'udienza del 29.05.2025 alle ore 10:30.

Al Udienza del 15.05.2025, erano presenti, per il creditore procedente l'Avv. Angelo Incardona in sostituzione dell'Avv. Franco Maria Merlino, per il debitore l'Avv. Maria Antonietta Lanza in sostituzione dell'Avv. Giuseppe Lanza nonché il Liquidatore della società debitrice, sig. [REDACTED], l'Avv. Tommaso Greco in qualità di custode ed il sottoscritto Ing. Vincenzo Barranti n.q. di CTU. Nel corso della stessa Udienza, il creditore procedente richiedeva l'assegnazione di un termine per il deposito della relazione peritale da parte del CTU. Il sottoscritto, richiamando la relazione già depositata agli atti, rappresentava che le criticità riscontrate non ostano allo svolgimento delle operazioni di stima, riservandosi di precisarne i dettagli e quantificarne i costi per la loro eliminazione e/o regolarizzazione all'interno dell'elaborato peritale.

Pertanto, il Giudice disponeva la ripresa dei poteri di custodia giudiziaria in capo all'Avv. Tommaso Greco ed assegnava al perito estimatore termine fino al 27.06.2025 per il deposito della relazione peritale, rinviando per le determinazioni di cui all'art. 569 c.p.c. all'udienza del 10.09.2025, ore 12.00.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Alla luce di quanto sopra, il sottoscritto presenta la seguente relazione di stima così articolata:

SOMMARIO

PREMESSA ED INCARICO	2
Operazioni peritali.....	13
Completezza documentazione ex art. 567.....	15
Titolarità.....	15
Dati catastali	16
Confini	31
Descrizione.....	32
Consistenza.....	48
Cronistoria Catastale.....	50
Stato di occupazione.....	53
Lotto 1-2-3-4-5-6-7	53
Corrispondenza catastale.....	53
Schema sintetico descrittivo	60
Servitù, censo, livello, usi civici.....	64
Provenienze ventennali	64
Formalità pregiudizievoli.....	65
Normativa urbanistica	66
Regolarità urbanistico-edilizia.....	68
Criteri di Stima.....	79

Operazioni peritali

Le operazioni peritali hanno avuto inizio in data **27 Luglio 2022** alle ore 09:45, durante le quali erano presenti oltre allo stesso Esperto stimatore, il custode giudiziario Avv. Tommaso Greco e il Sig. [REDACTED], n.q. di amministratore unico della società [REDACTED]. Alla presenza degli stessi si è dato inizio alle operazioni peritali, prendendo appunti in separato foglio ed effettuando rilievi metrici e fotografici dell'immobile pignorato. Al termine delle operazioni peritali il verbale veniva quindi letto, confermato e sottoscritto e le operazioni peritali venivano dichiarate chiuse alle ore 11:00.

Le operazioni peritali proseguivano in data **17 Maggio 2024**, al fine di verificare lo stato dei lavori di frazionamento e cambio di destinazione per cui l'esecutato era stato precedentemente autorizzato. Nel corso del sopralluogo sono stati ispezionati i luoghi ed è stato eseguito rilievo grafico e fotografico delle unità di cui ai sub.2, sub.3 e sub.4.

Alla fine dei rilievi, a causa delle impossibilità di accedere ai restanti locali, si rinviavano le operazioni per gli accertamenti ai sub.5, sub.6, sub.7, sub.8 e sub.9 per il giorno **23 Maggio 2024** ore 09:30 sui luoghi. Il presente verbale veniva pertanto letto, confermato e sottoscritto dai presenti che nello specifico erano, oltre al sottoscritto, l'Arch. Arianna Longo nella qualità di collaboratrice del CTU ed il Sig. [REDACTED] esecutato.

In data **23 Maggio 2024** alle ore 09:30 proseguivano effettivamente le operazioni peritali presso l'immobile pignorato. Nel corso delle operazioni peritali sono stati eseguiti e continuati i rilievi metrici e fotografici dei sub.

5,6,7,8 e 9. Erano presenti, oltre al CTU, l'Arch. Arianna Longo n.q. di collaboratrice del CTU stesso ed il Sig. [REDACTED] esecutato. Eseguiti i rilievi il presente verbale viene letto, confermato e sottoscritto dai presenti ed alle ore 11:00 le operazioni peritali venivano dichiarate chiuse.

In data **02 Ottobre 2024**, avevano proseguito le operazioni peritali presso gli immobili pignorati al fine di verificare, relativamente al Lotto 6 e 7, l'effettivo stato di avanzamento delle lavorazioni. Erano presenti, oltre al CTU, l'Arch. Arianna Longo n.q. di collaboratrice del CTU stesso ed il Sig. [REDACTED] esecutato. Eseguiti i rilievi il presente verbale viene letto, confermato e sottoscritto dai presenti ed alle ore 09:15 le operazioni peritali venivano dichiarate chiuse.

In data **21 Febbraio 2025**, avevano proseguito le operazioni peritali presso gli immobili pignorati al fine di verificare l'effettivo stato di avanzamento delle opere. Sui luoghi, oltre al sottoscritto CTU, erano presenti: l'Arch. Arianna Longo n.q. di collaboratrice del CTU stesso e l'esecutato Sig. [REDACTED]. Nel corso del sopralluogo sono stati ispezionati i luoghi, eseguendo rilievi metrici e fotografici. Il presente verbale veniva pertanto letto, confermato e sottoscritto dai presenti ed alle ore 10:30 le operazioni peritali venivano dichiarate chiuse.

In data **12 Maggio 2025**, il sottoscritto esperto stimatore, proseguiva le operazioni peritali presso le unità pignorate al fine di verificare il completamento delle attività ancora da eseguire rispetto a quanto indicato nel precedente verbale. Sui luoghi, oltre al sottoscritto CTU, erano presenti: l'Arch. Arianna Longo n.q. di collaboratrice del CTU stesso nonché il Sig. [REDACTED] n.q. di amministratore della società esecutata. Nel corso delle odierne operazioni peritali venivano riscontrati lavori in corso d'opera riguardanti la saracinesca d'ingresso al locale individuato con il sub.5, finalizzati a risolvere la problematica del motore che consenta l'apertura della stessa saracinesca. Come riferito dal Sig. [REDACTED] lo stesso motore, dopo essere stato riparato, presentava nuove problematiche che non consentivano l'apertura della saracinesca, ragion per cui non è stata ancora chiusa la porta che collega lo stesso sub.5 con l'adiacente sub.6, determinando pertanto il persistere della condizione secondo la quale gli stessi sub 5 e 6 non risultano ad oggi ancora separati, come da progetto presentato al Comune di Termini Imerese.

Pertanto, a seguito delle attività di frazionamento del locale originario, identificato al Fg. MU, P.Illa 5795, i beni pignorati sono oggi identificabili nel modo seguente:

Lotto 1

- Grande Negozio sito nel Comune di Termini Imerese (PA), identificato al N.C.E.U. al Fg. MU, P.Illa 5795, sub.2

Lotto 2

- Grande Negozio sito nel Comune di Termini Imerese (PA), identificato al N.C.E.U. al Fg. MU, P.Illa 5795, sub.3

Lotto 3

- Costruzioni e fabbricati per speciali esigenze sito nel Comune di Termini Imerese (PA), identificato al N.C.E.U. al Fg. MU, P.Illa 5795, sub.4

Lotto 4

- Costruzioni e fabbricati per speciali esigenze sito nel Comune di Termini Imerese (PA), identificato al N.C.E.U. al Fg. MU, P.Illa 5795, sub.5

Lotto 5

- Grande negozio sito nel Comune di Termini Imerese (PA), identificato al N.C.F.U. al Fg. MU, P.Ila 5795, sub.6

Lotto 6

- Appartamento sito nel Comune di Termini Imerese (PA), identificato al N.C.E.U. al Fg. MU, P.Ila 5795, sub.8

Lotto 7

- Appartamento sito nel Comune di Termini Imerese (PA), identificato al N.C.E.U. al Fg. MU, P.Ila 5795, sub.9



Si precisa che la foto satellitare individua la sagoma della particella 5795, ovvero del fabbricato in cui ricadono i sette lotti oggetto di esecuzione

Completezza documentazione ex art. 567

Il Certificato Notarile a rogito del Notaio Giulia Barbagallo è stato redatto in data 31.05.2022 e depositato in data 09.06.2022. Detta Certificazione è completa, ovvero i certificati delle iscrizioni si estendono al ventennio anteriore alla trascrizione dell'Atto di Pignoramento (avvenuta in data 26.05.2022 Reg.Gen. 25885 Reg. Part. 20505) e la certificazione delle trascrizioni risale all'ultimo atto di acquisto a titolo derivativo precedente il ventennio.

Titolarità

I Lotti, identificati dal numero 1 al numero 7, appartengono alla seguente esecutata:

- [REDACTED]

L'immobile in oggetto perveniva all'odierno esecutato in forza dell'Atto di compravendita Rep. nn. 65473/16243 del 22.03.2007 a rogito del Notaio Grimaldi Agostino di Termini Imerese, ed ivi registrato in data 27.03.2007 e trascritto il 18.05.2007 ai nn. 38389/24409. Attraverso il suddetto atto veniva acquistato un "fabbricato a destinazione commerciale, di circa metri quadrati duemilattocentoventitrè (mq. 2.823), ivi compresa la pertinente corte esclusiva".

Inoltre, la suddetta corte sopra citata di mq 252 viene ceduta mediante Atto di compravendita Rep. nn.552/402 del 11.04.2011 a rogito del Notaio Cardinale Flora di Palermo, ed ivi registrato a Palermo in data 03.05.2011 al n.8130.

La stessa risultava, alla data dell'atto di compravendita già scorporata dal fabbricato mediante frazionamento n.571799/2009 approvato dall'Agenzia del Territorio di Palermo, e catastalmente individuata al Fg.MU con la P.Illa 5795.

Dati catastali

Lotto 1 - Grande Negozio sito nel Comune di Termini Imerese (PA), identificato al N.C.E.U. al Fg. MU, P.Illa 5795, sub.2

Il lotto in oggetto è censito al Carasto Fabbricati del Comune di Termini Imerese (Codice L112) con i seguenti identificativi:

- Via Amerigo Vespucci n. SNC; Largo Caduti del Mare n. SNC, piano T:

Foglio	P.Illa	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superfici e catastale	Rendita
MU	5795	2	D/8	-	-	-	€ 7,700,00

ed è catastalmente intestato a:

- [REDACTED], proprietà per 1/1.

Derivante da:

Fg. MU p.Illa 5795 sub.2 (catasto fabbricati):

Unità immobiliare dal 31.01.2025:

- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 31/01/2025 Pratica n.PA0015793 in atti dal 31/01/2025 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 15793.1/2025);

Unità immobiliare dal 20.03.2024:

- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 18/03/2024 Pratica n. PA0036425 in atti dal 20/03/2024 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 36425.1/2024);

Unità immobiliare dal 20.03.2024:

- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 16/10/2024 Pratica n.PA0199117 in atti dal 16/10/2024 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 199117.1/2024);

Unità immobiliare dal 15.12.2023:

- VARIAZIONE del 15/12/2023 Pratica n. PA0180231 in atti dal 15/12/2023 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA-DIVISIONE CON CAMBIO DI DESTINAZION (n. 180231.1/2023);

Fg. MU p.Illa 5795 sub.2 (catasto fabbricati):

Unità immobiliare dal 22.11.2005:

- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 22.11.2005 Pratica n. PA0319488 in atti dal 22.11.2005 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n.20170.1/2005).

Situazione dell'unità immobiliare dal 07.10.2005:

- VARIAZIONE del 07.10.2005 Pratica n.PA0266127 in atti dal 07.10.2005 AMPLIAMENTO- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n.16814.1/2005).

Fg. MU p.Illa 5526 e 5527 (catasto fabbricati):

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 03.03.1992:

- VARIAZIONE NEL REDDITO in atti dal 03.03.1992 D.M. del 20.01.1990.

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico:

- Impianto meccanografico del 30.06.1987.



**Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Palermo**

Dichiarazione protocollo n. PA0036425 del 18/03/2024

Comune di Termini Imerese

Largo Caduti Del Mare

civ. SNC

Identificativa Catastali:

Sezione:
Foglio: MU

Particella: 5795

Subalterno: 2

Compilata da:

Iscritto all'albo:
Geometri

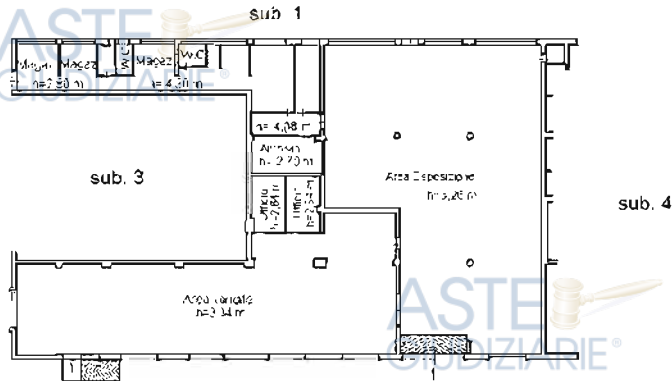
Prov. Palermo

N.

Planimetria
Schoda n. 1 Scala 1:500

Piano Terra

Largo dei Caduti del Mare



Via Amerigo Vespucci

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 26/03/2024 - Comune di TERMINI IMERESE (LI.2) - < Foglio MU - Particella 5795 - Subalterno 2 >
VIA AMERIGO VESPUCCI n. SNC - LARGO CADUTI DEL MARE n. SNC Piano T

Ultima planimetria in atti

Data 26/03/2024 - n. T71171 - Richiedente

Totale schede 1 - Formato di acquisizione A4(210x297) - Formato stampa richiesto A4(210x297)

Lotto 2 - Grande Negozio sito nel Comune di Termini Imerese (PA), identificato al N.C.E.U. al Fg. MU, P.IIa 5795, sub.3

Il lotto in oggetto è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Termini Imerese (Codice L112) con i seguenti identificativi:

- Largo Caduti del Mare snc, piano T-1:

Foglio	P.IIa	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superfici e catastale	Rendita
MU	5795	3	D/8				€ 3,470,00

ed è catastalmente intestato a:

- [REDACTED]

Derivante da:

Fg. MU p.IIa 5795 sub.3 (catasto fabbricati):

Unità immobiliare dal 16.10.2024:

- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 16/10/2024 Pratica n. PA0199117 in atti dal 16/10/2024 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 199117.1/2024);

Unità immobiliare dal 15.12.2023:

- VARIAZIONE del 15/12/2023 Pratica n. PA0180231 in atti dal 15/12/2023 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA-DIVISIONE CON CAMBIO DI DESTINAZIONE (n. 180231.1/2023);

Fg. MU p.IIa 5795 (catasto fabbricati):

Unità immobiliare dal 22.11.2005:

- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 22.11.2005 Pratica n. PA0319488 in atti dal 22.11.2005 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n.20170.1/2005).

Situazione dell'unità immobiliare dal 07.10.2005:

- VARIAZIONE del 07.10.2005 Pratica n.PA0266127 in atti dal 07.10.2005 AMPLIAMENTO- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n.16814.1/2005).

Fg. MU p.IIa 5526 e 5527 (catasto fabbricati):

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 03.03.1992:

- VARIAZIONE NEL REDDITO in atti dal 03.03.1992 D.M. del 20.01.1990.

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico:

- Impianto meccanografico del 30.06.1987.

**Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Palermo**

Dichiarazione protocollo n. PA0180231 del 15/12/2023

Comune di Termini Imerese

Largo Caduti Del Mare

civ. SNC

Identificativa Catastali:

Sezione:
Foglio: MU

Particella: 5795

Subalterno: 3

Compilata da:

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Palermo

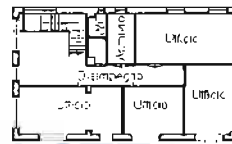
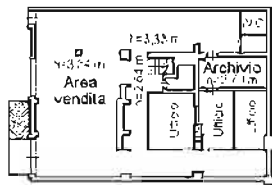
N.

Planimetria
Schoda n. 1 Scala 1:500

Piano Terra

Piano Primo
h=2,97 m

Largo dei Caduti del Mare



sub. 2

sub. 2



Ultima planimetria in atti

Data 26/03/2024 - n. T71172 - Richiedente

Totale schede 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 26/03/2024 - Comune di TERMINI IMERESE(L112) - < Foglio MU - Particella 5795 - Subalterno 3 >
LARGO CADUTI DEL MARE n. SNC Piano T.1

Lotto 3 - Costruzioni e fabbricati per speciali esigenze sito nel Comune di Termini Imerese (PA), identificato al N.C.E.U. al Fg. MU, P.IIIa 5795, sub.4

Il lotto in oggetto è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Termini Imerese (Codice L112) con i seguenti identificativi:

- Via Amerigo Vespucci snc, piano T:

Foglio	P.IIIa	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superfici e catastale	Rendita
MU	5795	4	D/7				€ 3,730,00

ed è catastalmente intestato a:

- [REDACTED]

Derivante da:

Fg. MU p.IIIa 5795 sub.4 (catasto fabbricati):

Unità immobiliare dal 16.10.2024:

- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 16/10/2024 Pratica n.PA0199117 in atti dal 16/10/2024 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 199117.1/2024);

Unità immobiliare dal 15.12.2023:

- VARIAZIONE del 15/12/2023 Pratica n. PA0180231 in atti dal 15/12/2023 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA-DIVISIONE CON CAMBIO DI DESTINAZION (n. 180231.1/2023);

Fg. MU p.IIIa 5795 (catasto fabbricati):

Unità immobiliare dal 22.11.2005:

- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 22.11.2005 Pratica n. PA0319488 in atti dal 22.11.2005 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n.20170.1/2005).

Situazione dell'unità immobiliare dal 07.10.2005:

- VARIAZIONE del 07.10.2005 Pratica n.PA0266127 in atti dal 07.10.2005 AMPLIAMENTO- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n.16814.1/2005).

Fg. MU p.IIIa 5526 e 5527 (catasto fabbricati):

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 03.03.1992:

- VARIAZIONE NEL REDDITO in atti dal 03.03.1992 D.M. del 20.01.1990.

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico:

- Impianto meccanografico del 30.06.1987.

**Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Palermo**

Dichiarazione protocollo n. PA0180231 del 15/12/2023

Comune di Termini Imerese

Via Amerigo Vespucci

civ. SNC

Identificativa Catastale:

Sezione:
Foglio: MU

Particella: 5795

Subalterno: 4

Compilata da:

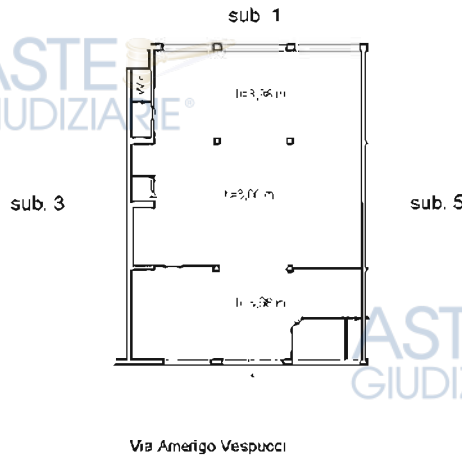
Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Palermo

N.

Planimetria
Schoda n. 1 Scala 1:500

Piano Terra



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 26/03/2024 - Comune di TERMINI IMERESE(L112) - < Foglio MU - Particella 5795 - Subalterno 4 >
VIA AMERIGO VESPUCCI n. SNC Piano T



Lotto 4 - Costruzioni e fabbricati per speciali esigenze sito nel Comune di Termini Imerese (PA), identificato al N.C.E.U. al Fg. MU, P.IIIa 5795, sub.5

Il lotto in oggetto è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Termini Imerese (Codice L112) con i seguenti identificativi:

- Via Amerigo Vespucci snc, piano T:

Foglio	P.IIIa	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superfici e catastale	Rendita
MU	5795	5	D/7				€ 3,480,00

ed è catastalmente intestato a:

- [REDACTED]

Derivante da:

Fg. MU p.IIIa 5795 sub.5 (catasto fabbricati):

Unità immobiliare dal 16.10.2024:

- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 16/10/2024 Pratica n. PA0199117 in atti dal 16/10/2024
VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 199117.1/2024);

Unità immobiliare dal 15.12.2023:

VARIAZIONE del 15/12/2023 Pratica n. PA0180231 in atti dal 15/12/2023 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA-DIVISIONE CON CAMBIO DI DESTINAZIONE (n. 180231.1/2023);

Fg. MU p.IIIa 5795 (catasto fabbricati):

Unità immobiliare dal 22.11.2005:

- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 22.11.2005 Pratica n. PA0319488 in atti dal 22.11.2005
VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n.20170.1/2005).

Situazione dell'unità immobiliare dal 07.10.2005:

- VARIAZIONE del 07.10.2005 Pratica n. PA0266127 in atti dal 07.10.2005 AMPLIAMENTO- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n.16814.1/2005).

Fg. MU p.IIIa 5526 e 5527 (catasto fabbricati):

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 03.03.1992:

- VARIAZIONE NEL REDDITO in atti dal 03.03.1992 D.M. del 20.01.1990.

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico:

- Impianto meccanografico del 30.06.1987.

**Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Palermo**

Dichiarazione protocollo n. PA0180231 del 15/12/2023

Comune di Termini Imerese

Via Amerigo Vespucci

civ. SNC

Identificativa Catastale:

Sezione:
Foglio: MU

Particella: 5795

Subalterno: 5

Compilata da:

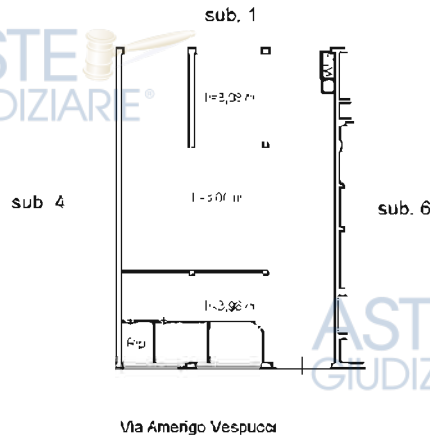
Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Palermo

N.

Planimetria
scheda n. 1 Scala 1:500

Piano Terra



Via Amerigo Vespucci

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 26/03/2024 - Comune di TERMINI IMERESI (LI.2) - < Foglio MU - Particella 5795 - Subalterno 5 >
VIA AMERIGO VESPUCCI n. SNC Piano T

Ultima planimetria in atti

Data 26/03/2024 - n. T71174 - Richiedente

Totale schede 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Lotto 5 - Grande negozio sito nel Comune di Termini Imerese (PA), identificato al N.C.E.U. al Fg. MU, P.Illa 5795, sub.6

Il lotto in oggetto è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Termini Imerese (Codice L112) con i seguenti identificativi:

- Lungomare Cristoforo Colombo snc; Via Amerigo Vespucci snc, piano T:

Foglio	P.Illa	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superfici e catastale	Rendita
MU	5795	6	D/8				€ 3,620,00

ed è catastalmente intestato a:

- [REDACTED]

Derivante da:

Fg. MU p.Illa 5795 sub.6 (catasto fabbricati):

Unità immobiliare dal 16.10.2024:

- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 16/10/2024 Pratica n. PA0199117 in atti dal 16/10/2024 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 199117.1/2024);

Unità immobiliare dal 15.12.2023:

- VARIAZIONE del 15/12/2023 Pratica n. PA0180231 in atti dal 15/12/2023 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA-DIVISIONE CON CAMBIO DI DESTINAZION (n. 180231.1/2023);

Fg. MU p.Illa 5795 (catasto fabbricati):

Unità immobiliare dal 22.11.2005:

- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 22.11.2005 Pratica n. PA0319488 in atti dal 22.11.2005 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n.20170.1/2005).

Situazione dell'unità immobiliare dal 07.10.2005:

- VARIAZIONE del 07.10.2005 Pratica n.PA0266127 in atti dal 07.10.2005 AMPLIAMENTO- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n.16814.1/2005).

Fg. MU p.Illa 5526 e 5527 (catasto fabbricati):

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 03.03.1992:

- VARIAZIONE NEL REDDITO in atti dal 03.03.1992 D.M. del 20.01.1990.

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico:

- Impianto meccanografico del 30.06.1987.

**Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Palermo**

Dichiarazione protocollo n. PA0180231 del 15/12/2023

Comune di Termini Imerese

Via Amerigo Vespucci

civ. SNC

Identificativa Catastali:

Sezione:

Foglio: MU

Particella: 5795

Subalterno: 6

Compilata da:

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Palermo

N.

Planimetria
scheda n. 1 Scala 1:500

Piano Terra



Via Amerigo Vespucci



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 26/03/2024 - Comune di TERMINI IMERESE (LI.2) - Foglio MU - Particella 5795 - Subalterno 6 >
LUNGOMARE CRISTOFORO COLOMBO n. SNC, VIA AMERIGO VESPUCCI n. SNC Piano T

Ultima planimetria in atti

Data 26/03/2024 - n. T71175 - Richiedente

Totale schede 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Lotto 6 - Appartamento sito nel Comune di Termini Imerese (PA), identificato al N.C.E.U. al Fg. MU, P.IIa 5795, sub.8

Il lotto in oggetto è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Termini Imerese (Codice L112) con i seguenti identificativi:

- Lungomare Cristoforo Colombo snc, piano 1:

Foglio	P.IIa	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superfici e catastale	Rendita
MU	5795	8	A/3	3	7,5 vani	178 mq	€ 677,85

ed è catastalmente intestato a:

- [REDACTED]

Derivante da:

Fg. MU p.IIa 5795 sub.8 (catasto fabbricati):

Unità immobiliare dal 16.10.2024:

- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 16/10/2024 Pratica n. PA0199116 in atti dal 16/10/2024 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 199116.1/2024);

Unità immobiliare dal 15.12.2023:

- VARIAZIONE del 15/12/2023 Pratica n. PA0180231 in atti dal 15/12/2023 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA-DIVISIONE CON CAMBIO DI DESTINAZION (n. 180231.1/2023);

Fg. MU p.IIa 5795 (catasto fabbricati):

Unità immobiliare dal 22.11.2005:

- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 22.11.2005 Pratica n. PA0319488 in atti dal 22.11.2005 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n.20170.1/2005).

Situazione dell'unità immobiliare dal 07.10.2005:

- VARIAZIONE del 07.10.2005 Pratica n.PA0266127 in atti dal 07.10.2005 AMPLIAMENTO- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n.16814.1/2005).

Fg. MU p.IIa 5526 e 5527 (catasto fabbricati):

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 03.03.1992:

- VARIAZIONE NEL REDDITO in atti dal 03.03.1992 D.M. del 20.01.1990.

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico:

- Impianto meccanografico del 30.06.1987.

**Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Palermo**

Dichiarazione protocollo n. PA0180231 del 15/12/2023

Comune di Termini Imerese

Lungomare Cristoforo Colombo

civ. SNC

Identificativa Catastale:

Sezione:

Foglio: MU

Particella: 5795

Subalterno: 8

Compilata da:

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Palermo

N.

Planimetria
scheda n. 1 Scala 1:200

Piano Primo

h= 3.14 m

sub. 1



sub. 8

Lungomare Cristoforo Colombo



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 26/03/2024 - Comune di TERMINI IMERESE (LI.12) - < Foglio MU - Particella 5795 - Subalterno 8 >
LUNGOMARE CRISTOFORO COLOMBO n. SNC Piano 1

Lotto 7 - Appartamento sito nel Comune di Termini Imerese (PA), identificato al N.C.E.U. al Fg. MU, P.lla 5795, sub.9

Il lotto in oggetto è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Termini Imerese (Codice L112) con i seguenti identificativi:

- Lungomare Cristoforo Colombo snc, piano 1:

Foglio	P.lla	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
MU	5795	9	A/3	3	8,5 vani	195 mq	€ 768,23

ed è catastalmente intestato a:

- [REDACTED]

Derivante da:

Fg. MU p.lla 5795 sub.9 (catasto fabbricati):

Unità immobiliare dal 16.10.2024:

- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 16/10/2024 Pratica n. PA0199117 in atti dal 16/10/2024 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 199117.1/2024);

Unità immobiliare dal 15.12.2023:

- VARIAZIONE del 15/12/2023 Pratica n. PA0180231 in atti dal 15/12/2023 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA-DIVISIONE CON CAMBIO DI DESTINAZION (n. 180231.1/2023);

Fg. MU p.lla 5795 (catasto fabbricati):

Unità immobiliare dal 22.11.2005:

- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 22.11.2005 Pratica n. PA0319488 in atti dal 22.11.2005 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n.20170.1/2005).

Situazione dell'unità immobiliare dal 07.10.2005:

- VARIAZIONE del 07.10.2005 Pratica n.PA0266127 in atti dal 07.10.2005 AMPLIAMENTO- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n.16814.1/2005).

Fg. MU p.lla 5526 e 5527 (catasto fabbricati):

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 03.03.1992:

- VARIAZIONE NEL REDDITO in atti dal 03.03.1992 D.M. del 20.01.1990.

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico:

- Impianto meccanografico del 30.06.1987.

**Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Palermo**

Dichiarazione protocollo n. PA0180231 del 15/12/2023

Comune di Termini Imerese

Lungomare Cristoforo Colombo

civ. SNC

Identificativa Catastale:

Sezione:

Foglio: MU

Particella: 5795

Subalterno: 9

Compilata da:

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Palermo

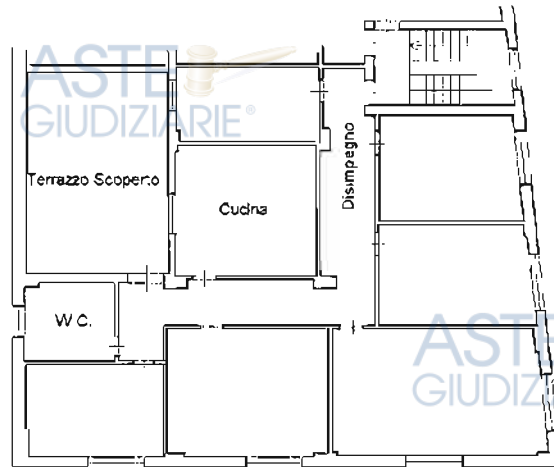
N.

Planimetria
scheda n. 1 Scala 1:200

Piano Primo

h= 3.14 m

sub. 8



Via Amerigo Vespucci

Lungomare Cristoforo Colombo



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 26/03/2024 - Comune di TERMINI IMERESE (LI.12) - < Foglio MU - Particella 5795 - Subalterno 9 >
LUNGOMARE CRISTOFORO COLOMBO n. SNC Piano 1

Individuazione della sagoma del fabbricato in cui ricadono i lotti 1-2-3-4-5-6-7

Confini

Lotto 1-2-3-4-5-6-7

La particella catastale n. 5795 sulla quale insiste il fabbricato in cui ricadono i sette lotti pignorati, confina a Nord con la P.Ila 5922, ad Est con via Lungomare Cristoforo Colombo, a Sud con la via Vespucci e ad Ovest con la via Largo dei Caduti del Mare.



Individuazione della sagoma del fabbricato, in cui ricadono i lotti 1-2-3-4-5-6-7, nella sovrapposizione tra l'ortofoto satellitare ed il foglio di mappa n. MU.

Descrizione

Preliminarmente, si precisa che i lotti oggetto del presente pignoramento ricadono all'interno di un fabbricato realizzato negli anni '50 del 1900, ubicato in una zona centrale del territorio del Comune di Termini Imerese, precisamente in via Lungomare Cristoforo Colombo, a ridosso del margine Est del porto cittadino. L'immobile ricade in un quartiere tipicamente popolare, caratterizzato da edilizia storica a tre o quattro elevazioni fuori terra, con piani terra prevalentemente destinati ad attività commerciali, circostanza che conferisce alla zona una grande appetibilità commerciale.

Il fabbricato in questione occupa la testata dell'isolato compreso tra le vie Largo Caduti del Mare, via Vespucci e via Lungomare Cristoforo Colombo; esso è composto da un unico corpo di fabbrica, con struttura intelaiata in c.a., articolato su due elevazioni fuori terra: un piano terra, in cui si trovano attività di tipo industriale e commerciale, e un piano primo, che ospira due unità immobiliari con accesso indipendente.

I prospetti dell'edificio si presentano in discreto stato di conservazione, con finitura in intonaco bugnato al piano terra e intonaco tipo "LiVigni" al piano primo. Al piano terra sono presenti attività commerciali con vetrine e saracinesche, oltre al portone di accesso all'androne condominiale; al piano primo si trovano finestre dotate di avvolgibili esterni di colore azzurro.



Foto 1 - Vista da Largo Caduti del Mare



Foto 2 - Vista esterna del fabbricato in cui sono presenti i lotti



Foto 3 - Portone di accesso alle unità immobiliari



Foto 4 - Vista esterna del fabbricato



Foto 5 - Stato conservativo del fabbricato



Foto 6 - Vista esterna del fabbricato

Lotto 1 – Grande Negozio sito nel Comune di Termini Imerese (PA), identificato al N.C.E.U. al Fg. MU, P.lla 5795, sub.2

Suddetto lotto, avente impianto planimetrico dalla forma ad “U”, accessibile sia mediante porta-finestra che tramite saracinesca, entrambe con accesso da via Amerigo Vespucci, è composto da due ampi vani pilastrati, nove vani, due servizi igienici di cui uno per disabili.

Per quanto concerne le finiture, nel Lotto 1 sono state riscontrate diverse tipologie di piastrelle utilizzate per i pavimenti; si segnala, tuttavia, che alcune porzioni del disimpegno risultano totalmente prive di qualsiasi rivestimento, evidenziando la mancanza di pavimentazione in tali aree. Le pareti si presentano rifinite con idropittura di colore bianco, ad esclusione del servizio igienico, in quanto le pareti sono rivestite, fino ad un'altezza di 2,00 circa con piastrelle in ceramica di colore celeste;

L'altezza utile degli ambienti al piano terra risulta essere per ogni ambiente diversa, riscontrando altezze che variano da 4,08 m a 2,64 m. Tale differenza è dovuta al fatto che non tutti gli ambienti risultano dotati di controsoffitto di tipo modulare. Lo stato di manutenzione del lotto risulta essere buono; tuttavia si evidenzia che vi sono ancora tracce dei recenti lavori di frazionamento con alcune finiture non ancora ultimate e di cui si è tenuto conto nella stima. La Superficie Commerciale Totale del Lotto 1 è pari a 870,43 mq.



Foto 1 - Accesso al Lotto 1

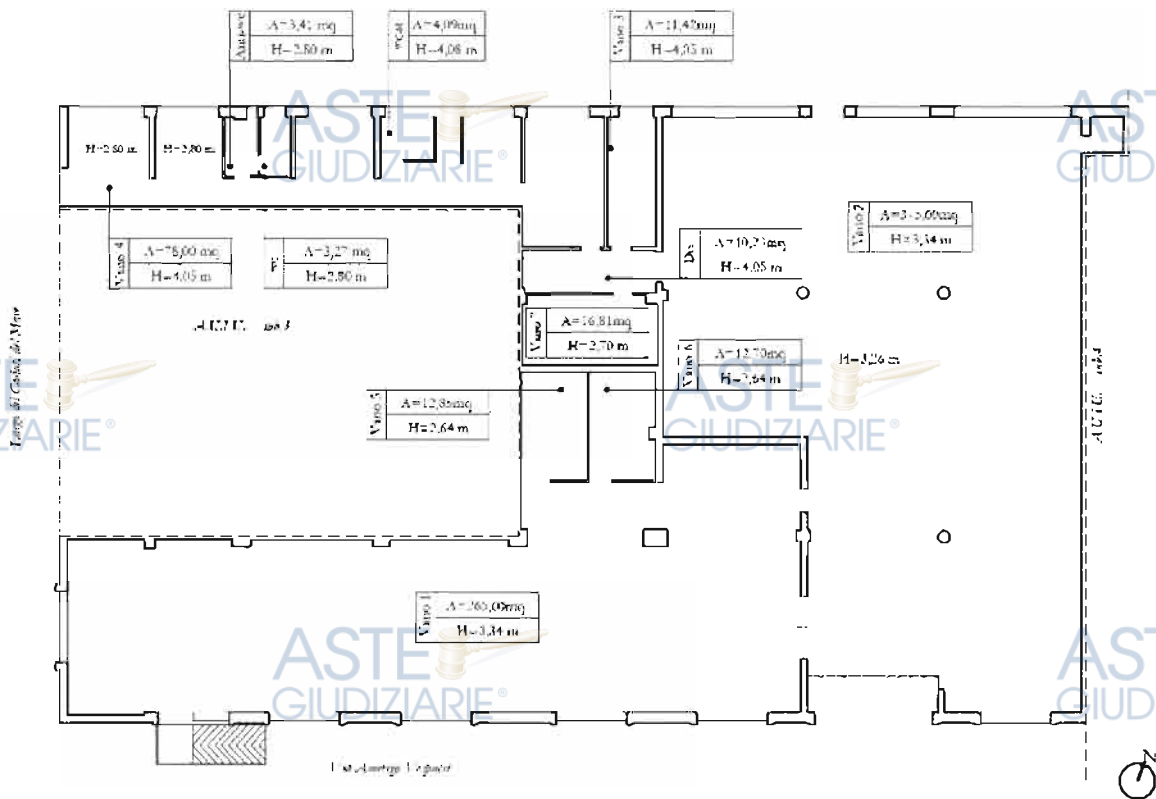


Foto 2 - Vano 2



Foto 3 - Vano 1

Di seguito si riporta la planimetria di rilievo del Lotto 1, con identificazione dell'accesso, dei singoli ambienti, delle altezze e metrature degli stessi.



Planimetri di rilievo del Lotto 1 (piano terra)

Lotto 2 - Grande Negozio sito nel Comune di Termini Imerese (PA), identificato al N.C.E.U. al Fg. MU, P.la 5795, sub.3

L'unità in oggetto, costituente il Lotto 2, consiste in un'unità immobiliare distribuita su due livelli (piano terra e primo), compresa all'interno del fabbricato suddetto. Il Lotto de quo è accessibile mediante una porta-finestra su via Largo dei Caduti del Mare, attraverso la quale si accede a un ampio vano avente forma a "U", dal quale è possibile raggiungere gli ulteriori ambienti, ovvero quattro vani privi di aperture finestrate verso l'esterno e un servizio igienico dotato di antibagno.

Mediante una scala interna in muratura, con impianto planimetrico ad "L", si accede al piano primo, dove, attraverso un disimpegno, si perviene a quattro vani adibiti ad ufficio, un vano destinato ad archivio e un servizio igienico dotato di antibagno.

Per quanto concerne le finiture il Lotto 2, al piano terra è presente una pavimentazione rivestita con piastrelle di ceramica di colore bianco, ad esclusione:

- del servizio igienico, in quanto la pavimentazione è rivestita con piastrelle in ceramica di colore celeste;
- di una porzione del disimpegno, in quanto la pavimentazione è rivestita con graniglia di marmo;
- dei vani adibiti a ripostiglio, in quanto la pavimentazione è rivestita con piastrelle di ceramica di colore marrone.

Al piano primo, invece, i pavimenti risultano rivestiti con piastrelle di ceramica di colore bianco e grigio.

Le pareti si presentano rifinite con idropittura di colore bianco, ad eccezione:

- del servizio igienico, presente al piano terra, in quanto le pareti sono rivestite, fino ad un'altezza di 2,00 circa, con piastrelle in ceramica di colore celeste;
- del servizio igienico, presente al piano terra, in quanto le pareti sono rivestite, fino ad un'altezza di 2,00 circa, con piastrelle in ceramica di colore bianco ed arancione;
- del servizio igienico, presente al piano primo, in quanto le pareti sono rivestite, fino ad un'altezza di 2,00 circa con piastrelle in ceramica di colore bianco e blu.

L'altezza utile degli ambienti al piano terra risulta essere per ogni ambiente diversa, riscontrando altezze che variano da 3,34 m a 2,64 m. Al piano primo, l'altezza utile interna di tutti gli ambienti è pari a 2,97 m in quanto risulta essere presente il controsoffitto modulare.

Lo stato di manutenzione del lotto risulta essere buono; tuttavia si evidenzia che vi sono ancora tracce dei recenti lavori di frazionamento con alcune finiture non ancora ultimate e di cui si è tenuto conto nella stima. La Superficie Commerciale Totale del Lotto 2 è pari a 470,92 mq.



Foto 1- Accesso al Lotto 2



Foto 2- Vano interno



Foto 3- Risanamento intradosso del solaio



Foto 4- Pavimentazione presente al piano terra

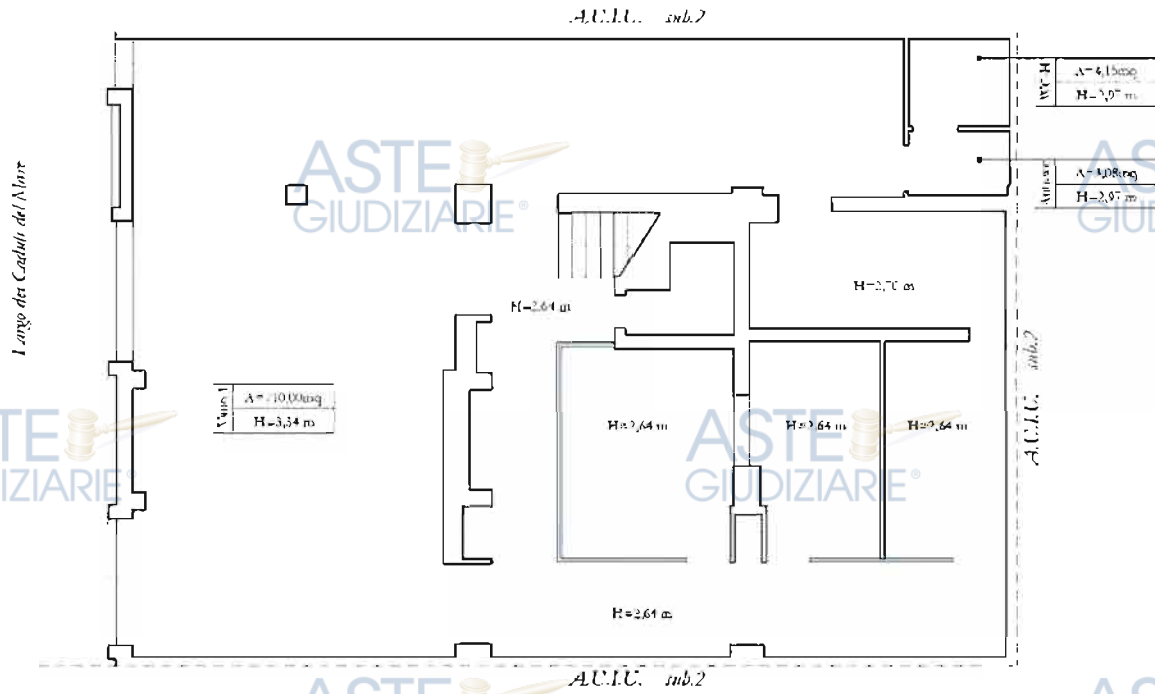


Foto 5- Ufficio 4 presente al piano primo

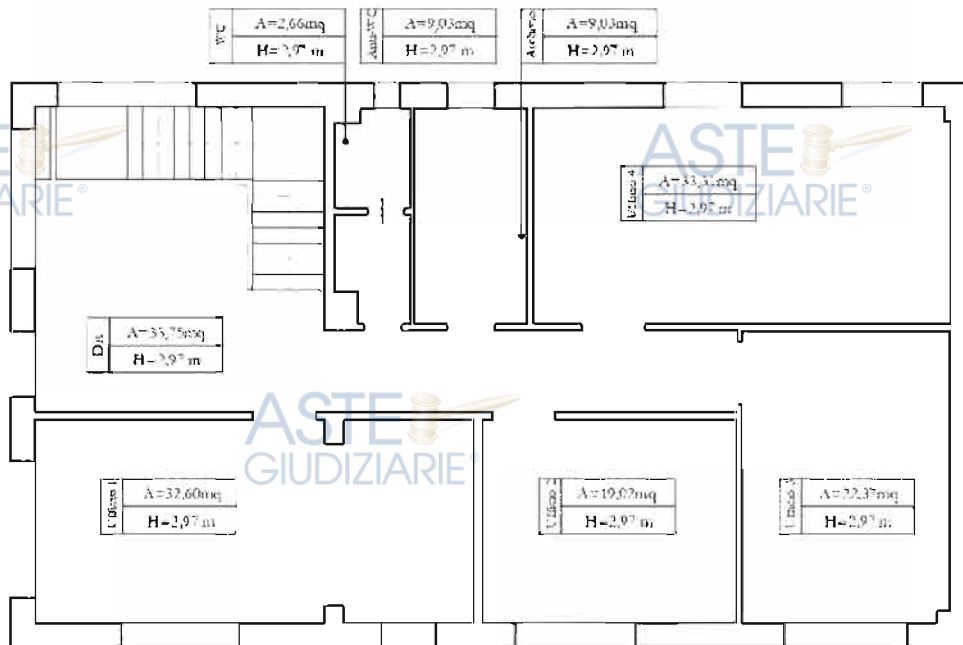


Foto 6- Ufficio 1 presente al piano primo

Di seguito si riporta la planimetria di rilievo del Lotto 2, con identificazione dell'accesso, dei singoli ambienti, delle altezze e metrature degli stessi.



Rilievo Lotto 2 (piano terra)



Rilievo Lotto 2 (piano primo)

Lotto 3 - Costruzioni e fabbricati per speciali esigenze sito nel Comune di Termini Imerese (PA), identificato al N.C.E.U. al Fg. MU, P.Ila 5795, sub.4

Il suddetto Lotto 3, avente impianto planimetrico regolare e accessibile mediante saracinesca da via Amerigo Vespucci, è composto da un unico vano pilastrato, nonché da ambienti a servizio dello stesso, ovvero tre vani e un servizio igienico dotato di antibagno. Per quanto concerne le finiture, la pavimentazione è rivestita con piastrelle in cemento, ad esclusione dei tre vani in cui è presente una pavimentazione in piastrelle di ceramica di colore bianco, mentre le pareti sono rifinite con idropittura lavabile di colore bianco.

L'altezza utile interna, in corrispondenza della volta a botte, presenta altezza massima pari ad 8,00 m ed altezza minima pari a 6,80 m. Lo stato di manutenzione del lotto risulta essere buono; tuttavia si evidenzia che vi sono ancora tracce dei recenti lavori di frazionamento con alcune finiture non ancora ultimate e di cui si è tenuto conto nella stima. La Superficie Commerciale Totale del lotto è pari a 500,58 mq.



Foto 1- Accesso al Lotto 3



Foto 2- Vano pilastrato



Foto 3- Servizio igienico



Foto 4- Vista dei vani di servizio

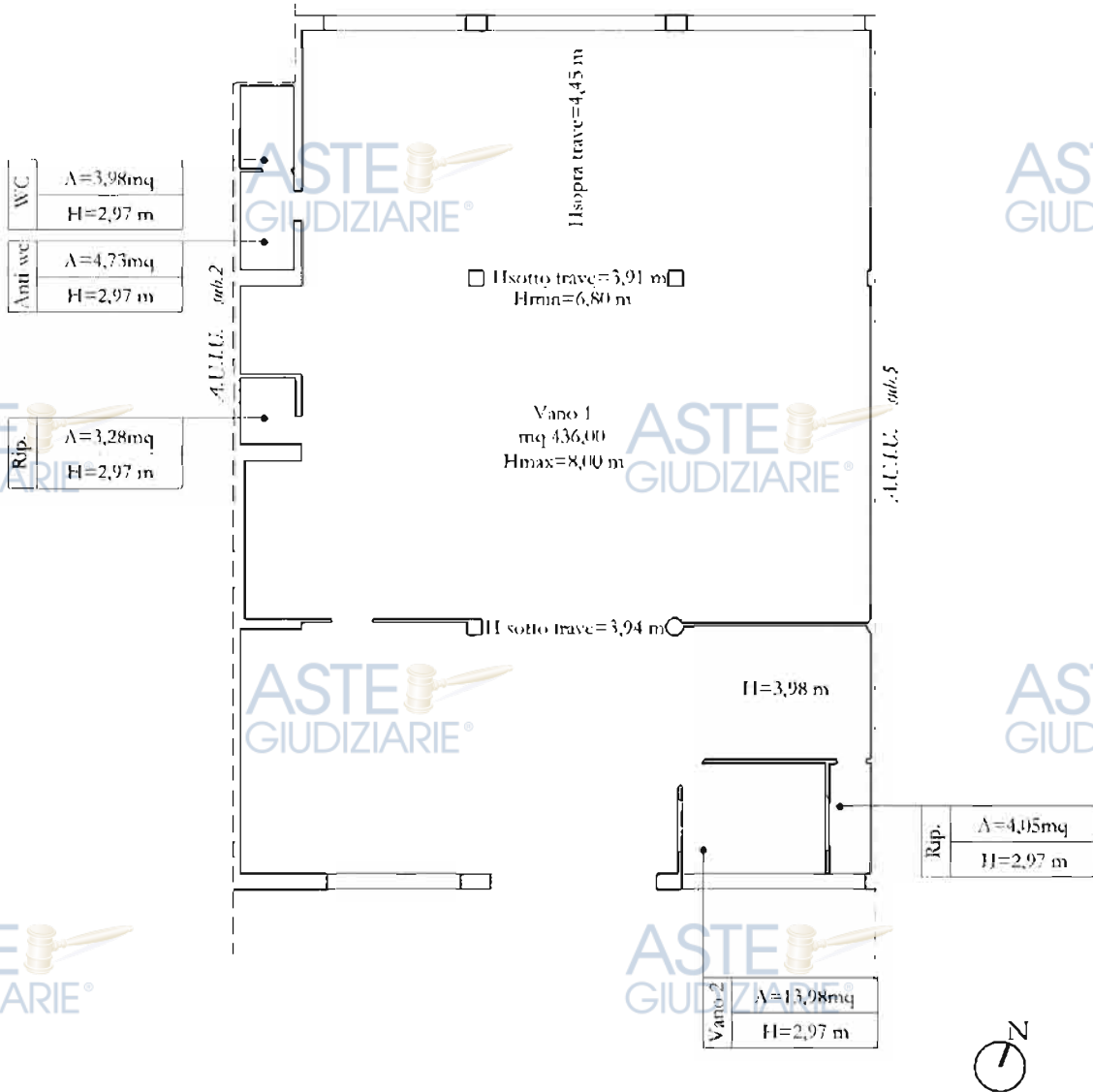


Foto 5- Vista del Vano



Foto 6- Vista del Vano

Di seguito si riporta la planimetria di rilievo del Lotto 3, con identificazione dell'accesso, dei singoli ambienti, delle altezze e metrature degli stessi.



Planimetri di rilievo del Lotto 3 (piano terra)

ASTE GIUDIZIARIE® Lotto 4 - Costruzioni e fabbricati per speciali esigenze sito nel Comune di Termini Imerese (PA), identificato al N.C.E.U. al Fg. MU, P.lla 5795, sub.5 **ASTE GIUDIZIARIE®**

Il Lotto 4, avente impianto planimetrico regolare, è costituito da un ampio vano pilastrato, oltre a tre vani di servizio e un servizio igienico dotato di antibagno. Per quanto concerne le finiture, il lotto presenta, per lo più, pavimenti rivestiti con piastrelle in cemento, ad esclusione dei vani di servizio, nei quali la pavimentazione è in piastrelle di ceramica di colore bianco, mentre le pareti sono rifinite con idropittura lavabile di colore bianco. Si precisa che, attualmente, l'unità risulta accessibile dal contiguo Lotto 5, a causa del momentaneo malfunzionamento della saracinesca su via Amerigo Vespucci.

L'altezza utile interna, in corrispondenza della volta a botte, presenta altezza massima pari ad 8,00 m ed altezza minima pari a 6,80 m. Lo stato di manutenzione del lotto risulta essere buono; tuttavia si evidenzia che vi sono ancora tracce dei recenti lavori di frazionamento con alcune finiture non ancora ultimate e di cui si è tenuto conto nella stima. La Superficie Commerciale Totale del lotto 4 è pari mq 468,04.



Foto 1- Vano pilastrato



Foto 2- Servizio igienico



Foto 3- Porta di collegamento con il Corpo 5 (sub.6)

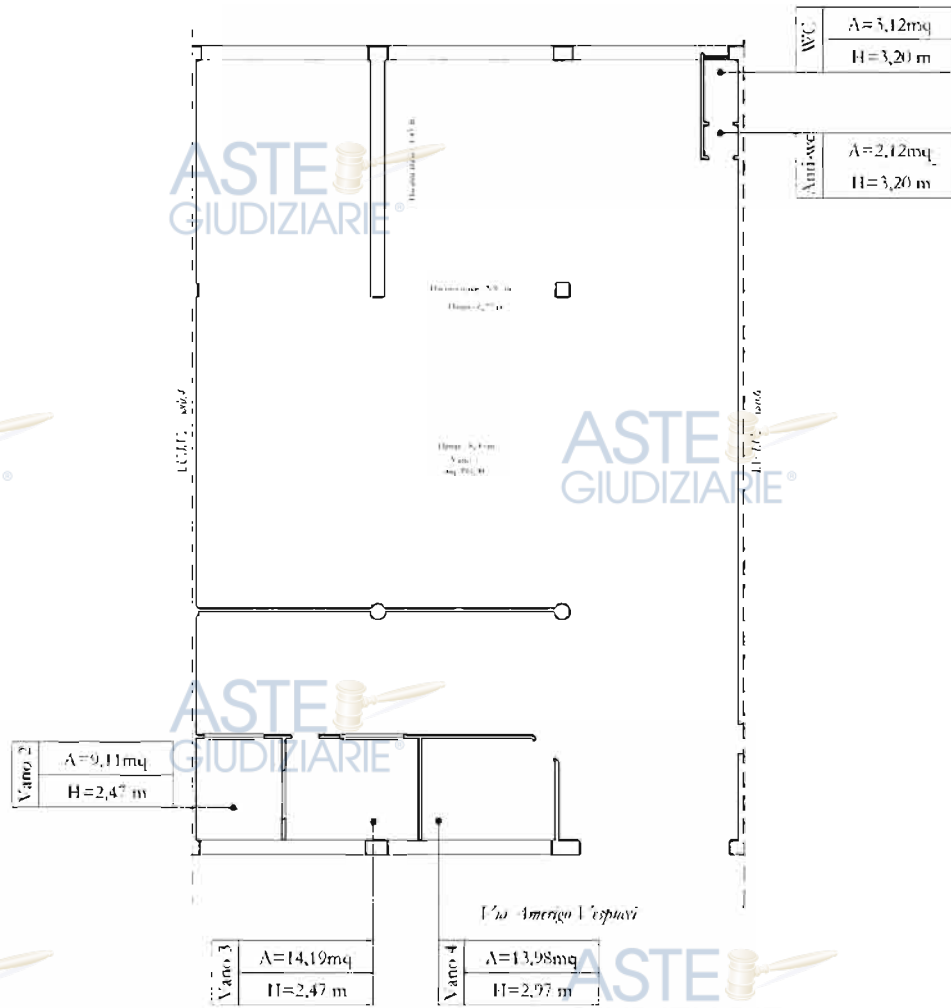


Foto 4 e 5 - Saracinesca di accesso al lotto non funzionante



Foto 6- Vani di servizio

Di seguito si riporta la planimetria di rilievo del Lotto 4, con identificazione dell'accesso, dei singoli ambienti, delle altezze e metrature degli stessi.



Planimetri di rilievo del Lotto 4 (piano terra)

Lotto 5 - Grande negozio sito nel Comune di Termini Imerese (PA), identificato al N.C.E.U. al Fg. MU, P.Ila 5795, sub.6

Il suddetto Lotto 5, avente impianto planimetrico rettangolare e con accesso da via Amerigo Vespucci, è composto da quattro vani di dimensioni differenti e da due servizi igienici, dotati di antibagno, di cui uno per diversamente abili. Si segnala la presenza di una porta di collegamento con il contiguo Lotto 4, attualmente utilizzata per accedervi in considerazione della temporanea inutilizzabilità della relativa saracinesca; tale apertura è tuttavia destinata a essere chiusa.

Per quanto concerne le finiture, si riscontrano pavimenti rivestiti con piastrelle in cemento, ad esclusione di due vani, la cui pavimentazione è in piastrelle di ceramica di colore marrone, mentre le pareti risultano rifinite con idropittura lavabile di colore bianco. Lo stato di manutenzione del lotto risulta essere buono; tuttavia si evidenzia che vi sono ancora tracce dei recenti lavori di frazionamento con alcune finiture non ancora ultimate e di cui si è tenuto conto nella stima. La Superficie Commerciale Totale è pari a mq 415,77.



Foto 1- Vano in cui si riscontra la scala in ferro ed una porzione del sottoparco a sostegno dei corpi illuminanti

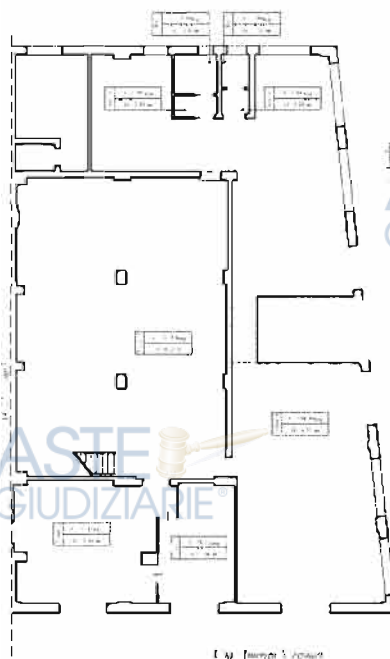
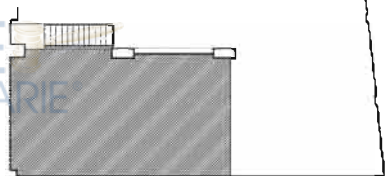


Foto 2- Vano 1



Foto 3- Servizio igienico

Di seguito si riporta la planimetria di rilievo del Lotto 5, con identificazione dell'accesso, dei singoli ambienti, delle altezze e metrature degli stessi.



Planimetri di rilievo del Lotto 5 (piano terra e porzione soppalcata)

Lotto 6 - Appartamento sito nel Comune di Termini Imerese (PA), identificato al N.C.E.U. al Fg. MU, P.lla 5795, sub.8

Suddetto lotto, accessibile mediante portone sito in via Lungomare Cristoforo Colombo, è sito al piano primo, a destra salendo la scala. L'unità risulta composta da un ampio vano, libero da ogni tramezzatura al proprio interno, tranne che per la presenza di un pilastro. Dal suddetto vano si accede, mediante disimpegno, a due a due camere e ad un servizio igienico. Infine, completa l'appartamento un terrazzo accessibile sia dal disimpegno sia dall'ampio vano.



Foto 1 - Androne



Foto 2 - Androne

Per quanto concerne le finiture l'unità immobiliare presenta pavimenti rivestiti con graniglia di marmo, della dimensione di 30x30 cm, mentre le pareti sono rifinite con idropittura di colore bianco. Il servizio igienico, munito di vaso e lavabo, presenta la pavimentazione rivestita con piastrelle di colore grigio e le pareti rivestite con piastrelle di colore bianco fino ad un'altezza di 1,20 m ca.

Le porte interne, a battente, sono in legno verniciato e vetro smerigliato, così come la porta d'ingresso è in legno sempre verniciato.



Foto 4 - Vano d'ingresso



Foto 5 - Vano



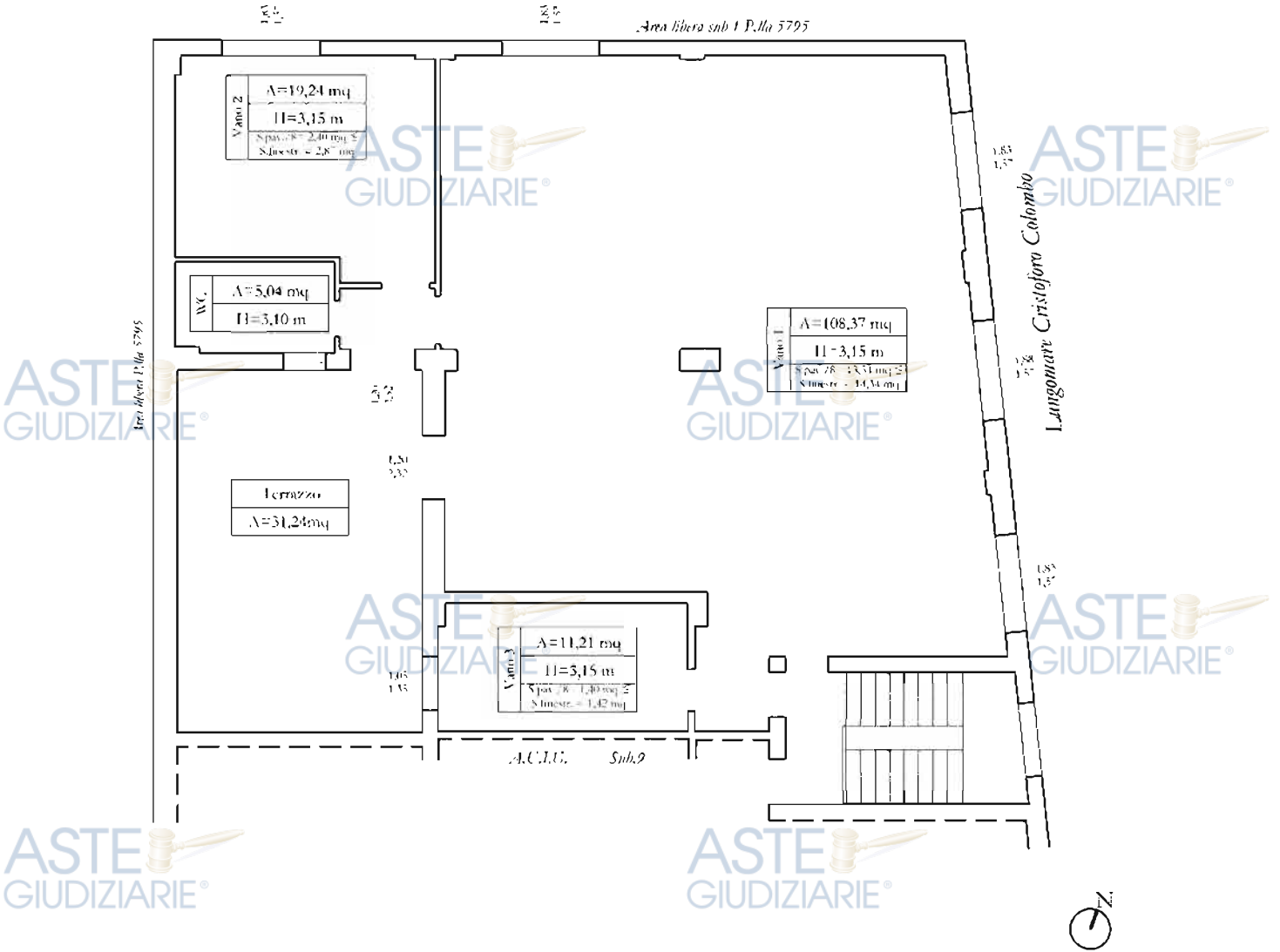
Foto 6 - Servizio igienico

Gli infissi esterni sono in legno verniciato di colore beige con vetro semplice. Esternamente tutte le aperture sono dotate di cassettoni in legno verniciato e avvolgibile in PVC, ad esclusione della porta-finestra che conduce nel terrazzo e della finestra del servizio igienico, le quali sono provviste di avvolgibile in legno, nonché della porta in ferro che conduce anch'essa nel terrazzo.

Dal punto di vista impiantistico, il lotto presenta impianto elettrico ed idrico sottotraccia adeguata alla vigente normativa ed impianto di scarico delle acque reflue allacciato alla rete comunale.

Lo stato di manutenzione del lotto risulta essere buono; tuttavia si evidenzia che vi sono ancora tracce dei recenti lavori di frazionamento con alcune finiture non ancora ultimate e di cui si è tenuto conto nella stima. La Superficie Commerciale Totale dell'immobile è pari a mq 194,29.

Di seguito si riporta la planimetria di rilievo del Lotto 6, con identificazione dell'accesso, dei singoli ambienti, delle altezze e metrature degli stessi, nonché i rapporti aereo-illuminati.



Planimetria di rilievo Lotto 6 (piano primo)



Foto 1 - Androne



Foto 2 - Androne

Suddetto lotto, accessibile mediante portone sito in via Lungomare Cristoforo Colombo, è sito al piano primo, a sinistra salendo la scala, e si compone dei seguenti ambienti: ingresso/disimpegno, tre camere, cucina, sala da pranzo, soggiorno, due servizi igienici e ripostiglio. Infine, completa l'unità un terrazzo accessibile dal disimpegno. Per quanto concerne le finiture, l'unità immobiliare presenta pavimenti rivestiti con graniglia di marmo, ad eccezione della cucina in cui i pavimenti sono rivestiti con piastrelle in ceramica.

Le pareti sono rifinite con idropittura di colore diverso, mentre la cucina presenta pareti rivestite con piastrelle di ceramica di colore bianco fino ad un'altezza di 1,20 m.

Le altezze utili interne variano come segue: la camera 1, la camera 2, soggiorno, cucina/sala da pranzo con altezza pari a 3,10 m; la camera 3, altezza pari a 3,14 m; il ripostiglio con altezza pari a 3,17; wc 1 con altezza pari a 2,97 m ed infine il wc 2 con altezza pari a 2,57 m.



Foto 4 - Camera 1



Foto 5 - Soggiorno



Foto 6 - WC

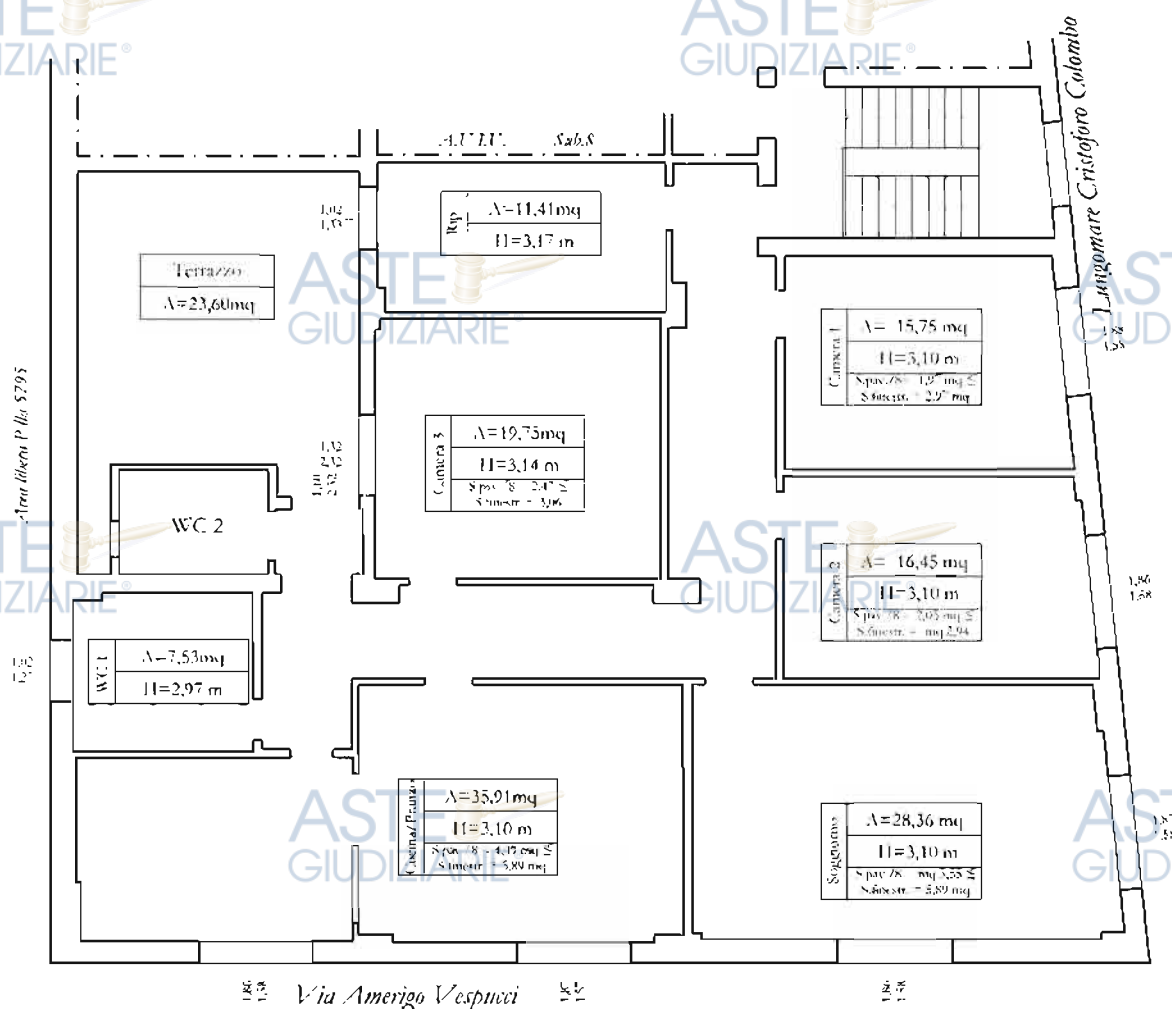
Il primo servizio igienico, munito di vaso, bidè, lavabo e vasca, ha i pavimenti rivestiti con piastrelle di ceramica verde e pareti rivestiti con piastrelle di colore bianco e verde fino ad un'altezza di 1,20 m ca. Il secondo servizio igienico, munito di vaso, bidè, lavabo e piatto doccia privo di box, ha i pavimenti rivestiti con piastrelle di ceramica celeste e pareti rivestiti con piastrelle dello stesso tipo fino ad un'altezza di 2,20 m ca.

Le porte interne, di tipo battente, sono in legno verniciato e vetro smerigliato, mentre la porta d'ingresso è in legno verniciato. Gli infissi sono in alluminio anodizzato, tranne la finestra della Camera 2 in quanto dotata di infisso in legno verniciato bianco. Esternamente tutte le aperture sono dotate di cassettoni in legno verniciato e avvolgibile in PVC, tranne le finestre della Camera 2 e Camera 3 in quanto dotate di avvolgibile in legno.

Dal punto di vista impiantistico sono presenti impianto elettrico ed idrico sottotraccia adeguati alla vigente normativa, split a parete per il riscaldamento/raffrescamento, scaldabagno per acqua calda sanitaria ed impianto citofonico. Lo stato di manutenzione del lotto risulta essere buono; tuttavia si evidenzia che vi sono ancora tracce dei recenti lavori di frazionamento con alcune finiture non ancora ultimate e di cui si è tenuto conto nella stima.

La Superficie Commerciale Totale dell'immobile è pari a mq 176,01.

Di seguito si riporta la planimetria di rilievo del Lotto 7, con identificazione dell'accesso, dei singoli ambienti, delle altezze e metrature degli stessi, nonché i rapporti aereo-illuminati.



Planimetri di rilievo del Lotto 7 (piano primo)

Consistenza

Lotto 1- Grande Negozio sito nel Comune di Termini Imerese (PA), identificato al N.C.E.U. al Fg. MU, P.IIa 5795, sub.2

I coefficienti di ragguglio (o indici mercantili) utilizzati nel calcolo delle superfici commerciali sono stati estrapolati dalle tabelle del Borsino Immobiliare. Per la superficie commerciale del piano terra e del piano primo non è stato utilizzato alcun coefficiente di ragguglio.

Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Commerciale
Piano Terra	873,48 mq	1	873,43 mq
Totale Superficie Commerciale			873,43 mq

Lotto 2- Grande Negozio sito nel Comune di Termini Imerese (PA), identificato al N.C.E.U. al Fg. MU, P.IIa 5795, sub.3

I coefficienti di ragguglio (o indici mercantili) utilizzati nel calcolo delle superfici commerciali sono stati estrapolati dalle tabelle del Borsino Immobiliare. Per la superficie commerciale del piano terra non è stato utilizzato alcun coefficiente di ragguglio.

Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Commerciale
Piano Terra	270,60 mq	1	270,60 mq
Piano Primo	200,32 mq	1	200,32 mq
Totale Superficie Commerciale			470,92 mq

Lotto 3 - Costruzioni e fabbricati per speciali esigenze sito nel Comune di Termini Imerese (PA), identificato al N.C.E.U. al Fg. MU, P.IIa 5795, sub.4

I coefficienti di ragguglio (o indici mercantili) utilizzati nel calcolo delle superfici commerciali sono stati estrapolati dalle tabelle del Borsino Immobiliare. Per la superficie commerciale del piano terra non è stato utilizzato alcun coefficiente di ragguglio.

Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Commerciale
Piano Terra	500,58 mq	1	500,58 mq
Totale Superficie Commerciale			500,58 mq

Lotto 4 - Costruzioni e fabbricati per speciali esigenze sito nel Comune di Termini Imerese (PA), identificato al N.C.E.U. al Fg. MU, P.IIa 5795, sub.5

I coefficienti di ragguglio (o indici mercantili) utilizzati nel calcolo delle superfici commerciali sono stati estrapolati dalle tabelle del Borsino Immobiliare. Per la superficie commerciale del piano terra non è stato utilizzato alcun coefficiente di ragguglio.

Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Commerciale
--------------	------------------	--------------	------------------------

Piano Terra	468,04 mq	1	468,04 mq
Totale Superficie Commerciale			468,04 mq

Lotto 5 - Grande negozio sito nel Comune di Termini Imerese (PA), identificato al N.C.E.U. al Fg. MU, P.Illa 5795, sub.6

I coefficienti di ragguglio (o indici mercantili) utilizzati nel calcolo delle superfici commerciali sono stati estrapolati dalle tabelle del Borsino Immobiliare. Per la superficie commerciale del piano terra non è stato utilizzato alcun coefficiente di ragguglio.

Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Commerciale
Piano Terra	415,77 mq	1	415,77 mq
Totale Superficie Commerciale			415,77 mq

Lotto 6 - Appartamento sito nel Comune di Termini Imerese (PA), identificato al N.C.E.U. al Fg. MU, P.Illa 5795, sub.8

I coefficienti di ragguglio (o indici mercantili) utilizzati nel calcolo delle superfici commerciali sono stati estrapolati dalle tabelle del Borsino Immobiliare. Per la superficie commerciale del piano terra e del piano primo non è stato utilizzato alcun coefficiente di ragguglio. La superficie commerciale della terrazza al primo piano è stata raggugliata al 35% applicabile fino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 10% (*Terrazze e Logge*).

Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Commerciale
Piano Primo	185,46 mq	1	185,46 mq
Terrazza	33,84 mq	0,35% (l'eccedenza oltre 25 mq al 10%)	8,83 mq
Totale Superficie Commerciale			194,29 mq

Lotto 7 - Appartamento sito nel Comune di Termini Imerese (PA), identificato al N.C.E.U. al Fg. MU, P.Illa 5795, sub.9

I coefficienti di ragguglio (o indici mercantili) utilizzati nel calcolo delle superfici commerciali sono stati estrapolati dalle tabelle del Borsino Immobiliare. Per la superficie commerciale del piano terra e del piano primo non è stato utilizzato alcun coefficiente di ragguglio. La superficie commerciale della terrazza al primo piano è stata raggugliata al 35% applicabile fino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 10% (*Terrazze e Logge*).

Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Commerciale
Piano Primo	166,27 mq	1	166,27 mq
Terrazza	34,95 mq	0,35% (l'eccedenza oltre 25 mq al 10%)	9,74 mq
Totale Superficie Commerciale			176,01 mq

Cronistoria Catastale

Lotto 1- Grande Negozio sito nel Comune di Termini Imerese (PA), identificato al N.C.E.U. al Fg. MU, P.la 5795, sub.2

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 15.12.2023 ad oggi	[REDACTED] Intera proprietà	Fg. MU, P.la 5795, sub.2
Dal 22.03.2007 al 15.12.2023	[REDACTED] Intera proprietà	Fg. MU, P.la 5795
Dal 07.10.2005 al 22.03.2007	[REDACTED] Intera proprietà	Fg. MU, P.la 5795
Dal 30.06.1987(dall'impianto meccanografico) al 07.10.2005	[REDACTED] Intera proprietà	Fg. MU, P.lle 5526 e 5527

Lotto 2- Grande Negozio sito nel Comune di Termini Imerese (PA), identificato al N.C.E.U. al Fg. MU, P.la 5795, sub.3

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 15.12.2023 ad oggi	[REDACTED] Intera proprietà	Fg. MU, P.la 5795, sub.3
Dal 22.03.2007 al 15.12.2023	[REDACTED] Intera proprietà	Fg. MU, P.la 5795
Dal 07.10.2005 al 22.03.2007	[REDACTED] Intera proprietà	Fg. MU, P.la 5795
Dal 30.06.1987(dall'impianto meccanografico) al 07.10.2005	[REDACTED] Intera proprietà	Fg. MU, P.lle 5526 e 5527

Lotto 3 - Costruzioni e fabbricati per speciali esigenze sito nel Comune di Termini Imerese (PA), identificato al N.C.E.U. al Fg. MU, P.la 5795, sub.4

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 15.12.2023 ad oggi	[REDACTED] Intera proprietà	Fg. MU, P.la 5795, sub.4

Dal 22.03.2007 al 15.12.2023	[REDACTED] Intera proprietà	Fg. MU, P.lla 5795
Dal 07.10.2005 al 22.03.2007	[REDACTED] Intera proprietà	Fg. MU, P.lla 5795
Dal 30.06.1987(dall'impianto meccanografico) al 07.10.2005	[REDACTED] Intera proprietà	Fg. MU, P.lle 5526 e 5527

Lotto 4 - Costruzioni e fabbricati per speciali esigenze sito nel Comune di Termini Imerese (PA), identificato al N.C.E.U. al Fg. MU, P.lla 5795, sub.5

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 15.12.2023 ad oggi	[REDACTED] Intera proprietà	Fg. MU, P.lla 5795, sub.5
Dal 22.03.2007 al 15.12.2023	[REDACTED] Intera proprietà	Fg. MU, P.lla 5795
Dal 07.10.2005 al 22.03.2007	[REDACTED] Intera proprietà	Fg. MU, P.lla 5795
Dal 30.06.1987(dall'impianto meccanografico) al 07.10.2005	[REDACTED] Intera proprietà	Fg. MU, P.lle 5526 e 5527

Lotto 5 - Grande negozio sito nel Comune di Termini Imerese (PA), identificato al N.C.E.U. al Fg. MU, P.lla 5795, sub.6

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 15.12.2023 ad oggi	[REDACTED] Intera proprietà	Fg. MU, P.lla 5795, sub.6
Dal 22.03.2007 al 15.12.2023	[REDACTED] Intera proprietà	Fg. MU, P.lla 5795
Dal 07.10.2005 al 22.03.2007	[REDACTED] Intera proprietà	Fg. MU, P.lla 5795

Dal 30.06.1987(dall'impianto meccanografico) al 07.10.2005	[REDACTED] Intera proprietà	Fg. MU, P.lle 5526 e 5527
--	--------------------------------	---------------------------

Lotto 6 - Appartamento sito nel Comune di Termini Imerese (PA), identificato al N.C.E.U. al Fg. MU, P.la 5795, sub.8

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 15.12.2023 ad oggi	[REDACTED] Intera proprietà	Fg. MU, P.la 5795, sub.8
Dal 22.03.2007 Al 15.12.2023	[REDACTED] Intera proprietà	Fg. MU, P.la 5795
Dal 07.10.2005 al 22.03.2007	[REDACTED] Intera proprietà	Fg. MU, P.la 5795
Dal 30.06.1987(dall'impianto meccanografico) al 07.10.2005	[REDACTED] Intera proprietà	Fg. MU, P.lle 5526 e 5527

Lotto 7 - Appartamento sito nel Comune di Termini Imerese (PA), identificato al N.C.E.U. al Fg. MU, P.la 5795, sub.9

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 15.12.2023 ad oggi	[REDACTED] Intera proprietà	Fg. MU, P.la 5795, sub.9
Dal 22.03.2007 al 15.12.2023	[REDACTED] Intera proprietà	Fg. MU, P.la 5795, sub.9
Dal 07.10.2005 al 22.03.2007	[REDACTED] Intera proprietà	Fg. MU, P.la 5795
Dal 30.06.1987(dall'impianto meccanografico) al 07.10.2005	[REDACTED] Intera proprietà	Fg. MU, P.lle 5526 e 5527

Lotto 1-2-3-4-5-6-7

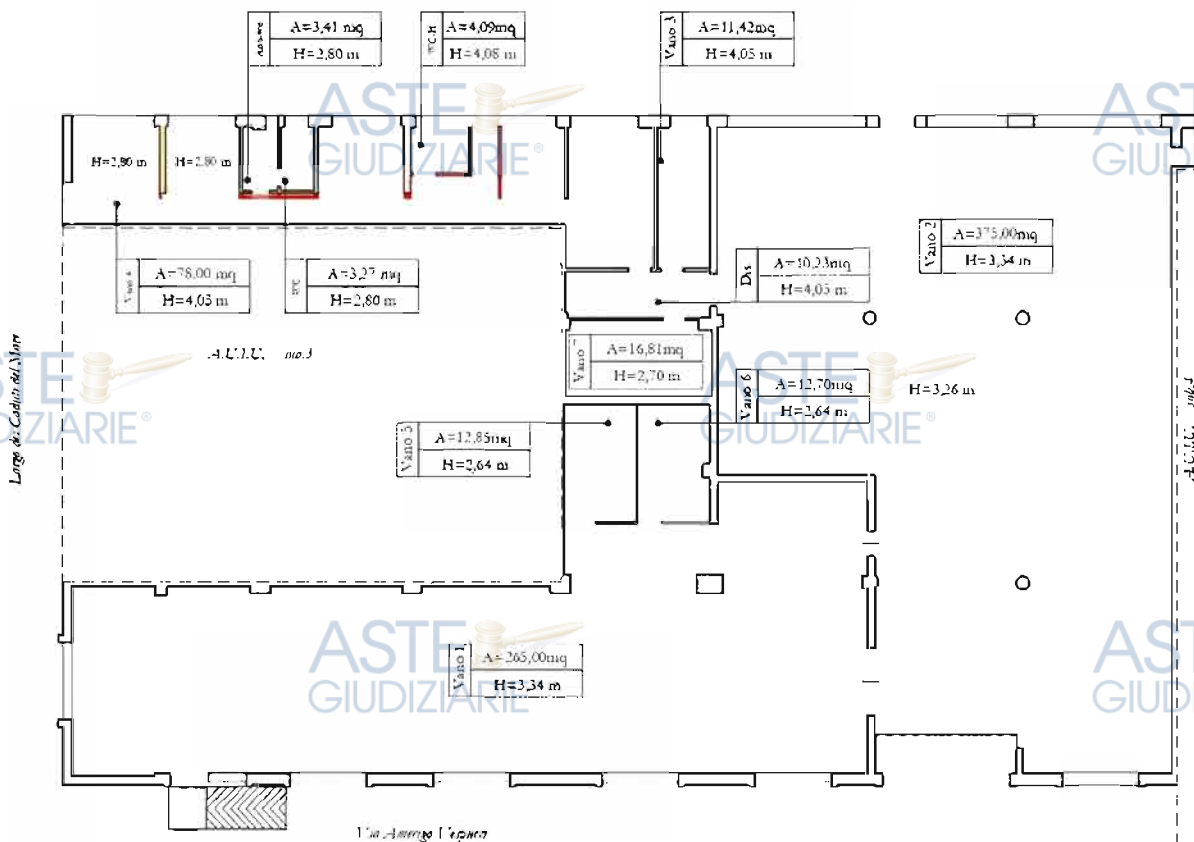
I Lotti, alla data del sopralluogo, risultavano liberi e nella disponibilità dell'esecutato.

Corrispondenza catastale

Lotto 1 - Grande Negozio sito nel Comune di Termini Imerese (PA), identificato al N.C.E.U. al Fg. MU, P.lla 5795, sub.2

Dalla sovrapposizione tra la planimetria catastale del Lotto 1 (presentata in data 18.03.2024) e lo stato dei luoghi, si evidenziano le seguenti difformità:

1. Maggiore spessore del muro divisorio tra due ambienti;
2. Maggiore dimensione del servizio igienico in lunghezza, rispetto a quanto rappresentato nella planimetria catastale;
3. Minore lunghezza di una porzione del tramezzo.



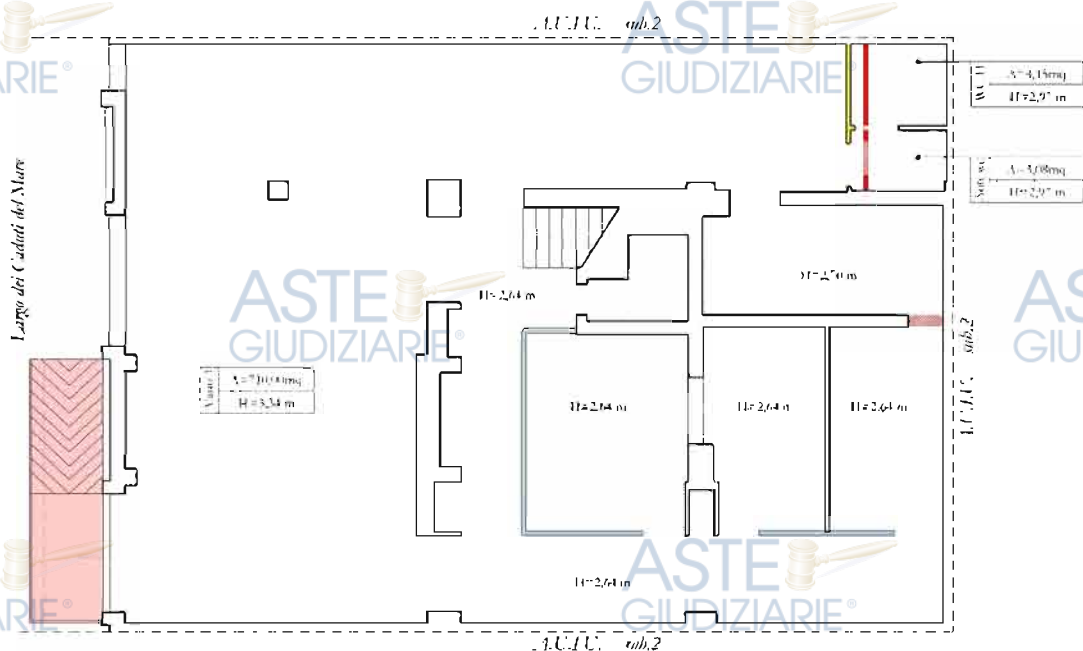
Tuttavia, si precisa che, sebbene siano state rilevate le suddette difformità catastali, le stesse risultano di modesta entità e non comportano variazioni della rendita catastale né della destinazione d'uso dei locali. Pertanto, in

conformità a quanto disposto dalla Circolare n. 2/2010 dell’Agenzia del Territorio, non si ritiene necessario procedere all’aggiornamento della planimetria catastale.

Lotto 2- Grande Negozio sito nel Comune di Termini Imerese (PA), identificato al N.C.E.U. al Fg. MU, P.lla 5795, sub.3

Dalla sovrapposizione tra la planimetria catastale del Lotto 2 (presentata in data 15.12.2023) e lo stato dei luoghi, si evidenziano le seguenti difformità:

1. Maggiore dimensione del servizio igienico, rispetto a quanto rappresentato nella planimetria catastale;
2. Realizzazione di un’apertura tra due vani e mancata realizzazione di quella prevista in planimetria catastale;
3. Assenza della rampa per disabili esterna.



LEGENDA

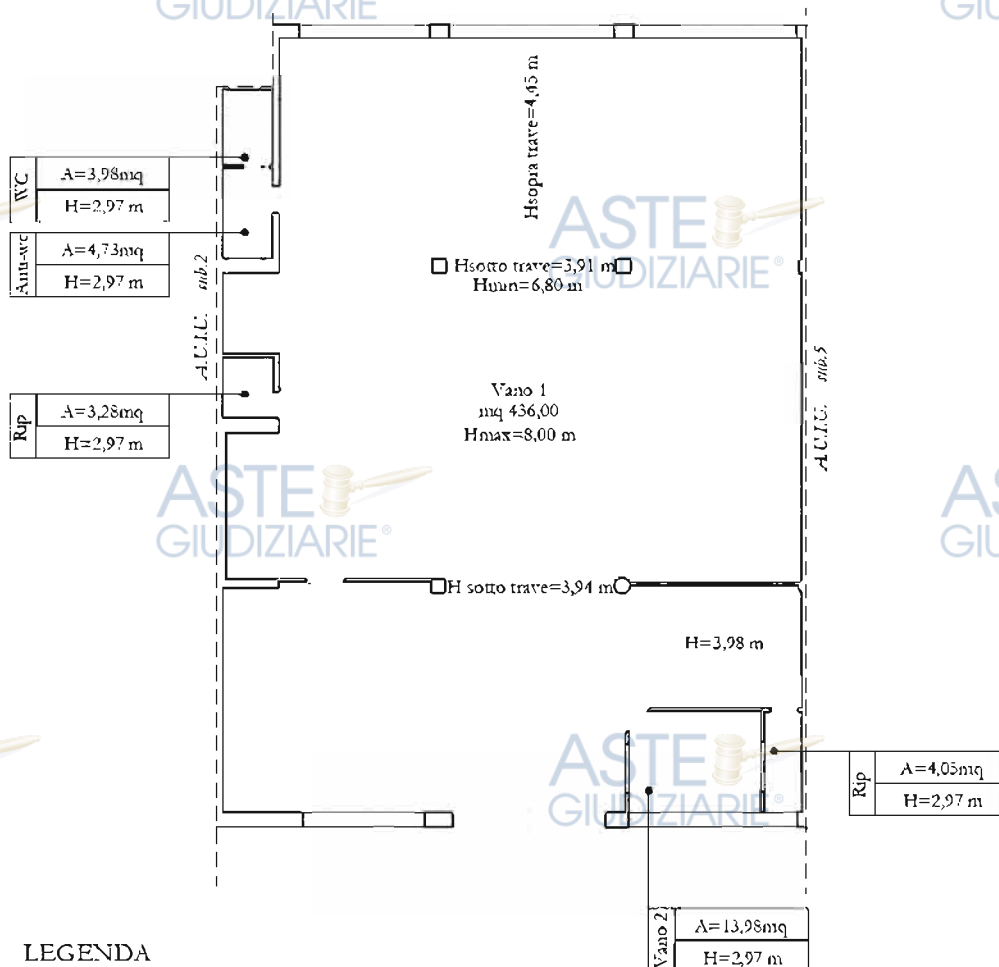
- Ricostruzione totale e/o parziale
- Demolizione totale e/o parziale

Si precisa che, sebbene siano state rilevate le suddette difformità catastali, non si ritiene necessario procedere all’aggiornamento della planimetria, in quanto tali difformità saranno oggetto di ripristino conforme allo stato autorizzato, come previsto negli elaborati grafici allegati alla SCIA per frazionamento e nella planimetria catastale già aggiornata.

Lotto 3 - Costruzioni e fabbricati per speciali esigenze sito nel Comune di Termini Imerese (PA), identificato al N.C.E.U. al Fg. MU, P.lla 5795, sub.4

Dalla sovrapposizione tra la planimetria catastale del Lotto 3 (presentata in data 15.12.2023) e lo stato dei luoghi, si evidenziano le seguenti difformità:

1. Lieve traslazione della porta di accesso al wc;
2. Minore dimensione della porta di accesso all'anti-wc.



LEGENDA

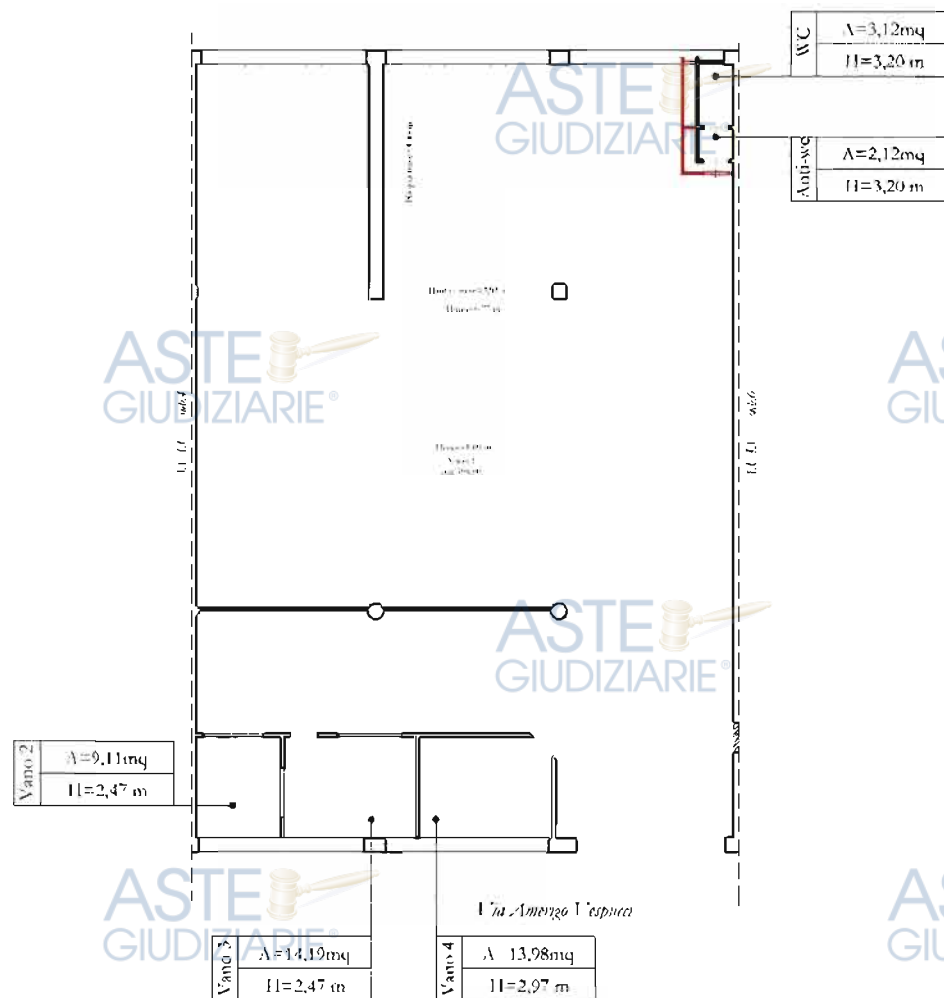
- Ricostruzione totale e/o parziale
- Demolizione totale e/o parziale

Tuttavia, si precisa che, sebbene siano state rilevate le suddette lievi difformità catastali, le stesse risultano di modesta entità e non comportano variazioni della rendita catastale né della destinazione d'uso dei locali. Pertanto, in conformità a quanto disposto dalla Circolare n. 2/2010 dell'Agenzia del Territorio, non si ritiene necessario procedere all'aggiornamento della planimetria catastale.


Lotto 4 - Costruzioni e fabbricati per speciali esigenze sito nel Comune di Termini Imerese (PA), identificato al N.C.E.U. al Fg. MU, P.lla 5795, sub.5


Dalla sovrapposizione tra la planimetria catastale del Lotto 4 (presentata in data 15.12.2023) e lo stato dei luoghi, si evidenziano le seguenti difformità:

1. Presenza di una porta che consente l'accesso al sub. 6 (Lotto 5), utilizzata in via sostitutiva rispetto all'ingresso originario costituito da saracinesca esterna, attualmente non funzionante. Si precisa comunque che i costi verranno ripartiti equamente tra il lotto 4 ed il lotto 5;
2. Minore dimensione del servizio igienico, rispetto a quanto rappresentato nella planimetria catastale;
3. Presenza, nello stato dei luoghi, di una finestra anzichè della porta indicata nella SCIA.



LEGENDA

 Ricostruzione totale e/o parziale

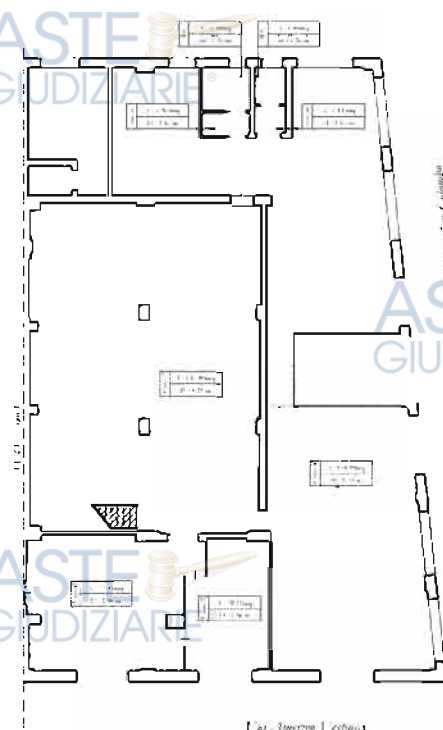
 Demolizione totale e/o parziale

Si precisa che, sebbene siano state rilevate le suddette difformità catastali, non si ritiene necessario procedere all'aggiornamento della planimetria, in quanto tali difformità saranno oggetto di ripristino conforme allo stato autorizzato, come previsto negli elaborati grafici allegati alla SCIA per frazionamento e nella planimetria catastale già aggiornata.

Lotto 5 - Grande negozio sito nel Comune di Termini Imerese (PA), identificato al N.C.E.U. al Fg. MU, P.Ila 5795, sub.6

Dalla sovrapposizione tra la planimetria catastale del Lotto 5 (presentata in data 15.12.2023) e lo stato dei luoghi, si evidenziano le seguenti difformità:

1. Presenza di una scala in ferro che consentiva l'accesso al soppalco, anch'esso in ferro;
2. Presenza di una porta che consente l'accesso al sub. 5 (Lotto 4), utilizzata in via sostitutiva rispetto all'ingresso originario costituito da saracinesca esterna, attualmente non funzionante. Si precisa comunque che i costi verranno ripartiti equamente tra il Lotto 4 ed il Lotto 5;
3. Mancata realizzazione della porta di accesso ad un vano;
4. Presenza di una porzione soppalcata.

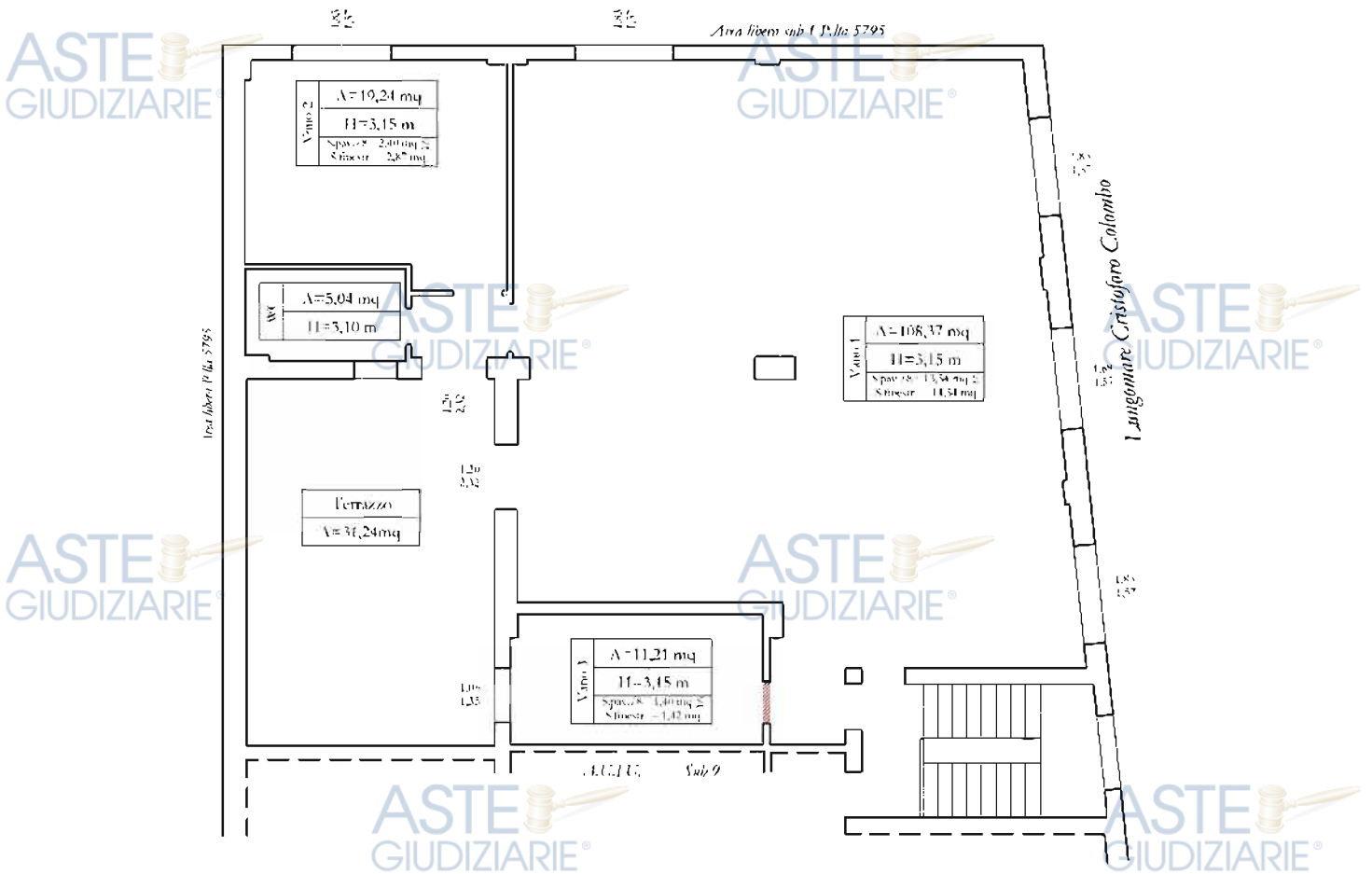


Si precisa che, sebbene siano state rilevate le suddette difformità catastali, non si ritiene necessario procedere all'aggiornamento della planimetria, in quanto tali difformità saranno oggetto di ripristino conforme allo stato autorizzato, come previsto negli elaborati grafici allegati alla SCIA per frazionamento e nella planimetria catastale già aggiornata.

Lotto 6 - Appartamento sito nel Comune di Termini Imerese (PA), identificato al N.C.E.U. al Fg. MU, P.lla 5795, sub.8

Dalla sovrapposizione tra la planimetria catastale del Lotto 6 (presentata in data 15.12.2023) e lo stato dei luoghi, è emersa un'unica difformità, consistente nella diversa posizione dell'accesso al vano "Camera 3".

Si precisa che, sebbene sia stata rilevata la suddetta difformità catastale, non si ritiene necessario procedere all'aggiornamento della planimetria, in quanto tale difformità sarà oggetto di ripristino conforme allo stato autorizzato, come previsto negli elaborati grafici allegati alla SCIA per frazionamento e nella planimetria catastale già aggiornata.



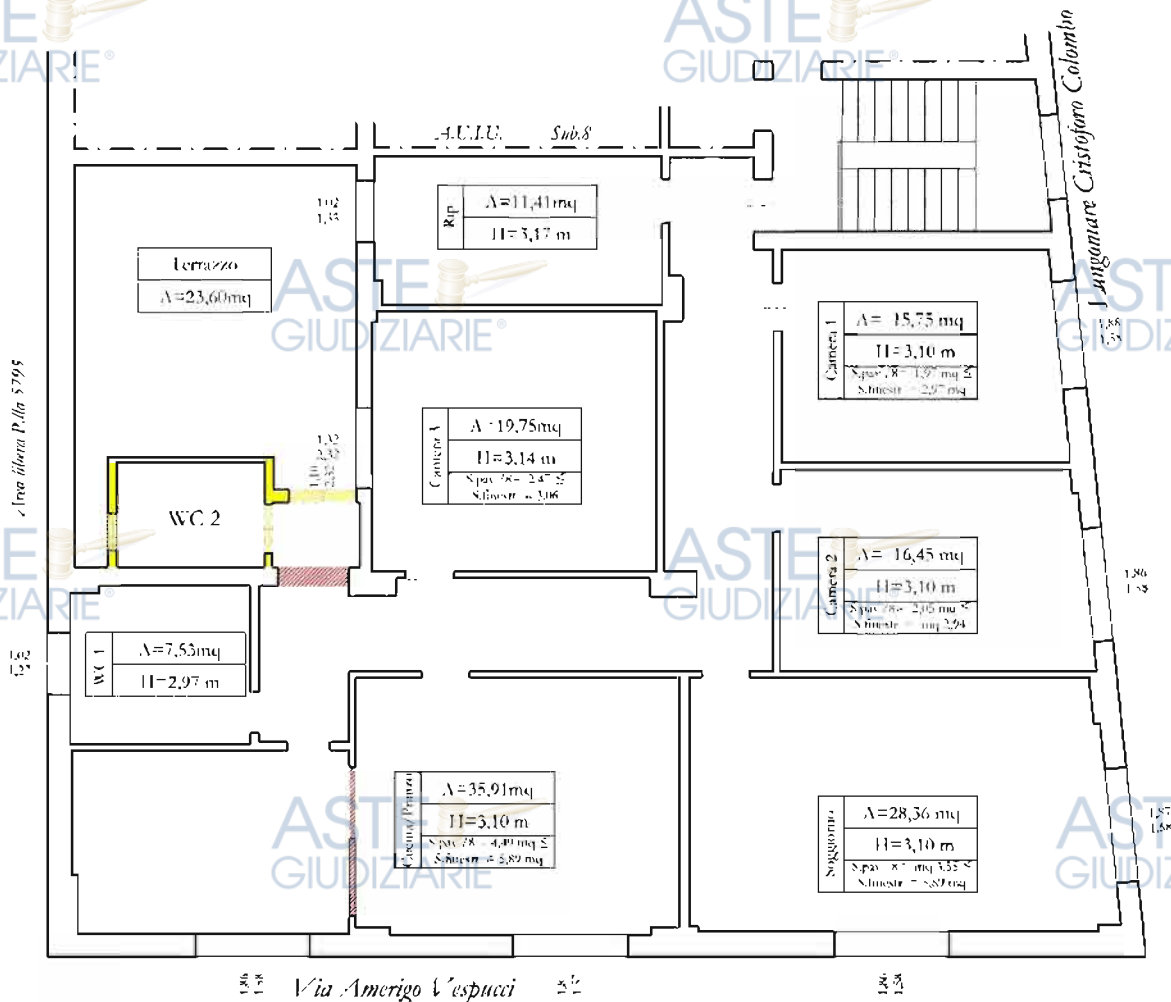
LEGIENDA

- Ricostruzione totale e/o parziale
- Demolizione totale e/o parziale

Lotto 7 - Appartamento sito nel Comune di Termini Imerese (PA), identificato al N.C.E.U. al Fg. MU, P.IIa 5795, sub.9

Dalla sovrapposizione tra la planimetria catastale del Lotto 7 (presentata in data 15.12.2023) e lo stato dei luoghi, si evidenziano le seguenti difformità:

1. Diversa distribuzione interna, consistente nella demolizione di una porzione di muratura al fine di prolungare il disimpegno e ricavare inoltre un secondo servizio igienico, con conseguente aumento della superficie utile e del volume;
2. Diversa distribuzione interna, consistente nella realizzazione di un ambiente unico mediante l'eliminazione del tramezzo divisorio tra due vani.



LEGENDA

- Ricostruzione totale e/o parziale
- Demolizione totale e/o parziale

Si precisa che, sebbene siano state rilevate le suddette difformità catastali, non si ritiene necessario procedere all'aggiornamento della planimetria, in quanto tali difformità saranno oggetto di ripristino conforme allo stato

autorizzato, come previsto negli elaborati grafici allegati alla SCIA per frazionamento e nella planimetria catastale già aggiornata.

Schema sintetico descrittivo

Lotto 1 - Grande Negozio sito nel Comune di Termini Imerese (PA), identificato al N.C.E.U. al Fg. MU, P.IIa 5795, sub.2

Piena ed intera proprietà di un'unità immobiliare adibita ad attività commerciale, sita al piano terra di un fabbricato ubicato alla testata dell'isolato compreso tra Largo Caduri del Mare, via Vespucci e via Lungomare Cristoforo Colombo, nel Comune di Termini Imerese (PA), censita al N.C.E.U. del medesimo Comune al Foglio MU, particella 5795, subalterno 2.

Il Lotto presenta un impianto planimetrico con forma di "U" ed è composto da due ampi vani pilastriati, nove vani, e due servizi igienici. Lo stato manutentivo dell'unità è complessivamente buono, sebbene siano ancora visibili alcune tracce dei recenti lavori di frazionamento, con alcune finiture non ancora ultimate e di cui si è tenuto conto nella stima.

Lo stato dei luoghi risulta corrispondente alla planimetria catastale e agli elaborati grafici allegati alla SCIA, fatte salve minime difformità planimetriche riconducibili a lievi traslazioni delle tramezzature, di modesta entità.

Per l'immobile è stata presentata in data 19.02.2023 (prot. SUAP n. 15104) SCIA per frazionamento, successivamente integrata con istanze presentate in data 12.11.2023 (prot. n. 100014) e 13.11.2023 (prot. n. 100153). È stata altresì rilasciata l'Autorizzazione allo scarico in pubblica fognatura n. 26 del 09.05.2024, nonché presentata la Comunicazione di fine lavori parziali e la S.C.A. (Segnalazione Certificata di Agibilità). In data 17.05.2024, il SUAP ha comunicato che *"[...] sulla scorta della documentazione prodotta si concludeva favorevolmente il procedimento in argomento, in quanto conforme all'art. 3, lett. i), del D. Lgs. 222/2016, a condizione che, funzionalmente all'attività da insediare, la Ditta dovrà preliminarmente presentare la SCIA per impianti ed edifici soggetti a Certificato Prevenzione Incendi"*.

La superficie commerciale del Lotto 1 è pari a 870,43 mq, mentre il valore di mercato da porre a base d'asta è pari ad € 1.316.172,42.

Lotto 2- Grande Negozio sito nel Comune di Termini Imerese (PA), identificato al N.C.E.U. al Fg. MU, P.IIa 5795, sub.3

Piena ed intera proprietà di un'unità immobiliare adibita ad attività commerciale, sita al piano terra di un fabbricato ubicato alla testata dell'isolato compreso tra Largo Caduti del Mare, via Vespucci e via Lungomare Cristoforo Colombo, nel Comune di Termini Imerese (PA), censita al N.C.E.U. del medesimo Comune al Foglio MU, particella 5795, subalterno 3.

Il Lotto si sviluppa su due livelli collegati da scala interna in muratura con sviluppo ad "L". Al piano terra, l'impianto planimetrico si presenta regolare ed è costituito da un vano principale che disimpegna quattro locali privi di aperture finestrate verso l'esterno e un servizio igienico con antibagno. Al piano primo, tramite disimpegno centrale, si accede a quattro locali ad uso ufficio, un vano archivio e un ulteriore servizio igienico con antibagno. Lo stato manutentivo dell'unità è complessivamente buono, sebbene siano ancora visibili alcune tracce dei recenti lavori di frazionamento, con alcune finiture non ancora ultimate e di cui si è tenuto conto nella stima.

Lo stato dei luoghi risulta corrispondente alla planimetria catastale ed agli elaborati grafici allegati alla SCIA, ad eccezione di alcune difformità che saranno oggetto di ripristino conforme allo stato autorizzato, come previsto negli elaborati grafici allegati alla SCIA per frazionamento e nella planimetria catastale già aggiornata.

Per l'immobile è stata presentata in data 19.02.2023 (prot. SUAP n. 15104) SCIA per frazionamento, successivamente integrata con istanze presentate in data 12.11.2023 (prot. n. 100014) e 13.11.2023 (prot. n. 100153). E' stata rilasciata l'Autorizzazione allo scarico n. 48 del 29.07.24, mentre in data 21.08.2024 Prot. 83733 è stata presentata, mediante portale telematico, la Comunicazione di fine lavori nonché la SCA (Segnalazione Certificata di Agibilità). La superficie commerciale del Lotto 2 è pari 470,92 mq, mentre il valore di mercato da porre a base d'asta è pari ad € 704.012,31.

Lotto 3 - Costruzioni e fabbricati per speciali esigenze sito nel Comune di Termini Imerese (PA), identificato al N.C.E.U. al Fg. MU, P.lla 5795, sub.4

Piena ed intera proprietà di un'unità immobiliare adibita ad attività commerciale, sita al piano terra di un fabbricato ubicato alla testata dell'isolato compreso tra Largo Caduti del Mare, via Vespucci e via Lungomare Cristoforo Colombo, nel Comune di Termini Imerese (PA), censita al N.C.E.U. del medesimo Comune al Foglio MU, particella 5795, subalterno 4.

Il Lotto, avente impianto planimetrico regolare, è composto da unico vano pilastrato, nonché da ambienti a servizio dello stesso, ovvero tre vani ed un servizio igienico dotato di antibagno. Lo stato manutentivo dell'unità è complessivamente buono, sebbene siano ancora visibili alcune tracce dei recenti lavori di frazionamento, con alcune finiture non ancora ultimate e di cui si è tenuto conto nella stima.

Lo stato dei luoghi risulta corrispondente alla planimetria catastale ed agli elaborati grafici allegati alla SCIA, ad eccezione di alcune difformità che saranno oggetto di ripristino conforme allo stato autorizzato, come previsto negli elaborati grafici allegati alla SCIA per frazionamento e nella planimetria catastale già aggiornata.

Per l'immobile è stata presentata in data 19.02.2023 (prot. SUAP n. 15104) SCIA per frazionamento, successivamente integrata con istanze presentate in data 12.11.2023 (prot. n. 100014) e 13.11.2023 (prot. n. 100153). E' stata rilasciata Autorizzazione allo scarico n. 25 del 09.05.2024, mentre in data 09.04.2024 Prot. n. 34612 veniva presentata la Comunicazione di Fine Lavori e la Segnalazione Certificata di Agibilità (SCA), entrambe relative alla SCIA per il frazionamento. Inoltre, in data 15.05.2024 con Prot. n. 46711 il SUAP comunicava di *"[...] concludere favorevolmente il procedimento in argomento, in quanto conforme all'Art. 3 letter 1) del d. lgs 22/2016, condizione che, funzionalmente all'attività da insediare e ove dovesse occorrere, dovrà preliminarmente essere presentata la SCIA per impianti ed edifici soggetti a Certificato Prevenzione Incendi"*.

La superficie commerciale del Lotto 3 è pari a 500,58 mq, mentre il valore di mercato da porre a base d'asta è pari ad € 433.086,36.

Lotto 4 - Costruzioni e fabbricati per speciali esigenze sito nel Comune di Termini Imerese (PA), identificato al N.C.E.U. al Fg. MU, P.lla 5795, sub.5

Piena ed intera proprietà di un'unità immobiliare adibita ad attività commerciale, sita al piano terra di un fabbricato ubicato alla testata dell'isolato compreso tra Largo Caduti del Mare, via Vespucci e via Lungomare Cristoforo

Colombo, nel Comune di Termini Imerese (PA), censita al N.C.E.U. del medesimo Comune al Foglio MU, particella 5795, subalterno 5.

Il Lotto 4, avente impianto planimetrico regolare, è composto da un ampio vano pilastrato, oltre a tre vani di servizio e un servizio igienico dotato di antibagno. Lo stato manutentivo dell'unità è complessivamente buono, sebbene siano ancora visibili alcune tracce dei recenti lavori di frazionamento, con alcune finiture non ancora ultimate e di cui si è tenuto conto nella stima.

Lo stato dei luoghi risulta corrispondente alla planimetria catastale e agli elaborati grafici allegati alla SCIA, ad eccezione di una difformità, costituita dalla presenza di un'apertura di collegamento con il contiguo Lotto 5, attualmente utilizzata come unico accesso al Lotto in oggetto, in quanto la relativa saracinesca risulta temporaneamente inutilizzabile. Tale difformità è destinata ad essere rimossa, e i relativi costi di ripristino sono già stati decurtati dal valore di stima.

La superficie commerciale del Lotto 4 è pari a 469,04 mq, mentre il valore di mercato da porre a base d'asta è pari ad € 395.573,62.

Lotto 5 - Grande negozio sito nel Comune di Termini Imerese (PA), identificato al N.C.E.U. al Fg. MU, P.lla 5795, sub.6

Piena ed intera proprietà di un'unità immobiliare adibita ad attività commerciale, sita al piano terra di un fabbricato ubicato alla testata dell'isolato compreso tra Largo Caduti del Mare, via Vespucci e via Lungomare Cristoforo Colombo, nel Comune di Termini Imerese (PA), censita al N.C.E.U. del medesimo Comune al Foglio MU, particella 5795, subalterno 6.

Il Lotto 5, avente impianto planimetrico rettangolare, è composto da quattro vani e da due servizi igienici, dotati di antibagno, di cui uno per diversamente abili.

Lo stato dei luoghi risulta corrispondente alla planimetria catastale e agli elaborati grafici allegati alla SCIA, ad eccezione di alcune difformità, consistenti nella presenza di un'apertura di collegamento con il contiguo Lotto 4, attualmente utilizzata per consentire l'accesso a quest'ultimo, la cui saracinesca risulta temporaneamente inutilizzabile, e nella presenza di una scala in ferro e di un soppalco, entrambi da demolire. Tali difformità sono destinate ad essere rimosse, e i relativi costi di ripristino sono già stati decurtati dal valore di stima.

Per l'immobile è stata presentata in data 19.02.2023 (prot. SUAP n. 15104) SCIA per frazionamento, successivamente integrata con istanze presentate in data 12.11.2023 (prot. n. 100014) e 13.11.2023 (prot. n. 100153). E' stata presentata in data 03.03.2025 Prot. n. 34585 la Comunicazione di Fine Lavori e la Segnalazione Certificata di Agibilità (SCA), entrambe relative alla SCIA per il frazionamento, mentre è stata rilasciata in data 01.04.2025 l'Autorizzazione allo scarico n. 08.

La superficie commerciale del Lotto 5 è pari a 415,77 mq, mentre il valore di mercato da porre a base d'asta è pari ad € 623.464,16.

Lotto 6 - Appartamento sito nel Comune di Termini Imerese (PA), identificato al N.C.E.U. al Fg. MU, P.lla 5795, sub.8

Piena ed intera proprietà di un'unità immobiliare adibita ad attività commerciale, sita al piano terra di un fabbricato ubicato alla testata dell'isolato compreso tra Largo Caduti del Mare, via Vespucci e via Lungomare Cristoforo

Colombo, nel Comune di Termini Imerese (PA), censita al N.C.E.U. del medesimo Comune al Foglio MU, particella 5795, subalterno 8.

Il Lotto, avente accesso mediante il portone sito in via Lungomare Cristoforo Colombo snc, è sito al piano primo, a destra salendo la scala. L'unità risulta composta da un ampio vano, libero da ogni tramezzatura al proprio interno, tranne che per la presenza di un pilastro. Dal suddetto vano si accede, mediante disimpegno, a due camere e ad un servizio igienico. Infine, completa l'appartamento un terrazzo accessibile sia dal disimpegno sia dall'ampio vano. Lo stato manutentivo dell'unità è complessivamente buono, sebbene siano ancora visibili alcune tracce dei recenti lavori di frazionamento, con alcune finiture non ancora ultimate e di cui si è tenuto conto nella stima.

Lo stato dei luoghi risulta corrispondente alla planimetria catastale ed agli elaborati grafici allegati alla SCIA, ad eccezione di alcune difformità che saranno oggetto di ripristino conforme allo stato autorizzato, come previsto negli elaborati grafici allegati alla SCIA per frazionamento e nella planimetria catastale già aggiornata. I relativi costi di ripristino sono stati decurtati dal valore di stima.

Per l'immobile è stata presentata in data 19.02.2023 (prot. SUAP n. 15104) SCIA per frazionamento, successivamente integrata con istanze presentate in data 12.11.2023 (prot. n. 100014) e 13.11.2023 (prot. n. 100153). E' stata presentata in data 03.03.2025 Prot. n. 34589 della Comunicazione di Fine Lavori e della Segnalazione Certificata di Agibilità (SCA), mentre in data 22.05.2025 veniva rilasciata Autorizzazione allo scarico n. 16.

La superficie commerciale del Lotto 6 è pari a 194,29 mq, mentre il valore di mercato da porre a base d'asta è pari ad € 157.558,98.

Lotto 7 - Appartamento sito nel Comune di Termini Imerese (PA), identificato al N.C.E.U. al Fg. MU, P.lla 5795, sub.9

Piena ed intera proprietà di un'unità immobiliare adibita ad attività commerciale, sita al piano terra di un fabbricato ubicato alla testata dell'isolato compreso tra Largo Caduti del Mare, via Vespucci e via Lungomare Cristoforo Colombo, nel Comune di Termini Imerese (PA), censita al N.C.E.U. del medesimo Comune al Foglio MU, particella 5795, subalterno 9.

Il Lotto, avente accesso mediante il portone sito in via Lungomare Cristoforo Colombo snc, è sito al piano primo, a sinistra salendo la scala. L'unità si compone dei seguenti ambienti: ingresso/disimpegno, tre camere, cucina, sala da pranzo, servizio igienico, riposo e terrazzo. Lo stato manutentivo dell'unità è complessivamente buono, sebbene siano ancora visibili alcune tracce dei recenti lavori di frazionamento, con alcune finiture non ancora ultimate e di cui si è tenuto conto nella stima.

Lo stato dei luoghi risulta corrispondente alla planimetria catastale ed agli elaborati grafici allegati alla SCIA, ad eccezione di alcune difformità, consistenti in una diversa distribuzione interna: in particolare, è stata demolita una porzione di muratura per prolungare il disimpegno e ricavare un secondo servizio igienico, con conseguente aumento della superficie utile e del volume. Tali difformità saranno oggetto di ripristino conforme allo stato autorizzato, come previsto negli elaborati grafici allegati alla SCIA per frazionamento e nella planimetria catastale già aggiornata i cui relativi costi di ripristino sono stati decurtati dal valore di stima.

Per l'immobile è stata presentata in data 19.02.2023 (prot. SUAP n. 15104) SCIA per frazionamento, successivamente integrata con istanze presentate in data 12.11.2023 (prot. n. 100014) e 13.11.2023 (prot. n.

100153). E' stata presentata in data 03.03.2025 Prot. n. 34601 la Comunicazione di Fine Lavori e la Segnalazione Certificata di Agibilità (SCA), mentre in data 22.05.2025 è stata rilasciata Autorizzazione allo scarico n. 15.

La superficie commerciale del Lotto 7 è pari a 176,01 mq, mentre il valore di mercato da porre a base d'asta è pari ad € 127.787,46.

Servitù, censo, livello, usi civici

Con nota protocollo n. 78777 del 22.09.2022 (Allegato O), il Commissariato per la liquidazione degli usi civici, comunicava che "l'immobile in oggetto non risulta interessato da diritti di uso civico".

Provenienze ventennali

Lotto 1-2-3-4-5-6-7

Periodo	Proprietà	Atti
Dal 22.03.2007 ad oggi	[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] Intera piena proprietà	Atto di compravendita del 22.03.2007, Racc.n. 16243 Rep.n. 65473 Notaio Grimaldi Agostino Registrato a Termini Imerese il 27.03.2007 Trascritto a Palermo il 18.05.2007 Ai nn. 38389/24409 Da potere di [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
Da ante ventennio al 22.03.2007	[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] Intera piena proprietà	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento, sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento.

Iscrizione nn.47961/12009 del 20.06.2007

Importo: € 3.000.000,00

A favore di:

Contro: [REDACTED]

Derivante da: Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo del 15.06.2007 rep. 65.767/16.404 a rogito del

Notaio Grimaldi Agostino.

Formalità a carico della procedura.

Trascrizioni

Trascrizione nn.25885/20505 del 26.05.2022

A favore di:

Contro: [REDACTED]

Derivante da: Verbale di pignoramento immobiliare del 27.04.2022 Rep. 682 del Tribunale di Termini

Imerese.

Formalità a carico della procedura

Trascrizione nn.25885/20505 del 04.01.2008

A favore di:

Contro: [REDACTED]

Derivante da: Domanda Giudiziale nascente da Dichiarazione di nullità di atti del 04.01.2008 Rep.n. 181 emesso dal Tribunale di Palermo

Formalità a carico della procedura.

Fg. MU, P.Illa 5795, sub.2-3-4-5-6-8-9

Iscrizione nn.2799/300 del 21.01.2025

A favore di:

Contro: [REDACTED]

Derivante da: Ruolo e avviso di addebito esecutivo

Formalità a carico della procedura.

Si precisa che, dalle ispezioni ipotecarie effettuate a campione dal sottoscritto prima del deposito della presente relazione (vedi Allegato P), emerge quanto segue: interrogando esclusivamente i subalterni di nuova costituzione, derivanti dal frazionamento dell'immobile di cui alla particella originariamente pignorata n. 5795, non risulta trascritto alcun atto di pignoramento in capo agli stessi sub. Tuttavia, effettuando la ricerca ipotecaria costestualmente sulla particella originaria n. 5795 e sulla part. 5795 con I sub generate dal frazionamento, il pignoramento risulta regolarmente trascritto.

Il sottoscritto ritiene necessaria una valutazione riguardo la necessità di estendere la trascrizione del pignoramento anche in capo ai subalterni di nuova costituzione, al fine di garantire la piena efficacia della procedura esecutiva nei confronti degli immobili effettivamente esistenti allo stato attuale.

Normativa urbanistica

Lotto 1-2-3-4-5-6-7

Il fabbricato, in cui ricadono i sette lotti oggetto del presente pignoramento, dal punto di vista urbanistico, secondo il PRG dello stesso Comune, approvato con il Decreto dell'Assessore regionale Territorio e Ambiente n.76/DRU del 23.02.2001(modificato con D.D.G. assessoriale n.785 del 24.07.09, con cui veniva approvata la Variante al PRG per la modifica di alcuni articoli delle Norme Tecniche di Attuazione e del Regolamento Edilizio), ricade in "Zona D2 per attività artigianali-commerciali-direzionali "ed è normata all'articolo 55 delle NTA del PRG, di seguito riportata:

Art. 55 - Zona D2 per attività artigianali-commerciali-direzionali

Le zone D2, indicate nelle planimetrie di piano, in ambito urbano (scala 1: 2.000) e nel territorio extraurbano (scala 1: 10.000), sono destinate ad insediamenti produttivi di tipo artigianale, commerciale, direzionale. 2. Tali zone sono assoggettate ad intervento diretto (concessione o autorizzazione) nei casi che, nell'ambito urbano, riguardano le trasformazioni edilizie o le nuove costruzioni inferiori a 2.000 mc. È previsto l'intervento indiretto (piano di lottizzazione o piani per insediamenti produttivi) negli altri casi.

In tutte le zone produttive D2 assoggettate sia ad intervento diretto che indiretto, dovranno essere individuate soluzioni progettuali atte a favorire un adeguato inserimento nell'ambiente. Si dovrà porre particolare attenzione al sistema di accesso, alla ubicazione di eventuali filtri di verde, alla realizzazione di un sistema di recinzioni gradevole e coordinato, alla individuazione di adeguate opere di arredo degli spazi di interconnessione tra aree urbane e aree produttive.

Qualora gli edifici esistenti, per esigenze statiche, igienico-sanitarie o di trasformazione dell'impianto generale, necessitano della demolizione, sono ammessi interventi sostitutivi. In tal caso le nuove costruzioni non dovranno superare le volumetrie preesistenti.

Nelle zone D2, per i casi di nuova edificazione, si dovranno rispettare i seguenti indici e parametri di intervento:

I_f = Indice di fabbricabilità = 2.5 mc/mq

H = altezza massima = 8,00 ml

D_c = Distanza dai confini = ml. 10,00

D_s = Distanza dalle strade = ml. 10,00

P = Parcheggio pubblico = 5% della superficie fondiaria

V = Verde alberato = 10% della superficie fondiaria

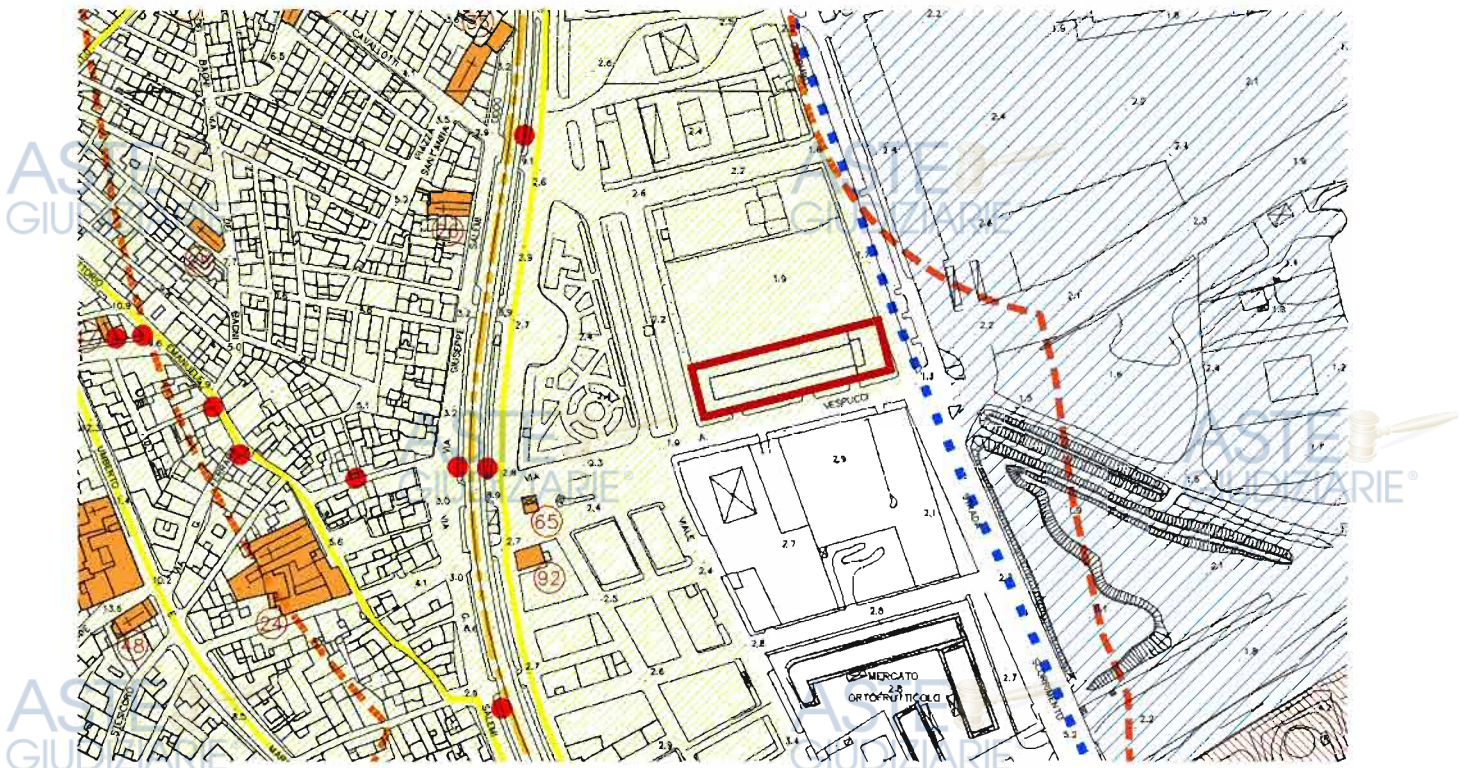
Le zone D2 hanno la destinazione d'uso prevalente di tipo artigianale, commerciale, direzionale; inoltre sono attribuite le seguenti destinazione d'uso:

- abitazioni (solo se preesistenti e compatibili con le attività produttive circostanti);*
- depositi e magazzini;*
- autorimesse, rimesse;*
- alloggio custode (solo per gli interventi indiretti e con volumetria max di 350 mc da computare nel volume totale).*



Stralcio della tavola 4.2b del PRG del Comune di Termini Imerese con individuazione in rosso del perimetro dell'edificio in cui sono ricadono i sette lotti.

Inoltre, l'area in cui è sito il fabbricato, pertanto gli stessi lotti, risulta essere gravato dal Vincolo Paesaggistico L.1497/39 come desunto dalla TAV. "2.2 - Carta dei Vincoli ed Emergenze urbane".





Stralcio della tavola 2.2 del PRG del Comune di Termini Imerese con individuazione in rosso del perimetro del fabbricato in cui ricadono i sette

Regolarità urbanistico-edilizia

Al fine di verificare la conformità urbanistica dei lotti in oggetto, il sottoscritto effettuava un accesso presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Termini Imerese

Per quanto riguarda il fabbricato originario pignorato, censito al N.C.E.U. del Comune di Termini Imerese (PA), al foglio MU, particella 5795, dalla disamina della documentazione acquisita veniva rinvenuta un'Autorizzazione di Agibilità/Abitabilità n.38 del 14.12.1998 riguardante l'immobile sito in Lungomare C. Colombo, 4, catasto foglio M.U., particelle 5526 e 5527 da cui ha tratto origine l'attuale particella 5795. La stessa autorizzazione che faceva riferimento a due distinti titoli abilitativi, ossia: la Licenza Edilizia n.6/1958 ed una successiva variante, approvata dalla Commissione Edilizia igienico sanitaria nella seduta del 12.03.1959 Verb.n.2., dichiarava AGIBILE. *“il piano terra dell'immobile come sopra individuato, ai sensi dell'art. 4 del D.P.R. 425 del 22.04.1994, sito come sopra composto di: due ingressi, tre vani esposizione, nove uffici, archivio, spogliatoio, mensa operai, deposito, due gruppi di servizi igienici, tre corridoi, officina, tre ripostigli, tre magazzini, locale vendita e due W.C. ABITABILE il primo piano composto di due appartamenti uguali costituiti ciascuno di sette camere, cucina, W.C bagno – ripostiglio e corridoio.*

Inoltre, nel fascicolo relativo al fabbricato e visionato dal sottoscritto veniva rinvenuta la seguente documentazione:

- In data 29.05.1959 il Comune trasmetteva ai committenti una comunicazione con cui si richiedeva la regolarizzazione della pratica inerente al Nulla Osta per la realizzazione di un nuovo padiglione da aggregare all'officina A.I.C.A. preesistente, realizzata sulla base della Licenza Edilizia n. 06/1958;
- Successivamente, con nota prot. n. 10896 del 06.10.1960, il Comune comunicava alla ditta interessata che non era stata ottenuta l'autorizzazione per l'ampliamento dei locali destinati a concessionaria;
- Collaudo del Genio Civile del 03.11.1960, relativamente ai *“Lavori di costruzione di un edificio adibito a salone di esposizione autoveicoli, magazzino vendita di parti di ricambio, uffici e servizi vari [...]”*;
- In data 16.02.1980, la Marina Militare, con nota prot. n. 697, richiedeva chiarimenti all'Ufficio Tecnico Comunale in merito all'eventuale rilascio dell'autorizzazione alla sopraelevazione; con successiva nota prot. n. 2781 del 28.02.1980, il predetto ufficio comunicava che, dagli atti d'ufficio, non risultava alcun provvedimento autorizzativo rilasciato a tal riguardo.

Al fine di acquisire copia delle licenze edilizie il sottoscritto trasmetteva al Comune di Termini Imerese Nota Prot. n. 39583 del 01.09.2022 avente ad oggetto la richiesta di copia della licenza edilizia. Con Nota Prot. n. 40662 del 08.09.2022 il Responsabile del Servizio Ing. _____ attestava che: *“Al riguardo si attesta che agli atti dell'ufficio risulta rilasciata nel 1958 la licenza edilizia n.6 relativa ad una parziale realizzazione del suddetto edificio, di cui non può essere rilasciata copia in quanto non riscontrata all'interno del relativo fascicolo edilizio. Inoltre si attesta che per il successivo ampliamento*

dell'edificio, il cui progetto è stato approvato dalla Commissione Igienico Edilizia in data 12/03/1959 Verb. n.2, non risulta rilasciato nessun titolo abilitativo edilizio". (Allegato I)

Nelle more dei suddetti accertamenti, a seguito di pregressi colloqui con il Sig. [REDACTED] n.q. di Amministratore unico della società [REDACTED] ed il legale che lo rappresenta, emergeva la richiesta da parte degli stessi di poter eseguire il frazionamento dell'immobile pignorato in sette distinti locali. Il sottoscritto ctu riconoscendo che lo stesso frazionamento in sette lotti distinti consentirebbe di facilitare le operazioni di vendita, consentendo così al creditore di poter più agevolmente soddisfare le proprie ragioni, consentendo al contempo di sanare tutta una serie di irregolarità riscontrate nel compendio immobiliare, all'udienza del 24.11.2022, manifestava il suo parere positivo al progetto di frazionamento suddetto.

Pertanto, con ordinanza del 22.12.2022, il Giudice dell'Esecuzione, Dott.ssa Giovanna Debernardi, autorizzava il debitore esecutato, [REDACTED], a procedere, a propria cura e spese, all'esecuzione dei lavori necessari per il frazionamento del compendio immobiliare pignorato. In data 19.02.2023, con prot. SUAP n. 15104, la società [REDACTED], per il tramite del legale rappresentante Sig. [REDACTED], presentava Segnalazione Certificata di Inizio Attività Edilizia (SCIA), successivamente integrata con ulteriori istanze in data 12.11.2023 (prot. n. 100014) e 13.11.2023 (prot. n. 100153), avente ad oggetto il "frazionamento della struttura commerciale, adibita a concessionaria per la vendita di autoveicoli, con annessa officina meccanica e rivendita ricambi auto, in sette unità immobiliari autonome", nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- La conclusione dei lavori è subordinata alla presentazione della valutazione del progetto di prevenzione incendi al Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco, relativamente alla seconda unità immobiliare con superficie superiore a 600 mq;
- Per ciascuna unità immobiliare deve essere acquisita la relativa autorizzazione allo scarico;
- L'insediamento produttivo, per le unità con superficie superiore a 400 mq, è subordinato alla presentazione della SCIA ai fini antincendio;
- Lo svolgimento dell'attività lavorativa è subordinato alla presentazione della relativa Segnalazione Certificata di Agibilità.

Con la presentazione della suddetta SCIA, quindi si formalizzava la proposta di suddivisione del compendio pignorato in sette unità immobiliari autonome, ciascuna delle quali costituirà un lotto indipendente.

Conformità urbanistico-edilizia

Per una più chiara rappresentazione dello stato di fatto e dell'avanzamento dei lavori, tali lotti verranno analizzati singolarmente nei paragrafi che seguono.

Lotto 1 – Grande Negozio sito nel Comune di Termini Imerese (PA), identificato al N.C.E.U. al Fg. MU, P.Ila 5795, sub.2

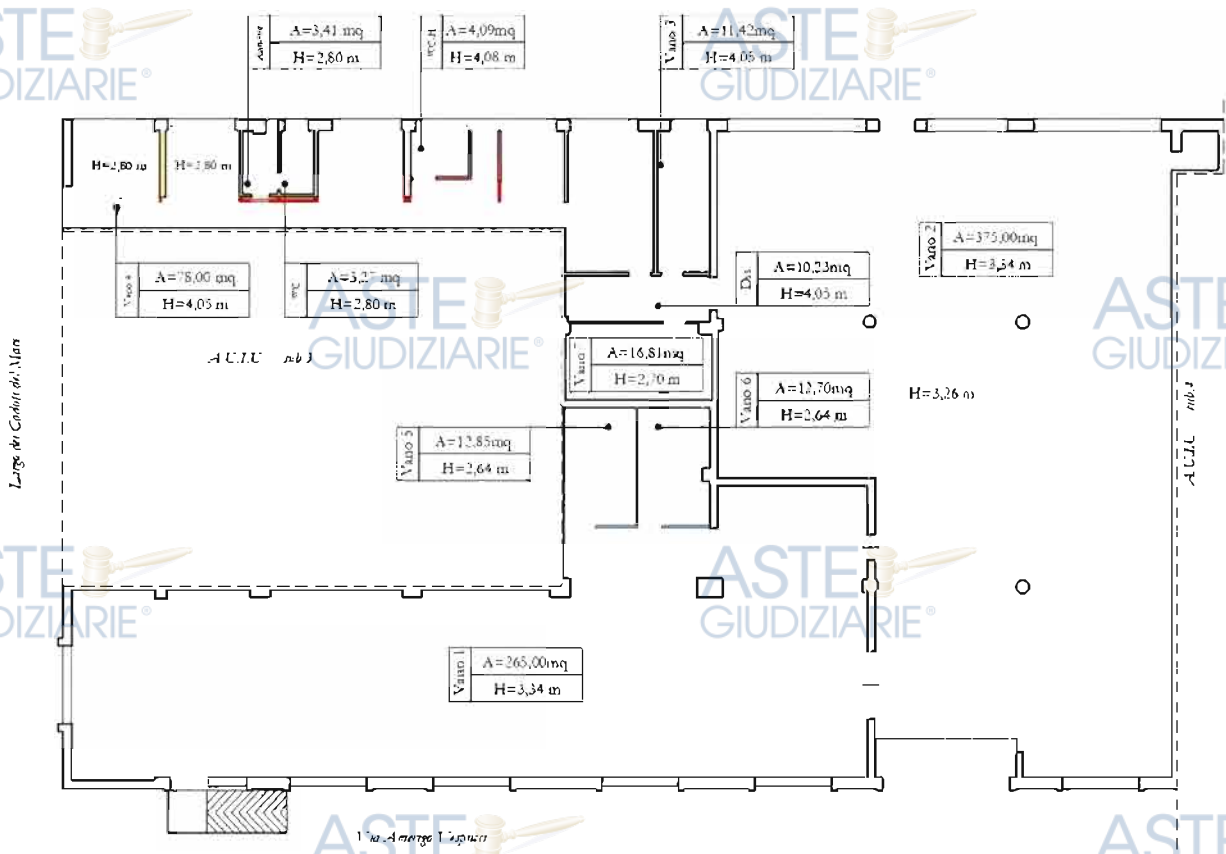
Per quanto concerne il presente Lotto 1, corrispondente all'Unità 2 della SCIA, si rileva che è stata rilasciata l'Autorizzazione allo scarico in pubblica fognatura n.26 del 09.05.2024 e sono state presentate la Comunicazione di fine dei lavori parziali e la SCA (Segnalazione Certificata di Agibilità) afferente alla SCIA per frazionamento. È stata infine prodotta Dichiarazione di fine lavori e Certificato di Collaudo finale oltre che la Valutazione del progetto prevenzione incendi del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco con parere favorevole "a condizione che vengano attuate le prescrizioni di seguito indicate:

1. Le porte interne facenti parte delle vie di esodo dovranno essere dotate di dispositivo di apertura a semplice spinta allo stesso modo di come è stato previsto per le uscite finali".

Si precisa altresì che il SUAP, a seguito della documentazione prodotta per il suddetto corpo, concludeva *“favorevolmente il procedimento in argomento, in quanto conforme all’art.3 lettera i) del D. Lgs. 222/2016, a condizione che, funzionalmente all’attività da insediare, la Ditta dovrà preliminarmente presentare la SCIA per impianti ed edifici soggetti a Certificato Prevenzione Incendi”*.

Dal raffronto tra la planimetria di rilievo dello stato dei luoghi e la planimetria allegata alla SCIA per frazionamento, al netto di lievi traslazioni dei tramezzi, si rilevano le seguenti difformità:

1. Maggiore spessore del muro divisorio tra due ambienti;
2. Maggiore dimensione del servizio igienico in lunghezza, rispetto a quanto rappresentato nella planimetria catastale;
3. Minore lunghezza di una porzione del tramezzo.



LEGENDA

- Ricostruzione totale e/o parziale
- Demolizione totale e/o parziale

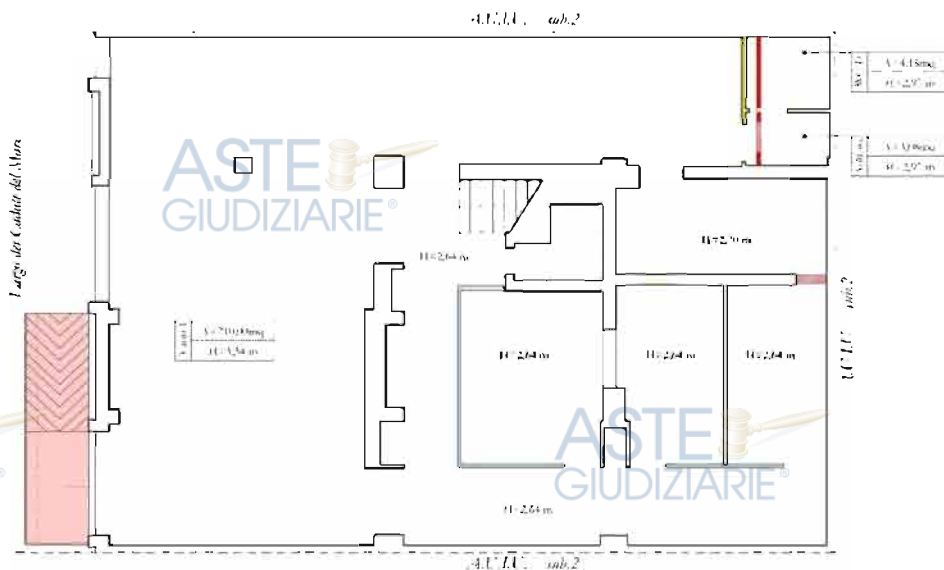
Le suddette difformità, di modesta entità, non comportano modifiche della volumetria, della superficie utile né dei requisiti igienico-sanitari. Pertanto per le stesse non sarà necessario procedere alla presentazione di una pratica edilizia.

Lotto 2 – Grande Negozio sito nel Comune di Termini Imerese (PA), identificato al N.C.E.U. al Fg. MU, P.Ila 5795, sub.3

Per quanto concerne il Lotto 2, corrispondente all'unità 1 della SCIA, censito al N.C.E.U. dello stesso Comune al sub.3 della P.Ila 5795, è stata rilasciata **Autorizzazione allo scarico n. 48 del 29.07.24**, inoltre, in data 21.08.2024 Prot. 83733 è stata presentata, mediante portale telematico, la Comunicazione di fine lavori nonché la SCA (Segnalazione Certificata di Agibilità).

Dal raffronto tra la planimetria di rilievo dello stato dei luoghi e la planimetria allegata alla SCIA per frazionamento, si rilevano unicamente difformità al piano terra, ossia:

1. Realizzazione di un'apertura tra due vani e mancata realizzazione di quella prevista in planimetria catastale;
2. Maggiore dimensione del servizio igienico, rispetto a quanto rappresentato negli elaborati grafici allegati alla SCIA;
3. Assenza della rampa per disabili esterna.



Relativamente alla difformità di cui al superiore **punto 1**, viene previsto il ripristino allo stato dei luoghi, rientrante nell'attività di edilizia libera, ai sensi dell'art. 4 comma 1 lettera "ad" della L.R. 23/21, come da grafici allegati alla SCIA per frazionamento. Per quanto riguarda, invece, la difformità di cui al **punto 2**, si precisa che trattasi di un'errata rappresentazione grafica. Infine, per quanto concerne il **punto 3**, si segnala che la suddetta rampa dovrà essere installata.

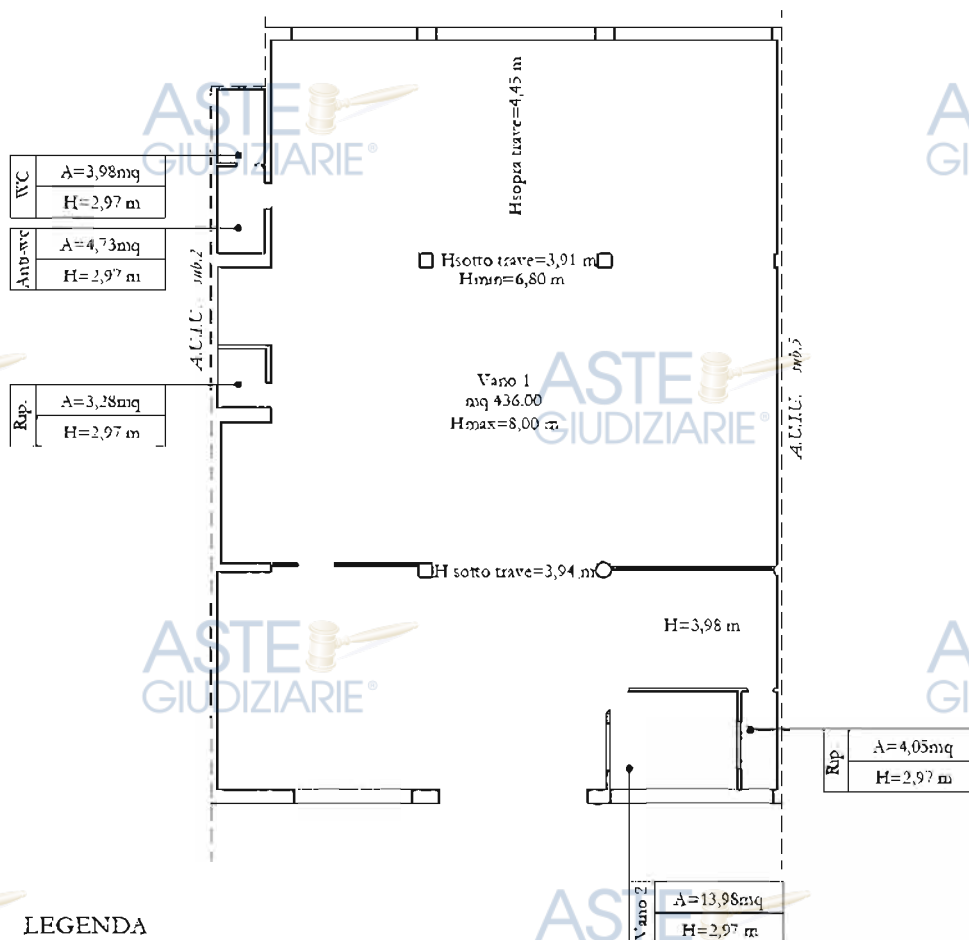
Pertanto, alla luce di quanto tutto sopra esposto, le spese per la regolarizzazione urbanistico-edilizia del Lotto 2 sono pari a:

- Opere di ripristino rientrante nell'attività di edilizia libera (varco)€ 1.000,00;
- Rampa per disabile esterna€ 2.000,00;
- Totale€ 3.000,00

Per quanto concerne il Lotto 3, corrispondente all'unità 3 della SCIA, censito al N.C.E.U. dello stesso Comune al sub.4 della P.Ila 5795, è stata rilasciata **Autorizzazione allo scarico n. 25 del 09.05.2024**, mentre in data 09.04.2024 Prot. n. 34612 veniva presentata la Comunicazione di Fine Lavori e la Segnalazione Certificata di Agibilità (SCA), entrambe relative alla SCIA per il frazionamento. Inoltre, in data 15.05.2024 con Prot. n. 46711 il SUAP comunicava di "[...] *concludere favorevolmente il procedimento in argomento, in quanto conforme all'Art. 3 letter 1) del d. Lgs 22/2016, condizione che, funzionalmente all'attività da insediare e ove dovesse occorrere, dovrà preliminarmente essere presentata la SCA per impianti ed edifici soggetti a Certificato Prevenzione Incendi*".

Dal raffronto tra la planimetria di rilievo dello stato dei luoghi e la planimetria allegata alla SCIA per frazionamento, si rilevano le seguenti difformità:

1. Lieve traslazione della porta di accesso al wc;
2. Minore dimensione della porta di accesso all'anti-wc.



LEGENDA

Ricostruzione totale e/o parziale

Demolizione totale e/o parziale

Per quanto concerne le difformità di cui ai superiori punti 1 e 2 trattasi di errata rappresentazione grafica, comunque rientranti tra le tolleranze di cantiere di cui all'Art.34 comma 2-bis del DPR 380/2001.

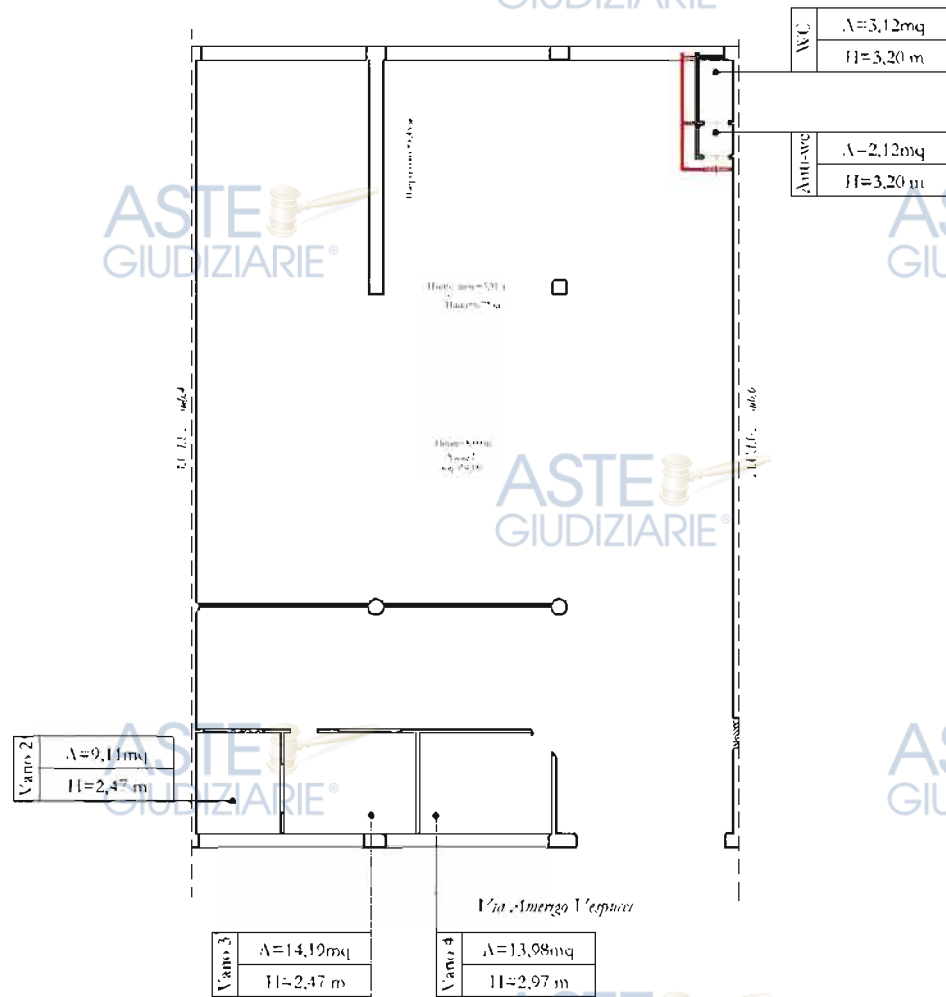
Lotto 4 – Costruzioni e fabbricati per speciali esigenze sito nel Comune di Termini Imerese (PA), identificato al N.C.E.U. al Fg. MU, P.Illa 5795, sub.5

Per quanto riguarda il Lotto 4, corrispondente all'unità 4 della SCIA, censito al N.C.E.U. dello stesso Comune al sub. 5 della P.Illa 5795, è stata presentata in data 03.03.2025 Prot. n. 34580 la Comunicazione di Fine Lavori e la Segnalazione Certificata di Agibilità (SCA), mentre in data 01.04.2025 veniva rilasciata **Autorizzazione allo scarico n. 07.**



Dal raffronto tra la planimetria di rilievo dello stato dei luoghi e la planimetria allegata alla SCIA per frazionamento, si rilevano le seguenti difformità al piano terra:

1. Presenza di una porta che consente l'accesso al sub. 6 (Lotto 5), utilizzata in via sostitutiva rispetto all'ingresso originario costituito da saracinesca esterna, attualmente non funzionante. Si precisa comunque che il costo relativo alla chiusura della porta verranno ripartiti equamente tra il lotto 4 ed il lotto 5, mentre il costo per la saracinesca sarà esclusivamente a carico del Lotto 4;
2. Minore dimensione del servizio igienico, rispetto a quanto rappresentato negli elaborati grafici allegati alla SCIA per frazionamento;
3. Presenza, nello stato dei luoghi, di una finestra anziché della porta indicata nella SCIA.

Relativamente alla difformità di cui ai superiori **punti 1 e 3**, viene previsto il ripristino allo stato dei luoghi, rientrante nell'attività di edilizia libera, ai sensi dell'art. 4 comma 1 lettera "ad" della L.R. 23/21, come da grafici allegati alla SCIA per frazionamento. Per quanto riguarda, invece, la difformità di cui al **punto 2**, si precisa che trattasi di un'errata rappresentazione grafica.



LEGENDA

-  Ricostruzione totale e/o parziale
-  Demolizione totale e/o parziale

Pertanto, alla luce di quanto tutto sopra esposto, le spese per la regolarizzazione urbanistica-edilizia del Lotto 5 sono pari a:

- Opere di ripristino rientranti nell'attività di edilizia libera (porta) € 400,00;
- Opere di ripristino (saracinesca) € 10.000,00;
- Totale € 10.400,00

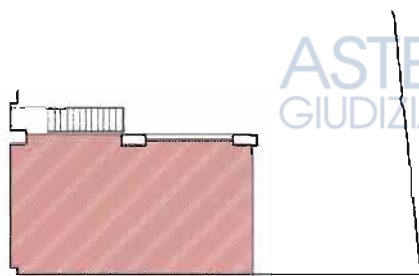
Lotto 5 – Grande negozio sito nel Comune di Termini Imerese (PA), identificato al N.C.E.U. al Fg. MU, P.IIa 5795, sub.6

Il Corpo 5, corrispondente all'unità 5 della SCIA, censita al N.C.E.U. del medesimo Comune al sub. 6 della particella 5795, risulta presentata in data 03.03.2025 Prot. n. 34585 la Comunicazione di Fine Lavori e la Segnalazione Certificata di Agibilità (SCA), entrambe relative alla SCIA per il frazionamento, mentre è stata rilasciata in data 01.04.2025 l'Autorizzazione allo scarico n. 08.

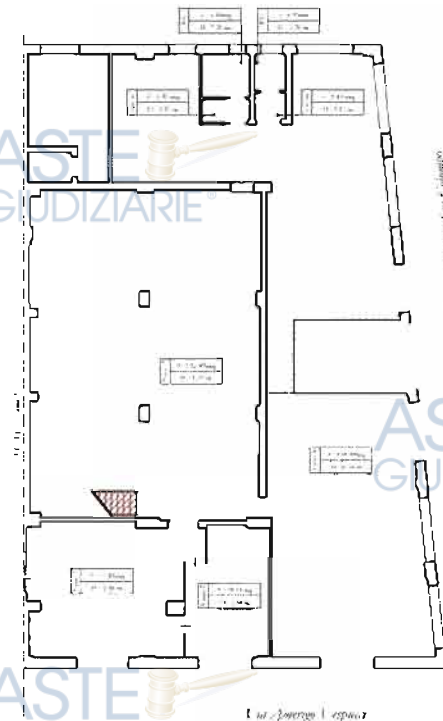
Dal raffronto tra la planimetria di rilievo dello stato dei luoghi e la planimetria allegata alla SCIA per frazionamento, si rilevano le seguenti difformità al piano terra:

1. Presenza di una scala in ferro che consentiva l'accesso al soppalco, anch'esso in ferro;
2. Presenza di una porta che consente l'accesso al sub. 5 (Lotto 4), utilizzata in via sostitutiva rispetto all'ingresso originario costituito da saracinesca esterna, attualmente non funzionante. Si precisa comunque che i costi verranno ripartiti equamente tra il lotto 4 ed il lotto 5;
3. Mancata realizzazione della porta di accesso ad un vano;
4. Presenza di una porzione soppalcata.

Relativamente alla difformità, di cui al **punti superiori**, viene previsto il ripristino allo stato dei luoghi, rientrante nell'attività di edilizia libera, ai sensi dell'art. 4 comma 1 lettera "ad" della L.R. 23/21, come da grafici allegati alla SCIA per frazionamento.



Porzione di soppalco da demolire



LEGENDA

- Ricostruzione totale e/o parziale
- Demolizione totale e/o parziale



Pertanto, alla luce di quanto tutto sopra esposto, le spese per la regolarizzazione urbanistico-edilizia del Lotto 5 sono pari a:



- Opere di ripristino rientranti nell'attività di edilizia libera (chiusura porta)€ 400,00;
- Opere di ripristino rientranti nell'attività di edilizia libera (scala, soppalco e porta punto3)€ 3.000,00;

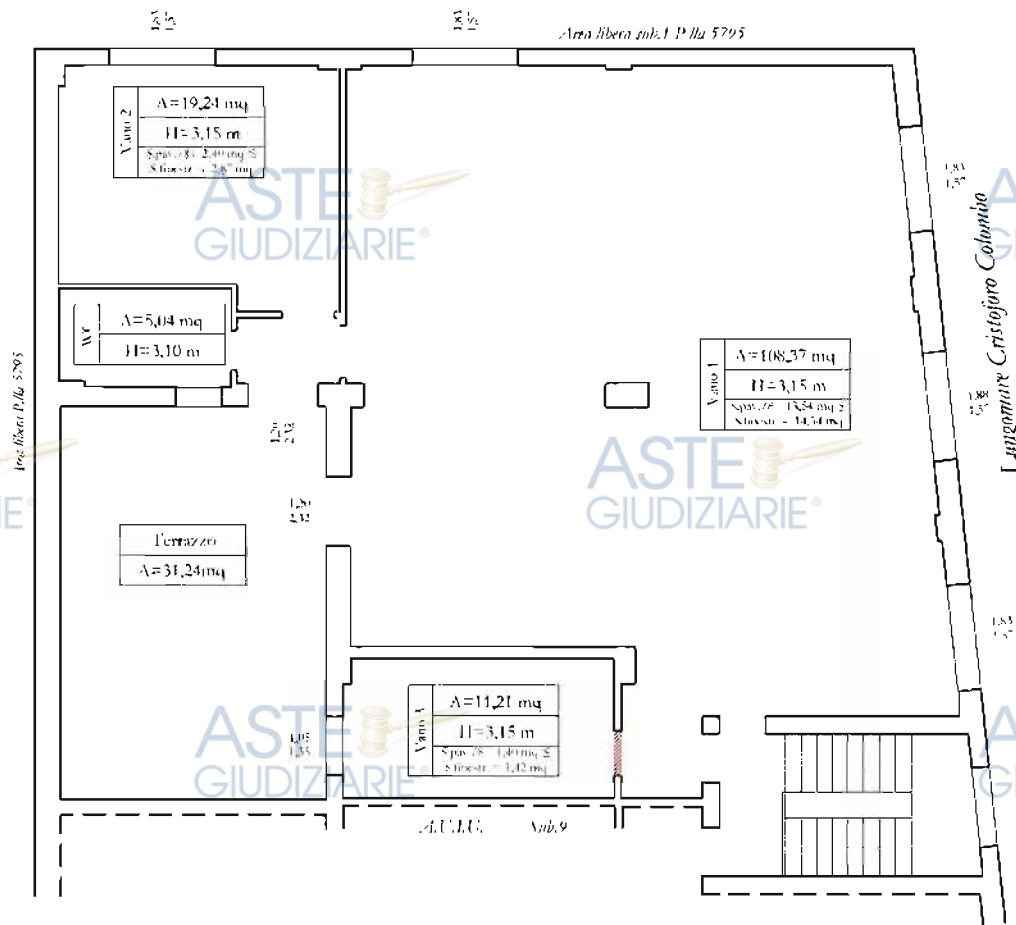
Totale€ 3.400,00



Lotto 6 – Appartamento sito nel Comune di Termini Imerese (PA), identificato al N.C.E.U. al Fg. MU, P.lla 5795, sub.8

Per quanto concerne il Lotto 6, corrispondente all'unità 6, censito al N.C.E.U. dello stesso Comune al sub.8 della P.lla 5795, è stata presentata in data 03.03.2025 Prot. n. 34589 della Comunicazione di Fine Lavori e della Segnalazione Certificata di Agibilità (SCA), mentre in data 22.05.2025 veniva rilasciata **Autorizzazione allo scarico n. 16**.

Dal raffronto tra la planimetria di rilievo dello stato dei luoghi e la planimetria allegata alla SCIA per frazionamento, è emersa un'unica difformità, consistente nella diversa posizione dell'accesso al vano "Camera 3". Tale difformità, di modesta entità, non comporta modifiche della volumetria, della superficie utile né dei requisiti igienico-sanitari. Pertanto potrà essere previsto il ripristino allo stato dei luoghi, trattandosi di intervento riconducibile all'attività di edilizia libera, ai sensi dell'art. 4, comma 1, lett. "ad" della L.R. 23/2021, come da grafici allegati alla SCIA per frazionamento.



LEGENDA

- Ricostruzione totale e/o parziale
- Demolizione totale e/o parziale

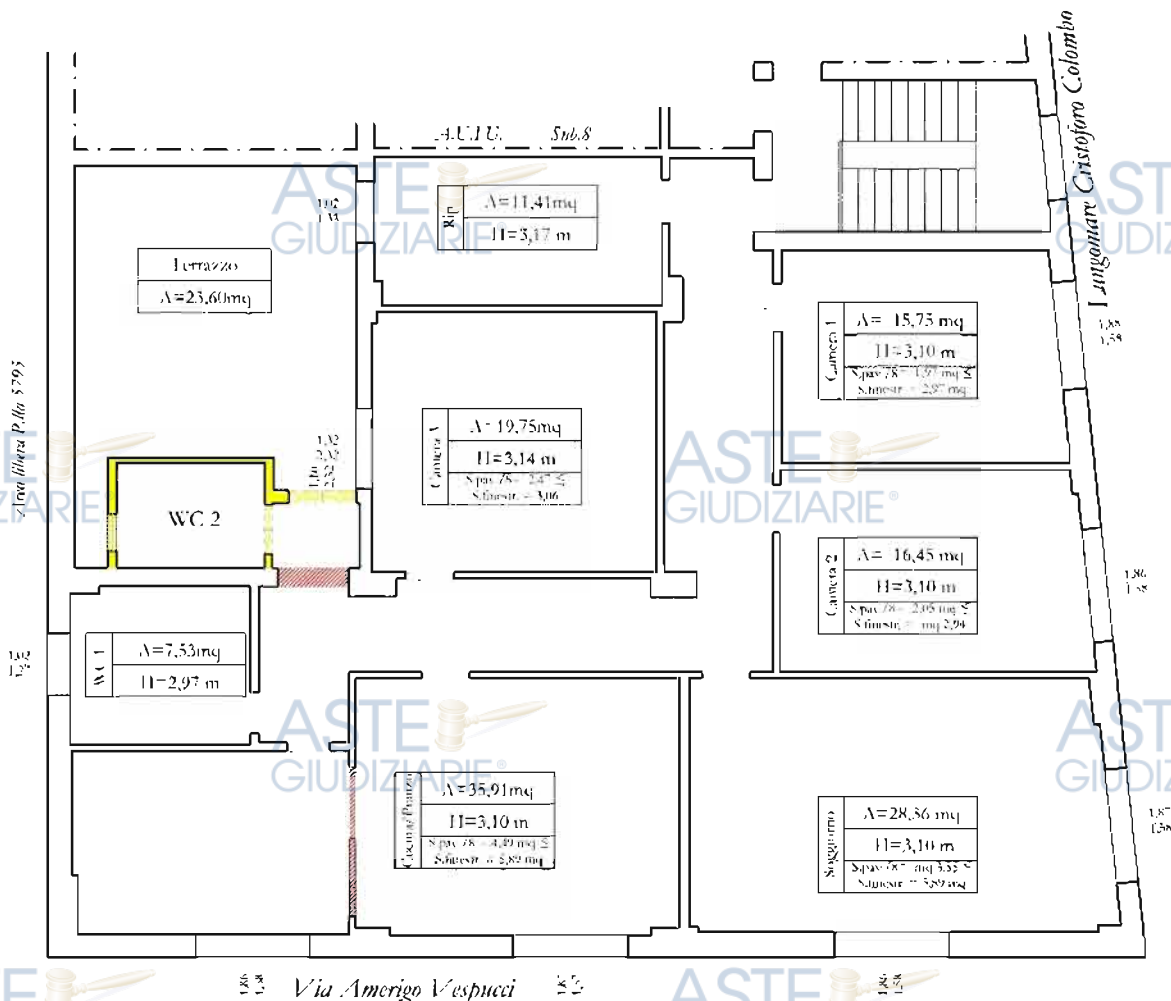
Pertanto, alla luce di quanto tutto sopra esposto, le spese per la regolarizzazione urbanistico-edilizia del Lotto 6 sono pari a:

- Opere di ripristino rientranti nell'attività di edilizia libera.....2.000,00 €.

Lotto 7 – Appartamento sito nel Comune di Termini Imerese (PA), identificato al N.C.E.U. al Fg. MU, P.lla 5795, sub.9

Per quanto riguarda il Corpo 7, corrispondente all'unità 7, censita al N.C.E.U. del medesimo Comune al sub. 9 della particella 5795, si rileva in data 03.03.2025 Prot. n. 34601 la Comunicazione di Fine Lavori e la Segnalazione Certificata di Agibilità (SCA), mentre in data 22.05.2025 è stata rilasciata Autorizzazione allo scarico n. 15. Dal raffronto tra la planimetria di rilievo dello stato dei luoghi e la planimetria allegata alla SCIA per frazionamento, si rilevano le seguenti difformità al piano terra:

1. Diversa distribuzione interna, consistente nella demolizione di una porzione di muratura al fine di prolungare il disimpegno e ricavare inoltre un secondo servizio igienico, con conseguente aumento della superficie utile e del volume;
2. Diversa distribuzione interna, consistente nella realizzazione di un ambiente unico mediante l'eliminazione del tramezzo divisorio tra due vani.



LEGENDA

- Ricostruzione totale e/o parziale
- Demolizione totale e/o parziale

Relativamente alla difformità, di cui al **punto 1 e punto 2**, ovvero l'aumento della superficie utile e del volume e la diversa distribuzione consistente nella realizzazione di un unico vano, viene previsto il ripristino allo stato dei luoghi, rientrando nell'attività di edilizia libera, ai sensi dell'art. 4 comma 1 lettera "ad" della L.R. 23/21, come da grafici allegati alla SCIA per frazionamento.

Pertanto, alla luce di quanto tutto sopra esposto, le spese per la regolarizzazione urbanistico-edilizia del Lotto 7 sono pari a:

- Opere di ripristino rientranti nell'attività di edilizia libera.....10.000,00 €

Criteri di Stima

Ad un bene economico è possibile attribuire valori diversi in relazione al criterio o all'aspetto economico che interessa considerare, in rapporto al motivo della stima. Nel caso in esame il criterio di stima deve tendere principalmente a determinare il valore venale del bene. Esso è il valore che il bene assume nel mercato, nonché 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 sintetico-comparativa;
2. stima analitica per capitalizzazione dei redditi (al netto).

I valori ottenuti rispettivamente da ciascuna stima saranno mediati in modo da identificare quale sia il **Valore di Mercato del Lotto Unico.**

Lotto 1 - Grande Negozio sito nel Comune di Termini Imerese (PA), identificato al N.C.E.U. al Fg. MU, P.lla 5795, sub.2

Stima sintetico-comparativa

La stima sintetica-comparativa consiste in un procedimento che si esplica in due fasi, ovvero: individuazione dei prezzi di compravendita di beni analoghi; attribuzione del giusto prezzo del bene da stimare in riferimento alla collocazione nella serie dei prezzi noti.

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 inoltre alla banca dati dell'Agenzia del Territorio "Osservatorio del Mercato Immobiliare" (OMI), tenendo conto dell'ubicazione, della metratura, della tipologia delle finiture e dello stato di conservazione del bene.

Si riporta quindi di seguito il quadro riepilogativo dei valori di mercato forniti dall'OMI (Allegato N), per unità immobiliari nel Comune di Palermo (secondo semestre 2024), a destinazione commerciale e tipologia negozi, nella zona denominata "B1 - Centrale/Centro Urbano", sulla base del quale si rileva che, in uno stato conservativo normale, il valore minimo è pari a 1.100,00 €/mq ed il valore massimo è pari a 1.650,00 €/mq.

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: PALERMO

Comune: TERMINI IMERESE

Fascia/zona: Centrale/CENTRO%20URBANO

Codice zona: B1

Microzona: 1

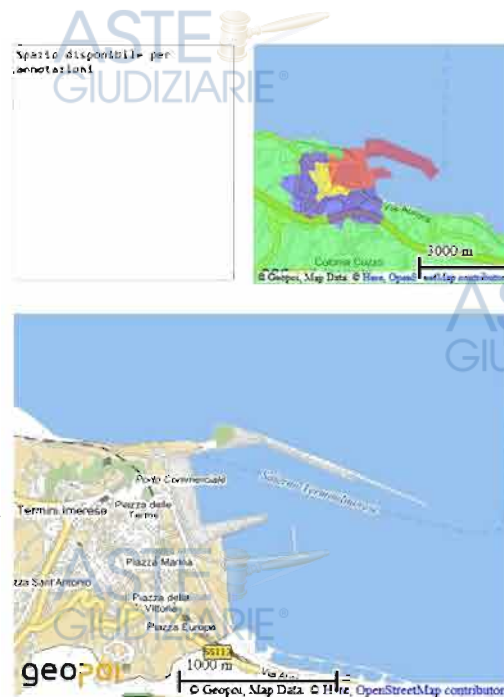
Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	Normale	350	560	L	1,8	3,6	L
Negozi	Normale	1100	1660	L	5,2	10	L

Stampa

Legenda



Si allega altresì il quadro riepilogativo dei valori di mercato forniti dal Borsino Immobiliare, relativamente alle quotazioni di unità immobiliare ad uso commerciale, per quanto concerne la tipologia negozi, si rileva un valore minimo pari ad € 934,00 ed un valore massimo pari ad € 1.547,00.



Tipologia	Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Uffici Quotazioni di uffici e studi privati	€ 671	€ 850	€ 1.028
Negozi Quotazioni unità immobiliari ad uso commerciale	€ 934	€ 1.240	€ 1.547

Pertanto, considerando la media desunta tra il valore massimo desunto dall'OMI ed il valore massimo desunto dal Borsino Immobiliare è stato attribuito un valore unitario pari ad € 1.598,50 per metro quadrato di superficie commerciale.

Pertanto, il valore di mercato dell'unità immobiliare è pari a:

$$873,43 \text{ mq} \times 1.598,50 \text{ €} = \text{€ 1.396.177,85}$$

Stima analitica per capitalizzazione dei redditi (al netto)

La stima analitica per capitalizzazione dei redditi (al netto) consiste in un procedimento che può riassumersi con la ricerca del canone netto da capitalizzare, tenendo conto di un regime di libero mercato, e del corrispondente saggio di capitalizzazione. In tale ipotesi le fasi estimative sono le seguenti:

1. Ricerca del reddito lordo ordinario attraverso il mercato locativo;
2. Determinazione del reddito netto medio annuo tramite decurtazione di tutte le spese a carico del proprietario;
3. Ricerca del saggio di capitalizzazione tramite determinazione dei coefficienti correttivi in funzione delle caratteristiche dell'immobile;
4. Stima del valore di mercato.

1. Reddito lordo annuo

Per la determinazione del reddito lordo annuo, sono stati effettuati accertamenti riguardanti locazioni di immobili simili a quelli oggetto della presente stima, avvenute in tempi recenti, nonché richieste dei canoni in zona nella figura di possibile locatario. Si è fatto riferimento inoltre alla banca dati dell'Agenzia del Territorio (OMI) di cui si riporta nuovamente l'estratto, tenendo conto delle qualità estrinseche ed intrinseche dell'unità immobiliare e dell'edificio nel quale risiede; pertanto è stato attribuito un valore di locazione unitario pari a 10,00 €/mq x mese.



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: PALERMO

Comune: TERMINI IMERESE

Fascia/zona: Centrale/CENTRO%20URBANO

Codice zona: B1

Microzona: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/M)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/M)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	Normale	350	560	L	1,8	3,6	L
Negozi	Normale	1100	1650	L	5,2	10	L
Starapa							

Spazio disponibile per annotazioni



In considerazione della superficie commerciale dell'intera unità, precedentemente determinata pari a 873,43 mq, si determina un reddito lordo mensile pari a:

$$873,43 \text{ mq} \times 10,00 \text{ €/mq} \times \text{mese} = 8.734,30 \text{ €/mese}$$

Ovvero un reddito lordo annuo pari a:

$$8.734,30 \text{ €/mese} \times 12 \text{ mesi} = 104.811,60 \text{ €/anno}$$

2. Reddito netto annuo

Per la determinazione del reddito netto annuo è necessario quantificare le spese che il proprietario dell'immobile sostiene. A tal fine si fa riferimento alla seguente tabella, nella quale vengono riassunti i valori percentuale delle spese da decurtare al reddito lordo sulla base delle ricerche effettuate da studiosi di estimo quali Forte-De Rossi, Realfonzo e Michieli.

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

Pertanto si fa riferimento ai valori medi ed in particolare alla mediazione degli stessi, che determinano una decurtazione pari al valore medio complessivo corrispondente al 26,42 % da porre in riduzione al reddito lordo precedentemente calcolato.

Sulla base del reddito lordo annuo precedentemente stimato pari a 104.811,60 €/anno, si determina una somma complessiva di spese annue pari a:

$$104.811,60 \text{ €/anno} \times 26,42 \% = 27.691,22 \text{ €/anno}$$

Il reddito netto annuo è pertanto pari a:

$$104.811,60 \text{ €/anno} - 27.691,22 \text{ €/anno} = 77.120,38 \text{ €/anno}$$

Il reddito annuo netto rappresenta quindi il reddito capitalizzabile che il proprietario può ricavare dall'immobile se locato.

3. Saggio medio di capitalizzazione netto

In ragione della localizzazione e del segmento di mercato considerato, la scelta del parametro è stata fatta assumendo il valore medio suggerito dall'autore Orefice (Estimo, volume II, 1996) sulla base della classificazione del Comune di Termini Imerese (PA) come centro di media dimensione, il cui valore medio è pertanto pari al 3,50 %.

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

Determinato il saggio medio di capitalizzazione pari al 3,50%, si procede alla sua definizione specifica, apportando una serie di aggiunte o detrazioni, sostanzialmente coincidenti con le caratteristiche negative o positive della specifica unità immobiliare, che agiscono sul saggio medio. Si utilizzano quindi gli opportuni coefficienti che tengono conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche possedute dal bene oggetto di stima in funzione delle differenze con le caratteristiche del bene medio di riferimento. I coefficienti verranno scelti con riferimento agli intervalli percentuali forniti da Orfice ed esposti nella seguente Tab.2.

<i>Tab. 2</i>		Orfice	Lotto 1	
			Aggiunte	Detrazioni
Caratteristiche posizionali intrinseche	Centralità dell'ubicazione	± 0,22%	+ 0,02%	
	Presenza di attrezzature collettive	± 0,28%		- 0,14%
	Qualità ambiente esterno	± 0,18%		- 0,06%
	Inquinamento ambientale/verde privato	± 0,08%	+ 0,02%	
	Disponibilità parcheggi	± 0,06%		- 0,03%
Caratteristiche posizionali estrinseche	Panoramicità	± 0,36%	+ 0,18%	
	Prospicenza e luminosità	± 0,20%		- 0,05%
	Altezza rispetto al piano stradale	± 0,08%	+ 0,08%	
	Dimensione non ordinarie di spazi interni ed esterni	± 0,06%	± 0,00%	± 0,00%
Caratteristiche intrinseche	Grado di finitura interna ed esterna	± 0,16%	± 0,00%	± 0,00%
	Necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria	± 0,12%	± 0,00%	± 0,00%
	Età immobile	± 0,10%	+ 0,10%	
Caratteristiche e produttive	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			+ 0,40 %	- 0,28%

Per maggior chiarezza espositiva e di comprensione delle scelte dei coefficienti appena attribuiti alle singole caratteristiche, si evidenzia che il valore di mercato (V_m) di un immobile è direttamente proporzionale al reddito netto annuo (R_n) ma inversamente proporzionale al saggio di capitalizzazione (r). Pertanto maggiore sarà il saggio di capitalizzazione e minore sarà il valore di mercato dell'immobile, o minore sarà l'entità del saggio di capitalizzazione e maggiore sarà il valore di mercato del Lotto.

Le singole caratteristiche vengono di seguito analizzate:

- 1) Centralità dell'ubicazione rispetto al centro urbano e livello dei collegamenti $\pm 0,22\%$

Che a sua volta va analizzato considerando separatamente le due voci:

- Centralità dell'ubicazione rispetto al centro urbano $\pm 0,15\%$

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 1.000 m	+0,05%
Oltre i 1.000 m	+0,15%

Si sceglie il valore di: - 0,05%

- Livello dei collegamenti e del servizio dei trasporti $\pm 0,07\%$

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%

Si sceglie il valore di: + 0,07%.

Sommando i due coefficienti si ottiene: + 0,02%.

- 2) Presenza di attrezzature collettive a distanza pedonale $\pm 0,28\%$

L'attribuzione 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 -0,14%.

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%

Nello specifico si applica relativamente alla qualificazione dell'ambiente esterno una percentuale pari a: - 0,03%, relativamente alla idoneità insediativa una percentuale pari a: ± 0,00%, mentre per quanto concerne le previsioni di miglioramenti ambientali una percentuale pari a: - 0,03. Si applica pertanto una percentuale pari a - 0,06%.

4) Livello di inquinamento ambientale e presenza di verde pubblico o private±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 tale caratteristica in due voci aventi al medesima valenza:

Livello di inquinamento ambientale:	
Scarso	+0,04%
Mediocre	+0,02%
Sufficiente	+0,00%
Buono	-0,02%
Ottimo	-0,04%
Presenza di verde pubblico:	
Scarso	+0,04%
Mediocre	+0,02%
Sufficiente	+0,00%
Buono	-0,02%
Ottimo	-0,04%

Nello specifico si applica relativamente al livello di inquinamento ambientale una percentuale pari a: **+ 0,02%**, mentre relativamente alla presenza di verde pubblico una percentuale pari a: **± 0,00%**. Si applica pertanto una percentuale pari a **+ 0,02%**.

- 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%

Si applica una percentuale pari a: **- 0,03%**.

- 6) Panoramicità ±0,36%

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 al piano terra di una zona centrale che offre una "mediocre panoramicità" e quindi si applica una percentuale pari a: **+ 0,18%**.

- 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:

Prospicienza	
Scarsa	+0,10%
Mediocre	+0,05%
Sufficiente	+0,00%
Buona	-0,05%
Ottima	-0,10%
Luminosità:	
Scarsa	+0,10%
Mediocre	+0,05%
Sufficiente	+0,00%
Buona	-0,05%
Ottima	-0,10%

Si applica percentuale pari a: **- 0,05%**.

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

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

Altezza 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 pertanto percentuale pari a: **+ 0,08%**.

- 9) Dimensione non ordinarie di spazi interni ed esterni $\pm 0,06\%$

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

Sup. accessorie = 0	Scarso	+0,06%
0 < Sup. accessorie < 15% della Sup. Comm.	Sufficiente	+0,00%
15% della Sup. Comm. ≤ Sup. accessorie < 30% della Sup. Comm.	Ottimo	-0,06%

Superfici accessorie \geq 30% della Sup. Comm.	Scarso	+0,06%
Sup. accessorie = sup. cantina < 6mq	Buono	-0,03%

Si applica percentuale pari a: $\pm 0,00\%$.

- 10) Grado di rifinitura interna ed esterna e Livello tecnologico e di efficienza degli impianti $\pm 0,16\%$

L'intervallo di variazione è stato suddiviso in due sotto-intervalli: il primo per le finiture variabile fra $\pm 0,12\%$ ed il secondo per gli impianti variabile fra $\pm 0,04\%$. 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	$\pm 0,00\%$
Buono	-0,03%
Ottimo	-0,04%

Si applica percentuale pari a: $\pm 0,00\%$.

- 11) Necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria $\pm 0,12\%$

Stato di conservazione interna	
Scarso	+0,12%
Mediocre	+0,06%
Sufficiente	$\pm 0,00\%$
Discreto	-0,04%
Buono	-0,08%

Ottimo

-0,12%

Tenuto conto delle reali condizioni dell'immobile, si applica una percentuale pari a: $\pm 0,00\%$.

12) Età edificio..... $\pm 0,10\%$

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'unità immobiliare ricade in un fabbricato ultimato negli anni '60, per cui si applica una percentuale pari a: $+ 0,10\%$.

Dalla somma di tutti i coefficienti sopra distinti, si ottiene un saggio di capitalizzazione pari a:

saggio medio 3,50% + \sum coefficienti 0,40 % - \sum coefficienti 0,28 % = $+ 3,62\%$

Valori OMI 2024/2

Comune TERMINI IMERESE
Zona OMI B1/Centrale/CENTRO URBANO

Prezzo (€/mq)	Reddito (€/mq x mese)	Saggio annuo (r=R/P)	
Tipologia edilizia	Stato	Min	Max
Abitazioni civili	Normale	3,69%	3,65%
Abitazioni di tipo economico	Normale	4,56%	4,16%
Box	Normale	6,00%	6,27%
Laboratori	Normale	5,70%	5,90%
Magazzini	Normale	6,17%	7,71%
Negozi	Normale	5,67%	7,27%
Uffici	Normale	6,35%	6,00%

Si allegano inoltre i dati sul saggio di capitalizzazione estratto dalla piattaforma web STIMATRIX nel secondo semestre del 2024, dai quali si ricava un valore medio per negozi nella zona OMI B1 pari $+ 6,47\%$.

Pertanto, mediando quest'ultimo valore desunto da quelli OMI ed il valore determinato secondo le tabelle di Orefice, si ottiene un **saggio di capitalizzazione** pari a $+ 5,045\%$

4. Stima del Valore di Mercato

Determinato il saggio di capitalizzazione si può procedere con la stima del valore di mercato V_m dell'immobile, come rapporto tra il reddito netto annuale R_n ed il saggio di capitalizzazione r , precedentemente quantificati. Il valore di mercato così stimato 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:

$$V_m = R_n / r$$

$$€ 77.120,38 / 0,05045 = € 1.528.649,75$$

Media dei valori stimati

Il più probabile valore di mercato dell'immobile viene pertanto determinato dalla media dei valori ottenuti sulla base della stima sintetico-comparativa e dalla stima per capitalizzazione dei redditi, ovvero pari a:

$$V_m = (\text{€ } 1.396.177,85 + \text{€ } 1.528.649,75) / 2 = \text{€ } 1.462.413,80$$

A tale valore va decurtata la seguente spesa:

1. 10% per l'immediatezza della vendita all'asta pari a € 146.241,38

Pertanto, il prezzo di vendita a base d'asta del Lotto 1 è pari a:

€ 1.316.172,42

Lotto 2 - Grande Negozio sito nel Comune di Termini Imerese (PA), identificato al N.C.E.U. al Fg. MU, P.lla 5795, sub.3

Stima sintetico-comparativa

La stima sintetica-comparativa consiste in un procedimento che si esplica in due fasi, ovvero: individuazione dei prezzi di compravendita di beni analoghi; attribuzione del giusto prezzo del bene da stimare in riferimento alla collocazione nella serie dei prezzi noti.

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 inoltre alla banca dati dell'Agenzia del Territorio "Osservatorio del Mercato Immobiliare" (OMI), tenendo conto dell'ubicazione, della metratura, della tipologia delle finiture e dello stato di conservazione del bene. Nella fattispecie, l'immobile oggetto di pignoramento consiste in un'unità in discreto stato di manutenzione sito al piano terra e primo di un fabbricato che trovasi nel centro urbano comunale.

Si riporta quindi di seguito il quadro riepilogativo dei valori di mercato forniti dall'OMI (Allegato N), per unità immobiliari nel Comune di Palermo (secondo semestre 2024), a destinazione commerciale e tipologia negozi, nella zona denominata "B1 - Centrale/Centro Urbano", sulla base del quale si rileva che, in uno stato conservaivo normale, il valore minimo è pari a 1.100,00 €/mq ed il valore massimo è pari a 1.650,00 €/mq.



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: PALERMO

Comune: TERMINI IMERESE

Fascia/zona: Centrale/CENTRO%20URBANO

Codice zona: B1

Microzona: 1

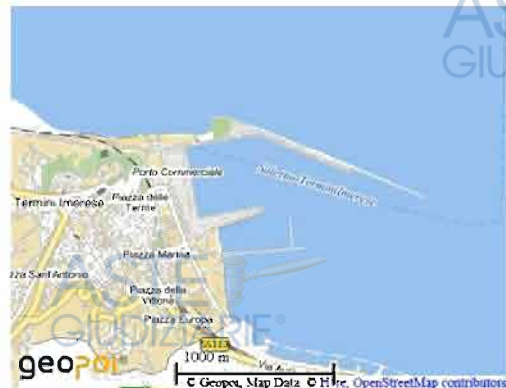
Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

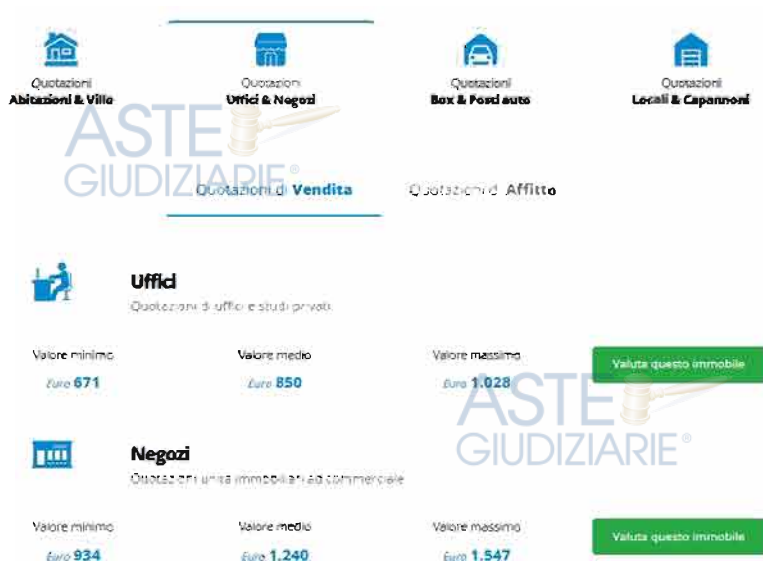
Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	Normale	350	560	L	1,8	3,6	L
Negozi	Normale	1100	1650	L	5,2	10	L

[Stampa](#)

[Legenda](#)



Si allega altresì il quadro riepilogativo dei valori di mercato forniti dal Borsino Immobiliare, relativamente alle quotazioni di unità immobiliare ad uso commerciale, per quanto concerne la tipologia negozi, si rileva un valore minimo pari ad € 934,00 ed un valore massimo pari ad € 1.547,00.



Pertanto, considerando il valore massimo desunto dall'OMI ed il valore massimo desunto dal Borsino Immobiliare, è stato attribuito un valore unitario pari a € 1.598,50 per metro quadrato di superficie commerciale.

Pertanto, il valore di mercato dell'unità immobiliare è pari a:

$$470,92 \text{ mq} \times 1.598,50 \text{ €} = \text{€ } 752.765,62$$

Stima analitica per capitalizzazione dei redditi (al netto)

La stima analitica per capitalizzazione dei redditi (al netto) consiste in un procedimento che può riassumersi con la ricerca del canone netto da capitalizzare, tenendo conto di un regime di libero mercato, e del corrispondente saggio di capitalizzazione. In tale ipotesi le fasi estimative sono le seguenti:

1. Ricerca del reddito lordo ordinario attraverso il mercato locativo;
2. Determinazione del reddito netto medio annuo tramite decurtazione di tutte le spese a carico del proprietario;
3. Ricerca del saggio di capitalizzazione tramite determinazione dei coefficienti correttivi in funzione delle caratteristiche dell'immobile;
4. Stima del valore di mercato.

1. Reddito lordo annuo

Per la determinazione del reddito lordo annuo, sono stati effettuati accertamenti riguardanti locazioni di immobili simili a quelli oggetto della presente stima, avvenute in tempi recenti, nonché richieste dei canoni in zona nella figura di possibile locatario. Si è fatto riferimento inoltre alla banca dati dell'Agenzia del Territorio (OMI) di cui si riporta nuovamente l'estratto, tenendo conto delle qualità estrinseche ed intrinseche dell'unità immobiliare e dell'edificio nel quale risiede; pertanto è stato attribuito un valore di locazione unitario pari a 10,00 €/mq x mese.

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: PALERMO

Comune: TERMINI IMERESE

Fascia/zona: Centrale/CENTRO%20URBANO

Codice zona: B1

Microzona: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	Normale	350	560	L	1,8	3,6	L
Negozi	Normale	1100	1650	L	5,2	10	L
Stampa							Legenda



In considerazione della superficie commerciale dell'intera unità, precedentemente determinata pari a 470,92 mq, si determina un reddito lordo mensile pari a:

$$470,92 \text{ mq} \times 10,00 \text{ €/mq} \times \text{mese} = 4.709,20 \text{ €/mese}$$

Ovvero un reddito lordo annuo pari a:

$$4.709,20 \text{ €/mese} \times 12 \text{ mesi} = 56.510,40 \text{ €/anno}$$

2. Reddito netto annuo

Per la determinazione del reddito netto annuo è necessario quantificare le spese che il proprietario dell'immobile sostiene. A tal fine si fa riferimento alla seguente tabella, nella quale vengono riassunti i valori percentuale delle spese da decurtare al reddito lordo sulla base delle ricerche effettuate da studiosi di estimo quali Forte-De Rossi, Realfonzo e Michieli.

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
--------	----	------	-------	------	------	------	----	----	------

Pertanto si fa riferimento ai valori medi ed in particolare alla mediazione degli stessi, che determinano una decurtazione pari al valore medio complessivo corrispondente al 26,42 % da porre in riduzione al reddito lordo precedentemente calcolato.

Sulla base del reddito lordo precedentemente stimato pari a 56.510,40 €/anno, si determina una somma complessiva di spese annue pari a:

$$56.510,40 \text{ €/anno} \times 26,42 \% = 14.930,04 \text{ €/anno}$$

Il **reddito netto annuo** è pertanto pari a:

$$56.510,40 \text{ €/anno} - 14.930,04 \text{ €/anno} = 41.580,36 \text{ €/anno}$$

Il reddito annuo netto rappresenta quindi il reddito capitalizzabile che il proprietario può ricavare dall'immobile se locato.

3. Saggio medio di capitalizzazione netto

In ragione della localizzazione e del segmento di mercato considerato, la scelta del parametro è stata fatta assumendo il valore medio suggerito dall'autore Orefice (Estimo, volume II, 1996) sulla base della classificazione del Comune di Termini Imerese (PA) come centro di media dimensione, il cui valore medio è pertanto pari al **3,50 %**.

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

Determinato il saggio medio di capitalizzazione pari al 3,50%, si procede alla sua definizione specifica, apportando una serie di aggiunte o detrazioni, sostanzialmente coincidenti con le caratteristiche negative o positive della specifica unità immobiliare, che agiscono sul saggio medio. Si utilizzano quindi gli opportuni coefficienti che tengono conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche possedute dal bene oggetto di stima in funzione delle differenze con le caratteristiche del bene medio di riferimento. I coefficienti verranno scelti con riferimento agli intervalli percentuali forniti da Orefice ed esposti nella seguente Tab.2.

Tab. 2		Orefice	Lotto 2	
			Aggiunte	Detrazioni
Caratteristiche posizionali intrinseche	Centralità dell'ubicazione	± 0,22%	+ 0,02%	
	Presenza di attrezzature collettive	± 0,28%		- 0,14%
	Qualità ambiente esterno	± 0,18%		- 0,06%

	Inquinamento ambientale/verde privato	$\pm 0,08\%$	+ 0,02%	
	Disponibilità parcheggi	$\pm 0,06\%$		- 0,03%
Caratteristiche posizionali estrinseche	Panoramicità	$\pm 0,36\%$	+ 0,18%	
	Prospicienza e luminosità	$\pm 0,20\%$	+ 0,05%	
	Altezza rispetto al piano stradale	$\pm 0,08\%$	+ 0,06%	
	Dimensione non ordinaria di spazi interni ed esterni	$\pm 0,06\%$	$\pm 0,00\%$	$\pm 0,00\%$
Caratteristiche intrinseche	Grado di finitura interna ed esterna	$\pm 0,16\%$	$\pm 0,00\%$	$\pm 0,00\%$
	Necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria	$\pm 0,12\%$	$\pm 0,00\%$	$\pm 0,00\%$
	Età immobile	$\pm 0,10\%$	+ 0,10%	
Caratteristiche e produttive	Possibilità dilatazione pagamenti	$\pm 0,06\%$	+ 0,00%	- 0,00%
	Possibilità di modifica della destinazione d'uso e di trasformazione	$\pm 0,04\%$	+ 0,00%	- 0,00%
	Totale		+ 0,43 %	- 0,23 %

Per maggior chiarezza espositiva e di comprensione delle scelte dei coefficienti appena attribuiti alle singole caratteristiche, si evidenzia che il valore di mercato (V_m) di un immobile è direttamente proporzionale al reddito netto annuo (R_n) ma inversamente proporzionale al saggio di capitalizzazione (r). Pertanto maggiore sarà il saggio di capitalizzazione e minore sarà il valore di mercato dell'immobile, o minore sarà l'entità del saggio di capitalizzazione e maggiore sarà il valore di mercato del Lotto.

Le singole caratteristiche vengono di seguito analizzate:

- 1) Centralità dell'ubicazione rispetto al centro urbano e livello dei collegamenti $\pm 0,22\%$

Che a sua volta va analizzato considerando separatamente le due voci:

- Centralità dell'ubicazione rispetto al centro urbano $\pm 0,15\%$

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 1.000 m	+0,05%
Oltre i 1.000 m	+0,15%

Si sceglie il valore di: - 0,05%

- 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%

Si sceglie il valore di: + 0,07%.

Sommando i due coefficienti si ottiene: + 0,02%.

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

L'attribuzione 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 -0,14%.

- 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%

Nello specifico si applica relativamente alla qualificazione dell'ambiente esterno una percentuale pari a: - 0,03%, relativamente alla idoneità insediativa una percentuale pari a: $\pm 0,00\%$, mentre per quanto concerne le previsioni di miglioramenti ambientali una percentuale pari a: - 0,03. Si applica pertanto una percentuale pari a - 0,06%.

- 4) Livello di inquinamento ambientale e presenza di verde pubblico o private $\pm 0,08\%$

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 tale caratteristica in due voci aventi al medesima valenza:

Livello di inquinamento ambientale:	
Scarso	+0,04%
Mediocre	+0,02%
Sufficiente	+0,00%
Buono	-0,02%
Ottimo	-0,04%
Presenza di verde pubblico:	
Scarso	+0,04%
Mediocre	+0,02%
Sufficiente	+0,00%
Buono	-0,02%
Ottimo	-0,04%

Nello specifico si applica relativamente al livello di inquinamento ambientale una percentuale pari a: + 0,02%, mentre relativamente alla presenza di verde pubblico una percentuale pari a: $\pm 0,00\%$. Si applica pertanto una percentuale pari a + 0,02%.

- 5) Disponibilità di parcheggi..... $\pm 0,06\%$

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%

Si applica una percentuale pari a: - 0,03%.

- 6) **Panoramicità** ±0,36%

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 al piano terra e primo di una zona centrale che offre una "mediocre panoramicità" e quindi si applica una percentuale pari a: + 0,18%.

- 7) **Prospicienza e luminosità** ±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:

Prospicienza	
Scarsa	+0,10%
Mediocre	+0,05%
Sufficiente	+0,00%
Buona	-0,05%
Ottima	-0,10%
Luminosità:	
Scarsa	+0,10%
Mediocre	+0,05%
Sufficiente	+0,00%
Buona	-0,05%
Ottima	-0,10%

Nello specifico si applica relativamente alla prospicienza una percentuale pari a: + 0,05%, mentre relativamente alla luminosità una percentuale pari a: $\pm 0,00\%$. Si applica pertanto una percentuale pari a + 0,05%.

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

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

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

Considerato che il Lotto si sviluppa al piano terra e al piano primo, si applica una percentuale pari a: + 0,06%.

- 9) Dimensione non ordinarie di spazi interni ed esterni $\pm 0,06\%$

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

Sup. accessorie = 0	Scarso	+0,06%
0 < Sup. accessorie < 15% della Sup. Comm.	Sufficiente	+0,00%
15% della Sup. Comm. \leq Sup. accessorie < 30% della Sup. Comm.	Ottimo	-0,06%
Superfici accessorie \geq 30% della Sup. Comm.	Scarso	+0,06%
Sup. accessorie = sup. cantina < 6mq	Buono	-0,03%

Si applica percentuale pari a: $\pm 0,00\%$.

- 10) Grado di rifinitura interna ed esterna e Livello tecnologico e di efficienza degli impianti $\pm 0,16\%$

L'intervallo di variazione è stato suddiviso in due sotto-intervalli: il primo per le finiture variabile fra $\pm 0,12\%$ ed il secondo per gli impianti variabile fra $\pm 0,04\%$. 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%

Nello specifico si applica relativamente al grado di rifinitura interna una percentuale pari a: **+ 0,02%**, relativamente al grado di rifinitura esterna una percentuale pari a: **- 0,02%**, mentre relativamente al livello tecnologico degli impianti una percentuale pari a: **± 0,00%**. Si applica pertanto una percentuale pari a **± 0,00%**.

- 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 dell'immobile, si applica una percentuale pari a: **± 0,00%**.

- 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'unità immobiliare ricade in un fabbricato ultimato negli anni '60, per cui si applica una percentuale pari a: **+ 0,10%**.

Dalla somma di tutti i coefficienti sopra distinti, si ottiene un saggio di capitalizzazione pari a:

$$\text{saggio medio } 3,50\% + \sum \text{coefficienti } 0,43\% - \sum \text{coefficienti } 0,23\% = + \mathbf{3,70\%}$$

Si allegano inoltre i dati sul saggio di capitalizzazione estratto dalla piattaforma web STIMATRIX nel secondo semestre del 2024, dai quali si ricava un valore medio per negozi nella zona OMI B1 pari **+ 6,47%**.

Pertanto, mediando quest'ultimo valore desunto da quelli OMI ed il valore determinato secondo le tabelle di Orefice, si ottiene un **saggio di capitalizzazione pari a + 5,085%**.

Valori OMI 2024/2

Comune **TERMINI IMERESE**
Zona OMI **B1/Centrale/CENTRO URBANO**

Tipologia edilizia	Stato	Saggio annuo (=R/F)	
		Min	Max
Abitazioni civili	Normale	3,69%	3,65%
Abitazioni di tipo economico	Normale	4,56%	4,16%
Box	Normale	6,00%	6,27%
Laboratori	Normale	5,70%	5,90%
Magazzini	Normale	6,17%	7,71%
Negozi	Normale	5,67%	7,27%
Uffici	Normale	6,35%	6,00%

4. Stima del Valore di Mercato

Determinato il saggio di capitalizzazione si può procedere con la stima del valore di mercato Vm dell'immobile, come rapporto tra il reddito netto annuale Rn ed il saggio di capitalizzazione r, precedentemente quantificati. Il valore di mercato così stimato 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:

$$V_m = R_n / r$$

$$€ 41.580,36 / 0,05085 = € 817.706,19$$

Media dei valori stimati

Il più probabile valore di mercato dell'immobile viene pertanto determinato dalla media dei valori ottenuti sulla base della stima sintetico-comparativa e dalla stima per capitalizzazione dei redditi, ovvero pari a:

$$V_m = (€ 752.765,62 + € 817.706,19) / 2 = € 785.235,90$$

A tale valore va decurtata la seguente spesa:

1. Spese di regolarizzazione urbanistico-edilizia, pari a € 3.000,00;
2. 10% per l'immediatezza della vendita all'asta pari a € 78.223,59

Pertanto, il prezzo di vendita a base d'asta del Lotto 2 è pari a:

$$€ 704.012,31$$

Lotto 3 – Costruzioni e fabbricati per speciali esigenze sito nel Comune di Termini Imerese (PA), identificato al N.C.E.U. al Fg. MU, P.Ila 5795, sub.4

Stima sintetico-comparativa

La stima sintetico-comparativa consiste in un procedimento che si esplica in due fasi, ovvero: individuazione dei prezzi di compravendita di beni analoghi; attribuzione del giusto prezzo del bene da stimare in riferimento alla collocazione nella serie dei prezzi noti.

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 inoltre alla banca dati dell’Agenzia del Territorio “Osservatorio del Mercato Immobiliare” (OMI), tenendo conto dell’ubicazione, della metratura, della tipologia delle finiture e dello stato di conservazione del bene. Giova tuttavia precisare che, per la categoria produttiva, l’OMI non riporta valori di riferimento specifici; pertanto, si è fatto riferimento alla categoria più prossima disponibile, ovvero quella commerciale (negozi).

Si riporta quindi di seguito il quadro riepilogativo dei valori di mercato forniti dall’OMI (Allegato N), per unità immobiliari nel Comune di Palermo (secondo semestre 2024), a destinazione commerciale e tipologia negozi, nella zona denominata "B1 – Centrale/Centro Urbano", sulla base del quale si rileva che, in uno stato conservativo normale, il valore minimo è pari a 1.100,00 €/mq ed il valore massimo è pari a 1.650,00 €/mq.



Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2
 Provincia: PALERMO
 Comune: TERMINI IMERESE
 Fascia/zona: Centrale/CENTRO%20URBANO
 Codice zona: B1
 Microzona: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico
 Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	Normale	350	560	L	1,8	3,6	L
Negozi	Normale	1100	1650	L	5,2	10	L
Statoipa							Legenda



Si allega altresì il quadro riepilogativo dei valori di mercato forniti dal Borsino Immobiliare, relativamente alle quotazioni di unità immobiliare ad uso commerciale, per quanto concerne la tipologia negozi, si rileva un valore minimo pari ad € 934,00 ed un valore massimo pari ad € 1.547,00.

ASTE GIUDIZIARIE®
Uffici
Quotazioni di uffici e studi privati

Valore minimo Euro 671	Valore medio Euro 850	Valore massimo Euro 1.028	Valuta questo immobile
----------------------------------	---------------------------------	-------------------------------------	--

ASTE GIUDIZIARIE®
Negozi
Quotazioni unità immobiliari ad commerciale

Valore minimo Euro 934	Valore medio Euro 1.240	Valore massimo Euro 1.547	Valuta questo immobile
----------------------------------	-----------------------------------	-------------------------------------	--

Pertanto, considerando il valore massimo desunto dall'OMI ed il valore massimo desunto dal Borsino Immobiliare, è stato attribuito un valore unitario pari a € 1.017,00 per metro quadrato di superficie commerciale.

Pertanto, il valore di mercato del Lotto 3 è pari a:

$$500,58 \text{ mq} \times 1.017,00 \text{ €} = \text{€ } 509.089,86$$

Stima analitica per capitalizzazione dei redditi (al netto)

La stima analitica per capitalizzazione dei redditi (al netto) consiste in un procedimento che può riassumersi con la ricerca del canone netto da capitalizzare, tenendo conto di un regime di libero mercato, e del corrispondente saggio di capitalizzazione. In tale ipotesi le fasi estimative sono le seguenti:

1. Ricerca del reddito lordo ordinario attraverso il mercato locativo;
2. Determinazione del reddito netto medio annuo tramite decurtazione di tutte le spese a carico del proprietario;
3. Ricerca del saggio di capitalizzazione tramite determinazione dei coefficienti correttivi in funzione delle caratteristiche dell'immobile;
4. Stima del valore di mercato.

1. Reddito lordo annuo

Per la determinazione del reddito lordo annuo, sono stati effettuati accertamenti riguardanti locazioni di immobili simili a quelli oggetto della presente stima, avvenute in tempi recenti, nonché richieste dei canoni in zona nella figura di possibile locatario. Si è fatto riferimento inoltre alla banca dati dell'Agenzia del Territorio (OMI) di cui si riporta nuovamente l'estratto, tenendo conto delle qualità estrinseche ed intrinseche dell'unità immobiliare e dell'edificio nel quale risiede; pertanto è stato attribuito un valore di locazione unitario pari a 5,20 €/mq x mese.

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: PALERMO

Comune: TERMINI IMERESE

Fascia/zona: Centrale/CENTRO%20URBANO

Codice zona: B1

Microzona: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	Normale	350	560	L	1,8	3,6	L
Negozi	Normale	1100	1650	L	5,2	10	L
Stampa							Legenda



In considerazione della superficie commerciale dell'intera unità, precedentemente determinata pari a 500,58 mq, si determina un reddito lordo mensile pari a:

$$500,58 \text{ mq} \times 5,20 \text{ €/mq} \times \text{mese} = 2.603,01 \text{ €/mese}$$

Ovvero un reddito lordo annuo pari a:

$$2.603,01 \text{ €/mese} \times 12 \text{ mesi} = 31.236,12 \text{ €/anno}$$

2. Reddito netto annuo

Per la determinazione del reddito netto annuo è necessario quantificare le spese che il proprietario dell'immobile sostiene. A tal fine si fa riferimento alla seguente tabella, nella quale vengono riassunti i valori percentuale delle spese da decurtare al reddito lordo sulla base delle ricerche effettuate da studiosi di estimo quali Forte-De Rossi, Realfonzo e Michieli.

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
--------	----	------	-------	------	------	------	----	----	------

Pertanto si fa riferimento ai valori medi ed in particolare alla mediazione degli stessi, che determinano una decurtazione pari al valore medio complessivo corrispondente al 26,42 % da porre in riduzione al reddito lordo precedentemente calcolato.

Sulla base del reddito lordo annuo precedentemente stimato pari a 31.236,12 €/anno, si determina una somma complessiva di spese annue pari a:

$$31.236,12 \text{ €/anno} \times 26,42 \% = 8.252,58 \text{ €/anno}$$

Il **reddito netto annuo** è pertanto pari a:

$$31.236,12 \text{ €/anno} - 8.252,58 \text{ €/anno} = 22.983,54 \text{ €/anno}$$

Il reddito annuo netto rappresenta quindi il reddito capitalizzabile che il proprietario può ricavare dall'immobile se locato.

3. Saggio medio di capitalizzazione netto

In ragione della localizzazione e del segmento di mercato considerato, la scelta del parametro è stata fatta assumendo il valore medio suggerito dall'autore Orefice (Estimo, volume II, 1996) sulla base della classificazione del Comune di Termini Imerese (PA) come centro di media dimensione, il cui valore medio è pertanto pari al 3,50 %.

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

Determinato il saggio medio di capitalizzazione pari al 3,50%, si procede alla sua definizione specifica, apportando una serie di aggiunte o detrazioni, sostanzialmente coincidenti con le caratteristiche negative o positive della specifica unità immobiliare, che agiscono sul saggio medio. Si utilizzano quindi gli opportuni coefficienti che tengono conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche possedute dal bene oggetto di stima in funzione delle differenze con le caratteristiche del bene medio di riferimento. I coefficienti verranno scelti con riferimento agli intervalli percentuali forniti da Orefice ed esposti nella seguente Tab.2.

Tab. 2		Orefice	Lotto 3	
			Aggiunte	Detrazioni
Caratteristiche	Centralità dell'ubicazione	± 0,22%	+ 0,02%	

	Presenza di attrezzature collettive	$\pm 0,28\%$		- 0,14%
	Qualità ambiente esterno	$\pm 0,18\%$		- 0,06%
	Inquinamento ambientale/verde privato	$\pm 0,08\%$	+ 0,02%	
	Disponibilità parcheggi	$\pm 0,06\%$		- 0,03%
Caratteristiche posizionali estrinseche	Panoramicità	$\pm 0,36\%$	+ 0,18%	
	Prospicenza e luminosità	$\pm 0,20\%$	$\pm 0,00\%$	$\pm 0,00\%$
	Altezza rispetto al piano stradale	$\pm 0,08\%$	+ 0,08%	
	Dimensione non ordinarie di spazi interni ed esterni	$\pm 0,06\%$	$\pm 0,00\%$	$\pm 0,00\%$
Caratteristiche intrinseche	Grado di finitura interna ed esterna	$\pm 0,16\%$	$\pm 0,00\%$	$\pm 0,00\%$
	Necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria	$\pm 0,12\%$	$\pm 0,00\%$	$\pm 0,00\%$
	Età immobile	$\pm 0,10\%$	+ 0,10%	
Caratteristiche produttive	Possibilità dilatazione pagamenti	$\pm 0,06\%$	+ 0,00%	- 0,00%
	Possibilità di modifica della destinazione d'uso e di trasformazione	$\pm 0,04\%$	+ 0,00%	- 0,00%
	Totale		+ 0,40 %	- 0,23 %

Per maggior chiarezza espositiva e di comprensione delle scelte dei coefficienti appena attribuiti alle singole caratteristiche, si evidenzia che il valore di mercato (V_m) di un immobile è direttamente proporzionale al reddito netto annuo (R_n) ma inversamente proporzionale al saggio di capitalizzazione (r). Pertanto maggiore sarà il saggio di capitalizzazione e minore sarà il valore di mercato dell'immobile, o minore sarà l'entità del saggio di capitalizzazione e maggiore sarà il valore di mercato del Lotto.

Le singole caratteristiche vengono di seguito analizzate:

- 1) Centralità dell'ubicazione rispetto al centro urbano e livello dei collegamenti $\pm 0,22\%$

Che a sua volta va analizzato considerando separatamente le due voci:

- Centralità dell'ubicazione rispetto al centro urbano $\pm 0,15\%$

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 1.000 m	+0,05%
Oltre i 1.000 m	+0,15%

Si sceglie il valore di: - 0,05%

- 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%

Si sceglie il valore di: + 0,07%.

Sommando i due coefficienti si ottiene: + 0,02%.

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

L'attribuzione 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 -0,14%.

- 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%

Nello specifico si applica relativamente alla qualificazione dell'ambiente esterno una percentuale pari a: - 0,03%, relativamente alla idoneità insediativa una percentuale pari a: $\pm 0,00\%$, mentre per quanto concerne le previsioni di miglioramenti ambientali una percentuale pari a: - 0,00. Si applica pertanto una percentuale pari a - 0,06%.

- 4) Livello di inquinamento ambientale e presenza di verde pubblico o private $\pm 0,08\%$

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 tale caratteristica in due voci aventi al medesima valenza:

Livello di inquinamento ambientale:
--

Scarso	+0,04%
Mediocre	+0,02%
Sufficiente	+0,00%
Buono	-0,02%
Ottimo	-0,04%
Presenza di verde pubblico:	
Scarso	+0,04%
Mediocre	+0,02%
Sufficiente	+0,00%
Buono	-0,02%
Ottimo	-0,04%

Nello specifico si applica relativamente al livello di inquinamento ambientale una percentuale pari a: + 0,02%, mentre relativamente alla presenza di verde pubblico una percentuale pari a: $\pm 0,00\%$. Si applica pertanto una percentuale pari a + 0,02%.

- 5) Disponibilità di parcheggi..... $\pm 0,06\%$

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 assegnano 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%

Si applica una percentuale pari a: - 0,03%.

6) Panoramicità ±0,36%

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 al piano terra e primo di una zona centrale che offre una "mediocre panoramicità" e quindi si applica una percentuale pari a: **+ 0,18%**.

7) Prospicienza e luminosità ±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:

Prospicienza	
Scarsa	+0,10%
Mediocre	+0,05%
Sufficiente	+0,00%
Buona	-0,05%
Ottima	-0,10%

Luminosità:	
Scarsa	+0,10%
Mediocre	+0,05%
Sufficiente	+0,00%
Buona	-0,05%
Ottima	-0,10%

Si applica percentuale pari a: **± 0,00%**.

8) Altezza rispetto piano stradale ±0,08%

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

Altezza 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 una percentuale pari a: **+ 0,08%**.

- 9) Dimensione non ordinaria 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:

Sup. accessorie = 0	Scarso	+0,06%
0 < Sup. accessorie < 15% della Sup. Comm.	Sufficiente	+0,00%
15% della Sup. Comm. ≤ Sup. accessorie < 30% della Sup. Comm.	Ottimo	-0,06%
Superfici accessorie ≥ 30% della Sup. Comm.	Scarso	+0,06%
Sup. accessorie = sup. cantina < 6mq	Buono	-0,03%

Si applica percentuale pari a: **± 0,00%**.

- 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 per le finiture variabile fra $\pm 0,12\%$ ed il secondo per gli impianti variabile fra $\pm 0,04\%$. 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: $\pm 0,00\%$.

11) Necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria..... $\pm 0,12\%$

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 dell'immobile, si applica una percentuale pari a: $\pm 0,00\%$.

12) Età edificio..... $\pm 0,10\%$

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 $\pm 0,10\%$. L'unità immobiliare ricade in un fabbricato ultimato negli anni '60, per cui si applica una percentuale pari a: $+ 0,10\%$.

Dalla somma di tutti i coefficienti sopra distinti, si ottiene un saggio di capitalizzazione pari a:

$$\text{saggio medio } 3,50\% + \sum \text{coefficienti } 0,40\% - \sum \text{coefficienti } 0,23\% = + 3,67\%$$

Si allegano inoltre i dati sul saggio di capitalizzazione estratto dalla piattaforma web STIMATRIX nel secondo semestre del 2024, dai quali si ricava un valore medio per negozi nella zona OMI B1 pari a $+ 6,47\%$.

Valori OMI 2024/2

Comune **TERMINI IMERESE**
Zona OMI **B1/Centrale/CENTRO URBANO**

Prezzo (€/mq)	Reddito (€/mq x mese)	Saggio annuo (r=R/P)	
Tipologia edilizia	Stato	Min	Max
Abitazioni civili	Normale	3,69%	3,65%
Abitazioni di tipo economico	Normale	4,56%	4,16%
Box	Normale	6,00%	6,27%
Laboratori	Normale	5,70%	5,90%
Magazzini	Normale	6,17%	7,71%
Negozi	Normale	5,67%	7,27%
Uffici	Normale	6,35%	6,00%

Pertanto, mediando quest'ultimo valore desunto da quelli OMI ed il valore determinato secondo le tabelle di Orefice, si ottiene un **saggio di capitalizzazione pari a + 5,07%**

4. Stima del Valore di Mercato

Determinato il saggio di capitalizzazione si può procedere con la stima del valore di mercato V_m dell'immobile, come rapporto tra il reddito netto annuale R_n ed il saggio di capitalizzazione r , precedentemente quantificati. Il valore di mercato così stimato 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:

$$V_m = R_n / r$$

$$€ 22.983,54 / 0,0507 = € 453.324,26$$

Media dei valori stimati

Il più probabile valore di mercato dell'immobile viene pertanto determinato dalla media dei valori ottenuti sulla base della stima sintetico-comparativa e dalla stima per capitalizzazione dei redditi, ovvero pari a:

$$V_m = (€ 509.089,86 + € 453.324,26) / 2 = € 481.207,06$$

A tale valore va decurtata la seguente spesa:

1. 10% per l'immediatezza della vendita all'asta pari a € 48.120,70.

Pertanto, il prezzo di vendita a base d'asta del Lotto 3 è pari a:

$$€ 433.086,36$$

Lotto 4 – Costruzioni e fabbricati per speciali esigenze sito nel Comune di Termini Imerese (PA), identificato al N.C.E.U. al Fg. MU, P.Ila 5795, sub.5

Stima sintetico-comparativa

La stima sintetica-comparativa consiste in un procedimento che si esplica in due fasi, ovvero: individuazione dei prezzi di compravendita di beni analoghi; attribuzione del giusto prezzo del bene da stimare in riferimento alla collocazione nella serie dei prezzi noti.

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 inoltre alla banca dati dell’Agenzia del Territorio “Osservatorio del Mercato Immobiliare” (OMI), tenendo conto dell’ubicazione, della metratura, della tipologia delle finiture e dello stato di conservazione del bene. Giova tuttavia precisare che, per la categoria produttiva, l’OMI non riporta valori di riferimento specifici; pertanto, si è fatto riferimento alla categoria più prossima disponibile, ovvero quella commerciale (negozi).

Si riporta quindi di seguito il quadro riepilogativo dei valori di mercato forniti dall’OMI (Allegato N), per unità immobiliari nel Comune di Palermo (secondo semestre 2024), a destinazione commerciale e tipologia negozi, nella zona denominata "B1 – Centrale/Centro Urbano", sulla base del quale si rileva che, in uno stato conservativo normale, il valore minimo è pari a 1.100,00 €/mq ed il valore massimo è pari a 1.650,00 €/mq.



Risultato interrogazione: Anno 2024 - 8 semestre 2
 Provincia: PALERMO

Comune: TERMINI IMERESE

Fascia/zona: Centrale/CENTRO%20URBANO

Codice zona: B1

Microzona: 1

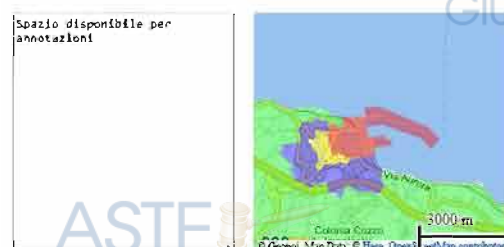
Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	Normale	350	560	L	4,8	3,6	L
Negozi	Normale	1100	1650	L	5,2	10	L

Stampa

Legenda



Si allega altresì il quadro riepilogativo dei valori di mercato forniti dal Borsino Immobiliare, relativamente alle quotazioni di unità immobiliare ad uso commerciale, per quanto concerne la tipologia negozi, si rileva un valore minimo pari ad € 934,00 ed un valore massimo pari ad € 1.547,00.

ASTE GIUDIZIARIE®
Uffici
Quotazioni di uffici e studi privati

Valore minimo Euro 671	Valore medio Euro 850	Valore massimo Euro 1.028	Valuta questo immobile
----------------------------------	---------------------------------	-------------------------------------	--

ASTE GIUDIZIARIE®
Negozi
Quotazioni unità immobiliari ad commerciale

Valore minimo Euro 934	Valore medio Euro 1.240	Valore massimo Euro 1.547	Valuta questo immobile
----------------------------------	-----------------------------------	-------------------------------------	--

Pertanto, considerando il valore massimo desunto dall'OMI ed il valore massimo desunto dal Borsino Immobiliare, è stato attribuito un valore unitario pari a € 1.017,00 per metro quadrato di superficie commerciale.

Pertanto, il valore di mercato del Lotto 4 è pari a:

$$468,04 \text{ mq} \times 1.017,00 \text{ €} = \text{€ } 475.996,68$$

Stima analitica per capitalizzazione dei redditi (al netto)

La stima analitica per capitalizzazione dei redditi (al netto) consiste in un procedimento che può riassumersi con la ricerca del canone netto da capitalizzare, tenendo conto di un regime di libero mercato, e del corrispondente saggio di capitalizzazione. In tale ipotesi le fasi stimative sono le seguenti:

1. Ricerca del reddito lordo ordinario attraverso il mercato locativo;
2. Determinazione del reddito netto medio annuo tramite decurtazione di tutte le spese a carico del proprietario;
3. Ricerca del saggio di capitalizzazione tramite determinazione dei coefficienti correttivi in funzione delle caratteristiche dell'immobile;
4. Stima del valore di mercato.

1. Reddito lordo annuo

Per la determinazione del reddito lordo annuo, sono stati effettuati accertamenti riguardanti locazioni di immobili simili a quelli oggetto della presente stima, avvenute in tempi recenti, nonché richieste dei canoni in zona nella figura di possibile locatario. Si è fatto riferimento inoltre alla banca dati dell'Agenzia del Territorio (OMI) di cui si riporta nuovamente l'estratto, tenendo conto delle qualità estrinseche ed intrinseche dell'unità immobiliare e dell'edificio nel quale risiede; pertanto è stato attribuito un valore di locazione unitario pari a 5,20 €/mq x mese.

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: PALERMO

Comune: TERMINI IMERESE

Fascia/zona: Centrale/CENTRO%20URBANO

Codice zona: B1

Microzona: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	Normale	350	560	L	1,8	3,6	L
Negozi	Normale	1100	1650	L	5,2	10	L
Stampa							Legenda



In considerazione della superficie commerciale dell'intera unità, precedentemente determinata pari a 468,04 mq, si determina un reddito lordo mensile pari a:

$$468,04 \text{ mq} \times 5,20 \text{ €/mq} \times \text{mese} = 2.433,80 \text{ €/mese}$$

Ovvero un reddito lordo annuo pari a:

$$2.433,80 \text{ €/mese} \times 12 \text{ mesi} = 29.205,60 \text{ €/anno}$$

2. Reddito netto annuo

Per la determinazione del reddito netto annuo è necessario quantificare le spese che il proprietario dell'immobile sostiene. A tal fine si fa riferimento alla seguente tabella, nella quale vengono riassunti i valori percentuale delle spese da decurtare al reddito lordo sulla base delle ricerche effettuate da studiosi di estimo quali Forte-De Rossi, Realfonzo e Michieli.

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
--------	----	------	-------	------	------	------	----	----	------

Pertanto si fa riferimento ai valori medi ed in particolare alla mediazione degli stessi, che determinano una decurtazione pari al valore medio complessivo corrispondente al 26,42 % da porre in riduzione al reddito lordo precedentemente calcolato.

Sulla base del reddito lordo annuo precedentemente stimato pari a 29.205,60 €/anno, si determina una somma complessiva di spese annue pari a:

$$29.205,60 \text{ €/anno} \times 26,42 \% = 7.716,11 \text{ €/anno}$$

Il **reddito netto annuo** è pertanto pari a:

$$29.205,60 \text{ €/anno} - 7.716,11 \text{ €/anno} = \mathbf{21.489,49 \text{ €/anno}}$$

Il reddito annuo netto rappresenta quindi il reddito capitalizzabile che il proprietario può ricavare dall'immobile se locato.

3. Saggio medio di capitalizzazione netto

In ragione della localizzazione e del segmento di mercato considerato, la scelta del parametro è stata fatta assumendo il valore medio suggerito dall'autore Orefice (Estimo, volume II, 1996) sulla base della classificazione del Comune di Termini Imerese (PA) come centro di media dimensione, il cui valore medio è pertanto pari al **3,50 %**.

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

Determinato il saggio medio di capitalizzazione pari al 3,50%, si procede alla sua definizione specifica, apportando una serie di aggiunte o detrazioni, sostanzialmente coincidenti con le caratteristiche negative o positive della specifica unità immobiliare, che agiscono sul saggio medio. Si utilizzano quindi gli opportuni coefficienti che tengono conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche possedute dal bene oggetto di stima in funzione delle differenze con le caratteristiche del bene medio di riferimento. I coefficienti verranno scelti con riferimento agli intervalli percentuali forniti da Orefice ed esposti nella seguente Tab.2.

Tab. 2		Orefice	Lotto 4	
			Aggiunte	Detrazioni
Caratteristiche	Centralità dell'ubicazione	± 0,22%	+ 0,02%	

	Presenza di attrezzature collettive	$\pm 0,28\%$		- 0,14%
	Qualità ambiente esterno	$\pm 0,18\%$		- 0,06%
	Inquinamento ambientale/verde privato	$\pm 0,08\%$	+ 0,02%	
	Disponibilità parcheggi	$\pm 0,06\%$		- 0,03%
Caratteristiche posizionali estrinseche	Panoramicità	$\pm 0,36\%$	+ 0,18%	
	Prospicenza e luminosità	$\pm 0,20\%$	$\pm 0,00\%$	$\pm 0,00\%$
	Altezza rispetto al piano stradale	$\pm 0,08\%$	+ 0,08%	
	Dimensione non ordinarie di spazi interni ed esterni	$\pm 0,06\%$	$\pm 0,00\%$	$\pm 0,00\%$
Caratteristiche intrinseche	Grado di finitura interna ed esterna	$\pm 0,16\%$	$\pm 0,00\%$	$\pm 0,00\%$
	Necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria	$\pm 0,12\%$	$\pm 0,00\%$	$\pm 0,00\%$
	Età immobile	$\pm 0,10\%$	+ 0,10%	
Caratteristiche produttive	Possibilità dilatazione pagamenti	$\pm 0,06\%$	+ 0,00%	- 0,00%
	Possibilità di modifica della destinazione d'uso e di trasformazione	$\pm 0,04\%$	+ 0,00%	- 0,00%
	Totale		+ 0,40 %	- 0,23 %

Per maggior chiarezza espositiva e di comprensione delle scelte dei coefficienti appena attribuiti alle singole caratteristiche, si evidenzia che il valore di mercato (V_m) di un immobile è direttamente proporzionale al reddito netto annuo (R_n) ma inversamente proporzionale al saggio di capitalizzazione (r). Pertanto maggiore sarà il saggio di capitalizzazione e minore sarà il valore di mercato dell'immobile, o minore sarà l'entità del saggio di capitalizzazione e maggiore sarà il valore di mercato del Lotto.

Le singole caratteristiche vengono di seguito analizzate:

- 1) Centralità dell'ubicazione rispetto al centro urbano e livello dei collegamenti $\pm 0,22\%$

Che a sua volta va analizzato considerando separatamente le due voci:

- Centralità dell'ubicazione rispetto al centro urbano $\pm 0,15\%$

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 1.000 m	+0,05%
Oltre i 1.000 m	+0,15%

Si sceglie il valore di: - 0,05%

- 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%

Si sceglie il valore di: + 0,07%.

Sommando i due coefficienti si ottiene: + 0,02%.

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

L'attribuzione 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 -0,14%.

- 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%

Nello specifico si applica relativamente alla qualificazione dell'ambiente esterno una percentuale pari a: - 0,03%, relativamente alla idoneità insediativa una percentuale pari a: $\pm 0,00\%$, mentre per quanto concerne le previsioni di miglioramenti ambientali una percentuale pari a: - 0,03. Si applica pertanto una percentuale pari a - 0,06%.

- 4) Livello di inquinamento ambientale e presenza di verde pubblico o private $\pm 0,08\%$

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 tale caratteristica in due voci aventi al medesima valenza:

Livello di inquinamento ambientale:
--

Scarso	+0,04%
Mediocre	+0,02%
Sufficiente	+0,00%
Buono	-0,02%
Ottimo	-0,04%
Presenza di verde pubblico:	
Scarso	+0,04%
Mediocre	+0,02%
Sufficiente	+0,00%
Buono	-0,02%
Ottimo	-0,04%

Nello specifico si applica relativamente al livello di inquinamento ambientale una percentuale pari a: + 0,02%, mentre relativamente alla presenza di verde pubblico una percentuale pari a: $\pm 0,00\%$. Si applica pertanto una percentuale pari a + 0,02%.

- 5) Disponibilità di parcheggi $\pm 0,06\%$

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 assegnano 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%

Si applica una percentuale pari a: - 0,03%.

- 6) Panoramicità $\pm 0,36\%$

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 al piano terra e primo di una zona centrale che offre una "mediocre panoramicità" e quindi si applica una percentuale pari a: **+ 0,18%**.

- 7) Prospicienza e luminosità ±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:

Prospicienza	
Scarsa	+0,10%
Mediocre	+0,05%
Sufficiente	+0,00%
Buona	-0,05%
Ottima	-0,10%
Luminosità:	
Scarsa	+0,10%
Mediocre	+0,05%
Sufficiente	+0,00%
Buona	-0,05%
Ottima	-0,10%

Si applica percentuale pari a: **± 0,00%**.

- 8) Altezza rispetto piano stradale ±0,08%

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

Altezza 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 una percentuale pari a: **+ 0,08%**.

9) Dimensione non ordinaria 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:

Sup. accessorie = 0	Scarso	+0,06%
0 < Sup. accessorie < 15% della Sup. Comm.	Sufficiente	+0,00%
15% della Sup. Comm. ≤ Sup. accessorie < 30% della Sup. Comm.	Ottimo	-0,06%
Superfici accessorie ≥ 30% della Sup. Comm.	Scarso	+0,06%
Sup. accessorie = sup. cantina < 6mq	Buono	-0,03%

Si applica percentuale pari a: ± 0,00%.

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 per le finiture variabile fra ±0,12% ed il secondo per gli impianti 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: $\pm 0,00\%$.

- 11) Necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria..... $\pm 0,12\%$

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 dell'immobile, si applica una percentuale pari a: $\pm 0,00\%$.

- 12) Età edificio..... $\pm 0,10\%$

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'unità immobiliare ricade in un fabbricato ultimato negli anni '60, per cui si applica una percentuale pari a: + 0,10%.

Dalla somma di tutti i coefficienti sopra distinti, si ottiene un saggio di capitalizzazione pari a:

$$\text{saggio medio } 3,50\% + \sum \text{coefficienti } 0,40\% - \sum \text{coefficienti } 0,23\% = + 3,67\%$$

Si allegano inoltre i dati sul saggio di capitalizzazione estratto dalla piattaforma web STIMATRIX nel secondo semestre del 2022, dai quali si ricava un valore medio per negozi nella zona OMI B1 pari + 6,47%.

Pertanto, mediando quest'ultimo valore desunto da quelli OMI ed il valore determinato secondo le tabelle di Orefice, si ottiene un **saggio di capitalizzazione** pari a + 5,07%.

Valori OMI 2024/2

Comune TERMINI IMERESE
Zona OMI B1/Centrale/CENTRO URBANO

Prezzo (€/mq)	Reddito (€/mq x mese)	Saggio annuo (r=R/P)	
Tipologia edilizia	Stato	Min	Max
Abitazioni civili	Normale	3,69%	3,65%
Abitazioni di tipo economico	Normale	4,56%	4,16%
Box	Normale	6,00%	6,27%
Laboratori	Normale	5,70%	5,90%
Magazzini	Normale	6,17%	7,71%
Negozi	Normale	5,67%	7,27%
Uffici	Normale	6,35%	6,00%

4. Stima del Valore di Mercato

Determinato il saggio di capitalizzazione si può procedere con la stima del valore di mercato V_m dell'immobile, come rapporto tra il reddito netto annuale R_n ed il saggio di capitalizzazione r , precedentemente quantificati. Il valore di mercato così stimato 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:

$$V_m = R_n / r$$

$$€ 21.489,49 / 0,0507 = € 423.855,81$$

Media dei valori stimati

Il più probabile valore di mercato dell'immobile viene pertanto determinato dalla media dei valori ottenuti sulla base della stima sintetico-comparativa e dalla stima per capitalizzazione dei redditi, ovvero pari a:

$$V_m = (€ 475.996,68 + € 423.855,81) / 2 = € 449.926,24$$

A tale valore vanno decurtate le seguenti spese:

1. Spese di regolarizzazione urbanistico-edilizia, pari a € 10.400,00;
2. 10% per l'immediatezza della vendita all'asta pari a € 43.952,62.

Pertanto, il prezzo di vendita a base d'asta del Lotto 4 è pari a:

$$€ 395.573,62$$

Lotto 5 – Grande negozio sito nel Comune di Termini Imerese (PA), identificato al N.C.E.U. al Fg. MU, P.la 5795, sub.6

Stima sintetico-comparativa

La stima sintetica-comparativa consiste in un procedimento che si esplica in due fasi, ovvero: individuazione dei prezzi di compravendita di beni analoghi; attribuzione del giusto prezzo del bene da stimare in riferimento alla collocazione nella serie dei prezzi noti.

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 inoltre alla banca dati dell’Agenzia del Territorio “Osservatorio del Mercato Immobiliare” (OMI), tenendo conto dell’ubicazione, della metratura, della tipologia delle finiture e dello stato di conservazione del bene. Nella fattispecie, l’immobile oggetto di pignoramento consiste in un’unità in discreto stato di manutenzione sito al piano terra di un fabbricato che trovasi nel centro urbano del Comune di Termini Imerese. Si riporta quindi di seguito il quadro riepilogativo dei valori di mercato forniti dall’OMI (Allegato N), per unità immobiliari nel Comune di Palermo (secondo semestre 2024), a destinazione residenziale e tipologia abitazioni civili, nella zona denominata "B1 – Centrale/Centro Urbano", sulla base del quale si rileva che, in uno stato conservativo normale, il valore minimo è pari a 1.100,00 €/mq ed il valore massimo è pari a 1.650,00 €/mq.



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: PALERMO

Comune: TERMINI IMERESE

Fascia/zona: Centrale/CENTRO%20URBANO

Codice zona: B1

Microzona: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

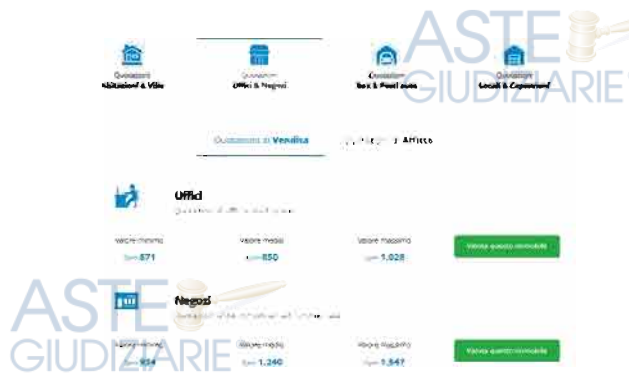
Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	Normale	350	560	L	1,8	3,6	L
Negozi	Normale	1100	1650	L	5,2	10	L

[Stampa](#)

[Legenda](#)



Si allega altresì il quadro riepilogativo dei valori di mercato forniti dal Borsino Immobiliare, relativamente alle quotazioni di unità immobiliare ad uso commerciale, per quanto concerne la tipologia negozi, si rileva un valore minimo pari ad € 934,00 ed un valore massimo pari ad € 1.547,00.



Pertanto, considerando la media desunta tra il valore massimo desunto dall'OMI ed il valore massimo desunto dal Borsino Immobiliare è stato attribuito un valore unitario pari ad € 1.598,50 per metro quadrato di superficie commerciale.

Pertanto, il valore di mercato dell'unità immobiliare è pari a:

$$415,77 \text{ mq} \times 1.598,50 \text{ €} = \text{€ } 664.608,34$$

Stima analitica per capitalizzazione dei redditi (al netto)

La stima analitica per capitalizzazione dei redditi (al netto) consiste in un procedimento che può riassumersi con la ricerca del canone netto da capitalizzare, tenendo conto di un regime di libero mercato, e del corrispondente saggio di capitalizzazione. In tale ipotesi le fasi estimative sono le seguenti:

1. Ricerca del reddito lordo ordinario attraverso il mercato locativo;
2. Determinazione del reddito netto medio annuo tramite decurtazione di tutte le spese a carico del proprietario;
3. Ricerca del saggio di capitalizzazione tramite determinazione dei coefficienti correttivi in funzione delle caratteristiche dell'immobile;
4. Stima del valore di mercato.

1. Reddito lordo annuo

Per la determinazione del reddito lordo annuo, sono stati effettuati accertamenti riguardanti locazioni di immobili simili a quelli oggetto della presente stima, avvenute in tempi recenti, nonché richieste dei canoni in zona nella figura di possibile locatario. Si è fatto riferimento inoltre alla banca dati dell'Agenzia del Territorio (OMI) di cui si riporta nuovamente l'estratto, tenendo conto delle qualità estrinseche ed intrinseche dell'unità immobiliare e dell'edificio nel quale risiede; pertanto è stato attribuito un valore di locazione unitario pari a 10,00 €/mq x mese.

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: PALERMO

Comune: TERMINI IMERESE

Fascia/zona: Centrale/CENTRO%20URBANO

Codice zona: B1

Microzona: I

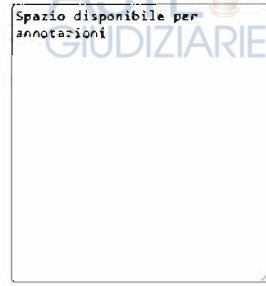
Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	Normale	350	560	L	1,8	3,6	L
Negozi	Normale	1100	1650	L	5,2	10	L

Stampa

Legenda



In considerazione della superficie commerciale dell'intera unità, precedentemente determinata pari a 415,77 mq, si determina un reddito lordo mensile pari a:

$$415,77 \text{ mq} \times 10,00 \text{ €/mq} \times \text{mese} = 4.157,70 \text{ €/mese}$$

Ovvero un **reddito lordo annuo** pari a:

$$4.157,70 \text{ €/mese} \times 12 \text{ mesi} = 49.892,40 \text{ €/anno}$$

2. Reddito netto annuo

Per la determinazione del reddito netto annuo è necessario quantificare le spese che il proprietario dell'immobile sostiene. A tal fine si fa riferimento alla seguente tabella, nella quale vengono riassunti i valori percentuale delle spese da decurtare al reddito lordo sulla base delle ricerche effettuate da studiosi di estimo quali Forte-De Rossi, Realfonzo e Michieli.

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

Pertanto si fa riferimento ai valori medi ed in particolare alla mediazione degli stessi, che determinano una decurtazione pari al valore medio complessivo corrispondente al 26,42 % da porre in riduzione al reddito lordo precedentemente calcolato.

Sulla base del reddito lordo annuo precedentemente stimato pari a 49.892,40 €/anno, si determina una somma complessiva di spese annue pari a:

$$49.892,40 \text{ €/anno} \times 26,42 \% = 13.181,57 \text{ €/anno}$$

Il **reddito netto annuo** è pertanto pari a:

$$49.892,40 \text{ €/anno} - 13.181,57 \text{ €/anno} = \mathbf{36.710,83 \text{ €/anno}}$$

Il reddito annuo netto rappresenta quindi il reddito capitalizzabile che il proprietario può ricavare dall'immobile se locato.

3. Saggio medio di capitalizzazione netto

In ragione della localizzazione e del segmento di mercato considerato, la scelta del parametro è stata fatta assumendo il valore medio suggerito dall'autore Orefice (Estimo, volume 11, 1996) sulla base della classificazione del Comune di Termini Imerese (PA) come centro di media dimensione, il cui valore medio è pertanto pari al **3,50 %**.

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

Determinato il saggio medio di capitalizzazione pari al 3,50%, si procede alla sua definizione specifica, apportando una serie di aggiunte o detrazioni, sostanzialmente coincidenti con le caratteristiche negative o positive della specifica unità immobiliare, che agiscono sul saggio medio. Si utilizzano quindi gli opportuni coefficienti che tengono conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche possedute dal bene oggetto di stima in funzione delle differenze con le caratteristiche del bene medio di riferimento. I coefficienti verranno scelti con riferimento agli intervalli percentuali forniti da Orefice ed esposti nella seguente Tab.2.

Tab. 2		Orefice	Lotto 5	
			Aggiunte	Detrazioni
Caratteristiche posizionali intrinseche	Centralità dell'ubicazione	$\pm 0,22\%$	+ 0,02%	
	Presenza di attrezzature collettive	$\pm 0,28\%$		- 0,14%
	Qualità ambiente esterno	$\pm 0,18\%$		- 0,06%
	Inquinamento ambientale/verde privato	$\pm 0,08\%$	+ 0,02%	
Caratteristiche posizionali estrinseche	Disponibilità parcheggi	$\pm 0,06\%$		- 0,03%
	Panoramicità	$\pm 0,36\%$	+ 0,18%	
	Prospicienza e luminosità	$\pm 0,20\%$		- 0,05%
	Altezza rispetto al piano stradale	$\pm 0,08\%$	+ 0,08%	
Caratteristiche intrinseche	Dimensione non ordinarie di spazi interni ed esterni	$\pm 0,06\%$	$\pm 0,00\%$	$\pm 0,00\%$
	Grado di finitura interna ed esterna	$\pm 0,16\%$	$\pm 0,00\%$	$\pm 0,00\%$
	Necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria	$\pm 0,12\%$	$\pm 0,00\%$	$\pm 0,00\%$
Caratteristiche produttive	Età immobile	$\pm 0,10\%$	+ 0,10%	
	Possibilità dilatazione pagamenti	$\pm 0,06\%$	+ 0,00%	- 0,00%
	Possibilità di modifica della destinazione d'uso e di trasformazione	$\pm 0,04\%$	+ 0,00%	- 0,00%
Totale			+ 0,40 %	- 0,28 %

Per maggior chiarezza espositiva e di comprensione delle scelte dei coefficienti appena attribuiti alle singole caratteristiche, si evidenzia che il valore di mercato (V_m) di un immobile è direttamente proporzionale al reddito netto annuo (R_n) ma inversamente proporzionale al saggio di capitalizzazione (r). Pertanto maggiore sarà il saggio di capitalizzazione e minore sarà il valore di mercato dell'immobile, o minore sarà l'entità del saggio di capitalizzazione e maggiore sarà il valore di mercato del Lotto.

Le singole caratteristiche vengono di seguito analizzate:

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

Che a sua volta va analizzato considerando separatamente le due voci:

- 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 1.000 m	+0,05%
Oltre i 1.000 m	+0,15%

Si sceglie il valore di: - 0,05%

- 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%

Si sceglie il valore di: + 0,07%.

Sommando i due coefficienti si ottiene: + 0,02%.

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

L'attribuzione 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 -0,14%.

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 $\pm 0,06\%$. 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%

Nello specifico si applica relativamente alla qualificazione dell'ambiente esterno una percentuale pari a: - 0,03%, relativamente alla idoneità insediativa una percentuale pari a: $\pm 0,00\%$, mentre per quanto concerne le previsioni di miglioramenti ambientali una percentuale pari a: - 0,03. Si applica pertanto una percentuale pari a - 0,06%.

4) Livello di inquinamento ambientale e presenza di verde pubblico o private±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 tale caratteristica in due voci aventi al medesima valenza:

Livello di inquinamento ambientale:	
Scarso	+0,04%
Mediocre	+0,02%
Sufficiente	+0,00%
Buono	-0,02%
Ottimo	-0,04%
Presenza di verde pubblico:	
Scarso	+0,04%
Mediocre	+0,02%
Sufficiente	+0,00%
Buono	-0,02%
Ottimo	-0,04%

Nello specifico si applica relativamente al livello di inquinamento ambientale una percentuale pari a: + 0,02%, mentre relativamente alla presenza di verde pubblico una percentuale pari a: $\pm 0,00\%$. Si applica pertanto una percentuale pari a + 0,02%.

5) Disponibilità di parcheggi..... $\pm 0,06\%$

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%

Si applica una percentuale pari a: - 0,03%.

6) Panoramicità ±0,36%

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 al piano terra di una zona centrale che offre una "mediocre panoramicità" e quindi si applica una percentuale pari a: + 0,18%.

7) Prospicienza e luminosità ±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:

Prospicienza	
Scarsa	+0,10%
Mediocre	+0,05%
Sufficiente	+0,00%
Buona	-0,05%
Ottima	-0,10%
Luminosità:	
Scarsa	+0,10%
Mediocre	+0,05%
Sufficiente	+0,00%
Buona	-0,05%
Ottima	-0,10%

Si applica percentuale pari a: - 0,05%.

8) Altezza rispetto piano stradale ±0,08%

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

Altezza 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 una percentuale pari a: **+ 0,08%**.

- 9) Dimensione non ordinaria di spazi interni ed esterni **±0,06%**

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

Sup. accessorie = 0	Scarso	+0,06%
0 < Sup. accessorie < 15% della Sup. Comm.	Sufficiente	+0,00%
15% della Sup. Comm. ≤ Sup. accessorie < 30% della Sup. Comm.	Ottimo	-0,06%
Superfici accessorie ≥ 30% della Sup. Comm.	Scarso	+0,06%
Sup. accessorie = sup. cantina < 6mq	Buono	-0,03%

Si applica percentuale pari a: **± 0,00%**.

- 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 per le finiture variabile fra ±0,12% ed il secondo per gli impianti 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: $\pm 0,00\%$.

11) Necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria..... $\pm 0,12\%$

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 dell'immobile, si applica una percentuale pari a: $\pm 0,00\%$.

12) Età edificio..... $\pm 0,10\%$

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 $\pm 0,10\%$. L'unità immobiliare ricade in un fabbricato ultimato negli anni '60, per cui si applica una percentuale pari a: $\pm 0,10\%$.

Dalla somma di tutti i coefficienti sopra distinti, si ottiene un saggio di capitalizzazione pari a:

$$\text{saggio medio } 3,50\% + \sum \text{coefficienti } 0,40\% - \sum \text{coefficienti } 0,28\% = + 3,62\%$$

Si allegano inoltre i dati sul saggio di capitalizzazione estratto dalla piattaforma web STIMATRIX nel secondo semestre del 2024, dai quali si ricava un valore medio per negozi nella zona OMI B1 pari a $+ 6,47\%$.

Valori OMI 2024/2

Comune **TERMINI IMERESE**
Zona OMI **B1/Centrale/CENTRO URBANO**

Prezzo (€/mq)	Reddito (€/mq x mese)	Saggio annuo (r=R/P)	
Tipologia edilizia	Stato	Min	Max
Abitazioni civili	Normale	3,69%	3,65%
Abitazioni di tipo economico	Normale	4,56%	4,16%
Box	Normale	6,00%	6,27%
Laboratori	Normale	5,70%	5,90%
Magazzini	Normale	6,17%	7,71%
Negozi	Normale	5,67%	7,27%
Uffici	Normale	6,35%	6,00%

Pertanto, mediando quest'ultimo valore desunto da quelli OMI ed il valore determinato secondo le tabelle di Oreficc, si ottiene un saggio di capitalizzazione pari a **+ 5,045%**

4. Stima del Valore di Mercato

Determinato il saggio di capitalizzazione si può procedere con la stima del valore di mercato Vm dell'immobile, come rapporto tra il reddito netto annuale Rn ed il saggio di capitalizzazione r, precedentemente quantificati. Il valore di mercato così stimato 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:

$$Vm = Rn / r$$

$$€ 36.710,83 / 0,05045 = € 727.667,59$$

Media dei valori stimati

Il più probabile valore di mercato dell'immobile viene pertanto determinato dalla media dei valori ottenuti sulla base della stima sintetico-comparativa e dalla stima per capitalizzazione dei redditi, ovvero pari a:

$$Vm = (€ 664.608,34 + € 727.667,59) / 2 = € 696.137,95$$

A tale valore va decurtata la seguente spesa:

1. Spese di regolarizzazione edilizia-urbanistica pari ad € 3.400,00;
2. 10% per l'immediatezza della vendita all'asta pari a € 69.273,79

Pertanto, il prezzo di vendita a base d'asta del Lotto 5 è pari a:

€ 623.464,16

Lotto 6 – Appartamento sito nel Comune di Termini Imerese (PA), identificato al N.C.E.U. al Fg. MU, P.lla 5795, sub.8

Stima sintetico-comparativa

La stima sintetica consiste in un procedimento che si esplica in due fasi, ovvero: individuazione dei prezzi di compravendita di beni analoghi; attribuzione del giusto prezzo del bene da stimare in riferimento alla collocazione nella serie dei prezzi noti.

Per applicare questo metodo sono stati effettuati accertamenti riguardanti compravendite di immobili simili a quelli oggetto della presente stima, avvenute in tempi recenti, desunte dalla piattaforma web “Comparabili Italia”, ossia una banca dati degli immobili venduti, attraverso la quale è stato possibile ricevere un report sul prezzo medio unitario pari ad 862,55 €/mq, sulla base di due immobili siti entro 500 m dall’immobile in oggetto, compravenduti dal giugno 2021 a dicembre 2021, con categoria catastale A/2.

Nello specifico il prezzo medio è riferito al prezzo per unità di consistenza (spesso la superficie commerciale), determinato come media dei prezzi unitari di un campione statistico degli immobili del segmento di mercato. Con tale finalità è stato individuato un preciso aggregato immobiliare rappresentante un determinato segmento di mercato come segue:

- A) Immobile in categoria catastale A/3 compravenduto nel 06/2021 al prezzo di 122.000,00 €, ubicato nel comune di Termini Imerese (PA), CORSO UMBERTO E MARGHERITA 61, ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg. 500 mapp. 3308 con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 150,00;
- B) Immobile in categoria catastale A/2 compravenduto nel 11/2021 al prezzo di 155.000,00 €, ubicato nel comune di Termini Imerese (PA), PIAZZA LA MASA 16/B, ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg. 500 mapp. 3296 con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 170,00;

Si è fatto riferimento inoltre alla banca dati dell’Agenzia del Territorio “Osservatorio del Mercato Immobiliare” (OMI), tenendo conto dell’ubicazione, della metratura, della tipologia delle finiture e dello stato di conservazione del bene.

Si riporta quindi di seguito il quadro riepilogativo dei valori di mercato forniti dall’OMI, per unità immobiliari nel Comune di Termini Imerese (secondo semestre 2024), a destinazione residenziale e tipologia “*Abitazioni Civili*”, nella zona denominata “*B1*”, sulla base del quale si rileva che il valore minimo in normale stato conservativo è pari a 780,00 €/mq ed il valore massimo in normale stato conservativo è pari a 1.150,00 €/mq.

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: PALERMO

Comune: TERMINI IMERESE

Fascia/zona: Centrale/CENTRO%20URBANO

Codice zona: B1

Microzona: 1

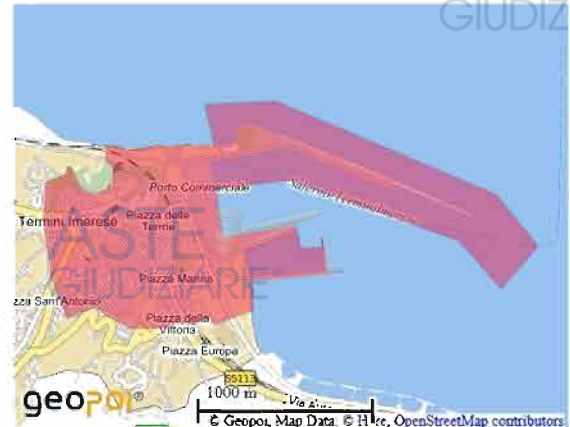
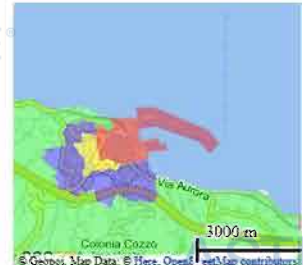
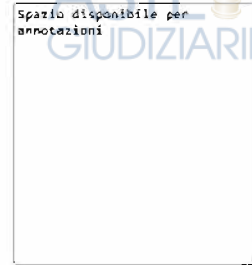
Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valore Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	780	1150	L	2,1	3,5	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	500	750	L	1,9	2,6	L
Box	Normale	680	880	L	3,4	4,6	L

Stampa

Legenda



Pertanto, tenendo conto del valore desunto dal portale web “Comparabilia” pari ad € 862,54 e del valore medio estratto dall'OMI, considerate le 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 ad € 913,77 per metro quadrato di superficie commerciale.

Pertanto, il valore di mercato dell'unità immobiliare è pari a:

$$194,29 \text{ mq} \times € 913,77 = € 177.536,37$$

Stima analitica per capitalizzazione dei redditi (al netto)

La stima analitica per capitalizzazione dei redditi (al netto) consiste in un procedimento che può riassumersi con la ricerca del canone netto da capitalizzare, tenendo conto di un regime di libero mercato, e del corrispondente saggio di capitalizzazione. In tale ipotesi le fasi estimative sono le seguenti:

1. Ricerca del reddito lordo ordinario attraverso il mercato locativo;
2. Determinazione del reddito netto medio annuo tramite decurtazione di tutte le spese a carico del proprietario;
3. Ricerca del saggio di capitalizzazione tramite determinazione dei coefficienti correttivi in funzione delle caratteristiche dell'immobile;
4. Stima del valore di mercato.

1. Reddito lordo annuo

Per la determinazione del reddito lordo annuo, sono stati effettuati accertamenti riguardanti locazioni di immobili simili a quelli oggetto della presente stima, avvenute in tempi recenti, nonché richieste dei canoni in zona nella figura di possibile locatario. Si è fatto riferimento inoltre alla banca dati dell'Agenzia del Territorio (OMI) di cui si

riporta nuovamente l'estratto, tenendo conto delle qualità estrinseche ed intrinseche dell'unità immobiliare e dell'edificio nel quale risiede; pertanto è stato attribuito un valore di locazione unitario pari a 3,50 €/mq x mese.



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: PALERMO

Comune: TERMINI IMERESE

Fascia/zona: Centrale/CENTRO%20URBANO

Codice zona: B1

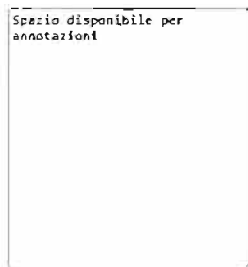
Microzona: I

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	780	1150	L	2,4	3,5	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	500	750	L	1,9	2,6	L
Box	Normale	680	880	L	3,4	4,6	L

Stampa



In considerazione della superficie commerciale dell'intera unità, precedentemente determinata pari a 194,29 mq, si determina un reddito lordo mensile pari a:

$$194,29 \text{ mq} \times 3,50 \text{ €/mq} \times \text{mese} = 680,01 \text{ €/mese}$$

Ovvero un reddito lordo annuo pari a:

$$680,01 \text{ €/mese} \times 12 \text{ mesi} = 8.160,12 \text{ €/anno}$$

2. Reddito netto annuo

Per la determinazione del reddito netto annuo è necessario quantificare le spese che il proprietario dell'immobile sostiene. A tal fine si fa riferimento alla seguente tabella, nella quale vengono riassunti i valori percentuale delle spese da decurtare al reddito lordo sulla base delle ricerche effettuate da studiosi di estimo quali Forte-De Rossi, Realfonzo e Michieli.

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

Pertanto si fa riferimento ai valori medi ed in particolare alla mediazione degli stessi, che determinano una decurtazione pari al valore medio complessivo corrispondente al 26,42 % da porre in riduzione al reddito lordo precedentemente calcolato.

Sulla base del reddito lordo annuo precedentemente stimato pari a 8.160,12 €/anno, si determina una somma complessiva di spese annue pari a:

$$8.160,12 \text{ €/anno} \times 26,42 \% = 2.155,90 \text{ €/anno}$$

Il reddito netto annuo è pertanto pari a:

$$8.160,12 \text{ €/anno} - 2.155,90 \text{ €/anno} = 6.004,22 \text{ €/anno}$$

Il reddito annuo netto rappresenta quindi il reddito capitalizzabile che il proprietario può ricavare dall'immobile se locato.

3. Saggio medio di capitalizzazione netto

In ragione della localizzazione e del segmento di mercato considerato, la scelta del parametro è stata fatta assumendo il valore medio suggerito dall'autore Orefice (Estimo, volume II, 1996) sulla base della classificazione del Comune di Termini Imerese (PA) come centro di media dimensione, il cui valore medio è pertanto pari al 3,50 %.

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

Determinato il saggio medio di capitalizzazione pari al 3,50%, si procede alla sua definizione specifica, apportando una serie di aggiunte o detrazioni, sostanzialmente coincidenti con le caratteristiche negative o positive della specifica unità immobiliare, che agiscono sul saggio medio. Si utilizzano quindi gli opportuni coefficienti che tengono conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche possedute dal bene oggetto di stima in funzione delle differenze con le caratteristiche del bene medio di riferimento. I coefficienti verranno scelti con riferimento agli intervalli percentuali forniti da Orefice ed esposti nella seguente Tab.2.

Tab. 2		Orefice	Lotto 6	
			Aggiunte	Detrazioni
Caratteristiche posizionali intrinseche	Centralità dell'ubicazione	$\pm 0,22\%$	+ 0,02%	
	Presenza di attrezzature collettive	$\pm 0,28\%$		- 0,14%
	Qualità ambiente esterno	$\pm 0,18\%$		- 0,06%
	Inquinamento ambientale/verde privato	$\pm 0,08\%$	+ 0,02%	
Caratteristiche posizionali estrinseche	Disponibilità parcheggi	$\pm 0,06\%$		- 0,03%
	Panoramicità	$\pm 0,36\%$		- 0,18%
	Prospicenza e luminosità	$\pm 0,20\%$		- 0,10%
	Altezza rispetto al piano stradale	$\pm 0,08\%$	+ 0,04%	
Caratteristiche intrinseche	Dimensione non ordinarie di spazi interni ed esterni	$\pm 0,06\%$	$\pm 0,00\%$	$\pm 0,00\%$
	Grado di finitura interna ed esterna	$\pm 0,16\%$		- 0,04%
	Necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria	$\pm 0,12\%$	$\pm 0,00\%$	$\pm 0,00\%$
Caratteristiche produttive	Età immobile	$\pm 0,10\%$	+ 0,10%	
	Possibilità dilatazione pagamenti	$\pm 0,06\%$	+ 0,00%	- 0,00%
	Possibilità di modifica della destinazione d'uso e di trasformazione	$\pm 0,04\%$	+ 0,00%	- 0,00%
Totale			+ 0,18 %	- 0,55 %

Per maggior chiarezza espositiva e di comprensione delle scelte dei coefficienti appena attribuiti alle singole caratteristiche, si evidenzia che il valore di mercato (V_m) di un immobile è direttamente proporzionale al reddito netto annuo (R_n) ma inversamente proporzionale al saggio di capitalizzazione (r). Pertanto maggiore sarà il saggio di capitalizzazione e minore sarà il valore di mercato dell'immobile, o minore sarà l'entità del saggio di capitalizzazione e maggiore sarà il valore di mercato del Lotto.

Le singole caratteristiche vengono di seguito analizzate:

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

Che a sua volta va analizzato considerando separatamente le due voci:

- 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 1.000 m	+0,05%
Oltre i 1.000 m	+0,15%

Si sceglie il valore di: - 0,05%

- 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%

Si sceglie il valore di: + 0,07%.

Sommando i due coefficienti si ottiene: + 0,02%.

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

L'attribuzione 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 - 0,14%.

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 $\pm 0,06\%$. 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%

Nello specifico si applica relativamente alla qualificazione dell'ambiente esterno una percentuale pari a: - 0,03%, relativamente alla idoneità insediativa una percentuale pari a: $\pm 0,00\%$, mentre per quanto concerne le previsioni di miglioramenti ambientali una percentuale pari a: - 0,03. Si applica pertanto una percentuale pari a - 0,06%.

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 tale caratteristica in due voci aventi al medesima valenza:

Livello di inquinamento ambientale:	
Scarso	+0,04%
Mediocre	+0,02%
Sufficiente	+0,00%
Buono	-0,02%
Ottimo	-0,04%
Presenza di verde pubblico:	
Scarso	+0,04%
Mediocre	+0,02%
Sufficiente	+0,00%
Buono	-0,02%
Ottimo	-0,04%

Nello specifico si applica relativamente al livello di inquinamento ambientale una percentuale pari a: **+ 0,02%**, mentre relativamente alla presenza di verde pubblico una percentuale pari a: **± 0,00%**. Si applica pertanto una percentuale pari a **+ 0,02%**.

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%

Si applica una percentuale pari a: **- 0,03%**.

6) Panoramicità ±0,36%

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 al piano primo di una zona centrale che offre una "buona panoramicità" e quindi si applica una percentuale pari a: - 0,18%.

7) Prospicienza e luminosità ±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:

Prospicienza	
Scarsa	+0,10%
Mediocre	+0,05%
Sufficiente	+0,00%
Buona	-0,05%
Ottima	-0,10%
Luminosità:	
Scarsa	+0,10%
Mediocre	+0,05%
Sufficiente	+0,00%
Buona	-0,05%
Ottima	-0,10%

Nello specifico si applica relativamente alla prospicienza una percentuale pari a: - 0,05%, mentre relativamente alla luminosità una percentuale pari a: - 0,05%. Si applica pertanto una percentuale pari - 0,10%.

8) Altezza rispetto piano stradale ±0,08%

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

Altezza 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 una percentuale pari a: + 0,04%.

- 9) Dimensione non ordinaria 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:

Sup. accessorie = 0	Scarso	+0,06%
0 < Sup. accessorie < 15% della Sup. Comm.	Sufficiente	+0,00%
15% della Sup. Comm. ≤ Sup. accessorie < 30% della Sup. Comm.	Ottimo	-0,06%
Superfici accessorie ≥ 30% della Sup. Comm.	Scarso	+0,06%
Sup. accessorie = sup. cantina < 6mq	Buono	-0,03%

Si applica percentuale pari a: ± 0,00%.

- 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 per le finiture variabile fra ±0,12% ed il secondo per gli impianti 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%

Nello specifico si applica relativamente al grado di rifinitura interno si applica una percentuale pari a: - 0,02%, relativamente al grado di rifinitura esterna si applica una percentuale pari a: - 0,02%, mentre relativamente al livello tecnologico degli impianti una percentuale pari a: + 0,02%. Si applica pertanto una percentuale pari - 0,04%.

- 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 dell'immobile, si applica una percentuale pari a: ± 0,00%.

- 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'unità immobiliare ricade in un fabbricato ultimato negli anni '60, per cui si applica una percentuale pari a: + 0,10%.

Dalla somma di tutti i coefficienti sopra distinti, si ottiene un saggio di capitalizzazione pari a:

$$\text{saggio medio } 3,50\% + \sum \text{coefficienti } 0,18\% - \sum \text{coefficienti } 0,55\% = + 3,13\%$$

Si allegano inoltre i dati sul saggio di capitalizzazione estratto dalla piattaforma web STIMATRIX nel secondo semestre del 2024, dai quali si ricava un valore medio per abitazioni civili nella zona OMI B1 pari a **+ 3,67%**.

Pertanto, mediando quest'ultimo valore desunto da quelli OMI ed il valore determinato secondo le tabelle di Orefice, si ottiene un **saggio di capitalizzazione** pari a **+ 3,40%**.

Valori OMI 2024/2

Comune **TERMINI IMERESE**
 Zona OMI **B1:Centrale/CENTRO URBANO**

Prezzo (€/mq)	Reddito (€/mq x mesi)	Saggio annuo (i=R/P)	
Tipologia edilizia	Stato	Min	Max
Abitazioni civili	Normale	3,69%	3,65%
Abitazioni di tipo economico	Normale	4,56%	4,16%
Box	Normale	6,00%	6,27%
Laboratori	Normale	5,70%	5,90%
Magazzini	Normale	6,17%	7,71%
Negozi	Normale	5,87%	7,27%
Uffici	Normale	6,35%	6,00%

4. Stima del Valore di Mercato

Determinato il saggio di capitalizzazione si può procedere con la stima del valore di mercato Vm dell'immobile, come rapporto tra il reddito netto annuale Rn ed il saggio di capitalizzazione r, precedentemente quantificati. Il valore di mercato così stimato 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:

$$Vm = Rn / r$$

$$€ 6.004,22 / 0,0340 = € 176.594,70$$

Media dei valori stimati

Il più probabile valore di mercato dell'immobile viene pertanto determinato dalla media dei valori ottenuti sulla base della stima sintetico-comparativa e dalla stima per capitalizzazione dei redditi, ovvero pari a:

$$Vm = (€ 177.536,37 + € 176.594,70) / 2 = € 177.065,53$$

A tale valore andranno decurtate le seguenti spese:

1. Spese per la regolarizzazione urbanistico-edilizia pari a € 2.000,00;
2. 10% per l'immediatezza della vendita all'asta pari a € 17.506,55.

Pertanto, il prezzo di vendita a base d'asta del Lotto 6 è pari a:

$$€ 157.558,98$$

Lotto 7 – Appartamento sito nel Comune di Termini Imerese (PA), identificato al N.C.E.U. al Fg. MU, P.la 5795, sub.9

Stima sintetico-comparativa

La stima sintetica consiste in un procedimento che si esplica in due fasi, ovvero: individuazione dei prezzi di compravendita di beni analoghi; attribuzione del giusto prezzo del bene da stimare in riferimento alla collocazione nella serie dei prezzi noti.

Per applicare questo metodo sono stati effettuati accertamenti riguardanti compravendite di immobili simili a quelli oggetto della presente stima, avvenute in tempi recenti, desunte dalla piattaforma web “Comparabili Italia”, ossia una banca dati degli immobili venduti, attraverso la quale è stato possibile ricevere un report sul prezzo medio unitario pari ad 862,55 €/mq, sulla base di due immobili siti entro 500 m dall’immobile in oggetto, compravenduti dal giugno 2021 a dicembre 2021, con categoria catastale A/2.

Nello specifico il prezzo medio è riferito al prezzo per unità di consistenza (spesso la superficie commerciale), determinato come media dei prezzi unitari di un campione statistico degli immobili del segmento di mercato. Con tale finalità è stato individuato un preciso aggregato immobiliare rappresentante un determinato segmento di mercato come segue:

- A) Immobile in categoria catastale A/3 compravenduto nel 06/2021 al prezzo di 122.000,00 €, ubicato nel comune di Termini Imerese (PA), CORSO UMBERTO E MARGHERITA 61, ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg. 500 mapp. 3308 con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 150,00;
- B) Immobile in categoria catastale A/2 compravenduto nel 11/2021 al prezzo di 155.000,00 €, ubicato nel comune di Termini Imerese (PA), PIAZZA LA MASA 16/B, ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg. 500 mapp. 3296 con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 170,00.

Si è fatto riferimento inoltre alla banca dati dell’Agenzia del Territorio “Osservatorio del Mercato Immobiliare” (OMI), tenendo conto dell’ubicazione, della metratura, della tipologia delle finiture e dello stato di conservazione del bene.

Si riporta quindi di seguito il quadro riepilogativo dei valori di mercato forniti dall’OMI, per unità immobiliari nel Comune di Termini Imerese (secondo semestre 2024), a destinazione residenziale e tipologia “Abitazioni Civili”, nella zona denominata “B1”, sulla base del quale si rileva che il valore minimo in normale stato conservativo è pari a 780,00 €/mq ed il valore massimo in normale stato conservativo è pari a 1.150,00 €/mq.

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: PALERMO

Comune: TERMINI IMERESE

Fascia/zona: Centrale/CENTRO%20URBANO

Codice zona: B1

Microzona: 1

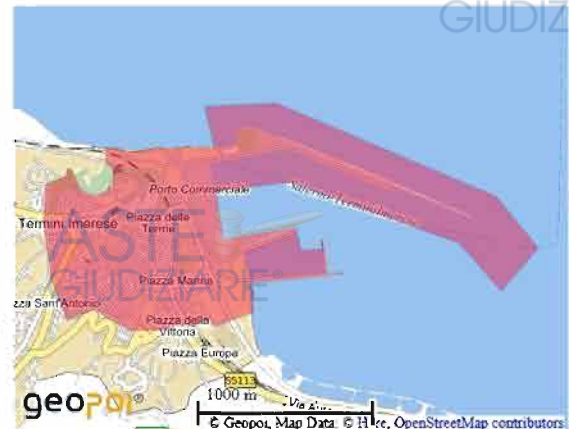
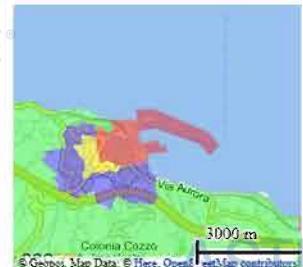
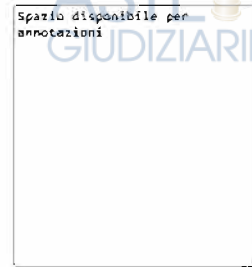
Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valore Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	780	1150	L	2,1	3,5	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	500	750	L	1,9	2,6	L
Box	Normale	680	880	L	3,4	4,6	L

Stampa

Legenda



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 € 913,77 per metro quadrato di superficie commerciale.

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

$$176,01 \text{ mq} \times € 913,77 = € 160.832,65$$

Stima analitica per capitalizzazione dei redditi (al netto)

La stima analitica per capitalizzazione dei redditi (al netto) consiste in un procedimento che può riassumersi con la ricerca del canone netto da capitalizzare, tenendo conto di un regime di libero mercato, e del corrispondente saggio di capitalizzazione. In tale ipotesi le fasi estimative sono le seguenti:

1. Ricerca del reddito lordo ordinario attraverso il mercato locativo;
2. Determinazione del reddito netto medio annuo tramite decurtazione di tutte le spese a carico del proprietario;
3. Ricerca del saggio di capitalizzazione tramite determinazione dei coefficienti correttivi in funzione delle caratteristiche dell'immobile;
4. Stima del valore di mercato.

1. Reddito lordo annuo

Per la determinazione del reddito lordo annuo, sono stati effettuati accertamenti riguardanti locazioni di immobili simili a quelli oggetto della presente stima, avvenute in tempi recenti, nonché richieste dei canoni in zona nella figura di possibile locatario. Si è fatto riferimento inoltre alla banca dati dell'Agenzia del Territorio (OMI) di cui si riporta nuovamente l'estratto, tenendo conto delle qualità estrinseche ed intrinseche dell'unità immobiliare e dell'edificio nel quale risiede; pertanto è stato attribuito un valore di locazione unitario pari a 3,50 €/mq x mese.

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: PALERMO

Comune: TERMINI IMERESE

Fascia/zona: Centrale/CENTRO%20URBANO

Codice zona: B1

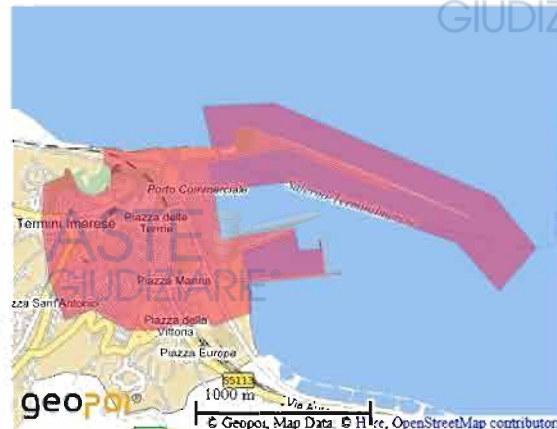
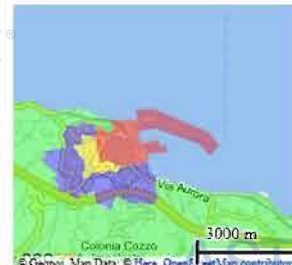
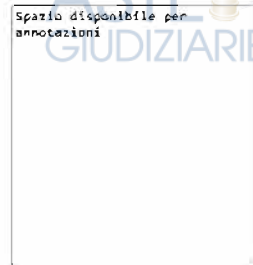
Microzona: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valore Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	780	1150	L	2,1	3,5	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	500	750	L	1,9	2,6	L
Box	Normale	680	880	L	3,4	4,6	L

Stampa



Legenda

In considerazione della superficie commerciale dell'intera unità, precedentemente determinata pari a 176,01 mq, si determina un reddito lordo mensile pari a:

$$176,01 \text{ mq} \times 3,50 \text{ €/mq} \times \text{mese} = 616,03 \text{ €/mese}$$

Ovvero un reddito lordo annuo pari a:

$$616,03 \text{ €/mese} \times 12 \text{ mesi} = 7.392,36 \text{ €/anno}$$

2. Reddito netto annuo

Per la determinazione del reddito netto annuo è necessario quantificare le spese che il proprietario dell'immobile sostiene. A tal fine si fa riferimento alla seguente tabella, nella quale vengono riassunti i valori percentuale delle spese da decurtare al reddito lordo sulla base delle ricerche effettuate da studiosi di estimo quali Forte-De Rossi, Realfonzo e Michieli.

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

Pertanto si fa riferimento ai valori medi ed in particolare alla mediazione degli stessi, che determinano una decurtazione pari al valore medio complessivo corrispondente al 26,42 % da porre in riduzione al reddito lordo precedentemente calcolato.

Sulla base del reddito lordo annuo precedentemente stimato pari a 7.392,36 €/anno, si determina una somma complessiva di spese annue pari a:

$$7.392,36 \text{ €/anno} \times 26,42 \% = 1.953,06 \text{ €/anno}$$

Il **reddito netto annuo** è pertanto pari a:

$$7.392,36 \text{ €/anno} - 1.953,06 \text{ €/anno} = \mathbf{5.439,30 \text{ €/anno}}$$

Il reddito annuo netto rappresenta quindi il reddito capitalizzabile che il proprietario può ricavare dall'immobile se locato.

3. Saggio medio di capitalizzazione netto

In ragione della localizzazione e del segmento di mercato considerato, la scelta del parametro è stata fatta assumendo il valore medio suggerito dall'autore Orefice (Estimo, volume 11, 1996) sulla base della classificazione del Comune di Termini Imerese (PA) come centro di media dimensione, il cui valore medio è pertanto pari al **3,50 %**.

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

Determinato il saggio medio di capitalizzazione pari al 3,50%, si procede alla sua definizione specifica, apportando una serie di aggiunte o detrazioni, sostanzialmente coincidenti con le caratteristiche negative o positive della specifica unità immobiliare, che agiscono sul saggio medio. Si utilizzano quindi gli opportuni coefficienti che tengono conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche possedute dal bene oggetto di stima in funzione delle differenze con le caratteristiche del bene medio di riferimento. I coefficienti verranno scelti con riferimento agli intervalli percentuali forniti da Orefice ed esposti nella seguente Tab.2.

Tab. 2		Orefice	Lotto 7	
			Aggiunte	Detrazioni
Caratteristiche posizionali intrinseche	Centralità dell'ubicazione	$\pm 0,22\%$	+ 0,02%	
	Presenza di attrezzature collettive	$\pm 0,28\%$		- 0,14%
	Qualità ambiente esterno	$\pm 0,18\%$		- 0,06%
	Inquinamento ambientale/verde privato	$\pm 0,08\%$	+ 0,02%	
	Disponibilità parcheggi	$\pm 0,06\%$		- 0,03%
Caratteristiche posizionali estrinseche	Panoramicità	$\pm 0,36\%$		- 0,18%
	Prospicienza e luminosità	$\pm 0,20\%$		- 0,10%
	Altezza rispetto al piano stradale	$\pm 0,08\%$	+ 0,04%	
	Dimensione non ordinarie di spazi interni ed esterni	$\pm 0,06\%$	$\pm 0,00\%$	$\pm 0,00\%$
Caratteristiche intrinseche	Grado di finitura interna ed esterna	$\pm 0,16\%$		- 0,04%
	Necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria	$\pm 0,12\%$		- 0,04%
	Età immobile	$\pm 0,10\%$	+ 0,10%	
Caratteristiche produttive	Possibilità dilatazione pagamenti	$\pm 0,06\%$	+ 0,00%	- 0,00%
	Possibilità di modifica della destinazione d'uso e di trasformazione	$\pm 0,04\%$	+ 0,00%	- 0,00%
Totale			+ 0,18 %	- 0,59 %

Per maggior chiarezza espositiva e di comprensione delle scelte dei coefficienti appena attribuiti alle singole caratteristiche, si evidenzia che il valore di mercato (V_m) di un immobile è direttamente proporzionale al reddito netto annuo (R_n) ma inversamente proporzionale al saggio di capitalizzazione (r). Pertanto maggiore sarà il saggio di capitalizzazione e minore sarà il valore di mercato dell'immobile, o minore sarà l'entità del saggio di capitalizzazione e maggiore sarà il valore di mercato del Lotto.

Le singole caratteristiche vengono di seguito analizzate:

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

Che a sua volta va analizzato considerando separatamente le due voci:

- 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 1.000 m	+0,05%
Oltre i 1.000 m	+0,15%

Si sceglie il valore di: - 0,05%

- 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%

Si sceglie il valore di: + 0,07%.

Sommando i due coefficienti si ottiene: + 0,02%.

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

L'attribuzione 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 -0,14%.

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 $\pm 0,06\%$. 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%

Nello specifico si applica relativamente alla qualificazione dell'ambiente esterno una percentuale pari a: - 0,03%, relativamente alla idoneità insediativa una percentuale pari a: $\pm 0,00\%$, mentre per quanto concerne le previsioni di miglioramenti ambientali una percentuale pari a: - 0,03. Si applica pertanto una percentuale pari a - 0,06%.

- 4) Livello di inquinamento ambientale e presenza di verde pubblico o private±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 tale caratteristica in due voci aventi al medesima valenza:

Livello di inquinamento ambientale:	
Scarso	+0,04%
Mediocre	+0,02%
Sufficiente	+0,00%
Buono	-0,02%
Ottimo	-0,04%
Presenza di verde pubblico:	
Scarso	+0,04%
Mediocre	+0,02%
Sufficiente	+0,00%
Buono	-0,02%
Ottimo	-0,04%

Nello specifico si applica relativamente al livello di inquinamento ambientale una percentuale pari a: + 0,02%, mentre relativamente alla presenza di verde pubblico una percentuale pari a: ± 0,00%. Si applica pertanto una percentuale pari a + 0,02%.

- 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%

Si applica una percentuale pari a: - 0,03%.

- 6) Panoramicità ±0,36%

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 al piano primo di una zona centrale che offre una "buona panoramicità" e quindi si applica una percentuale pari a: - 0,18%.

- 7) Prospicienza e luminosità ±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:

Prospicienza	
Scarsa	+0,10%
Mediocre	+0,05%
Sufficiente	+0,00%
Buona	-0,05%
Ottima	-0,10%
Luminosità:	
Scarsa	+0,10%
Mediocre	+0,05%
Sufficiente	+0,00%
Buona	-0,05%
Ottima	-0,10%

Nello specifico si applica relativamente alla prospicienza una percentuale pari a: - 0,05%, mentre relativamente alla luminosità una percentuale pari a: - 0,05%. Si applica pertanto una percentuale pari - 0,10%.

8) Altezza rispetto piano stradale $\pm 0,08\%$

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

Altezza 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 una percentuale pari a: + 0,04%.

9) Dimensione non ordinarie di spazi interni ed esterni $\pm 0,06\%$

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

Sup. accessorie = 0	Scarso	+0,06%
0 < Sup. accessorie < 15% della Sup. Comm.	Sufficiente	+0,00%
15% della Sup. Comm. ≤ Sup. accessorie < 30% della Sup. Comm.	Ottimo	-0,06%
Superfici accessorie ≥ 30% della Sup. Comm.	Scarso	+0,06%
Sup. accessorie = sup. cantina < 6mq	Buono	-0,03%

Si applica percentuale pari a: $\pm 0,00\%$.

10) Grado di rifinitura interna ed esterna e Livello tecnologico e di efficienza degli impianti $\pm 0,16\%$

L'intervallo di variazione è stato suddiviso in due sotto-intervalli: il primo per le finiture variabile fra $\pm 0,12\%$ ed il secondo per gli impianti variabile fra $\pm 0,04\%$. 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%

Nello specifico si applica relativamente al grado di rifinitura interna una percentuale pari a: - 0,02%, al grado di rifinitura esterna una percentuale pari a - 0,02 %, mentre relativamente al livello tecnologico degli impianti una percentuale pari a: $\pm 0,00\%$. Si applica pertanto una percentuale pari - 0,04%.

11) Necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria..... $\pm 0,12\%$

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 dell'immobile, si applica una percentuale pari a: - 0,04%.

12) Età edificio..... $\pm 0,10\%$

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'unità immobiliare ricade in un fabbricato ultimato negli anni '60, per cui si applica una percentuale pari a: + 0,10%.

Dalla somma di tutti i coefficienti sopra distinti, si ottiene un saggio di capitalizzazione pari a:

$$\text{saggio medio } 3,50\% + \sum \text{coefficienti } 0,18\% - \sum \text{coefficienti } 0,59\% = + 3,09\%$$

Si allegano inoltre i dati sul saggio di capitalizzazione estratto dalla piattaforma web STIMATRIX nel secondo semestre del 2022, dai quali si ricava un valore medio per abitazioni civili nella zona OMI B1 pari a **+ 3,67%**.

Pertanto, mediando quest'ultimo valore desunto da quelli OMI ed il valore determinato secondo le tabelle di Orefice, si ottiene un saggio di capitalizzazione pari a **+ 3,38%**.

ASTE GIUDIZIARIE®
Valori OMI 2024/2

Comune **TERMINI IMERESE**
Zona OMI **B1/Centrale/CENTRO URBANO**

Prezzo (€/mq)	Reddito (€/mq x mese)	Saggio annuo (i=R/P)	
Tipologia edilizia	Stato	Min	Max
Abitazioni civili	Normale	3,69%	3,65%
Abitazioni di tipo economico	Normale	4,56%	4,16%
Box	Normale	6,00%	6,27%
Laboratori	Normale	5,70%	5,90%
Magazzini	Normale	6,17%	7,71%
Negozi	Normale	5,67%	7,27%
Uffici	Normale	6,35%	6,00%

4. *Stima del Valore di Mercato*

Determinato il saggio di capitalizzazione si può procedere con la stima del valore di mercato V_m dell'immobile, come rapporto tra il reddito netto annuale R_n ed il saggio di capitalizzazione r , precedentemente quantificati. Il valore di mercato così stimato 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:

$$V_m = R_n / r$$

$$€ 5.439,30 / 0,038 = € 143.139,47$$

Media dei valori stimati

Il più probabile valore di mercato dell'immobile viene pertanto determinato dalla media dei valori ottenuti sulla base della stima sintetico-comparativa e dalla stima per capitalizzazione dei redditi, ovvero pari a:

$$V_m = (€ 160.832,65 + € 143.139,47) / 2 = € 151.986,06$$

A tale valore va decurtata la seguente spesa:

1. Spese per la regolarizzazione urbanistica-edilizia pari ad € 10.000;
2. 10% per l'immediatezza della vendita all'asta pari a € 14.198,60.

Pertanto, il prezzo di vendita a base d'asta del Lotto 7 è pari a:

$$€ 127.787,46$$

N. LOTTO	VALORE DI STIMA	VALORE DA DECURTARE	VALORE FINALE DI STIMA
1	€ 1.462.413,80	€ 146.241,38	€ 1.316.172,42
2	€ 785.413,90	€ 81.223,59	€ 704.012,31
3	€ 481.207,06	€ 48.120,70	€ 433.086,36
4	€ 449.926,24	€ 54.352,62	€ 395.573,62
5	€ 696.137,95	€ 72.673,79	€ 623.464,16
6	€ 177.065,53	€ 19.506,55	€ 157.558,98
7	€ 151.986,06	€ 24.198,60	€ 127.787,46

ALLEGATI

- Allegato A.1** - Planimetria di rilievo Lotto 1;
Allegato A.2 - Planimetria di rilievo Lotto 2;
Allegato A.3 - Planimetria di rilievo Lotto 3;
Allegato A.4 - Planimetria di rilievo Lotto 4;
Allegato A.5 - Planimetria di rilievo Lotto 5;
Allegato A.6 - Planimetria di rilievo Lotto 6;
Allegato A.7 - Planimetria di rilievo Lotto 7;
Allegato B.1 - Documentazione fotografica Lotto 1;
Allegato B.2 - Documentazione fotografica Lotto 2;
Allegato B.3 - Documentazione fotografica Lotto 3;
Allegato B.4 - Documentazione fotografica Lotto 4;
Allegato B.5 - Documentazione fotografica Lotto 5;
Allegato B.6 - Documentazione fotografica Lotto 6;
Allegato B.7 - Documentazione fotografica Lotto 7;
Allegato C.1 - Conformità catastale Lotto 1;
Allegato C.2 - Conformità catastale Lotto 2;
Allegato C.3 - Conformità catastale Lotto 3;
Allegato C.4 - Conformità catastale Lotto 4;
Allegato C.5 - Conformità catastale Lotto 5;
Allegato C.6 - Conformità catastale Lotto 6;
Allegato C.7 - Conformità catastale Lotto 7;
Allegato D.1 - Conformità urbanistico-edilizia Lotto 1;
Allegato D.2 - Conformità urbanistico-edilizia Lotto 2;
Allegato D.3 - Conformità urbanistico-edilizia Lotto 3;
Allegato D.4 - Conformità urbanistico-edilizia Lotto 4;
Allegato D.5 - Conformità urbanistico-edilizia Lotto 5;
Allegato D.6 - Conformità urbanistico-edilizia Lotto 6;
Allegato D.7 - Conformità urbanistico-edilizia Lotto 7;
Allegato E.1 - Documentazione catastale Lotto 1;
Allegato E.2 - Documentazione catastale Lotto 2;
Allegato E.3 - Documentazione catastale Lotto 3;
Allegato E.4 - Documentazione catastale Lotto 4;
Allegato E.5 - Documentazione catastale Lotto 5;
Allegato E.6 - Documentazione catastale Lotto 6;
Allegato E.7 - Documentazione catastale Lotto 7;
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.1 - Documentazione attestante la regolarità urbanistico-edilizia Lotto 1;

Allegato H.2 - Documentazione attestante la regolarità urbanistico-edilizia Lotto 2;

Allegato H.3 - Documentazione attestante la regolarità urbanistico-edilizia Lotto 3;

Allegato H.4 - Documentazione attestante la regolarità urbanistico-edilizia Lotto 4;

Allegato H.5 - Documentazione attestante la regolarità urbanistico-edilizia Lotto 5;

Allegato H.6 - Documentazione attestante la regolarità urbanistico-edilizia Lotto 6;

Allegato H.7 - Documentazione attestante la regolarità urbanistica Lotto 7;

Allegato I - Nota Prot. n. 40662 del 08.09.2022;

Allegato L - Stralcio della Tav.4.2b del PRG di Termini Imerese con individuazione dei Lotti;

Allegato M- Stralcio della Tav.2.2 del PRG di Termini Imerese con individuazione dei vincoli dei Lotti;

Allegato N - Quotazioni OMI;

Allegato O - Gravami di uso civico;

Allegato P - Ispezione ipotecaria;

Allegato Q - Verbale di sopralluogo;

Allegato R.1 - Perizia per pubblicità Lotto 1;

Allegato R.2- Perizia per pubblicità Lotto 2;

Allegato R.3- Perizia per pubblicità Lotto 3;

Allegato R.4- Perizia per pubblicità Lotto 4;

Allegato R.5- Perizia per pubblicità Lotto 5;

Allegato R.6- Perizia per pubblicità Lotto 6;

Allegato R.7- Perizia per pubblicità Lotto 7.

Con la presente relazione, composta di n. 163 pagine dattiloscritte e n. 58 allegati, lo stimatore ritiene di aver adempiuto all'incarico conferitogli e resta a disposizione del Giudice per qualsiasi chiarimento.

Termini Imerese 27.06.2025

L'Esperto alla stima

Ing. Vincenzo Barranti



Tribunale di Termini Imerese
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
Procedura R.G. Es. n. 57/2022



Giudice delle Esecuzioni: Dott.ssa Giovanna Debernardi

Custode: Avv. Tommaso Greco

Esperto stimatore: Ing. Vincenzo Barranti



promossa da



contro

[REDACTED]





PREMESSA



Con provvedimento reso in data 21.11.2025, il Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Giovanna Debernardi nell'ambito della procedura esecutiva RG ES 57/22 promossa da contro [REDACTED], ha disposto il richiamo del perito estimatore, invitandolo a integrare e rettificare la perizia di stima già agli atti.

In particolare, il Giudice ha richiesto di specificare le condizioni riportate nella nota di trascrizione relativa all'atto di compravendita dell'11.04.2011 tra [REDACTED] in liquidazione e [REDACTED] S.r.l., nonché di correggere l'indicazione concernente la formalità costituita dalla trascrizione n. 25885/20505 del 04.01.2008, erroneamente posta a carico della procedura esecutiva. Si procede, pertanto, alle integrazioni richieste entro "[...] termine di giorni 20 per provvedere alle integrazioni indicate, non sospendendo nelle more le attività esecutive".

Pertanto, richiamato il provvedimento del 21.11.2025, si espongono le integrazioni richieste.

1. **Precisazioni da Atto di Compravendita del 11.04.2011**

Preliminarmente si rappresenta che i sette (7) lotti oggetto di stima insistono in un unico corpo di fabbrica, originariamente censito catastalmente alla sola particella n. 5795, quest'ultima generata dalla fusione delle particelle nn. 5526 e 5527, a cui venivano accorpate anche le particelle nn. 5766 e 793 (Vedi All.8-Documentazione catastale storica delle particelle).

La particella n. 5795 perveniva alla società esecutata [REDACTED] S.r.l. mediante Atto di Compravendita Rep. nn. 65473/16243 del 22.03.2007, a rogito del Notaio Agostino Grimaldi di Termini Imerese, registrato in data 27.03.2007 e trascritto il 18.05.2007 ai nn. 38389/24409.

Con il predetto atto veniva acquistato un *"fabbricato a destinazione commerciale, di circa metri quadrati duemilattocentoventitrè (mq. 2.823), ivi compresa la pertinente corte esclusiva"*.

Giova tuttavia precisare che la suddetta corte esclusiva è stata successivamente ceduta alla [REDACTED] [REDACTED] S.r.l., in forza dell'Atto di Compravendita Rep. nn. 552/402 dell'11.04.2011, a rogito del Notaio Flora Cardinale di Palermo, registrato a Palermo in data 03.05.2011 al n. 8130 e trascritto in pari data ai Registri Immobiliari (Reg. Gen. 21772 – Reg. Part. 15634). Tale corte risultava già scorporata dal fabbricato insistente sulla particella n. 5795 in virtù del frazionamento n. 571799/2009, a seguito del quale ha assunto la nuova identificazione al C.T. con il numero di particella 5922.



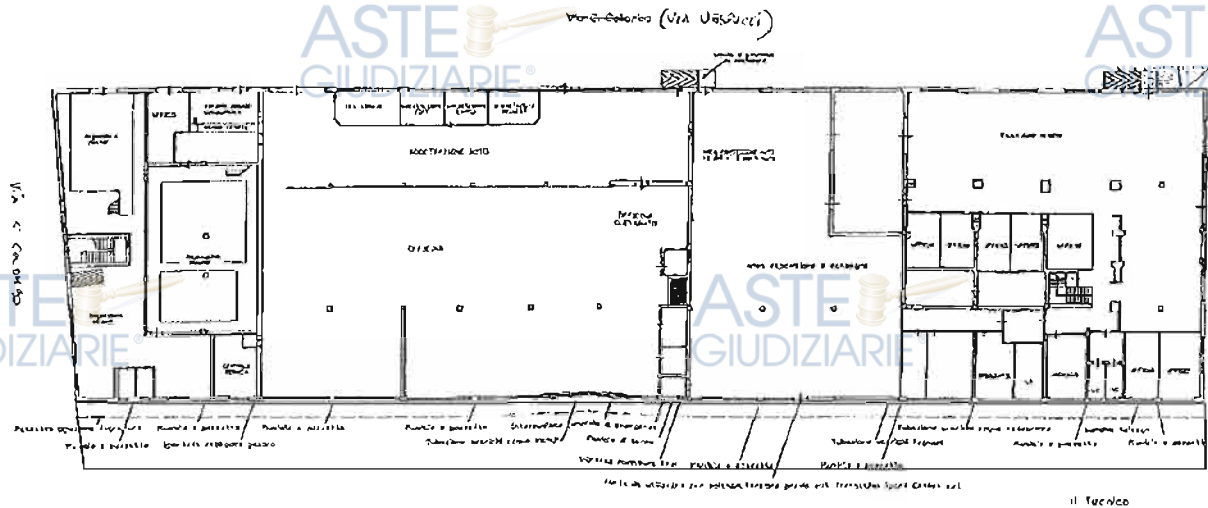
Dall'esame dell'atto sopra richiamato emerge quanto segue: *“L'immobile viene garantito libero e franco da arretri di tasse, ulteriori servitù passive oltre a quelle di fatto ad oggi esistenti per come precisato in premessa¹ e per come meglio si evince dalla apposita planimetria, che predisposta dalle parti e previa approvazione e relativa sotto lettera “A²” [...] In particolare tra le parti resta pattuito che, l'utilizzo dell'attuale apertura dall'interno del fabbricato di proprietà della società venditrice, e che consente di accedere alla porzione di area oggetto del presente atto, sarà impedito, a cura e spese della società acquirente, (e comunque fino al momento in cui si ottempererà alla ulteriore apertura di cui infra, con il rilascio delle necessarie autorizzazioni), mediante sistema di chiusura apposto dall'esterno con facoltà da parte della società venditrice di richiederne alla società acquirente l'utilizzo al solo fine di manutenzione e controllo delle esistenti servitù che permangono sull'area qui compravenduta. Ed inoltre l'immobile rimasto di proprietà venditrice, sempre a cura e spese della società acquirente, e previo ottenimento di tutte le necessarie autorizzazioni amministrative occorrenti, sarà dotato di una nuova apertura che fungerà da uscita di emergenza, da allocarsi in fregio alla Via Vespucci, nel sito che le parti medesime hanno già individuato in contraddittorio fra loro, e per come meglio si evince dalla predetta planimetria allegata sub. “A”, da realizzarsi entro e non oltre un anno dal rilascio delle autorizzazioni necessarie per legge”.*

¹ Detta premessa, a cui fa riferimento, è presente a pag. 2 dell'Atto di Compravendita Rep. nn. 552/402, riferendo: “[...] ferma restando l'insistenza sulla detta porzione di area delle opere di urbanizzazione e di servizio legittimamente esistenti e già realizzate dall' [] strumentali all'attività di quest'ultima e delle quali sarebbero rimasti a proprio carico gli obblighi della relativa manutenzione.”

² In realtà detta planimetria costituisce l'All. B. dell'Atto di Compravendita Rep.n.552/402

AICA S.r.l. - Concessionaria e officina autoveicoli
Lungoro C. Colombo - VERDI 10495E

PIAZZA PIANO TERRA Scala 1/250



Allegato B, estratto dall'Atto di Compravendita. Si precisa che con contorno rosso è stata identificata dal sottoscritto la corte ad oggi censita al C.T. alla P.lla 5922

Pertanto, con le suddette note, allegate all'Atto di Compravendita dell'11.04.2011 nn. 552/402 in ottemperanza a quanto previsto dal provvedimento del Giudice dell'Esecuzione, il sottoscritto perito estimatore integra la propria perizia in atti.

2. Formalità pregiudizievoli

Con riferimento alle formalità pregiudizievoli, si riportano di seguito le precisazioni, da intendersi quali elementi sostitutivi ed integrativi rispetto a quanto indicato nella perizia di stima depositata nel fascicolo telematico. Pertanto, le formalità pregiudizievoli indicate nella presente integrazione costituiscono i riferimenti da considerare in luogo di quelli riportati nella perizia.

Dalla Certificazione notarile del Notaio Dott.ssa Giulia Barbagallo, emergono le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

Iscrizione nn.47961/12009 del 20.06.2007

Importo: € 3.000.000,00 A favore di:

Contro: ██████████

Derivante da: Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo del 15.06.2007 rep. 65767/16404 a rogito del Notaio Grimaldi Agostino.

Formalità a carico della procedura.

Trascrizioni

Trascrizione nn.25885/20505 del 26.05.2022

A favore di:

Contro: [REDACTED] s.r.l. IN

LIQUIDAZIONE

Derivante da: Verbale di pignoramento immobiliare del 27.04.2022 Rep. 682 del Tribunale di Termini Imerese.

Formalità a carico della procedura.

Trascrizione nn.6194/3811 del 04.02.2008

A favore di: [REDACTED] s.r.l.

Contro: [REDACTED] s.r.l. IN

LIQUIDAZIONE

Derivante da: Domanda Giudiziale nascente da Dichiarazione di nullità di atti del 04.01.2008 Rep.n. 181 emesso dal Tribunale di Palermo

A parziale rettifica della propria perizia di stima, il sottoscritto esperto stimatore riporta gli estremi della presente trascrizione, affermando inoltre che tale **Formalità non risulta cancellabile a carico della procedura.**

ALLEGATI

1. Atto di Compravendita dell'11.04.2011 nn. 552/402;
2. Nota di Trascrizione dell'Atto di Compravendita nn.552/402;
3. Nota di trascrizione della domanda giudiziale;
4. Copia verbali giudizio 278/2008 con atto di citazione e provvedimento di estinzione ex art. 309 c.p.c.;
5. Copia accordo transattivo;
6. Copia originale atto di citazione fornito dall'avv. Blandi;
7. Copia biglietto di cancelleria rinvio ex art. 309 cpc;
8. Documentazione catastale storica delle particelle.



Con la presente relazione, composta di n. 6 pagine dattiloscritte e n.8 allegati, l'esperto stimatore ritiene di aver adempiuto all'incarico conferitogli e resta a disposizione per qualsiasi chiarimento.

Palermo, 10.12.2025



L'esperto stimatore
Ing. Vincenzo Barranti

