

Tribunale di Termini Imerese
Sezione ESECUZIONI IMMOBILIARI



Procedura R.G. Es. n. 93/2023

Data udienza ex art. 569 c.p.c. 21-03-2024 ore 12:30

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



Custode Giudiziario: **Avv. Antonello Guggino**

Esperto stimatore: **Ing. Vincenzo Barranti**

Promossa da

PRISMA S.P.V. S.r.l.

Sede legale: Via Carucci n.131 - 00413, Roma

Partita IVA – C.F.: 05028250263

Avv.to Luigi Abbate

C.F.: BBTLGU47L23G273L

PEC: luigiabbate@pecavvpa.it



Contro

[REDACTED]



Sommario

INCARICO	2
Operazioni peritali	2
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità Lotto Unico	3
Dati catastali Lotto Unico	4
Confini Lotto Unico	7
Cronistoria dati catastali Lotto Unico.....	7
Descrizione Lotto Unico.....	8
Consistenza Lotto Unico	14
Stato di occupazione Lotto Unico.....	14
Corrispondenza catastale Lotto Unico	14
Schema sintetico descrittivo del Lotto Unico.....	16
Servitù, censo, livello, usi civici Lotto Unico.....	18
Provenienze ventennali Lotto Unico.....	18
Formalità pregiudizievoli.....	22
Vincoli e oneri condominiali Lotto Unico	22
Normativa urbanistica Lotto Unico	23
Regolarità edilizia Lotto Unico	25
Stima	29
ALLEGATI.....	42

INCARICO

Con provvedimento del 22.11.2023, il sottoscritto Ing. Barranti Vincenzo, con studio in Corso La Masa n.82 – 90019, Trabia (PA), email ing.barranti@libero.it, PEC ing.barranti@pec.it, Tel./Fax 091-8104532, veniva nominato Esperto stimatore ex art. 568 c.p.c. In data 24.11.2023 il sottoscritto accettava l'incarico e prestava giuramento per via telematica mediante sottoscrizione con firma digitale del verbale di accettazione.

Operazioni peritali

Le operazioni peritali hanno avuto inizio in data 18.12.2023 alle ore 10:10, durante le quali erano presenti oltre allo stesso Esperto stimatore, il custode giudiziario Avv. Antonello Guggino e gli esecutati Sigg. [REDACTED]. Alla presenza degli stessi si è dato inizio alle operazioni peritali consistenti nel rilievo metrico e fotografico, prendendo appunti in separato foglio, dell'unità immobiliare

pignorata.

Il verbale veniva quindi letto, confermato e sottoscritto e le stesse operazioni peritali venivano dichiarate chiuse.



Lotto Unico

Il lotto unico è formato dal seguente bene oggetto di pignoramento:

- ***Unità immobiliare facente parte di un fabbricato ubicato ai civici nn. 3 e 3/B del Largo San Calogero nel Comune di Termini Imerese (PA).***



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



Completezza documentazione ex art. 567

È presente nel fascicolo, la Certificazione Notarile sostitutiva del Certificato Ipotecale a firma del Notaio Dott. Niccolò Tiecco di Perugia redatto in data 25.07.2023 depositato nel fascicolo telematico in data 28.08.2023. La suddetta Certificazione risulta completa, ovvero i certificati delle iscrizioni si estendono al ventennio anteriore alla trascrizione dell'Atto di Pignoramento (avvenuta in data 12.07.2023 Reg. Gen. 35389 Reg. Part. 27497) e la certificazione delle trascrizioni risale all'ultimo atto di acquisto a titolo derivativo precedente il ventennio.

Titolarità Lotto Unico



L'immobile oggetto di esecuzione, appartiene agli odierni esecutati:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

L'immobile in oggetto perveniva agli odierni esecutati in forza dell'Atto di Compravendita Rep. n.16107 Racc.n.4480 del 29.12.2005 a rogito del Notaio Dott. Vincenzo Marretta di Palermo, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Palermo il 05.01.2006 al n.508.

Si precisa che gli esecutati hanno contratto matrimonio in data 06.09.1995 a Termini Imerese, come da registro degli Atti di Matrimonio del Comune di Termini Imerese al n.81, P.2 S.A anno 1995, come riportato nel certificato di matrimonio (*Allegato M*). Pertanto alla data della stipula dell'Atto di compravendita nonché del Contratto di mutuo, oggi titolo esecutivo nel presente procedimento, gli esecutati avevano entrambi titolarità sul bene oggetto di pignoramento.

Dati catastali Lotto Unico

L'immobile oggetto di esecuzione è censito al N.C.E.U. del Comune di Termini Imerese (Codice L112) con i seguenti identificativi:

- Piazzetta San Calogero n.3/3B, Piano PT-1-2:

Foglio	Part.	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
MU	2964		A/4	3	3,5	101 mq (escluse aree scoperte 100 mq)	€ 169,91

Lo stesso immobile è catastalmente intestato a:

- [REDACTED]

[REDACTED]

- OMISSIS [REDACTED]

[REDACTED]

Derivante da:

Fg. MU P.Ila 2964 (Catasto Fabbricati):

Unità immobiliare dal 09.11.2015:

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

Situazione dell'unità immobiliare dal 07.07.1992:

- ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 07.07.1992 in atti dal 21.02.1994
COMPRAVENDITA (n.525.1/1993).

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico:

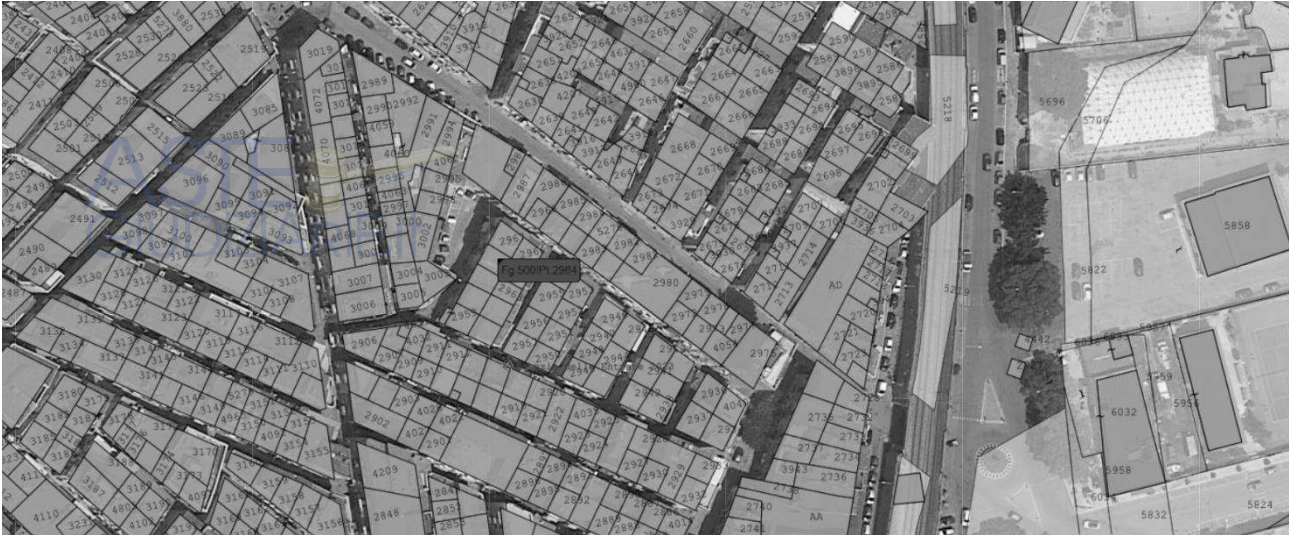
- Impianto meccanografico del 30.06.1987.



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

Confini Lotto Unico

La particella catastale n. 2964, in cui insiste l'unità immobiliare costituente il Lotto Unico oggetto del presente pignoramento, confina a Nord con Largo San Calogero, ad est con fabbricato adiacente identificato al N.C.E.U. con la P.lla 2967 (di pari altezza), a Sud con fabbricato identificato al N.C.E.U. con la P.lla 2965 ed ad ovest con fabbricato identificato al N.C.E.U. con la P.lla 2963 (di altezza minore).



Sovrapposizione tra l'ortofoto satellitare ed il foglio di mappa MU con individuazione del fabbricato in cui ricade il Lotto Unico

Cronistoria dati catastali Lotto Unico

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 29.12.2005 ad oggi	[REDACTED]	Fabbricati: Fg. MU, P.lla 2964
Dal 24.09.1997 al 29.12.2005	[REDACTED]	Fabbricati: Fg. MU, P.lla 2964



Dal 07.07.1992 al 24.09.1997	[REDACTED]	Fabbricati: Fg. MU, P.lla 2964
Dal 28.04.1988 al 07.07.1992	[REDACTED]	Fabbricati: Fg. MU, P.lla 2964
Dal 23.02.1983 (antecedente all'impianto meccanografico) al 28.04.1988	[REDACTED]	Fabbricati: Fg. MU, P.lla 2964

Descrizione Lotto Unico

Il Lotto Unico, oggetto del presente pignoramento, consiste in un'unità immobiliare, avente destinazione catastale A/4, con accesso dai civici nn. 3 e 3/B di Largo San Calogero nel Comune di Termini Imerese (PA). Nello specifico l'unità pignorata è un fabbricato terra-tetto, appartenente alla tipologia delle case a schiera, avente tre lati in adiacenza con altre unità immobiliari ed unico prospetto con affaccio esterno su largo San Calogero. Il fabbricato, di origine antecedente al '42 (prova ne è la planimetria catastale d'impianto del 25.11.1939), è composto da un unico corpo avente struttura in muratura portante con copertura a singola falda e, quattro elevazioni fuori terra. L'unico fronte libero, prospiciente su Largo San Calogero, si trova in discreto stato conservativo presentando nello specifico rivestimento in pietra, fino

ad un'altezza di 1 m circa, mentre la restante porzione presenta finitura per esterni di tipo LiVigni di colore giallo.



Foto 1-Prospetto su largo San Calogero



Foto 2-Accesso da largo San Calogero n.3



Foto 3-Prospetto su largo San Calogero

L'accesso all'unità immobiliare, che si sviluppa come sopra detto su quattro livelli, avviene per i piani in elevazione mediante un portone in legno posto al civico n. 3 del largo San Calogero, nonché dal civico n.3/B per il piano terra. Dal civico n. 3 ci si immette nell'androne scala, costituita da due rampe avente forma ad L la quale disimpegna i diversi piani, mentre dal civico 3/B si accede al locale di piano terra costituito da un vano adibito a soggiorno/cucina nonché ad un servizio igienico ricavato nel sottoscala. Il suddetto piano terra risulta collegato ai superiori piani, tramite una porta di collegamento con l'androne scala.



Foto 4-Soggiorno/cucina



Foto 5-Servizio igienico



Foto 6-Soggiorno/cucina

Per quanto concerne le finiture, il piano terra presenta pavimenti rivestiti con piastrelle in cotto con inserti decorativi, ad esclusione del servizio igienico in quanto la pavimentazione risulta essere rivestita con piastrelle in ceramica di colore celeste.

Le pareti si presentano tutte rifinite con idropittura lavabile di colore bianco, ad eccezione del servizio igienico in cui le pareti sono rivestite, fino ad un'altezza di 2 m circa, con piastrelle in ceramica di colore celeste e blu.

L'altezza utile interna al piano terra è pari a 3,10 m.

Dalla prima rampa di scala, ci si immette al piano primo il quale risulta essere composto da:

- Camera da letto munita di porta-finestra con accesso al balcone prospiciente su largo San Calogero;
- Servizio igienico, completo di lavabo, wc, bidet e piatto doccia, munito di finestra prospiciente su largo San Calogero;
- Ripostiglio, ricavato nel sottoscala, sprovvisto di apertura.

Per quanto concerne le finiture, il piano primo presenta pavimenti rivestiti con piastrelle in ceramica di colore chiaro, pareti rifinite con idropittura lavabile di diverse colorazioni ad eccezione del servizio igienico che presenta le pareti rivestite, fino ad un'altezza di 2,40 m circa, con piastrelle in ceramica di colore marrone.



Foto 7-Camera da letto 1



Foto 8-Servizio igienico



Foto 9-Ripostiglio

L'altezza utile interna al piano primo è pari a 3,10 m, ad eccezione del servizio igienico in cui risulta essere pari a 2,41 m.

Infine, mediante la seconda rampa di scala ci si immette al piano secondo, composto da:

- Camera da letto munita di porta-finestra dalla quale si accede al balcone prospiciente su largo San Calogero;
- Servizio igienico, completo di lavabo, wc, bidet e vasca, munito di finestra prospiciente su largo San Calogero;
- Vano adibito a disimpegno dove, mediante una scala ad unica rampa, si accede al piano sottotetto, costituito da un primo ambiente avente altezza variabile da 2,77 m a 1,20 m, ed un secondo ambiente adibito a ripostiglio dall'altezza di 1,20 m ad un'altezza di 85 cm.

Per quanto concerne le finiture, il piano secondo presenta pavimenti rivestiti con piastrelle in ceramica di colore marrone, pareti rifinite con idropittura lavabile di colore celeste, ad eccezione del servizio igienico in cui le pareti sono rivestite, fino ad un'altezza di 2,20 m circa, con piastrelle in ceramica di colore marrone. Il sottotetto invece presenta pavimenti rivestiti con piastrelle di ceramica e pareti rifinite con idropittura di colore verde.



Foto 10-Camera da letto 2



Foto 11-Servizio igienico



Foto 12-Servizio igienico



Foto 13-Scala di accesso al sottoscala



Foto 14-Sottotetto



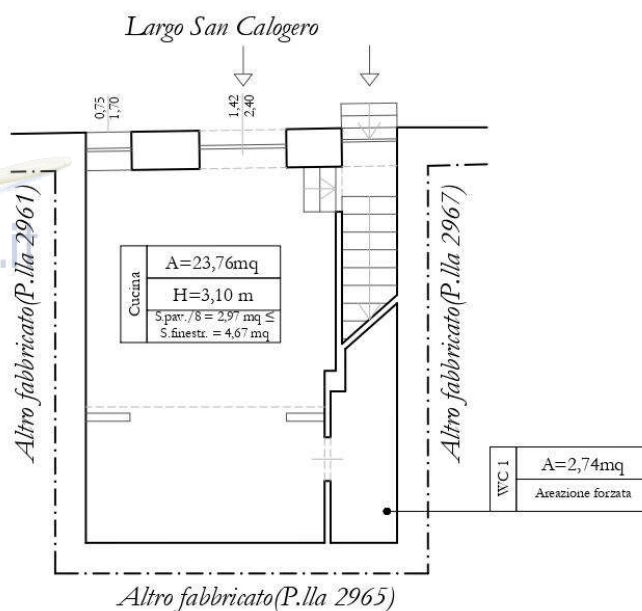
Foto 15-Sottotetto

L'altezza utile interna al piano secondo è pari a 2,87 m, ad eccezione del bagno dove si ha un'altezza pari a 2,70 m. Nel sottotetto l'altezza massima del primo ambiente è pari a 2,77 m, mentre l'altezza minima è pari a 1,20 m, da cui si sviluppa il secondo ambiente fino ad un'altezza di 85 cm.

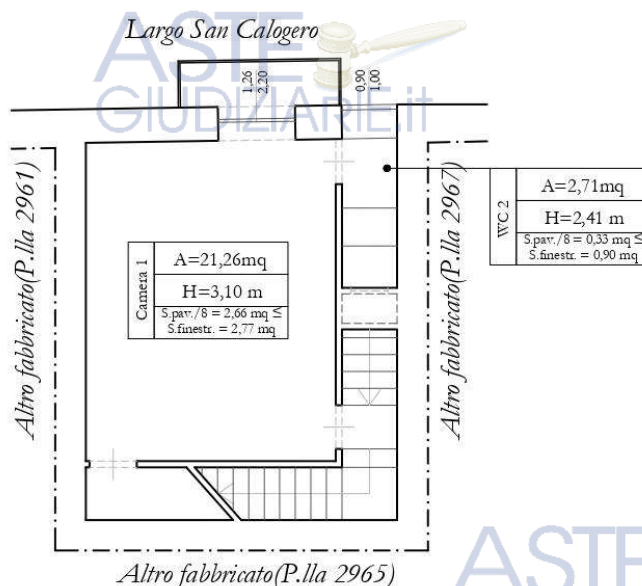
Dal punto di vista impiantistico l'immobile è dotato di impianto elettrico ed idrico sottotraccia non conforme alle normative vigenti, impianto citofonico, scaldabagno elettrico per l'acqua calda sanitaria, split per il riscaldamento/raffrescamento degli ambienti. L'immobile non è dotato di attestato di prestazione energetica (APE) e, allo stato attuale, si presenta in discrete condizioni di conservazione e manutenzione.

La Superficie Utile Interna del Lotto Unico è pari a 118,48 mq, la superficie non residenziale è pari a 4 mq, la Superficie Commerciale è pari a 114,28 mq. Tali superfici sono state determinate a seguito del rilievo eseguito e delle difformità riscontrate in sede di sopralluogo, a confronto con la rappresentazione catastale di primo impianto, assunta a riferimento.

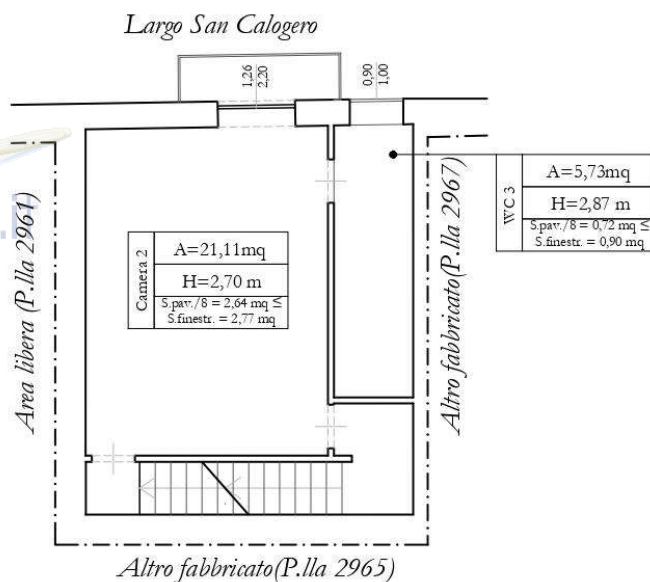




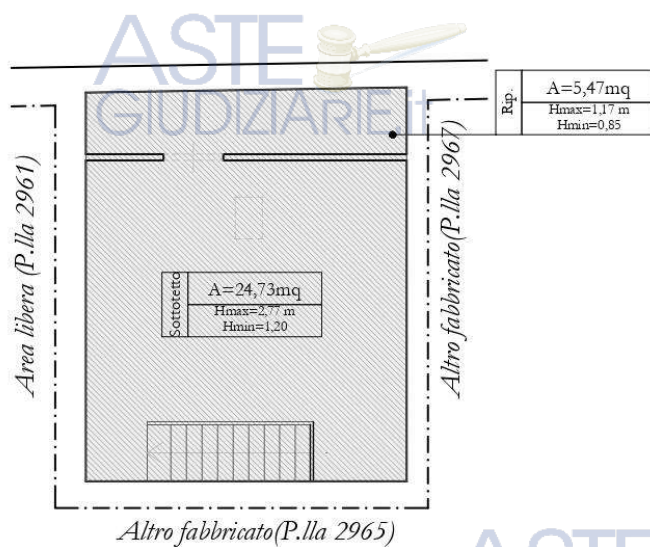
Piano Terra



Piano Primo



Piano Secondo



Piano Sottotetto

LEGENDA

Aumento di superficie utile interna

Consistenza Lotto Unico

I coefficienti di ragguaglio (o indici mercantili) utilizzati nel calcolo delle superfici commerciali sono stati estrapolati dalle tabelle del Borsino Immobiliare. La superficie commerciale del balcone è stata ragguagliata al 25% (*Balconi e Lastrici solari*).

Per la superficie commerciale del piano terra, primo e secondo non è stato utilizzato alcun coefficiente di ragguaglio.

Destinazione	Superficie Lorda	Coeff. di ragguaglio	Superficie Commerciale
Vano scala	9,18 mq	1	9,18 mq
Piano Terra	34,70 mq	1	34,70 mq
Piano Primo	34,70 mq	1	34,70 mq
Balcone	2,00 mq	0,25	0,50 mq
Piano Secondo	34,70 mq	1	34,70 mq
Balcone	2,00 mq	0,25	0,50 mq
Totale Superficie Commerciale			114,28 mq

Stato di occupazione Lotto Unico

L'immobile alla data del sopralluogo risultava occupato dagli esecutati.

Corrispondenza catastale Lotto Unico

Dalla sovrapposizione tra la planimetria catastale dell'immobile in oggetto (presentata in data 25.11.1939) e lo stato dei luoghi, si evidenziano le seguenti difformità:

Piano Terra

1. Diversa distribuzione interna consistente nella realizzazione di un tramezzo al fine di ricavare un servizio igienico nel sottoscala;
2. Mancata rappresentazione dei gradini di collegamento tra il vano della scala e il vano adibito a soggiorno/cucina;

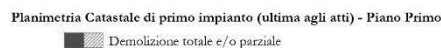
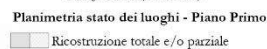
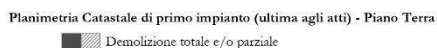
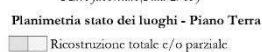
Piano primo

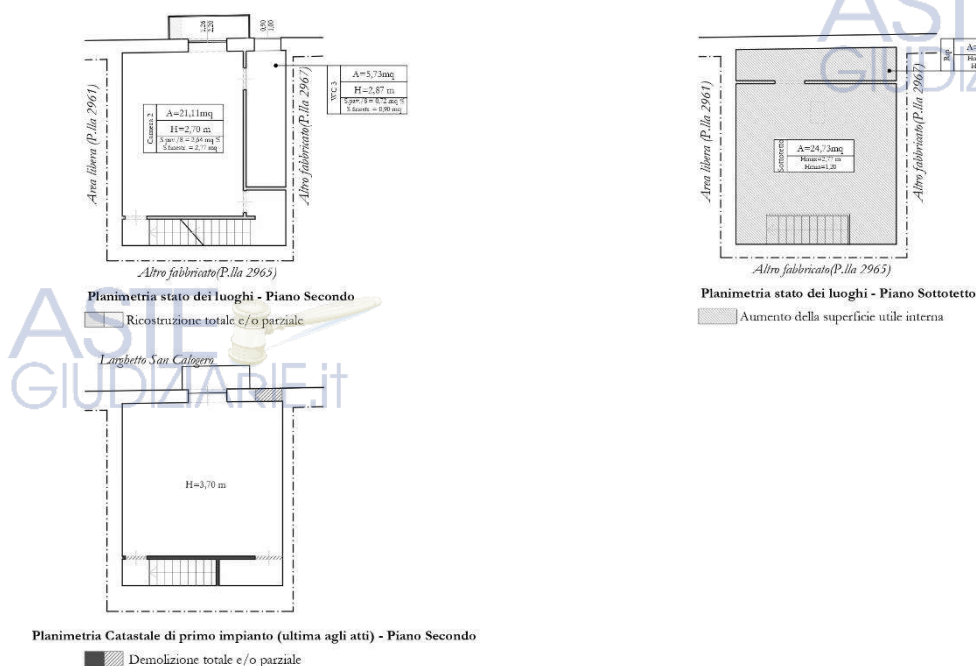
3. Maggiore dimensione in larghezza e lunghezza del balcone prospiciente su largo San Calogero;
4. Mancata rappresentazione di un gradino della scala;
5. Realizzazione di un soppalco nel servizio igienico;

Piano secondo

6. Maggiore dimensione in larghezza e lunghezza del balcone prospiciente su largo San Calogero;

- ASTE**
GIUDIZIARIE.it





Alla luce delle difformità rilevate, al fine di rendere regolare dal punto di vista catastale l'unità immobiliare oggetto di pignoramento, sarà necessario redigere un Docfa catastale per l'aggiornamento della planimetria.

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

Schema sintetico descrittivo del Lotto Unico

Piena ed intera proprietà di un'unità immobiliare, distribuita su quattro livelli fuori terra, avente destinazione catastale A/4, con accesso dai civici nn. 3 e 3/B di Largo San Calogero nel Comune di Termini Imerese (PA). Nello specifico l'unità pignorata è un fabbricato terra-tetto, appartenente alla tipologia delle case a schiera, avente tre lati in adiacenza con altre unità immobiliari ed unico prospetto con affaccio esterno su largo San Calogero. Il fabbricato, di origine antecedente al '42 (prova ne è la planimetria catastale d'impianto del 25.11.1939), è composto da un unico corpo avente struttura in muratura portante con copertura a singola falda e, quattro elevazioni fuori terra.

Dal civico n. 3 ci si immette nell'androne scala, costituita da due rampe avente forma ad L la quale disimpegna i diversi piani, mentre dal civico 3/B si accede al locale di piano terra costituito da un vano adibito a soggiorno/cucina nonché ad un servizio igienico ricavato nel sottoscala. Il suddetto piano terra risulta collegato ai superiori piani, tramite una porta di collegamento con l'androne scala.

Dalla prima rampa di scala, ci si immette al piano primo il quale risulta essere composto dai seguenti

ambienti:

- Camera da letto munita di porta-finestra con accesso al balcone prospiciente su largo San Calogero;
- Servizio igienico, completo di lavabo, wc, bidet e piatto doccia, munito di finestra prospiciente su largo San Calogero;
- Ripostiglio, ricavato nel sottoscala, sprovvisto di apertura.

Infine, mediante la seconda rampa di scala ci si immette al piano secondo, composto da:

- Camera da letto munita di porta-finestra dalla quale si accede al balcone prospiciente su largo San Calogero;
- Servizio igienico, completo di lavabo, wc, bidet e vasca, munito di finestra prospiciente su largo San Calogero;
- Vano adibito a disimpegno dove, mediante una scala ad unica rampa, si accede al piano sottotetto, costituito da un primo ambiente avente altezza variabile da 2,77 m a 1,20 m, ed un secondo ambiente adibito a ripostiglio dall'altezza di 1,20 m ad un'altezza di 85 cm.

Il fabbricato ricade nella ZTO denominata "*Zona Omogenea di tipo A*" del PRG del Comune di Termini Imerese approvato con D.A. n.76/DRU del 23.02.2001, soggetto ad ulteriori modifiche con D.D.G. n.785 del 24.07.09.

Il fabbricato, costituente il Lotto Unico, non è provvisto di alcun titolo edilizio autorizzativo, ma lo stesso risulta essere stato realizzato in data antecedente al 1942, come desumibile dalla planimetria storica di primo impianto depositata presso l'Agenzia del Territorio in data 25.11.1939, la quale pertanto verrà assunta a riferimento per le difformità urbanistiche ed edilizie.

Lo stato dei luoghi non è conforme alla planimetria catastale di primo impianto in quanto sono state rinvenute difformità concernenti la diversa distribuzione interna, la modifica strutturale consistente nella realizzazione di una velux sulla falda di copertura, nella realizzazione di un solaio in latero-cemento, con conseguente aumento della superficie utile, realizzazione di scala interna di collegamento tra il secondo piano ed il piano sottotetto, modifica del prospetto consistente nella realizzazione di un'apertura al secondo piano.

Pertanto, relativamente alle modifiche strutturali consistenti nella realizzazione di un solaio in latero-cemento a copertura del piano secondo e la realizzazione di una scala di collegamento fra il secondo piano ed il piano sottotetto, non essendo possibile procedere alla loro regolarizzazione, viene prevista la "tombatura" dello stesso piano sottotetto realizzando un tramezzo che consenta di ripristinare lo stato ante come da planimetria di primo impianto, intervento rientrante nell'attività di edilizia libera ai sensi dell'art. 4 comma 1 lettera "ad" della L.R. 23/21.

Tuttavia, la realizzazione di un solaio in latero-cemento, determina una modifica della struttura dell'edificio, totalmente difforme rispetto allo stato riportato nella planimetria di primo impianto, per cui

sarà necessario procedere alla predisposizione dei nuovi calcoli strutturali dell'intero edificio, depositando all'ufficio del Genio Civile un Certificato di idoneità sismica ai sensi dell'art 110 della L.R. 4/03 e art. 96 del DPR 380/01. Contestualmente sarò necessario presentare presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Termini Imerese un Permesso di Costruire in Sanatoria (Ex Art.36 del DPR 380/01) con il quale si potrà regolarizzare anche la diversa distribuzione interna, presentazione di Segnalazione Certificata di Agibilità (SCA) e contestuale Docfa per l'aggiornamento catastale.

Considerando il valore di mercato dell'immobile stimato in € 76.488,71, andando a detrarre le spese di tombatura e di ripristino, nonché le spese relative alla presentazione delle pratiche edilizie ed urbanistiche (costi pari ad € 22.650,00) e regolarizzazione catastale (costo pari ad € 1.000,00), nonché applicando la percentuale del 15% per l'immediatezza della vendita all'asta (pari a € 7.925,81) si ottiene un valore di stima pari ad € 44.912,90.

Servitù, censo, livello, usi civici Lotto Unico

Con nota protocollo del 07.12.2023 n. 116792, allegata alla perizia, il Commissariato per la liquidazione degli usi civici comunicava che *"In riferimento all'Istanza della S.V., pervenuta con pec del 25.11.2023, si comunica che, al momento, questo Commissariato non può rilasciare puntuali certificazioni riguardo l'esistenza o meno di diritti di uso civico nel territorio del Comune di Termini Imerese. Le ricerche di natura storico-giuridica ed, eventualmente, le indagini sui luoghi, necessarie per il rilascio delle attestazioni di che trattasi, richiedono tempi lunghi. Si fa presente, comunque, che i diritti di uso civico possono essere estinti da parte dei soggetti titolari di atto pubblico di provenienza mediante il pagamento a favore del Comune di una somma il cui importo è determinato secondo quanto stabilito all'art 26 della l.r. n.10/99 e s.m.i. ed all'articolo 5 della l.r. n.28/2000 e s.m.i."*

Provenienze ventennali Lotto Unico

Periodo	Proprietà	Atti
Dal 29.12.2005 ad oggi	[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]	Atto di compravendita del 29.12.2005, Rep. nn. 16107/4480 Notaio Dott. Vincenzo Marretta Trascritto presso l'Agenzia del Territorio- Servizio di Pubblicità Immobiliare di Palermo il 05.01.2006. Da potere di [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] a,

Dal 24.09.1997 al 29.12.2005		Successione in morte di [REDACTED] [REDACTED] del 24.09.1997 Denuncia di Successione presentata all'Ufficio del Registro di Termini Imerese il 06.11.1997 al n.44 e trascritta presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare il 02.11.2002 al n.32824 di formalità. Con la suddetta successione veniva trasferita la quota di 6/24 ai suoi eredi, i figli [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], mentre la moglie rinunciava con atto del Notaio Candioto del 22.10.1997 registrato il 29.10.1997 al n.1362.



	<i>Proprietà 10/40</i> [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] <i>Proprietà 10/40</i> [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] <i>Proprietà 10/40</i> [REDACTED]	ASTE GIUDIZIARIE.it
Dal 23.02.1983 al 28.04.1988	[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] <i>Proprietà 1/4 nuda proprietà</i> [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] <i>Proprietà 1/4 nuda proprietà</i> [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] <i>Proprietà 1/4 nuda proprietà</i> [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] <i>Proprietà 1/4 nuda proprietà</i> [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] <i>Usufrutto 1/1</i>	Successione in morte di [REDACTED] [REDACTED] del 23.02.1983 Denuncia di Successione (Den.96, Vol.376) regolata da Testamento Pubblico ricevuto dal Notaio Lo Presti Giuseppe di Termini Imerese in data 18 ottobre 1982, registrato a Termini Imerese il 15 settembre 1988 al n.1069, pubblicato dall'Archivio Notarile Distrettuale di Termini Imerese il 6 settembre 1988 al n.5746, registrato a Termini Imerese il 15.09.1988 al n.1069. ASTE GIUDIZIARIE.it
Dal 26.01.1957 al 23.02.1983	[REDACTED] <i>Proprietà 1/1</i> [REDACTED]	Atto di Compravendita del 26.01.1957 Rep.n.48471 Notaio Dott. Vincenzo Cancilla



		Registrato a Termini Imerese il 09.02.1957 al n.1661. Trascritto a Palermo il 26.02.1957 ai nn. 4903/4314.
--	--	---

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento, sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento (12.07.2023).



Formalità pregiudizievoli

Iscrizioni

Ipoteca volontaria n.244 del 05.01.2006

A favore di: Banca per la Casa S.P.A. con sede in Milano

Contro: [REDACTED]

Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario del 29.12.2005 Rep.16108 Racc.4481 a rogito del Notaio Dott. Vincenzo Marretta, iscritto a Palermo il 05.01.2006 n.97 serie 1T, trascritto a Palermo il 05.01.2006 ai nn.834/244.

Formalità a carico della procedura



Trascrizioni

Trascrizione nn.35389/27497 del 12.07.2023

A favore di: PRISMA S.P.V. S.R.L.

Contro: [REDACTED]

Derivante da: Verbale di pignoramento immobili del 21.06.2023 Rep. 1137/2023 del Tribunale di Termini Imerese.

Formalità a carico della procedura.



Vincoli e oneri condominiali Lotto Unico

Nulla da riferire.



Normativa urbanistica Lotto Unico

Il Lotto Unico ricade nella ZTO denominata "Zona Omogenea di tipo A" del PRG del Comune di Termini Imerese approvato con D.A. n.76/DRU del 23.02.2001, soggetto ad ulteriori modifiche con D.D.G. n.785 del 24.07.09, normata all'articolo 31 delle NTA del PRG, di seguito riportato:

Art.31 – Zona Omogenea di tipo A

1. *Tutte le zone A, sia in ambito urbano che extraurbano, coincidono con le zone di recupero ai sensi dell'art. 27 della legge 5 agosto 1978, n.457.*
2. *L'amministrazione comunale può individuare, nell'ambito di tali zone gli immobili, i complessi edilizi, gli isolati e le aree per i quali il rilascio della concessione è subordinato alla formazione dei piani di recupero di cui all'art. 28 della stessa legge.*
3. *Gli edifici e le aree compresi in ambiti territoriali di tipo A, in assenza dei piani di recupero o fino all'approvazione degli stessi, sono soggetti solo ad interventi di recupero edilizio. Sono pertanto escluse le demolizioni di edifici esistenti e le nuove edificazioni in sostituzione o meno di volumetrie preesistenti.*
4. *Nella generalità dei casi sono ammessi gli interventi di manutenzione (ordinaria e straordinaria), di restauro e risanamento conservativo come specificati negli artt.13 - 14 - 15 delle presenti norme di attuazione.*
5. *Gli interventi di ristrutturazione edilizia non sono ammissibili se non nell'ambito di un piano particolareggiato. Tuttavia eventuali interventi di ristrutturazione edilizia potranno riguardare, eccezionalmente, solo le parti interne di singole unità edilizie, laddove, sono indispensabili ai fini del rinnovamento funzionale delle suddette unità e solo nell'ottica del recupero di elementi tipologici e formali alterati che deve, comunque, rispettare le tipologie caratteristiche del c.s. previo parere della Soprintendenza, con esclusione della demolizione e sostituzione edilizia. Gli interventi di ristrutturazione edilizia, come definiti dall'art.16, sono comunque esclusi nei casi dei complessi edilizi e degli immobili individuati nelle tavv. n. 2.1 e n. 2.2, quali emergenze architettoniche o degli edifici che prospettano su spazi perimetrati sempre nelle tavv. n. 2.1 e 2.2, quali emergenze ambientali, dove sono ammessi solo interventi di restauro e risanamento conservativo. Per tali emergenze, ai sensi del D. legs. 490/99 qualsiasi intervento dovrà acquisire il parere della Soprintendenza.*
6. *Gli interventi di cui ai commi 4 e 5 del presente articolo si attuano direttamente mediante autorizzazione edilizia ovvero concessione edilizia.*
7. *La ristrutturazione urbanistica, invece, non è ammessa in alcun caso se non nell'ambito di un piano esecutivo e solo per quelle parti che da una approfondita analisi storico – urbanistica dovessero risultare avulse, per trasformazioni recenti e non storicizzare, dal contesto del centro storico.*
8. *Nelle zone omogenee di tipo A sono ammesse le seguenti destinazioni: - residenza; - uffici pubblici e privati, studi professionali; - istituzioni pubbliche e associazioni; - servizi sociali di interesse pubblico; - negozi, botteghe, locali per pubblici esercizi, con esclusione di supermercati; - attrezzature a carattere religioso; - istituti di credito, cambio e assicurazione; - teatri e cinematografi; - alberghi, pensioni, ristoranti e trattorie; - autorimesse; - laboratori artigianali con esclusione di quelli che attuano lavorazioni nocive, inquinanti, rumorose, generatrici di interferenze di traffico e comunque incompatibili con la residenza;*
9. *Al fine di incentivare il recupero ed il riuso del patrimonio edilizio del centro storico, con particolare riferimento alle risorse termali, sono ammesse nella zona A destinazioni d'uso connesse alla ricettività del tipo paese-albergo.*



Stralcio della tavola del PRG del Comune di Termini Imerese con individuazione del fabbricato in cui è sito il Lotto Unico

Inoltre, si specifica che, la suddetta area risulta essere gravata dal vincolo discendente dalla Legge n.1497/1939.



Stralcio Tav. 2.2 – Carta dei Vincoli e delle Emergenze Urbane e della Legenda

Regolarità edilizia Lotto Unico

A seguito di un'approfondita ricerca documentale presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Termini Imerese, è emerso che il fabbricato, costituente il Lotto Unico, non è provvisto di alcun titolo edilizio autorizzativo, ma tuttavia lo stesso risulta essere stato realizzato in data antecedente al 1942, come desumibile dalla planimetria storica di primo impianto depositata presso l'Agenzia del Territorio in data 25.11.1939.

Comunque per lo stesso fabbricato è stata rinvenuta presso l'Ufficio Tecnico del Comune:

- **Autorizzazione n.39 del 1994**, con il quale l'Ufficio Tecnico rilasciava autorizzazione al Sig. [REDACTED] precedente proprietario, al fine di eseguire i seguenti lavori: *"rifacimento intonaco prospetto, ricucitura lesioni, sistemazione tegole e sostituzione infissi da eseguirsi sul fabbricato di Largo San Calogero n.3"*, rilasciata, visto il parere dell'Ufficio Tecnico Comunale espresso in data 19.10.1993 ed il nulla osta della Soprintendenza ai Beni Culturali ed Ambientali del 21.03.1994 n.5093.

La suddetta Autorizzazione, come è possibile desumere dall'oggetto della stessa, non autorizzava alcun tipo di trasformazione del fabbricato originario, né in termini di volume né in termini di aumento di superficie utile.

Alla luce di quanto sopra detto, si assume come riferimento relativamente alla conformità urbanistica e catastale, l'unica planimetria riscontrata agli atti, ossia la planimetria catastale storica (presentata il 25.11.1939), riscontrando rispetto al rilievo eseguito nel corso delle operazioni peritali, le seguenti difformità:

Piano Terra

1. Diversa distribuzione interna consistente nella realizzazione di un tramezzo al fine di ricavare un servizio igienico nel sottoscala;
2. Mancata rappresentazione dei gradini di collegamento tra il vano della scala e il vano adibito a soggiorno/cucina;

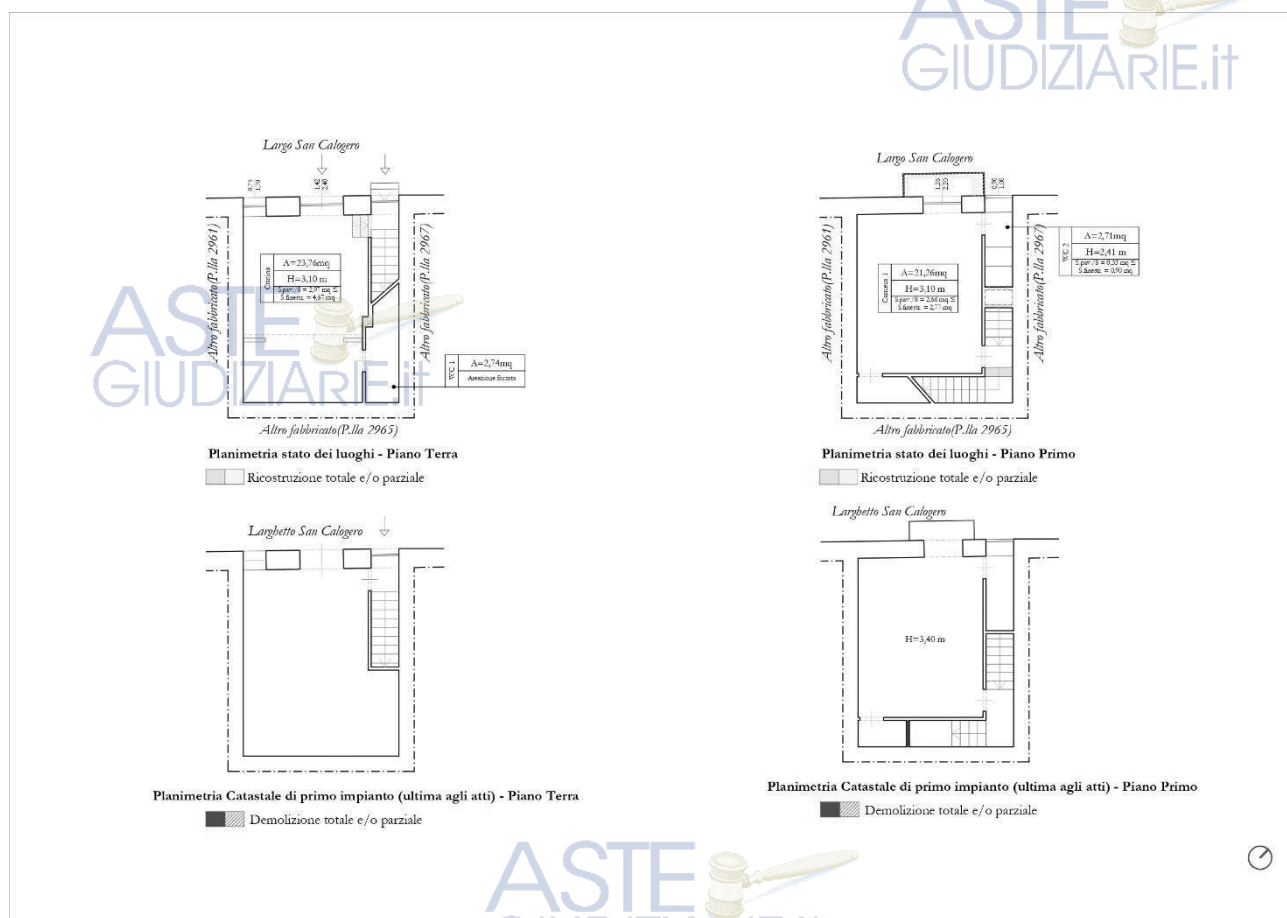
Piano primo

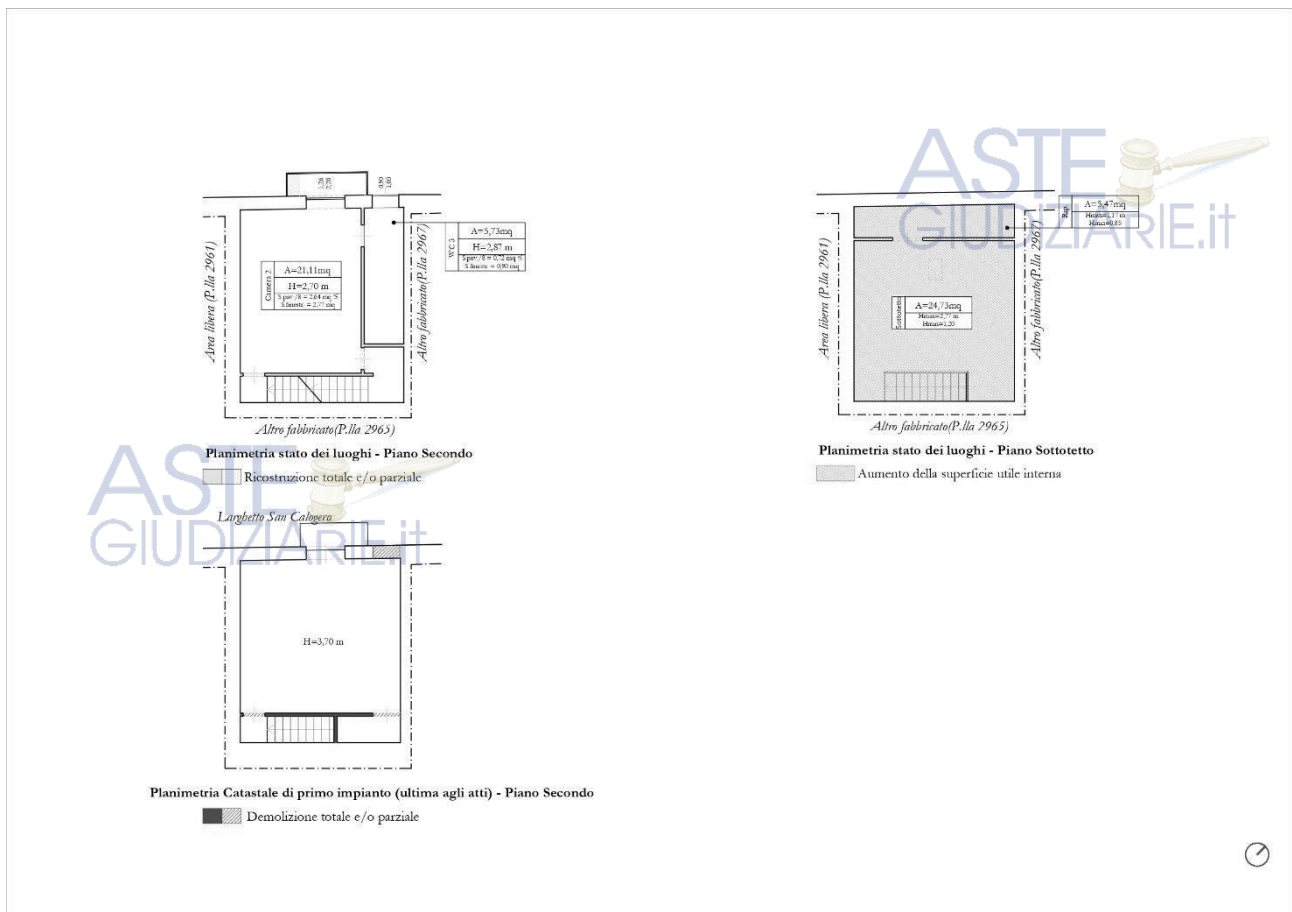
3. Maggiore dimensione in larghezza e lunghezza del balcone prospiciente su largo San Calogero;
4. Mancata rappresentazione di un gradino della scala;
5. Realizzazione di un soppalco nel servizio igienico;

Piano secondo

6. Maggiore dimensione in larghezza e lunghezza del balcone prospiciente su largo San Calogero;
7. Diversa distribuzione interna consistente nella realizzazione di un servizio igienico;
8. Modifica strutturale consistente nella realizzazione di un solaio in latero-cemento al fine di ricavare un piano sottotetto calpestabile con aumento della superficie utile interna;
9. Realizzazione di una scala autoportante, ad unica rampa, al fine di consentire il collegamento tra il piano secondo ed il piano sottotetto;

10. Modifica del prospetto consistente nella realizzazione di una finestra al secondo piano;
11. Modifica strutturale consistente nella realizzazione di una finestra tipo velux nella falda di copertura.





Relativamente alle difformità di maggiore rilevanza, di cui ai **punti 8 e 9**, ossia la modifica strutturale consistente nella realizzazione di un solaio in latero-cemento a copertura del piano secondo e la realizzazione di una scala di collegamento fra il secondo piano ed il piano sottotetto, non essendo possibile procedere alla loro regolarizzazione, per quanto si argomenterà in seguito, viene prevista la “tombatura” dello stesso piano sottotetto realizzando un tramezzo che consenta di ripristinare lo stato ante come da planimetria di primo impianto.

Alla luce di tale intervento il sottotetto, diventando totalmente inaccessibile, può essere definito come “locale tombato” costituendo un volume assolutamente incompatibile con l’autonoma utilizzazione privo di qualunque destinazione d’uso. L’attività di tombatura, rientra nel campo degli interventi in edilizia libera ai sensi dell’art. 4 comma 1 lettera “ad” della L.R. 23/21, che ha modificato l’Art.3 della L.R.16/2016, ossia: “L’esecuzione delle opere necessarie al recupero dell’immobile mediante la realizzazione di intervento edilizio finalizzato al ripristino della conformità edilizia e alla eliminazione delle opere realizzate in assenza di titolo abilitativo”. Inoltre, secondo la sentenza n. 3722/2020 del TAR Lazio Roma “l’operazione di “tombatura” consiste nella chiusura totale con muratura dei locali che li rende inaccessibili e, di conseguenza, non idonei a determinare incremento di volumetria o superficie da computarsi ai fini urbanistici in quanto non utilizzabili”. Si tratta, pertanto, di un vuoto tecnico, ovvero un locale che non deve essere computato nella volumetria o nella superficie utile dato che svolge una funzione di carattere edilizio meramente strumentale, incompatibile con l’autonoma utilizzazione.

Tuttavia, la realizzazione di un solaio in latero-cemento, determina una modifica della struttura dell'edificio, totalmente difforme rispetto allo stato riportato nella planimetria di primo impianto, per cui sarà necessario procedere alla predisposizione dei nuovi calcoli strutturali dell'intero edificio, depositando all'ufficio del Genio Civile un Certificato di idoneità sismica ai sensi dell'art 110 della L.R. 4/03 e art. 96 del DPR 380/01. Contestualmente sarò necessario presentare presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Termini Imerese un Permesso di Costruire in Sanatoria (Ex Art.36 del DPR 380/01) per l'intero edificio finalizzato a regolarizzare gli abusi sanabili di cui si dirà in seguito e comunque la diversa composizione strutturale dell'edificio. Al fine di potere redigere il suddetto certificato di idoneità sismica sarà preliminarmente necessario una verifica sui materiali costituenti la struttura in muratura, attraverso delle prove di laboratorio su campioni di carotaggi e saggi. I costi per le suddette prove di laboratorio verranno di seguito specificati, mentre si fa presente che non è possibile in questa sede quantificare i costi di eventuali opere di adeguamento e/o consolidamento da apportare alla struttura qualora la stessa non dovesse dare esito positivo alla verifica.

Sarà inoltre necessario acquisire il parere della Soprintendenza essendo l'edificio ricadente nel centro storico del Comune di Termini Imerese.

Con la presentazione del suddetto Permesso di Costruire in Sanatoria sarà possibile regolarizzare le difformità di cui ai **punti 1-5-7**, le quali rientrerebbero nella categoria degli Interventi di Manutenzione Straordinaria definiti dall'Art.3, comma 1, lettera b: *“le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino la volumetria complessiva degli edifici e non comportino mutamenti urbanisticamente rilevanti delle destinazioni d'uso implicanti incremento del carico urbanistico. Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono ricompresi anche quelli consistenti nel frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari con esecuzione di opere anche se comportanti la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari nonché del carico urbanistico purché non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione d'uso. Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono comprese anche le modifiche ai prospetti degli edifici legittimamente realizzati necessarie per mantenere o acquisire l'agibilità dell'edificio ovvero per l'accesso allo stesso, che non pregiudichino il decoro architettonico dell'edificio, purché l'intervento risulti conforme alla vigente disciplina urbanistica ed edilizia e non abbia ad oggetto immobili sottoposti a tutela ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42”* nonché le difformità di cui ai superiori **punti 2-3-4-6**, consistenti in errata rappresentazione grafica, e pertanto regolarizzabili all'interno del PdCs.

Si precisa che con il suddetto PdCs non sarà possibile regolarizzare le difformità di cui ai **punti 8-9-10-11** in quanto trattasi di difformità non rientranti tra gli interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria, attuabili nella Zona Omogenea di tipo A ma bensì rientranti tra gli interventi da attuarsi in ristrutturazione edilizia, che, ai sensi dell'Art.31 delle N.T.A. del P.R.G. *“(…) non sono ammissibili se non nell'ambito di un piano particolareggiato. Tuttavia eventuali interventi di ristrutturazione edilizia potranno riguardare,*

eccezionalmente, solo le parti interne di singole unità edilizie, laddove, sono indispensabili ai fini del rinnovamento funzionale delle suddette unità e solo nell'ottica del recupero di elementi tipologici e formali alterati che deve, comunque, rispettare le tipologie caratteristiche del c.s. previo parere della Soprintendenza, con esclusione della demolizione e sostituzione edilizia (...)". Pertanto alla luce di quanto sopra detto dovrà essere prevista la chiusura del vano finestra, sita al secondo piano e della velux presente nella falda di copertura, al fine di ripristinare lo stato dei luoghi come da planimetria catastale di primo impianto. Queste ultime attività rientrano anch'esse nell'attività di edilizia libera, ai sensi dell'art. 4 comma 1 lettera "ad" della L.R. 23/21.

Infine, si precisa che, per il rispetto della normativa igienico-sanitaria, è necessario prevedere l'eliminazione del servizio igienico, presente al piano terra, e la trasformazione dello stesso in dispensa o ripostiglio, in quanto quest'ultimo è direttamente collegato con il locale cucina/soggiorno.

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

1. Opere relative alla tombatura del piano sottotetto	1.000,00 €
2. Opere relative alla chiusura del vano finestra.....	1.500,00 €
3. Onorario tecnico per il PdCs.....	5.000,00 €
4. Contributo sul costo di costruzione per il PdCs.....	4.000,00 €
5. Art.96 D.P.R.380/2001	2.500,00 €
6. Diritti di Segreteria per il PdCs.....	500,00 €
7. Certificato di idoneità sismica	1.500,00 €
8. Prove di laboratorio e carotaggi.....	3.000,00 €
9. Richiesta di Nulla Osta alla Soprintendenza.....	1.500,00 €
10. Onorario tecnico per la S.C.A.	1.500,00 €
11. Diritti di Segreteria per la S.C.A.	150,00 €
12. A.P.E.	500,00 €
Totale	22.650,00 €

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.

Calcolatore Prezzi Medi

Caratteristica	A	B
Data	11/2023	10/2022
Foglio	None	500
Mappale	None	3185
Subalterno		
Prezzo	70.000,00 €	100.000,00 €
Sup. Cat. Tot.	115,0	110,0
Prezzi Medi	608,70 €/m ²	909,09 €/m ²
Prezzo Unitario: 758,89 €/m ²		

A tal scopo, si utilizzano due differenti approcci di stima, ovvero la stima sintetico-comparativa e la stima analitica per capitalizzazione dei redditi. I valori ottenuti rispettivamente da ciascuna stima saranno mediati in modo da identificare quale sia il Valore di Mercato dell'appartamento.

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 758,89 €/mq, sulla base di due immobili siti entro 500 m dall'immobile in oggetto, compravenduti nell'anno 2022 e nell'anno 2023, con categoria catastale A/4.

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 A04 compravenduto nel 11/2023 al prezzo di 70.000,00 €, ubicato nel comune di Termini Imerese (PA), VIA CAPUANELLI 37, avente superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 115,00;

B -Immobile in categoria catastale A04 compravenduto nel 10/2022 al prezzo di 100.000,00 €, ubicato nel comune di Termini Imerese (PA), VICO MAESTRANZA 30, ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg. 500 P.la 3185 con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 110,00.

Si è fatto altresì 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 appartamento di circa 114,28 mq, in discreto stato di manutenzione, posto al piano terra, primo e secondo di un fabbricato che trovatisi in una zona centrale del Comune di Termini Imerese (PA).

Si riporta quindi di seguito il quadro riepilogativo dei valori di mercato forniti dall'OMI, per unità immobiliari nel Comune di Termini Imerese (primo semestre 2023), a destinazione residenziale e

tipologia "Abitazioni di tipo economico", nella zona denominata "B1 – Centrale/Centro Urbano" sulla base del quale si rileva che il valore minimo in normale stato conservativo è pari a 500,00 €/mq ed il valore massimo in normale stato conservativo è pari a 750,00 €/mq.



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: PALERMO

Comune: TERMINI IMERESE

Fascia/zona: Centrale/CENTRO URBANO

Codice zona: B1

Microzona: 1

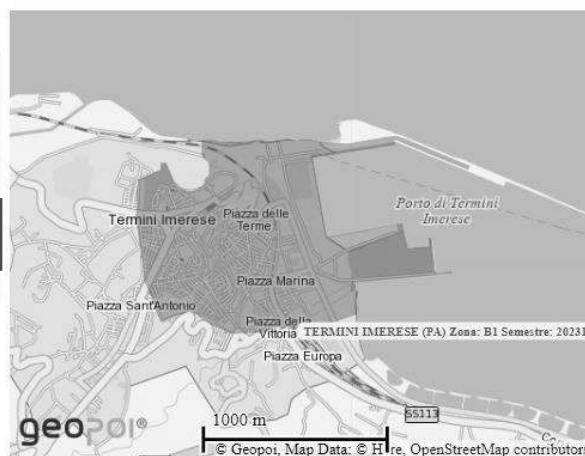
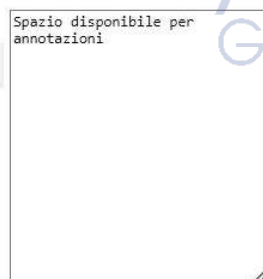
Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
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](#)

[Legenda](#)



Pertanto, tenendo conto del valore suddetto, pari a 758,89 €/mq, e del valore medio estratto dall'OMI è stato attribuito un valore unitario pari a € 625,00 per metro quadrato di superficie commerciale.

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

$$114,28 \text{ mq} \times 691,94 \text{ €} = \text{€ 79.074,90}$$

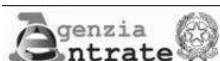
Stima analitica per capitalizzazione dei redditi (al netto)

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 quello 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.



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: PALERMO

Comune: TERMINI IMERESE

Fascia/zona: Centrale/CENTRO URBANO

Codice zona: B1

Microzona: 1

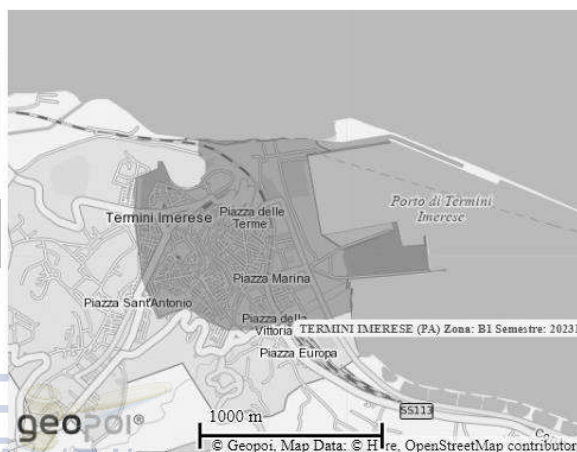
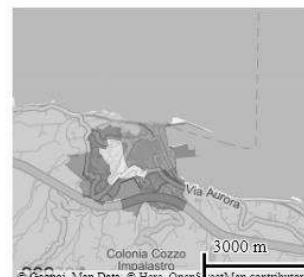
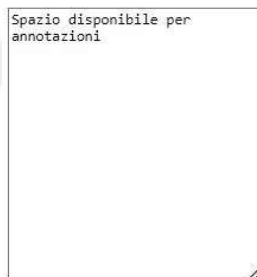
Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
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](#)

[Legenda](#)



Pertanto, tenendo conto del valore medio estratto dall'OMI, scelto in base alle qualità estrinseche ed intrinseche dell'unità immobiliare, della tipologia delle finiture, dello stato di manutenzione degli interni ma anche degli esterni del fabbricato, degli impianti di cui è dotato l'appartamento e delle esposizioni, è stato attribuito il valore massimo pari a **2,60 €/mq x mese**. Pertanto, in considerazione della superficie commerciale dell'intero appartamento, precedentemente determinata pari a 114,28 mq, si determina un reddito lordo mensile pari a:

$$114,28 \text{ mq} \times 2,60 \text{ €/mq} \times \text{mese} = 297,13 \text{ €/mese}$$

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

$$297,13 \text{ €/mese} \times 12 \text{ mesi} = \mathbf{3.565,56 \text{ €/anno}}$$

1. Reddito annuo netto

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 3.565,56 €/anno, si determina una somma complessiva di spese annue pari a:

$$3.565,56 \text{ €/anno} \times 26,42 \% = 942,02 \text{ €/anno}$$

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

$$3.565,56 \text{ €/anno} - 942,02 \text{ €/anno} = \mathbf{2.623,54 \text{ €/anno}}$$

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

2. 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 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

3. Calcolo specifico del saggio di capitalizzazione netto

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

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

Tab. 2		Orefice	Lotto Unico	
			Aggiunte	Detrazioni
Caratteristiche posizionali intrinseche	Centralità dell'ubicazione	± 0,22%		- 0,03%
	Presenza di attrezzature collettive	± 0,28%		- 0,14%
	Qualità ambiente esterno	± 0,18%		- 0,03%
	Inquinamento ambientale/verde privato	± 0,08%	+ 0,02%	
	Disponibilità parcheggi	± 0,06%	± 0,00%	± 0,00%
Caratteristiche posizionali estrinseche	Panoramicità	± 0,36%	+ 0,18 %	
	Prospicienza e luminosità	± 0,20%	± 0,00%	± 0,00%
	Altezza rispetto al piano stradale	± 0,08%	+ 0,03%	
	Dimensione non ordinarie di spazi interni ed esterni	± 0,06%	± 0,00%	± 0,00%
Caratteristiche che	Grado di finitura interna ed esterna	± 0,16%		- 0,04%

Caratteristiche produttive	Necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria	$\pm 0,12\%$		- 0,04%
	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			+ 0,33%	- 0,28%

Vediamo ora di analizzare in dettaglio le varie voci.

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

Questo punto va analizzato considerando separatamente le due voci:

- 1a) 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 1000 m	+0,05%
Oltre i 1000 m	+0,15%

Si sceglie il valore di: **-0,10%**

- 1b) 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 assume come valore **+0,07%**.

Sommando i coefficienti si ottiene: **-0,03%**.

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

L'attribuzione del giudizio avviene considerando quali fra le attrezzature collettive sono localizzate nelle vicinanze dell'immobile oggetto di stima. Partendo dal giudizio più sfavorevole (+0,28%), corrispondente alla totale assenza di attrezzature collettive, si ribalta progressivamente la situazione fino al giudizio più favorevole (-0,28%). Tale valore viene assunto pari a **-0,14%**.

- 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%
--------	--------

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

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

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 il punto quattro in due voci aventi al medesima valenza:

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

Poiché l'inquinamento ambientale è contenuto e il verde pubblico è "mediocre", si applica 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%

Nel caso in esame la disponibilità è “sufficiente”, per cui verrà applicata una percentuale pari a: **± 0,00%**.

- 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 nel centro urbano del Comune di Termini Imerese, che offre una “mediocre” panoramicità e quindi si applica una percentuale di: **+ 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:

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

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

Si applica, relativamente alle caratteristiche di prospicienza, una percentuale pari a +0,05%, mentre relativamente alle caratteristiche di luminosità una percentuale pari a - 0,05. Pertanto, si applica una percentuale pari a: $\pm 0,00\%$.

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

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

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

Considerato che l'unità immobiliare oggetto della presente relazione è un fabbricato costituito da piano terra, primo e secondo, i suddetti valori verranno mediati tra loro. Si applica pertanto una percentuale pari a: $+ 0,03\%$

- 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:

$\sum \text{Superficie degli accessori} = 0$	Scarso	+0,06%
$0 < \sum \text{Sup. degli accessori} < (0,15 \times \text{Sup. commerciale})$	Sufficiente	+0,00%
$(0,15 \times \text{Sup. comm.}) \leq \sum \text{Sup. accessorie} < (0,30 \times \text{Sup. comm.})$	Ottimo	-0,06%
$\sum \text{Sup. accessorie} \geq (0,30 \times \text{Sup. commerciale})$	Scarso	+0,06%
$\text{Sup. acc} = \text{sup. cantina} < 6\text{mq}$	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 variabile fra $\pm 0,12\%$ ed il secondo 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, relativamente al grado di rifinitura interna, una percentuale pari a -0,02%, relativamente al grado di rifinitura esterna una percentuale pari a -0,04, mentre per quanto concerne il livello tecnologico degli impianti una percentuale pari a +0,02. Pertanto, si applica una percentuale pari a: **- 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 degli immobili, si applica una percentuale pari a: **- 0,04%**.

12) Età edificio.....±0,10%

Il coefficiente di vetustà è stato assegnato secondo uno schema analogo a quelli precedenti, attribuendo il giudizio massimo (-0,10%) agli immobili realizzati o ristrutturati totalmente da pochi anni. Per quelli vecchi o che hanno subito ristrutturazioni importanti in un tempo più remoto il coefficiente va via via salendo, fino ad un massimo di +0,10%. L'immobile in oggetto è stato realizzato antecedentemente al 1942, 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:

$$\text{Saggio medio } 3,50\% + \sum \text{coefficienti } 0,33\% - \sum \text{coefficienti } 0,28\% = + 3,55\%$$

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:

$$V_m = R_n / r$$

$$€ 2.623,54 / 0,0355 = \mathbf{€ 73.902,53}$$

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:

$$V_m = (79.074,90 € + 73.902,53 €) / 2 = \mathbf{€ 76.488,71}$$

A tale valore saranno decurtate le seguenti spese:

- spese di regolarizzazione catastale pari ad € 1.000,00;
- spese di regolarizzazione urbanistico-edilizia pari ad € 22.650,00
- percentuale del 15% per l'immediatezza della vendita all'asta pari a € 7.925,81

In conclusione si stima che il valore del Lotto Unico è pari a:

€ 44.912,90

ALLEGATI

Allegato A.1 - Planimetria di rilievo Lotto Unico;
Allegato A.2 – Planimetria di rilievo Lotto Unico;
Allegato B - Documentazione fotografica Lotto Unico;
Allegato C.1 - Difformità catastali Lotto Unico;
Allegato C.2 – Difformità catastali Lotto Unico;
Allegato D.1 – Difformità urbanistico-edilizie Lotto Unico;
Allegato D.2 – Difformità urbanistico-edilizie Lotto Unico;
Allegato E - Documentazione catastale Lotto Unico;
Allegato F - Atto di compravendita del 29.12.2005 Rep. n. 16107 Racc. n. 4480;
Allegato G - Documentazione attestante la regolarità urbanistico-edilizia;
Allegato H - Stralcio della Tav.4.2b del PRG di Termini Imerese con individuazione del Lotto Unico
Allegato I - Quotazioni OMI ed estratto dalla piattaforma Comparabili Italia;
Allegato L - Certificato di residenza degli esecutati;
Allegato M - Estratto per riassunto di matrimonio degli esecutati;
Allegato N - Gravami di uso civico;
Allegato O - Verbale di sopralluogo;
Allegato P - Relazione per pubblicità;

Con la presente relazione, composta di n. 42 pagine dattiloscritte e n. 17 allegati, lo stimatore ritiene di aver adempiuto all'incarico conferitogli e resta a disposizione del Giudice per qualsiasi chiarimento.

Termini Imerese lì, 21.02.2024

L'Esperto alla stima
Ing. Vincenzo Barranti

