

TRIBUNALE ORDINARIO DI TERMINI IMERESE
SEZIONE FALLIMENTARE

Liquidazione Giudiziale n. 12/2023

CONGELATI HIMERA di [REDACTED] & C. SNC

Giudice Delegato: Dott.ssa Giovanna Debernardi

Curatore: Avv. Giovanni Maggialetti

Tecnico Coadiutore: Ing. Vincenzo Barranti

Con provvedimento del 05.02.2024 il Giudice delegato, Dott.ssa Giovanna Debernardi, autorizzava l'Avvocato Giovanni Maggialetti, nella qualità di curatore della procedura in epigrafe, alla nomina del sottoscritto Ing. Vincenzo Barranti, iscritto all'Albo degli Ingegneri della provincia di Palermo al n. 7252, per la stima, la verifica dei dati catastali e la conformità urbanistica degli immobili acquisiti all'attivo, nonché degli autoveicoli e degli altri beni mobili intestati al solo socio illimitatamente responsabile Sig. [REDACTED]

CIÒ PREMESSO

L'esperto, esaminati attentamente i documenti ed esperiti gli accertamenti ritenuti necessari presenta la seguente **relazione di stima**, così suddivisa:

Sommario

1. PREMESSA.....	2
2. SOPRALLUOGHI.....	2
3. IDENTIFICAZIONE LOTTO UNICO.....	4
4. DESCRIZIONE UNITA' IMMOBILIARI.....	5
5. IDENTIFICAZIONE CATASTALE.....	9
6. INQUADRAMENTO TERRITORIALE.....	13
7. STIMA.....	16
8. ALLEGATI.....	39

1. PREMESSA

Con provvedimento del 05.02.2024 il Giudice delegato, Dott.ssa Giovanna Debernardi, autorizzava l'Avvocato Giovanni Maggialetti, nella qualità di curatore della procedura in epigrafe, alla nomina del sottoscritto Ing. Vincenzo Barranti, iscritto all'Albo degli Ingegneri della provincia di Palermo al n. 7252, per la stima, la verifica dei dati catastali e la conformità urbanistica degli immobili acquisiti all'attivo, nonché degli autoveicoli e degli altri beni mobili intestati al solo socio illimitatamente responsabile Sig. [REDACTED].

Detti immobili venivano descritti nell'Istanza stessa come di seguito:

1. *Magazzino in Termini Imerese, via Ganci 2, piano terra, ctg. C/2, mq 75, in catasto MU 2929, subalterno 1;*
2. *Magazzino in Termini Imerese, Piazza Sant'Anna 19, piano terra, ctg. C/1, mq 29, in Catasto MU 2933 subalterno 1;*

I beni sopra descritti, di proprietà del Sig. [REDACTED] per la quota di 1/1, sono pervenuti allo stesso nel seguente modo:

- per la quota di 1/2, per Successione legittima apertasi il 25.11.1994, giusta denuncia 48 vol.409 in morte del padre trascritta il 16.09.1995 ai nn.32500/24715;
- per la restante quota di 1/2, per Successione testamentaria disposta con testamento olografo pubblicato il 15.04.2010 dal Notaio Anastasi, registrato a Cefalù il 17.05.2010 al n.817 serie 1T, giusta denuncia 657 volume 9990/10 del 22.08.2010 in morte della madre e trascritta il 25.11.2010 ai nn.63553/41592.

Oltre ai beni su indicati, le visure PRA ottenute hanno, peraltro, evidenziato la proprietà di alcuni automezzi in capo alla società e ai soci. Infine, il socio amministratore [REDACTED] dichiarava che presso la sede sociale sono allocate alcune attrezzature aziendali.

2. SOPRALLUOGHI

Le operazioni peritali hanno avuto inizio il giorno **01.03.2024** alle ore 10:00 presso Piazza Sant'Anna n.19, sede della società CONGELATI HIMERA DI [REDACTED] & C SNC. Sui luoghi erano presenti: il Curatore Avv. Giovanni Maggialetti, l'esperto nominato Ing. Vincenzo Barranti, l'Avv. Giuseppe Tortorici che rappresentava il Sig. [REDACTED] e la Sig. [REDACTED] coniuge del socio Sig. [REDACTED], la quale consentiva l'accesso ai locali di Piazza Sant'Anna n.19 e di via Ganci n.2, consegnando al termine le chiavi allo stesso Curatore. Alla presenza degli stessi il sottoscritto procedeva ad eseguire i rilievi metri e fotografici delle unità immobiliari, mentre le operazioni d'inventario dei beni mobili e delle attrezzature rinvenute all'interno dei locali venivano rinviate. Al termine delle operazioni peritali il verbale veniva letto, confermato e sottoscritto dai presenti e le operazioni peritali venivano dichiarate chiuse alle ore 10:40.

Le operazioni peritali proseguivano il giorno **19.04.2024** alle ore 10:30 presso Piazza Sant’Anna n.19, sede della società CONGELATI HIMERA DI [REDACTED] & C SNC. Sui luoghi erano presenti: il Curatore Avv. Giovanni Maggialetti, l’esperto nominato Ing. Vincenzo Barranti, l’Avv. Giuseppe Tortorici legale del Sig. [REDACTED]. Alla presenza degli stessi si procedeva ad eseguire i rilievi metri e fotografici delle unità immobiliari, mentre l’Avv. Tortorici consegnava le chiavi dell’autoveicolo Volkswagen targato FX797BN. Al termine delle operazioni peritali il verbale veniva letto, confermato e sottoscritto dai presenti e le operazioni peritali venivano dichiarate chiuse.

Le operazioni peritali proseguivano il giorno **24.05.2024** alle ore 10:30 presso le unità immobiliari oggetto del presente fallimento, site in Piazza Sant’Anna n.19 e via Ganci n.2. Sui luoghi erano presenti: il Curatore Avv. Giovanni Maggialetti, l’esperto nominato Ing. Vincenzo Barranti ed il Sig. [REDACTED]. Alla presenza degli stessi il sottoscritto procedeva ad eseguire l’inventario dei beni mobili e strumentali rinvenuti all’interno delle unità immobiliari. Al termine delle operazioni peritali il verbale veniva letto, confermato e sottoscritto dai presenti e le operazioni peritali venivano dichiarate chiuse.

3. IDENTIFICAZIONE DEL LOTTO UNICO

Il Lotto Unico è costituito da seguenti corpi:

Corpo A - Quota pari ad 1/1 di piena proprietà dell'immobile sito in territorio di Termini Imerese via Ganci n.2, piano terra, censito al N.C.E.U. del Comune di Termini Imerese con i seguenti identificativi:

Foglio	Part.	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
MU	2929	1	C/2	7	75 mq	Totale: 75 mq	€ 251,77

ed è catastalmente intestato a:

- [REDACTED] proprietà 1/1.

L'immobile è pervenuto al [REDACTED] per:

- per la quota di 1/2, per Successione legittima apertasi il 25.11.1994, giusta denuncia 48 vol.409 in morte del padre trascritta il 16.09.1995 ai nn.32500/24715;
- per la restante quota di 1/2, per Successione testamentaria disposta con testamento olografo pubblicato il 15.04.2010 dal Notaio Anastasi, registrato a Cefalù il 17.05.2010 al n.817 serie 1T, giusta denuncia 657 volume 9990/10 del 22.08.2010 in morte della madre e trascritta il 25.11.2010 ai nn.63553/41592.

Corpo B - Quota pari ad 1/1 di piena proprietà dell'immobile sito in territorio di Termini Imerese Piazza Sant'Anna n.19, piano terra, censito al N.C.E.U. del Comune di Termini Imerese con i seguenti identificativi:

Foglio	Part.	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
MU	2933	1	C/1	4	29 mq	Totale:29 mq	€ 694,94

ed è catastalmente intestato a:

- [REDACTED] proprietà 1/1.

L'immobile è pervenuto al [REDACTED] per:

- per la quota di 1/2, per Successione legittima apertasi il 25.11.1994, giusta denuncia 48 vol.409 in morte del padre trascritta il 16.09.1995 ai nn.32500/24715;
- per la restante quota di 1/2, per Successione testamentaria disposta con testamento olografo pubblicato il 15.04.2010 dal Notaio Anastasi, registrato a Cefalù il 17.05.2010 al n.817 serie 1T, giusta denuncia 657 volume 9990/10 del 22.08.2010 in morte della madre e trascritta il 25.11.2010 ai nn.63553/41592.

4. DESCRIZIONE UNITA' IMMOBILIARI

Corpo A *Quota pari ad 1/1 di piena proprietà dell'immobile sito in territorio di Termini Imerese via Ganci n.2, piano terra, censito al N.C.E.U. del Comune di Termini Imerese al Fg.MU, P.lla 2929, sub.1;*

L'unità immobiliare, oggetto della presente relazione, ad oggi unificato con l'adiacente locale costituente il Corpo B, prende parte di un fabbricato che occupa la testata dell'isolato compreso tra la via Ganci e Piazza Sant'Anna, facente parte del nucleo storico del Comune di Termini Imerese (PA), zona costituita prevalentemente da fabbricati ad uso residenziale e commerciale.

All'unità immobiliare si accede dal civico n.2 della via Ganci, mediante una saracinesca avvolgibile esterna con portafinestra interna che immette in un primo locale che disimpegna gli altri, costituiti rispettivamente da un ampio vano nel quale è allocata una cella frigorifera, che riveste interamente quest'ultimo, da un vano adibito a locale di sgombero e da un servizio igienico.

All'unità immobiliare si accedeva altresì mediante un secondo accesso dal civico n.3 della via Galera che, all'atto del sopralluogo, risultava chiuso mediante apposizione dall'interno di blocchetti di muratura.

Dal punto di vista delle finiture il Corpo si presenta in pessime condizioni, con pavimenti diversi nei vari ambienti, ovvero: battuto di cemento con porzioni di piastrelle scheggiate nel vano di accesso, mentre il servizio igienico ed il ripostiglio presentano pavimentazione con piastrelle di ceramica. Le pareti per lo più sono rifinite con idropittura lavabile di colore bianco, ad eccezione del servizio igienico dove le pareti rivestite con piastrelle in ceramica di colore bianco.

Relativamente agli impianti, l'immobile è dotato di impianto idrico sottotraccia ed un impianto elettrico esterno con canalette a vista, non adeguato alle normative vigenti.

La superficie utile interna Corpo A è pari a mq 72,32, mentre la superficie commerciale Totale è pari a 95,00 mq.



Foto 1 – Accesso dalla via Ganci



Foto 2 – Vano d'ingresso



Foto 3 – Ripostiglio ricavato nel sottoscala



Foto 4 – Cella frigorifera

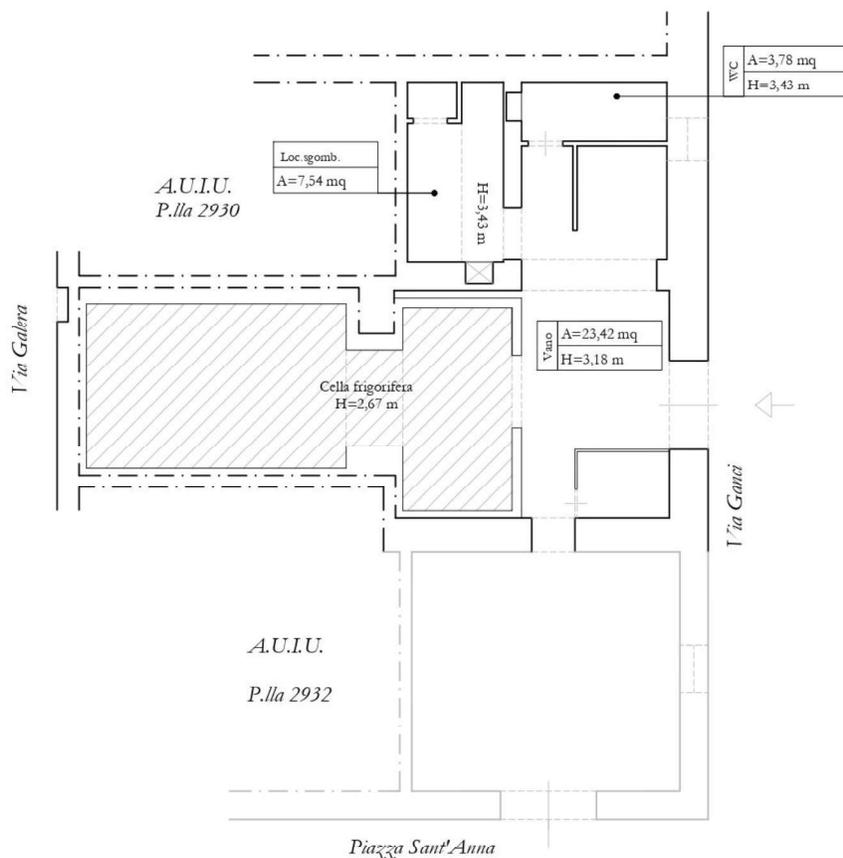


Foto 5 – Servizio igienico



Foto 6 – Accesso dalla via Galera,
ad oggi chiuso con blocchetti
dall'interno

Di seguito si riporta la planimetria di rilievo dell'unità immobiliare di piano terra, con identificazione dei singoli ambienti, delle altezze e metrature degli stessi.



Planimetria di rilievo Corpo A

Stima delle consistenze

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.

Descrizione	Sup. Lorda	Coeff. di ragguglio	Sup. Commerciale
Piano Terra	95,00 mq	1	95,00 mq
Superficie Commerciale Totale			95,00 mq

Corpo B *Quota pari ad 1/1 di piena proprietà dell'immobile sito in territorio di Termini Imerese Piazza Sant'Anna n.19, piano terra, censito al N.C.E.U. del Comune di Termini Imerese al Fg.MU, P.lla 2933, sub.1.*

L'unità immobiliare, oggetto della presente relazione, che come già riferito ad oggi costituente unico locale con l'adiacente Corpo A, prende parte di un fabbricato che occupa la testata dell'isolato compreso tra la via Ganci e Piazza Sant'Anna, facente parte del centro storico del Comune di Termini Imerese (PA), zona costituita prevalentemente da fabbricati ad uso residenziale e commerciale.



Foto 1 – Accesso da Piazza S. Anna n.19



Foto 2 – Accesso da Piazza S. Anna n.19

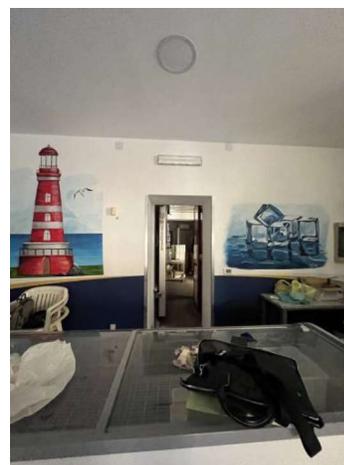


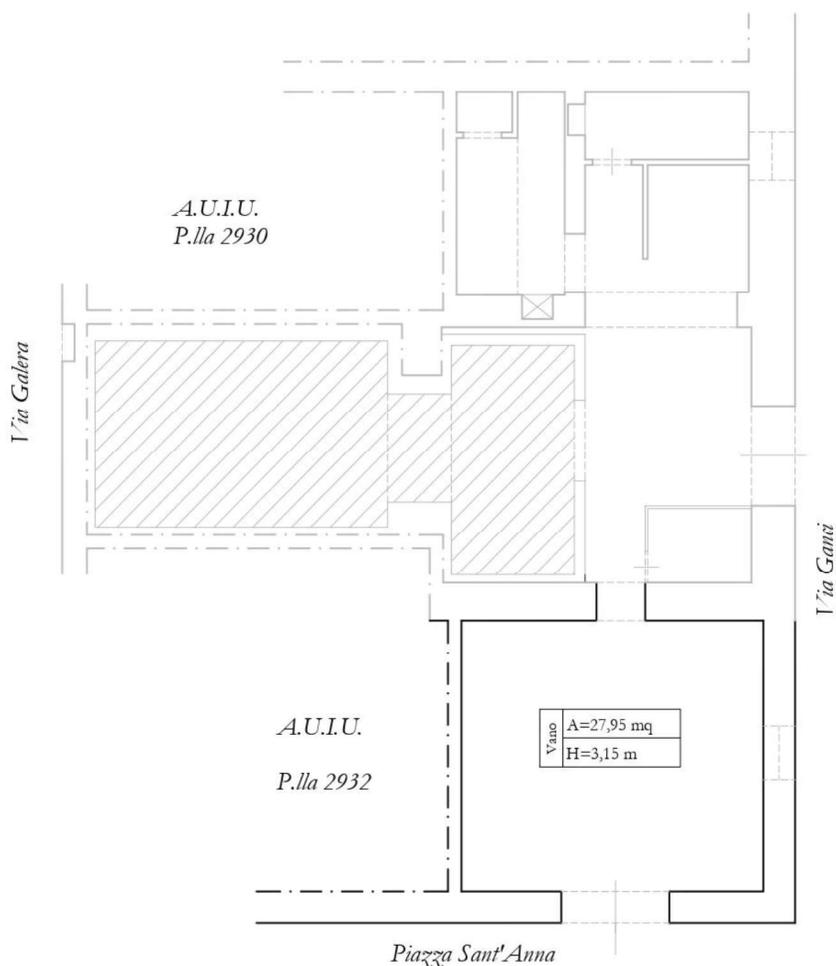
Foto 3 – Vano interno

All'unità immobiliare si accede dal civico n.19 della Piazza Sant'Anna, mediante una saracinesca avvolgibile esterna in ferro con portafinestra interna, che immette all'unico vano presente, illuminato da una piccola finestra altra, prospiciente sulla via Ganci.

Dal punto di vista delle finiture il Corpo si presenta in discrete condizioni, avente pavimentazione con piastrelle in gres e pareti rifinite con idropittura di colore bianco con applicazione di murali. L'immobile è dotato di impianto elettrico ed idrico sottotraccia, non conforme alle normative vigenti.

La superficie utile interna Corpo B è pari a mq 28,00, mentre la superficie commerciale Totale è pari a 38,00 mq.

Di seguito si riporta la planimetria di rilievo dell'unità immobiliare di piano terra, con identificazione dei singoli ambienti, delle altezze e metrature degli stessi.



Planimetria di rilievo Corpo B

Stima delle consistenze

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.

Descrizione	Sup. Lorda	Coeff. di ragguglio	Sup. Commerciale
Piano Terra	38,00 mq	1	38,00 mq
Superficie Commerciale Totale			38,00 mq

5. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Corpo A - Quota pari ad 1/1 di piena proprietà dell'immobile sito in territorio di Termini Imerese via Ganci n.2, piano terra, censito al N.C.E.U. del Comune di Termini Imerese con i seguenti identificativi:

Foglio	Part.	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
MU	2929	1	C/2	7	75 mq	Totale: 75 mq	€ 251,77

ed è catastalmente intestato a:

- [REDACTED],
proprietà 1/1.

Cronistoria catastale:

Fg.MU P.Ila 2929 sub.1

Unità immobiliare dal 09.11.2015:

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

Situazione dell'unità immobiliare dal 29.08.1994:

- DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 29.08.1994 in atti dal 30.07.1996
SUCCESSIONE INTESTATA (n.23166.2/1994)

Situazione dell'unità immobiliare dal 13.07.1996:

- VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 13.07.1996 in atti dal 30.07.1996 (n.62279/1996)

Situazione dell'unità immobiliare dal 01.01.1992:

- VARIAZIONE del 01.01.1992 Variazione del quadro tariffario

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico:

- Impianto meccanografico del 30.06.1987.

Corpo B - Quota pari ad 1/1 di piena proprietà dell'immobile sito in territorio di Termini Imerese Piazza Sant'Anna n.19, piano terra, censito al N.C.E.U. del Comune di Termini Imerese con i seguenti identificativi:

Foglio	Part.	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
MU	2933	1	C/1	4	29 mq	Totale:29 mq	€ 694,94

ed è catastalmente intestato a:

- [REDACTED],
proprietà 1/1.

Cronistoria catastale:

Fg.MU P.Illa 2933 sub.1

Unità immobiliare dal 09.11.2015:

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

Situazione dell'unità immobiliare dal 29.08.1994:

- DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 29.08.1994 in atti dal 30.07.1996
SUCCESSIONE INTESTATA (n.23166.2/1994)

Situazione dell'unità immobiliare dal 01.01.1992:

- VARIAZIONE del 01.01.1992 Variazione del quadro tariffario

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico:

- Impianto meccanografico del 30.06.1987.



Sovrapposizione fra l'aerofotogrammetria ricavata da Google Earth ed il foglio di mappa catastale MU

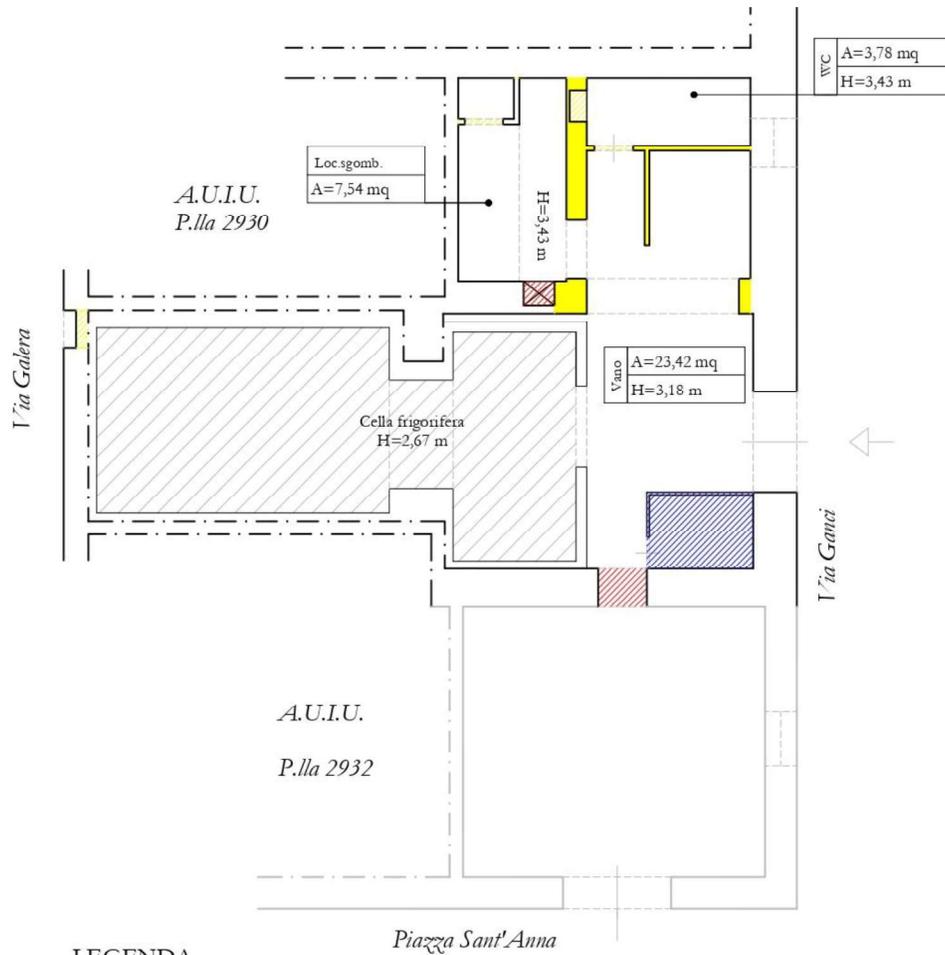
Conformità catastale

Corpo A - Quota pari ad 1/1 di piena proprietà dell'immobile sito in territorio di Termini Imerese via Ganci n.2, piano terra, censito al N.C.E.U. del Comune di Termini Imerese al Fg.MU, P.Illa 2929, sub.1;

Dal raffronto fra la planimetria catastale (presentata in data 20.07.1979) e lo stato dei luoghi rilevato, sono state riscontrate le difformità di seguito elencate:

1. Diversa distribuzione interna, consistente nella realizzazione di tramezzi al fine di delimitare in maniera diversa gli ambienti interni, nello specifico è stato ricavato un servizio igienico ed un ripostiglio;
2. Chiusura mediante blocchetti della porta d'ingresso dal civico n.3 della via Galera;
3. Presenza di struttura in alluminio che delimitava l'ufficio, la quale dovrà essere rimossa;
4. Apertura di un varco su muratura portante al fine di realizzare un collegamento con l'adiacente corpo B.

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



LEGENDA

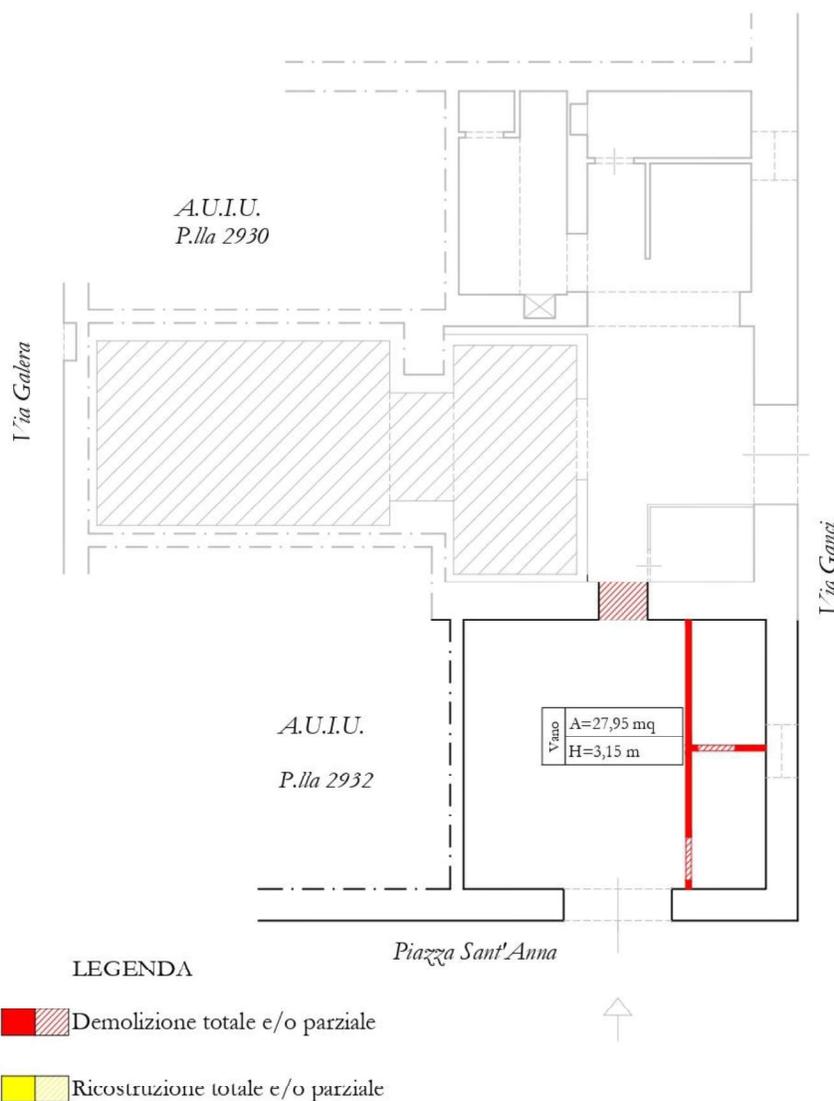
-  Demolizione totale e/o parziale
-  Ricostruzione totale e/o parziale
-  Rimozione della struttura in alluminio

Corpo B - *Quota pari ad 1/1 di piena proprietà dell'immobile sito in territorio di Termini Imerese Piazza Sant'Anna n.19, piano terra, censito al N.C.E.U. del Comune di Termini Imerese al Fg.MU, P.lla 2933, sub.1.*

Dal raffronto fra la planimetria catastale (presentata in data 20.07.1979) e lo stato dei luoghi rilevato, sono state riscontrate le difformità di seguito elencate:

1. Diversa distribuzione interna, consistente nella demolizione dei tramezzi che delimitavano gli originari locali destinati a ripostiglio e wc;
2. Apertura di un varco su muratura portante al fine di realizzare un collegamento con l'adiacente corpo A.

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



6. INQUADRAMENTO TERRITORIALE

I Corpi A e B ricadono 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 tavv1. 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;*

La ricerca presso la Società Aerofotogrammetrica, nasce dall'esigenza di verificare l'epoca di realizzazione dell'unità immobiliare, se ante o post 1967, poiché, a far data dal 06.08.1967 entrava in vigore la Legge Ponte n. 765/67, che andava a modificare quanto emanato dalla Legge Urbanistica n. 1150/42, a ragion del vero si riporta un riepilogo della normativa, nonché sulla base all'epoca e localizzazione della costruzione, e salvo diverse previsioni più restrittive dei regolamenti edilizi, gli interventi eseguiti:

ANTE 31/10/1942 (L.1150/42) – sia all'interno che all'esterno dei centri abitati, in assenza di titoli edilizi o difformità da essi sono legittimi, fatto salvo verificare eventuali previgenti obblighi di licenza edilizia o nulla osta eventualmente prescritti da regolamenti locali o edilizi, anche se precedenti alla L. 1150/42 e alla Costituzione (Cons. di Stato n. 1996/17);

- **dal 31/10/1942 al 30 agosto 1967** – all'interno dei centri abitati e zone di espansione PRG, in assenza di licenza o difformità da essa: **non sono legittimi ma, comunque commerciabili;**
- **dal 1° settembre 1967 ad oggi (L. 765/67)** – in tutto il territorio comunale in assenza di titolo o difformità dall'esso: **non sono legittimi urbanisticamente.**

Dall'accertamento eseguito presso la società SAS è emerso che l'immobile oggetto di accertamento era chiaramente visibile dai fotogrammi eseguiti mediante volo SAS 1965 ed IGM 1939. La presenza dei locali all'epoca del volo IGM 1939 permette pertanto di poter asserire che i Corpi oggetto della presente relazione, siano dal punto di vista urbanistico-edilizio legittimi.

Pur tuttavia, rispetto alle uniche piante presenti e riscontrabili per le unità di accertamento ossia le planimetrie catastali risalenti al 20.07.1979, che in mancanza di altre planimetrie catastali pregresse e/o di progetti depositati presso il Comune di Termini Imerese, vengono assunte a riferimento per le modifiche ad esse apportate, sono state riscontrate rispetto ad esse delle difformità come precedentemente descritte già nel paragrafo riguardante la Conformità catastale.

Alla luce di quanto sopra, considerate le difformità riscontrate e descritte, al fine di rendere i Corpi commerciabili sarà necessario ripristinare il muro divisorio che separava i due Corpi e di conseguenza presentare numero 2 CILA tardiva, uno per ciascuna unità immobiliare, al fine di regolarizzare la diversa distribuzione interna. Sarà necessario infine aggiornare le planimetrie catastali tramite presentazione di numero 2 Docfa, precisando che per il Corpo B si rende necessario attuare un cambio di destinazione catastale da Negozio a Magazzino in quanto lo stesso locale non presenta i requisiti per poter essere classificato come Negozio.

Pertanto, alla luce di quanto sopra esposto, le spese per la regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale del Corpo A saranno pari a:

1. Opere di ripristino (varco di collegamento tra il Corpo a e b).....2.000,00 €
2. Dismissione della struttura in alluminio Corpo A.....500,00 €
3. CILA tardiva1.000,00 €
4. Sanzione pecuniaria per CILA tardiva.....1.000,00 €

5. Diritti Segreteria per CILA tardiva.....	150,00 €
6. Docfa	700,00 €
Si specifica che, essendo i due Corpi allo stato del sopralluogo collegati tra loro, pertanto i sopra menzionati oneri per il ripristino del varco, di cui al punto 1, dovranno essere ripartiti a metà tra il Corpo A ed il Corpo B.	
Totale.....	€ 4.350,00

Relativamente al corpo B, alla luce di quanto sopra esposto, le spese per la regolarizzazione urbanistico-edilizia saranno pari a:

1. Opere di ripristino (varco di collegamento tra il Corpo a e b)	2.000,00 €
2. CILA tardiva	1.000,00 €
3. Sanzione pecuniaria per CILA tardiva.....	1.000,00 €
4. Diritti Segreteria per CILA tardiva.....	150,00 €
5. Docfa	700,00 €
Si specifica che, essendo i due Corpi allo stato del sopralluogo collegati tra loro, pertanto i sopra menzionati oneri per il ripristino del varco, di cui al punto 1, dovranno essere ripartiti a metà tra il Corpo A ed il Corpo B.	
Totale.....	€ 3.850,00

7. 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 dei Corpi A e B.

Corpo A - Quota pari ad 1/1 di piena proprietà dell'immobile sito in territorio di Termini Imerese via Ganci n.2, piano terra, censito al N.C.E.U. del Comune di Termini Imerese al Fg.MU, P.Illa 2929, sub.1

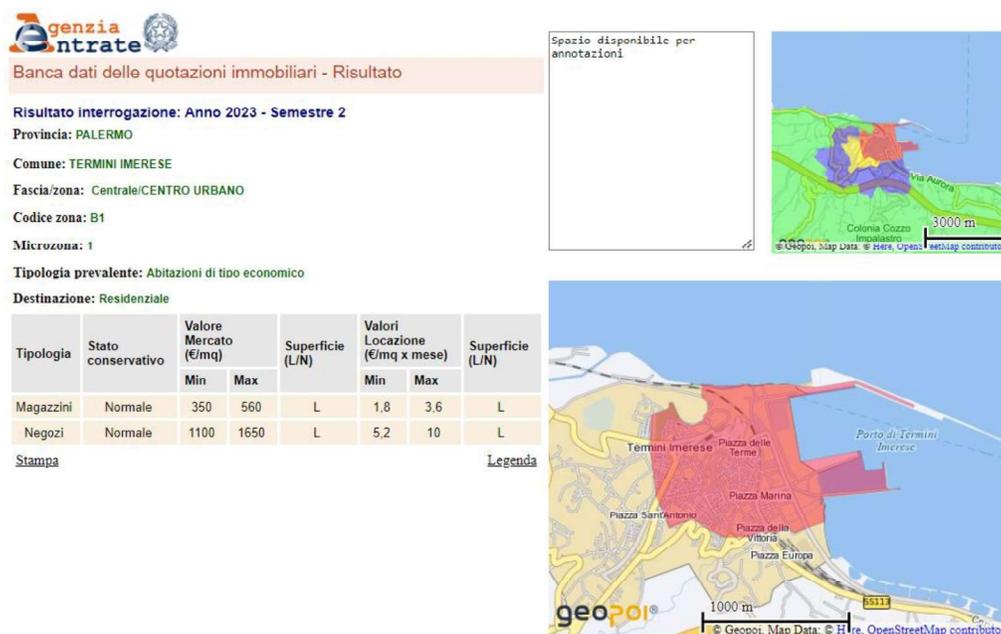
Stima sintetica-comparativa

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 a destinazione commerciale-tipologia magazzini e negozi, in quanto l'immobile oggetto della presente stima, ha caratteristiche intrinseche ed estrinseche comuni ad entrambe le tipologie.

Pertanto si è fatto riferimento alla banca dati dell'Agenzia del Territorio "Osservatorio del Mercato Immobiliare" (OMI), del quale si riporta di seguito il quadro riepilogativo dei valori di mercato per unità immobiliari nel Comune di Termini Imerese (PA) (secondo semestre 2023), a destinazione commerciale, per la zona denominata "B1 – Centrale/Centro Urbano" sulla base del quale si rileva che il valore in stato conservativo normale è pari a:

- tipologia commerciale - magazzini, min 350,00 €/mq – max 560,00 €/mq;



Tenendo conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche è stato attribuito il valore medio estratto dall'OMI pari ad € 455,00 per metro quadrato di superficie commerciale.

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

$$95,00 \text{ mq} \times 455,00 \text{ €} = \mathbf{€ 43.225,00}$$

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 1,80 €/mq x mese.

agenzia entrate
Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2
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	
Magazzini	Normale	350	560	L	1,8	3,6	L
Negozi	Normale	1100	1650	L	5,2	10	L

Stampa [Legenda](#)

Spazio disponibile per annotazioni

In considerazione della superficie commerciale dell'unità immobiliare, precedentemente determinata pari a 95,00 mq, si determina un reddito lordo mensile pari a:

$$95,00 \text{ mq} \times 2,70 \text{ €/mq} \times \text{mese} = 256,50 \text{ €/mese}$$

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

$$256,50 \text{ €/mese} \times 12 \text{ mesi} = \mathbf{3.078,00 \text{ €/anno}}$$

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 3.078,00 €/anno, si determina una somma complessiva di spese annue pari a:

$$3.078,00 \text{ €/anno} \times 26,42 \% = 813,20 \text{ €/anno}$$

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

$$3.078,00 \text{ €/anno} - 813,20 \text{ €/anno} = \mathbf{2.264,80 \text{ €/anno}}$$

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 come centro di grande 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	Corpo A	
			Aggiunte	Detrazioni
Caratteristiche posizionali intrinseche	Centralità dell'ubicazione	± 0,22%		- 0,12%
	Presenza di attrezzature collettive	± 0,28%		- 0,21%
	Qualità ambiente esterno	± 0,18%	± 0,00%	± 0,00%
	Inquinamento ambientale/verde privato	± 0,08%	+ 0,02%	
	Disponibilità parcheggi	± 0,06%	± 0,00%	± 0,00%
Caratteristiche posizionali estrinseche	Panoramicità	± 0,36%	+ 0,36%	
	Prospicienza e luminosità	± 0,20%	+ 0,20%	
	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%	+ 0,10%	
	Necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria	± 0,12%	+ 0,06%	
	Età immobile	± 0,10%	+ 0,10%	
Caratteristiche 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			+ 0,92 %	- 0,33 %

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 Corpo.

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: - **0,12%**.

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 - **0,21%**.

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: $\pm 0,00\%$, relativamente alla idoneità insediativa una percentuale pari a: $\pm 0,00\%$, mentre per quanto concerne le previsioni di miglioramenti ambientali una percentuale pari a: $\pm 0,00\%$. Si applica pertanto una percentuale pari a $\pm 0,00\%$.

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: $\pm 0,00$. Si applica 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: $\pm 0,00\%$.

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 al piano terra nel centro storico del Comune di Termini Imerese che offre una “scarsa panoramicità” e quindi si applica una percentuale pari a: **+ 0,36%**.

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: **+ 0,10%**, mentre relativamente alla luminosità una percentuale pari a: **+ 0,10%**. Si applica pertanto una percentuale pari a **+ 0,20%**.

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

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

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

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 interna una percentuale pari a: **+ 0,06%**, relativamente al grado di rifinitura esterna una percentuale pari a: **± 0,00%**, mentre relativamente al livello tecnologico degli impianti una percentuale pari a: **+ 0,04 %**. Si applica pertanto una percentuale pari a **+ 0,10%**.

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: **+ 0,06%**.

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 degli anni '30 circa, 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:

$$\text{saggio medio } 3,50\% + \sum \text{coefficienti } 0,92\% - \sum \text{coefficienti } 0,33\% = \mathbf{+ 4,09\%}$$

Inoltre, si allegano i dati sul saggio di capitalizzazione estratti dalla piattaforma web STIMATRIX del secondo semestre del 2023, dai quali si ricava un valore medio magazzini nella zona OMI B1 pari a **+ 6,94%**.

Valori OMI 2023/2			
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	4,15%	3,90%
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 **+ 5,51%**

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:

$$V_m = R_n / r$$
$$€ 2.264,80 / 0,0551 = € 41.103,44$$

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:

$$V_m = (€ 43.225,00 + € 41.103,44) / 2 = € 42.164,22$$

Pertanto, il valore di stima finale del Corpo A è pari a:

$$€ 42.164,22 - € 4.350,00 = € 37.814,22 - 37.815,00 \text{ in c.t.}$$

Corpo B - *Quota pari ad 1/1 di piena proprietà dell'immobile sito in territorio di Termini Imerese Piazza Sant'Anna n.19, piano terra, censito al N.C.E.U. del Comune di Termini Imerese al Fg.MU, P.lla 2933, sub.1*

Stima sintetica-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 a destinazione commerciale-tipologia magazzini e negozi, in quanto l'immobile oggetto della presente stima, ha caratteristiche intrinseche ed estrinseche comuni ad entrambe le tipologie.

Pertanto si è fatto riferimento alla banca dati dell'Agenzia del Territorio "Osservatorio del Mercato Immobiliare" (OMI), del quale si riporta di seguito il quadro riepilogativo dei valori di mercato per unità immobiliari nel Comune di Termini Imerese (PA) (secondo semestre 2023), a destinazione commerciale, per la zona denominata "B1 – Centrale/Centro Urbano" sulla base del quale si rileva che il valore in stato conservativo normale è pari a:

- tipologia commerciale - magazzini, min 350,00 €/mq – max 560,00 €/mq;

agenzia entrate
Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2
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	
Magazzini	Normale	350	560	L	1,8	3,6	L
Negozi	Normale	1100	1650	L	5,2	10	L

Stampa Legenda

Spazio disponibile per annotazioni

geopoi

Tenendo conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche è stato attribuito il valore massimo estratto dall'OMI pari ad € 560,00 per metro quadrato di superficie commerciale.

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

$$38,00 \text{ mq} \times 560,00 \text{ €} = \text{€ } 21.280,00$$

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 3,60 €/mq x mese.

agenzia entrate
Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2
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	
Magazzini	Normale	350	560	L	1,8	3,6	L
Negozi	Normale	1100	1650	L	5,2	10	L

Stampa Legenda

Spazio disponibile per annotazioni

In considerazione della superficie commerciale dell'unità immobiliare, precedentemente determinata pari a 38,00 mq, si determina un reddito lordo mensile pari a:

$$38,00 \text{ mq} \times 3,60 \text{ €/mq} \times \text{mese} = 136,80 \text{ €/mese}$$

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

$$136,80 \text{ €/mese} \times 12 \text{ mesi} = \mathbf{1.641,60 \text{ €/anno}}$$

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 1.641,60 €/anno, si determina una somma complessiva di spese annue pari a:

$$1.641,60 \text{ €/anno} \times 26,42 \% = 433,71 \text{ €/anno}$$

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

$$1.641,60 \text{ €/anno} - 433,71 \text{ €/anno} = \mathbf{1.207,89 \text{ €/anno}}$$

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 come centro di medie 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.

<i>Tab. 2</i>		Orefice	Corpo B	
			Aggiunte	Detrazioni
<i>Caratteristiche posizionali intrinseche</i>	Centralità dell'ubicazione	± 0,22%		- 0,12%
	Presenza di attrezzature collettive	± 0,28%		- 0,21%
	Qualità ambiente esterno	± 0,18%	± 0,00%	± 0,00%
	Inquinamento ambientale/verde privato	± 0,08%	+ 0,02%	
	Disponibilità parcheggi	± 0,06%	± 0,00%	± 0,00%
<i>Caratteristiche posizionali estrinseche</i>	Panoramicità	± 0,36%	+ 0,36%	
	Prospicienza e luminosità	± 0,20%	+ 0,20%	
	Altezza rispetto al piano stradale	± 0,08%	+ 0,08%	
	Dimensione non ordinarie di spazi interni ed esterni	± 0,06%	± 0,00%	± 0,00%
<i>Caratteristiche intrinseche</i>	Grado di finitura interna ed esterna	± 0,16%		- 0,04%
	Necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria	± 0,12%		- 0,08%
	Età immobile	± 0,10%	+ 0,10%	
<i>Caratteristiche produttive</i>	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			+ 0,76 %	- 0,45 %

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 Corpo.

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: - **0,12%**.

- 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 - **0,21%**.

- 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: $\pm 0,00\%$, relativamente alla idoneità insediativa una percentuale pari a: $\pm 0,00\%$, mentre per quanto concerne le previsioni di miglioramenti ambientali una percentuale pari a: $\pm 0,00\%$. Si applica pertanto una percentuale pari a $\pm 0,00\%$.

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 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 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: **± 0,00%**.

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 al piano terra nel centro storico del Comune di Termini Imerese che offre una “scarsa panoramicità” e quindi si applica una percentuale pari a: **+ 0,36%**.

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: **+ 0,10%**, mentre relativamente alla luminosità una percentuale pari a: **+ 0,10%**. Si applica pertanto una percentuale pari a **+ 0,20%**.

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

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

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

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 interna una percentuale pari a: **- 0,04%**, relativamente al grado di rifinitura esterna una percentuale pari a: **± 0,00%**, mentre relativamente al livello tecnologico degli impianti una percentuale pari a: **± 0,00 %**. Si applica pertanto 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 dell'immobile, si applica una percentuale pari a: **- 0,08%**.

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 degli anni '30-40 circa, 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:

$$\text{saggio medio } 3,50\% + \sum \text{coefficienti } 0,76\% - \sum \text{coefficienti } 0,45\% = + \mathbf{3,81\%}$$

Inoltre, si allegano i dati sul saggio di capitalizzazione estratti dalla piattaforma web STIMATRIX del secondo semestre del 2023, dai quali si ricava un valore medio magazzini nella zona OMI B1 pari a **+ 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 **+ 5,14%**

Valori OMI 2023/2			
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	4,15%	3,90%
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:

$$V_m = R_n / r$$
$$€ 1.207,89 / 0,0514 = € 23.499,81$$

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:

$$V_m = (€ 21.280,00 + € 23.499,81) / 2 = € 22.389,91$$

Pertanto, il valore di stima finale del Corpo B è pari a:

$$€ 22.389,91 - € 3.850,00 = € 18.539,91 - 18.540,00 \text{ in c.t.}$$

Pertanto il valore del Lotto Unico (Corpo A + Corpo B) è pari ad € 56.355,00

8. ALLEGATI

- Allegato A** – Planimetria di rilievo Lotto Unico-Corpo A;
- Allegato B** – Planimetria di rilievo Lotto Unico-Corpo B;
- Allegato C** – Documentazione fotografica Lotto Unico-Corpo A;
- Allegato D** – Documentazione fotografica Lotto Unico-Corpo B;
- Allegato E** – Difformità Catastali Lotto Unico-Corpo A;
- Allegato F** – Difformità Catastali Lotto Unico-Corpo B;
- Allegato G** – Documentazione catastale Lotto Unico-Corpo A;
- Allegato H** – Documentazione catastale Lotto Unico-Corpo B;
- Allegato I** – Perizia per pubblicità Lotto Unico;
- Allegato L** – Verbali operazioni peritali;
- Allegato M** – Conferimento incarico.

* * * * *

Con la presente relazione, composta di n. 39 pagine dattiloscritte e n. 11 allegati, il tecnico ritiene di aver adempiuto all'incarico conferitogli e resta a disposizione per qualsiasi chiarimento.

Termini Imerese, 04.10.2024

Il Tecnico Coadiutore
Ing. Vincenzo Barranti