

TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE VI - ESECUZIONI IMMOBILIARI
Esecuzione Immobiliare R.G. Es. 449/2022
CREDITORE PROCEDENTE: KNICKS SPV SRL (GIA' BARCLAYS BANK
IRELAND PLC)
contro
DEBITORI ESECUTATI: X
GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT. FABRIZIO MINUTOLI
CUSTODE GIUDIZIARIO: AVV. ALESSANDRO D'AVENIA

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE
LOTTO UNICO

Corpo 1-Piena ed intera proprietà del locale autorimessa, sito al piano terra di un fabbricato ubicato nel Comune di San Cipirello (PA) Piazzale Vittorio Veneto n.28, censito al N.C.E.U. dello stesso Comune, al Fg.1, P.lla 741, sub.1, categoria C/6, classe 3, consistenza 102 mq;

Corpo 2-Piena proprietà di un appartamento, sito al piano primo e secondo di un fabbricato ubicato nel Comune di San Cipirello (PA) Piazzale Vittorio Veneto n.29, censito al N.C.E.U. dello stesso Comune al Fg.1, P.lla 741, sub.3, categoria A/3, classe 2, consistenza 7 vani, Superficie catastale Totale:174 mq - Totale (escluse aree scoperte): 161 mq.



Esperto stimatore: Ing. Vincenzo Barranti

PREMESSA

Con provvedimento del 02.03.2024 il Giudice dell'esecuzione Dott. Fabrizio Minutoli nominava il sottoscritto Ing. Vincenzo Barranti, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Palermo al n. 7252 quale esperto stimatore per l'esecuzione citata in epigrafe.

In data 06.03.2024 il sottoscritto effettuava il deposito telematico del verbale di accettazione incarico ex art. 569, comma 1°, c.p.c. e, preliminarmente all'inizio delle operazioni di consulenza, provvedeva, congiuntamente al nominato custode, Avv. Alessandro D'Avenia, alla verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., depositando telematicamente il modulo di controllo in data 27.05.2024.

In data 04.10.2024 si effettuava il sopralluogo presso l'immobile oggetto di esecuzione, congiuntamente al custode giudiziario. Per quanto riguarda le attività svolte nel suddetto sopralluogo si rimanda al verbale di operazione peritale (**All. 14**).

QUESITO N. 1. IDENTIFICAZIONE DEI DIRITTI REALI E DEI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

L'atto di pignoramento della presente procedura esecutiva riguarda un compendio immobiliare costituito da numero due immobili, denominati nella presente relazione Corpo 1 e Corpo 2, i quali verranno considerati facenti parte di un Unico Lotto, poiché si è voluto evitare di frammentare eccessivamente gli stessi beni pignorati, in quanto ciò avrebbe determinato una riduzione del valore del compendio pignorato. Inoltre appare evidente, che i beni immobili pignorati formano un contesto immobiliare unico, che anche da un punto di vista commerciale non è conveniente scindere.

Pertanto, la presente relazione riguarderà il Lotto Unico che comprende entrambi i corpi pignorati.

Suddetti corpi, costituenti il **Lotto Unico**, sono così individuati nell'atto di pignoramento:

"(...) fabbricato di civile abitazione sito nel Comune di San Cipirello (PA) costituito da un appartamento in Piazza V. Veneto n.29, già n.1, ubicato al piano primo e secondo, di sei vani e mezzo catastali, distinto al N.C.E.U. del Comune di San Cipirello al foglio 1, particella 741/3, Piazza Vittorio Veneto n.1-piani 1 e 2-categoria A/3, classe 1, consistenza vani 6,5 - sup.cat. mq 174 R.C. 299,78; e pertinente magazzino a piano terra-Piazza Vittorio Veneto n.28, già n.2- in catasto al foglio 1 – particella 741/1 Cat. C/6 – cl.3 – Cons. mq 102- R.C. Euro 163,30"

Diritti reali:

Il diritto reale degli esecutati sugli immobili costituenti il Lotto Unico, riportato nell'atto di pignoramento, corrisponde a quello in titolarità degli esecutati in forza di:

- **Atto di Compravendita del 03.04.2008** a rogito del Notaio Maurizio Lunetta Rep. n. 16521 Racc. n. 5563 trascritto alla Conservatoria di Palermo il 07.04.2008 ai nn. 18893/12384 da potere di X (**All. 8**).

Dati catastali:

I dati catastali delle unità immobiliari, Corpo 1 e Corpo 2, riportati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli attuali riportati nelle visure catastali (**All. 4**).

Individuazione e ubicazione dell'immobile:

Ai fini dell'esatta individuazione dell'immobile oggetto del pignoramento si è effettuato un raffronto tra una ortofoto satellitare attuale e la mappa catastale con l'ausilio del portale Stimatrix forMaps (**All. 9**), dal quale si evidenzia la seguente discrepanza: il Lotto Unico risulta individuato al Fg. di mappa n.1, che corrisponde a quanto in visura ed a quanto indicato nell'atto di pignoramento, pur tuttavia il fabbricato risulta, mediante consultazione del portale Stimatrix For Maps, al foglio di mappa n.4 del Comune di San Cipirello.



Ortofoto attuale (da Google Earth) con individuazione del fabbricato in cui ricadono i corpi 1 e 2 del Lotto Unico

Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G.Es. 449/2022
LOTTO UNICO
Esperto stimatore: Ing. Vincenzo Barranti



Estratto del foglio di mappa n. 4 con individuazione della P.lla 741 in cui ricadono i corpi costituenti il Lotto Unico



Sovrapposizione tra l'ortofoto attuale ed il foglio di mappa n.4, tratta da Stimatrix forMaps, con individuazione del fabbricato di cui fa parte il Lotto Unico

QUESITO N. 2. ELENCAZIONE ED INDIVIDUAZIONE DEI BENI COMPONENTI CIASCUN LOTTO E LORO DESCRIZIONE MATERIALE

Il Lotto Unico oggetto della presente relazione, è costituito dai seguenti corpi:

CORPO 1: Piena ed intera proprietà del locale autorimessa, sito nel Comune di San Cipirello, Piazza Vittorio Veneto n.28, piano terra, censito al N.C.E.U. dello stesso Comune al Fg.1, P.Illa 741, sub.1, categoria C/6, classe 3, consistenza 102 mq;

CORPO 2: Piena ed intera proprietà dell'appartamento sito nel Comune di San Cipirello, Piazza Vittorio Veneto n.29, piano primo e secondo, censito al N.C.E.U. dello stesso Comune al Fg. 1, P.Illa 741, sub. 3, Cat. catastale A/3, superficie catastale 174 mq.

Le unità immobiliari costituenti il Lotto Unico, prendono parte di un fabbricato sito in Piazza Vittorio Veneto, nel Comune di San Cipirello (PA). La zona all'interno della quale ricade il fabbricato è in pieno centro urbano, costituita prevalentemente da fabbricati ad uso residenziale e commerciali.

Suddetto fabbricato, composto da un unico corpo di fabbrica, avente struttura mista, copertura piana e tre elevazioni fuori terra, presenta il fronte principale sul lato Nord-Est, prospiciente su Piazza Vittorio Veneto. Tale prospetto risulta rifinito con intonaco di colore grigio, fino ad un'altezza di 1 m circa, con la restante porzione di colore giallo, mentre i fronti Sud-Ovest e Sud-Est risultano rifiniti con intonaco di colore grigio ad eccezione del fronte Nord-Ovest in quanto rivestito con pannelli in lamiera.

Il fabbricato risulta così costituito:

- piano terra costituente il **Corpo 1**, con accesso dal civico n.28 del Piazzale Vittorio Veneto, consistente in un'unità immobiliare destinata ad autorimessa;
- piano primo e secondo costituente il **Corpo 2**, con accesso dal civico n.29 del Piazzale Vittorio Veneto, consistente in un'unità immobiliare avente destinazione residenziale.



Foto 1 - Vista del prospetto su Piazza Vittorio Veneto (tratta da Google Street View)

CORPO 1: Piena ed intera proprietà del locale autorimessa, sito nel Comune di San Cipirello, Piazza Vittorio Veneto n.28, piano terra, censito al N.C.E.U. dello stesso Comune al Fg.1, P.lla 741, sub.1, categoria C/6, classe 3, consistenza 102 mq;

Tipologia: Trattasi di un'unità immobiliare avente destinazione di box auto/garage per veicoli.

Ubicazione: Il corpo è sito al piano terra di un fabbricato che consta di tre elevazioni fuori terra, ricadente nel centro urbano del Comune di San Cipirello.

Caratteristiche strutturali: il corpo fa parte di un fabbricato avente struttura intelaiata in c.a. e copertura piana.

Accessi: Al corpo si accede mediante il civico n.28, già n.1, di Piazzale Vittorio Veneto nel Comune di San Cipirello (PA).

Confini: confina a Nord-Est con la strada pubblica (Piazzale Vittorio Veneto), a Sud-Est con la P.lla 1488, a Sud-Ovest con la P.lla 1158 e a Nord-Ovest con la P.lla 1226 e 1158, tutte unità di terzi estranei alla presente procedura.

Pertinenze: Nessuna.

Dotazioni condominiali: Nessuna.

Composizione interna: Il corpo in oggetto, avente accesso mediante una saracinesca metallica presente al civico n.28 di Piazzale Vittorio Veneto, è composto da un unico ampio vano, libero da ogni tramezzatura. Internamente l'unità si presenta in discreto stato

di conservazione avente pavimentazione realizzata in battuto di cemento, mentre le pareti si presentano al primo strato di rinzafo.

L'altezza utile interna del vano è pari a 4,50 m. La superficie utile è pari a 106,20 mq, mentre la superficie commerciale totale è pari a 113,00 mq.

Condizioni di manutenzione dell'immobile e degli impianti:

L'unità immobiliare si presentava in uno stato conservativo discreto e relativamente alle dotazioni impiantistiche il magazzino è dotato di impianto elettrico con canaline esterne, non conforme alla normativa vigente.

Attestato di prestazione energetica: Per l'unità immobiliare, costituente il Corpo 1, ai sensi dell'Art.3 del D.lgs 192/2005, comma 3, lettera *e* non vige l'obbligo, considerata la destinazione d'uso dello stesso corpo, alla presentazione dell' A.P.E. (Attestato di Prestazione Energetica).

Fotografie dei luoghi:



Foto 1-Accesso al Corpo 1



Foto 2-Vista interna

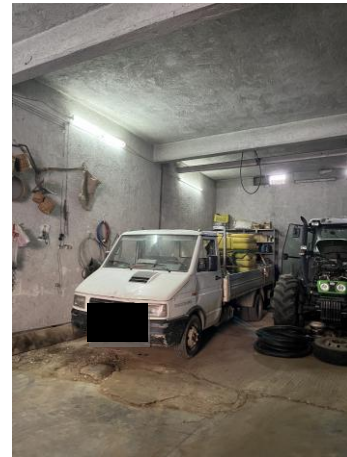
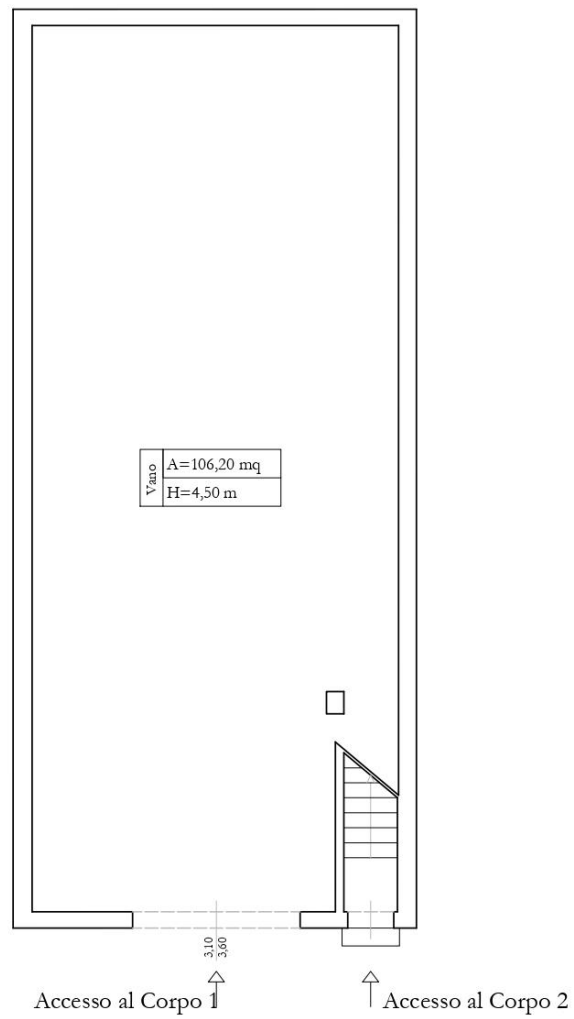


Foto 3-Vista interna

Planimetria di rilievo dello stato reale dei luoghi



Planimetria di rilievo dello stato di fatto (piano terra)

Superficie utile interna: suddetta superficie, misurata al netto delle murature esterne e delle pareti divisorie, presente al piano terra una superficie utile interna pari a mq 106,29.

Determinazione della Superficie commerciale: La superficie commerciale è la somma della superficie coperta lorda dell'immobile, misurata al lordo della muratura d'ambito e della tramezzatura interna, e della superficie delle pertinenze esclusive, opportunamente ragguagliate secondo i criteri di cui al DPR 138/98, Allegato C, ossia:

$$S_c = S_L + xS_1 + yS_2 + \dots + zS_3$$

dove

S_c =superficie commerciale

S_L =superficie lorda unità immobiliare

x, y, z=coefficienti di ragguaglio pertinenze esclusive

S_1, S_2, S_3 = superfici pertinenze esclusive

Descrizione	Sup. Lorda	Coeff. di ragguaglio	Sup. Commerciale
Piano Terra	120,00 mq	1	120,00 mq
Superficie Commerciale Totale			120,00 mq

Altezza utile interna: il Corpo 1 presenta altezza pari 4,50 m.

CORPO 2: Piena ed intera proprietà dell'appartamento sito nel Comune di San Cipirello, Piazza Vittorio Veneto n.29, piano primo e secondo, censito al N.C.E.U. dello stesso Comune al Fg. 1, P.Illa 741, sub. 3, Cat. catastale A/3, superficie catastale 174 mq.

Tipologia: Trattasi di un'unità immobiliare a destinazione residenziale.

Ubicazione: Piano primo e secondo di un fabbricato che consta di tre elevazioni fuori terra.

Caratteristiche strutturali: il Corpo 2 ricade in un fabbricato avente struttura intelaiata in c.a. avente copertura piana

Accessi: Al corpo suddetto si accede mediante il civico n.29, già n.2, di Piazzale Vittorio Veneto-San Cipirello (PA).

Confini: Il Corpo 2 ricade in un fabbricato che confina a Nord-Est con la strada pubblica (Piazzale Vittorio Veneto), a Sud-Est con la P.Illa 1488, a Sud-Ovest con la P.Illa 1158 e a Nord-Ovest con la P.Illa 1226 e 1158, tutte unità di terzi estranei alla presente procedura.

Pertinenze: Balconi e terrazze.

Dotazioni condominiali: Nessuna.

Composizione interna: Il corpo in oggetto, a cui si accede mediante il civico n.29 di Piazzale Vittorio Veneto, è servito verticalmente da un corpo scala ad unica rampa, quest'ultima rivestita da marmo di tipo travertino e rosso Verona.

Mediante la stessa rampa ci si immette al piano primo in cui risultano presenti i seguenti vani: cucina/soggiorno munita di balcone prospiciente sul fronte principale, due servizi igienici, due camere da letto ed un pozzo luce. È presente altresì un'ulteriore rampa di scala che immette al piano secondo, quest'ultimo composto invece da un ampio vano adibito a cucina con adiacente servizio igienico. Sempre al piano secondo, sono presenti due ampie terrazze alle quali si accede dal vano cucina. La prima terrazza, prospiciente sul fronte Nord-Est, risultava coperta per l'intera ampiezza con pannelli in ETERNIT, mentre la seconda terrazza, prospiciente sul fronte Sud-Ovest, presentava una tettoia rivestita con pannelli coibentati.

Per quanto concerne le finiture l'appartamento, esso presenta pavimentazione in ceramica al piano primo e secondo, pareti rifinite con idropittura lavabile dai colori diversi, servizi igienici che presentano pareti rivestite con piastrelle in ceramica fino ad un'altezza di 2,20 circa.

Le finestre e le porte finestra dell'immobile recano serramenti in legno e vetro completi di persiane e/o scuri a battente. La porta d'ingresso è in legno di colore verde dotata di sopra-luce in vetro con grata metallica, mentre le porte interne sono in legno colore noce.

I vani dell'unità abitativa, ad eccezione dell'ingresso e del disimpegno, sono direttamente areati e illuminati mediante aperture verso l'esterno riscontrando tuttavia che alcuni vani non rispettano i requisiti igienico-sanitari previsti dal D.M. del 05.07.1975.

Condizioni di manutenzione dell'immobile e degli impianti: L'unità immobiliare si presentava in uno stato conservativo discreto, rinvenendo purtuttavia al piano primo i seguenti ammaloramenti:

- nel vano adibito a cucina sono state riscontrati, in una porzione del solaio, lesioni e sfogliamento dello strato di finitura con possibile fenomeno di ossidazione dei ferri di armatura a rischio sfondellamento;
- nel servizio igienico (wc 1), in corrispondenza del solaio e della parete sono state riscontrate macchie di muffa nera;
- nella Camera 1 sono state riscontrate macchie di sfogliatura dello strato di finitura;
- nella Camera 2, in corrispondenza di una porzione del solaio, è stata riscontrata una macchia di umidità.

Al piano secondo è stata riscontrata una condizione pessima dei locali con la presenza in tutti i vani di lesioni su parti strutturali e macchie di muffa nera in corrispondenza di ampie porzioni di solaio.

Gli impianti idrico ed elettrico risultano posti sottotraccia ma non adeguati alla vigente normativa.

Relativamente alla presenza della copertura in eternit sul terrazzo è stato riscontrato in sede di sopralluogo che gli stessi pannelli risultano spezzati in più parti, con la presenza di fibre di cemento pericolosamente in grado di staccarsi dagli stessi pannelli, aspetto questo che, vista la natura cancerogena delle stesse fibre presenta un alto rischio per la salute di chi occupa l'unità. Ragion per cui il sottoscritto CTU ha prontamente avvisato il custode al fine di provvedere alla messa in sicurezza e/o rimozione della stessa copertura **(All.14)**.

Altro aspetto da attenzionare riguarda il mancato rispetto del rapporto areo illuminante di alcuni vani presenti al piano primo e del locale al piano secondo, di cui quest'ultimo potrebbe però essere rispettato sostituendo la pannellatura della porta finestra con dei vetri,

mentre per quanto concerne i locali al piano terra si rimanda al paragrafo della regolarità edilizia.

Attestato di prestazione energetica: L'unità immobiliare, costituente il Corpo 2, non è munito di A.P.E. (Attestato di Prestazione Energetica). Il costo per la presentazione dello stesso, pari ad € 200,00, verrà detratto dal valore di stima finale.

Fotografie dei luoghi:



Foto 1-Accesso dal civico n.29



Foto 2-Vista esterna del fabbricato



Foto 3-Vista esterna del fabbricato

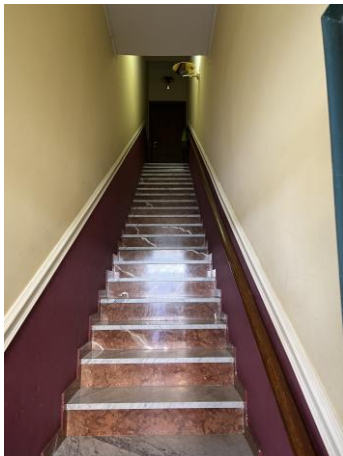


Foto 4-Scala di collegamento al piano primo



Foto 5- Vano soggiorno



Foto 6 – Servizio igienico (wc 2)



Foto 7-Camera 1

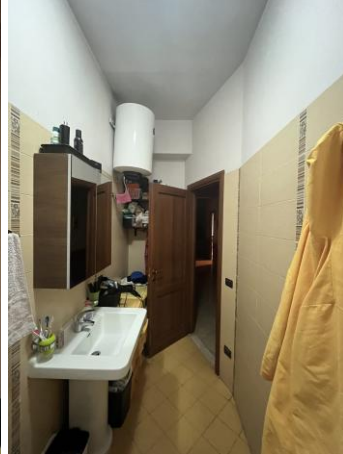


Foto 8 -Servizio igienico (wc2)



Foto 9 - Cucina/ soggiorno al piano secondo



Foto 10-Terrazza con tettoia in ETERNIT



Foto 11-Particolare copertura ETERNIT



Foto 12-Terrazza con tettoia con ondulina



Foto 13-Ammaloramenti su intradosso di solaio al piano secondo

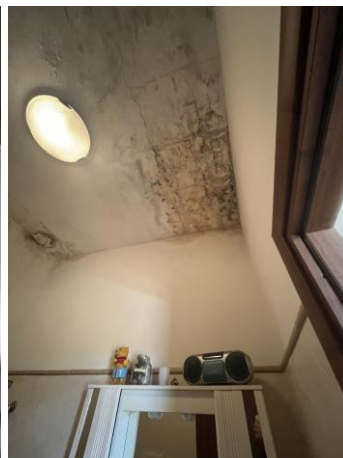


Foto 14-Ammaloramenti su intradosso di solaio piano secondo



Foto 15-Ammaloramenti su intradosso di solaio piano secondo



*Foto 16-Ammaloramenti su
intradosso di solaio piano primo-
cucina*

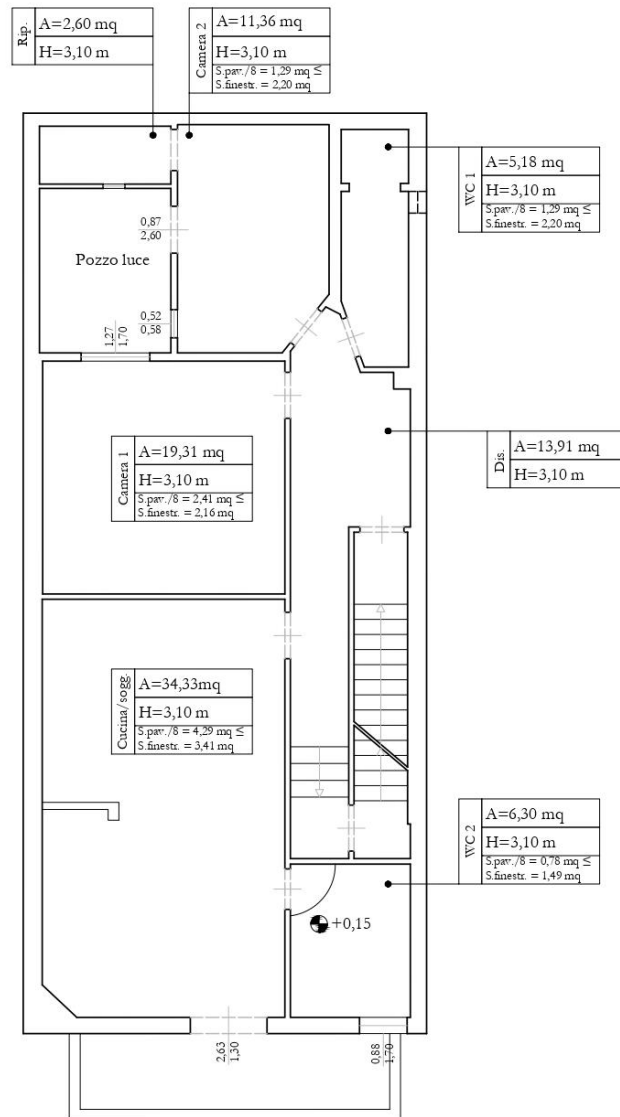


*Foto 17-Ammaloramenti su
intradosso di solaio piano primo-
wc1*



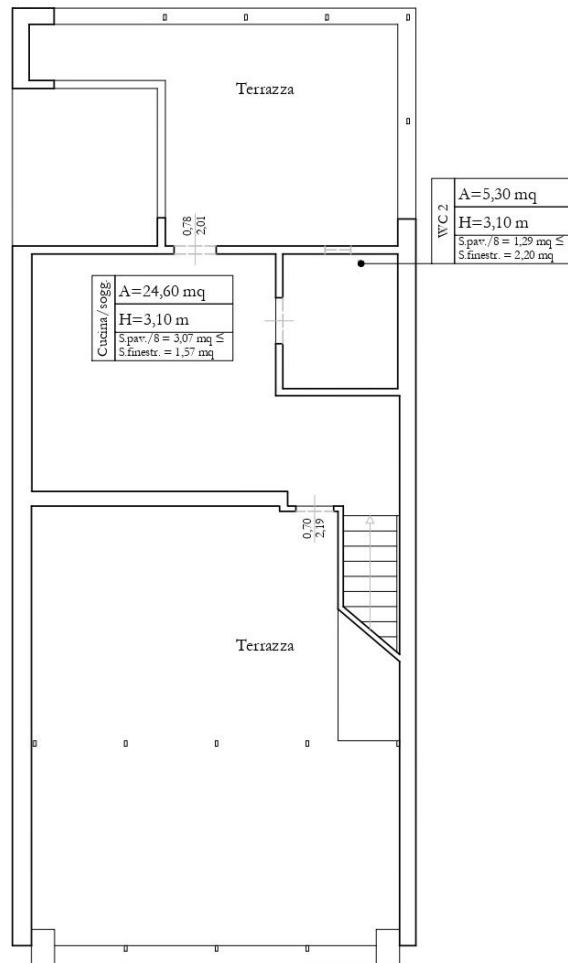
*Foto 18-Ammaloramento su
intradosso di solaio piano primo-
Camera 2*

Planimetria di rilievo dello stato reale dei luoghi



Planimetria di rilievo dello stato di fatto (piano primo)

Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G.Es. 449/2022
LOTTO UNICO
Esperto stimatore: Ing. Vincenzo Barranti



Planimetria di rilievo dello stato di fatto (piano secondo)

Superficie utile interna: suddetta superficie, misurata al netto delle murature esterne e delle pareti divisorie, è pari a 93,00 mq al piano primo e 29,90 mq al piano secondo, mentre le superfici utili non residenziali risultano pari a 17,20 mq (balcone + pozzo luce/chiostrina) al piano primo e 69,76 al piano secondo (terrazze).

Determinazione della Superficie commerciale: La superficie commerciale è la somma della superficie coperta lorda dell'immobile, misurata al lordo della muratura d'ambito e della tramezzatura interna, e della superficie delle pertinenze esclusive, opportunamente raggugliate secondo i criteri di cui al DPR 138/98, Allegato C, ossia:

$$S_c = S_L + xS_1 + yS_2 + \dots + zS_3$$

dove

S_c =superficie commerciale

S_L =superficie lorda unità immobiliare

x, y, z=coefficienti di ragguglio pertinenze esclusive

S_1, S_2, S_3 = superfici pertinenze esclusive

Descrizione	Sup. Lorda	Coeff. di ragguglio	Sup. Commerciale
Piano Terra	6,55 mq	1	6,55 mq
Piano Primo	127,00 mq	1	127,00 mq
Balconi	9,80 mq	0,30 (l'eccedenza oltre 25 mq al 10%)	2,94 mq
Chiostrina	8,31 mq	0,10 (l'eccedenza oltre 25 mq al 2%)	0,83 mq
Piano Secondo	36,16 mq	1	36,16 mq
Terrazza	87,90 mq	0,30 (l'eccedenza oltre 25 mq al 10%)	13,79 mq
Superficie Commerciale Totale			184,79 mq

Altezza utile interna: in tutti gli ambienti l'altezza risulta essere pari a 3,10 m.

QUESITO N. 3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO

CORPO 1: Piena ed intera proprietà del locale autorimessa, sito nel Comune di San Cipirello, Piazza Vittorio Veneto n.28, piano terra, censito al N.C.E.U. dello stesso Comune al Fg.1, P.Illa 741, sub.1, categoria C/6, classe 3, consistenza 102 mq;

L'immobile è identificato al N.C.E.U. del Comune di San Cipirello (PA) come di seguito riportato (cfr. documentazione catastale in Allegato 4):

Fg.	P.Illa	Sub	Cat.	Classe	Consistenza	S. catastale	Rendita
1	741	1	C/6	3	102 mq	Totale:102 mq	€ 163,30

Piazzale Vittorio Veneto n.2 Piano T

Si riportano di seguito le variazioni catastali intervenute nel tempo e risultanti sull'immobile oggetto della presente, dalla sua costituzione al Catasto Fabbricati fino ad oggi:

Fg.1 P.Illa 741 sub.1 (Catasto Fabbricati)

Unità immobiliare dal 09.11.2015:

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

Situazione dell'unità immobiliare dal 20.02.2014:

- VARIAZIONE del 20.02.2014 Pratica n. PA0058170 in atti dal 20.02.2014 G.A.F. CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 21831.1/2014);

Situazione dell'unità immobiliare dal 20.09.2011:

- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 20.09.2011 Pratica n. PA0415367 in atti dal 20/09/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 54633.1/2011);

Situazione dell'unità immobiliare dal 01.01.1994:

- VARIAZIONE del 01.01.1994 Variazione del quadro tariffario;

Situazione dell'unità immobiliare dal 01.01.1992:

- VARIAZIONE del 01.01.1992 Variazione del quadro tariffario;

Situazione dell'unità immobiliare dal 30.01.1991:

- VARIAZIONE del 30.09.1991 in atti dal 10.08.1992 VARIAZIONE DA PROGETTO FINALIZZATO (n. F00268/1991).

Fg.4 P.Illa 741 sub.1 (Catasto Fabbricati)

Unità immobiliare soppressa dal 30.09.1991:

- VARIAZIONE del 30.09.1991 in atti dal 10.08.1992 VARIAZIONE DA PROGETTO FINALIZZATO (n. F00268/1991);

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico:

- Impianto meccanografico del 30.06.1987.

Il fabbricato, nel quale è compreso Corpo 1, è censito al C.T. del Comune di San Cipirello come di seguito riportato (cfr. documentazione catastale in Allegato 4):

Fg.	P.lla	Sub	Qualità Classe	Superficie			Reddito	
				ha	are	ca	Dominicale	Agrario
4	741	-	FU D ACCERT		01	40	-	-

Pertanto si riportano di seguito le variazioni catastali intervenute nel tempo:

Unità immobiliare dal 22.11.2011:

- VARIAZIONE D'UFFICIO del 22.11.2011 Pratica n. PA0538071 in atti dal 22.11.2011 (n. 9045.1/2011);

N.B. Risulta essere presente un'annotazione riportante quanto segue: *'PARTICELLA INTERESSATA DA IMMOBILE URBANO NON ANCORA REGOLARIZZATO AI SENSI DEL DL 78/2010 - AL MOMENTO DELLA PRESENTAZIONE DEL TM DOVRA' ASSUMERE L'IDENTIFICATIVO GIA' UTILIZZATO AL CEU'*.

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico:

- Impianto meccanografico del 08.03.1988.

In merito alla situazione catastale si evidenzia che, dall'esame della documentazione in atti e dagli ulteriori accertamenti eseguiti dal sottoscritto, sono emerse discrepanze riguardanti il numero del Foglio di mappa in cui ricade il Lotto Unico. In particolare, il Corpo 1 e il Corpo 2 risultano attualmente censiti al N.C.E.U. al Foglio 1 (come riportato nell'atto di pignoramento), mentre al Catasto Terreni, quindi nell'estratto di mappa, la medesima particella n.741 risulta compresa nel Foglio 4.

Pertanto, il fabbricato risulta attualmente censito al Foglio 1 del Catasto Urbano e al Foglio 4 del Catasto Terreni. Tuttavia si precisa che, come riportato nella visura storica della P.lla 741 Fg. 4, prima del 1991, anche al Catasto Urbano il fabbricato era riportato al suddetto Fg. 4.

Inoltre, nell'estratto di mappa catastale del Foglio 4 non risulta rappresentato il fabbricato, poiché la particella 741 risulta ancora censita al Catasto Terreni con qualità FU D ACCERT (fabbricato urbano da accertare), intestata, per diritto di livellario, al soggetto predecessore. Si ritiene pertanto necessario procedere con la presentazione di un nuovo TIPO MAPPALÉ, al fine di allineare correttamente il foglio di mappa.

Intestatari catastali dell'immobile: Per ciò che concerne invece la titolarità dell'immobile, si riportano i passaggi di proprietà registrati al Catasto:

Fg.1 P.IIa 741 sub.1 (Catasto Urbano)

Situazione degli intestati dal 03.04.2008 ad oggi:

- X, proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con X;
- X, proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con X.

Situazione degli intestati dal 06.01.2007 al 03.04.2008:

- X, proprietà 1/2 fino al 04.02.2008
- X, nata a Palermo il 31.01.1940, proprietà 1/2 fino al 04.02.2008.

Situazione degli intestati dal 30.09.1991 al 06.01.2007:

- X, proprietà 1000/1000 fino al 06.01.2007.

Fg.4 P.IIa 741 sub.1 (Catasto Urbano)

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico del 30.06.1987 al 30.09.1991:

- X, proprietà 1000/1000 fino al 30.09.1991.

Le visure catastali attuale (**All. 4**) e storica (**All. 4**), mostrano conformità con quanto indicato nell'atto di pignoramento.

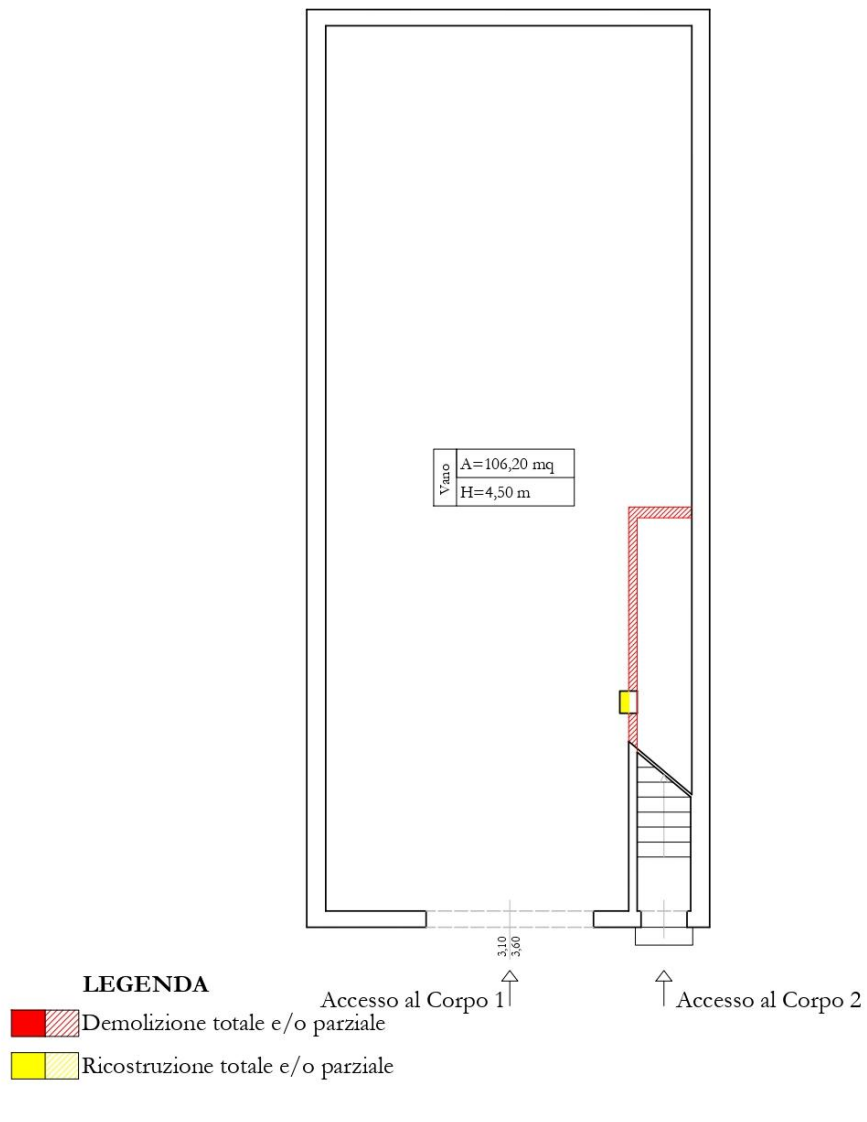
Planimetria catastale: Dal raffronto fra la planimetria catastale (presentata in data 04.10.1982) e lo stato dei luoghi rilevato, sono state riscontrate le difformità di seguito elencate:

1. Mancata rappresentazione di un pilastro;
2. Errata rappresentazione della scala di accesso al Corpo 2, che andrebbe in realtà catastata al sub. costituente lo stesso Corpo 2 e non nel sub. del Corpo 1.

Inoltre si evidenzia come nella visura catastale estratta per l'immobile in oggetto, viene indicato come numero civico il n.2, anziché l'odierno n.28.

Pertanto, alla luce delle difformità sopra descritte sarà necessario redigere un Docfa catastale per l'aggiornamento della planimetria nonché per la variazione toponomastica e per la modifica della consistenza. Si segnala, inoltre, che per l'intero fabbricato dovrà essere predisposto un tipo mappale da presentare agli uffici competenti. Poiché nello stesso risultano presenti il Corpo 1 e Corpo 2, il costo relativo al tipo mappale è stato ripartito in parti uguali, imputando quindi a ciascun corpo il 50% dell'importo complessivo pari ad € 2.000,00.

La spesa relativa alla regolarizzazione catastale, quindi della redazione di un Docfa e del TIPO MAPPALÉ, è pari ad € 1.500,00.



Rilievo attuale dei luoghi con indicazione grafica delle difformità riscontrate rispetto alla planimetria catastale (All. 3)

CORPO 2: Piena ed intera proprietà dell'appartamento sito nel Comune di San Cipirello, Piazza Vittorio Veneto n.29, piano primo e secondo, censito al N.C.E.U. dello stesso Comune al Fg. 1, P.IIIa 741, sub. 3, Cat. catastale A/3, superficie catastale 174 mq.

L'immobile è identificato al N.C.E.U. del Comune di San Cipirello (PA) come di seguito riportato (cfr. documentazione catastale in Allegato 4):

Fg.	P.IIIa	Sub	Cat.	Classe	Consistenza	S. catastale	Rendita
1	741	3	A/3	2	7 vani	Totale:174 mq (Totale aree escluse 161 mq)	€ 379,60

Piazzale Vittorio Veneto n.1 Piano 1-2

Si riportano di seguito le variazioni catastali intervenute nel tempo e risultanti sull'immobile oggetto della presente, dalla sua costituzione al Catasto Fabbricati fino ad oggi:

Fg.1 P.IIIa 741 sub.3 (Catasto Fabbricati)

Unità immobiliare dal 09.11.2015:

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

Situazione dell'unità immobiliare dal 20.09.2011:

- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 20.09.2011 Pratica n. PA0415381 in atti dal 20.09.2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 54647.1/2011);

Situazione dell'unità immobiliare dal 21.11.2008:

- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 21.11.2008 Pratica n. PA0543658 in atti dal 21.11.2008 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 24645.1/2008);

Situazione dell'unità immobiliare dal 04.02.2008:

- AMPLIAMENTO del 04.02.2008 Pratica n. PA0055027 in atti dal 04.02.2008 AMPLIAMENTO (n. 2272.1/2008);

Si precisa che con la suddetta pratica catastale veniva altresì aggiornata la planimetria catastale, in sostituzione della planimetria di primo impianto presentata in data 04.10.1982.

Fg.1 P.IIIa 741 sub.2 (Catasto Fabbricati)

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 01.01.1994:

- VARIAZIONE del 01.01.1994 Variazione del quadro tariffario;

Situazione dell'unità immobiliare dal 01.01.1992:

- VARIAZIONE del 01.01.1992 Variazione del quadro tariffario;

Situazione dell'unità immobiliare dal 30.09.1991:

- VARIAZIONE del 30.09.1991 in atti dal 10.08.1992 VARIAZIONE DA PROGETTO FINALIZZATO (n. F00268/1991).

Fig.4 P.IIIa 741 sub.2 (Catasto Fabbricati)

Unità immobiliare soppressa dal 30.09.1991:

- VARIAZIONE del 30.09.1991 in atti dal 10.08.1992 VARIAZIONE DA PROGETTO FINALIZZATO (n. F00268/1991);

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico:

- Impianto meccanografico del 30.06.1987.

Il fabbricato, nel quale è compreso Corpo 2 è censito al C.T. del Comune di San Cipirello come di seguito riportato (cfr. documentazione catastale in Allegato 4):

Fg.	P.IIIa	Sub	Qualità Classe	Superficie			Reddito	
				ha	are	ca	Dominicale	Agrario
4	741	-	FU D ACCERT		01	40	-	-

Pertanto si riportano di seguito le variazioni catastali intervenute nel tempo:

Unità immobiliare dal 22.11.2011:

- VARIAZIONE D'UFFICIO del 22.11.2011 Pratica n. PA0538071 in atti dal 22.11.2011 (n. 9045.1/2011);

N.B. Risulta essere presente un'annotazione riportante quanto segue: *"PARTICELLA INTERESSATA DA IMMOBILE URBANO NON ANCORA REGOLARIZZATO AI SENSI DEL DL 78/2010 - AL MOMENTO DELLA PRESENTAZIONE DEL TM DOVRA' ASSUMERE L'IDENTIFICATIVO GIA' UTILIZZATO AL CEU"*.

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico:

- Impianto meccanografico del 08.03.1988.

Intestatari catastali dell'immobile: Per ciò che concerne invece la titolarità dell'immobile, si riportano i passaggi di proprietà registrati al Catasto:

P.IIIa 741 sub.3

Situazione degli intestati dal 03.04.2008 ad oggi:

- X, proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con X;
- X, proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con X.

P.lla 741 sub.2

Situazione degli intestati dal 04.02.2008 al 03.04.2008

- X, proprietà ½ fino al 03.04.2008;
- X, proprietà ½ fino al 03.04.2008.

Situazione degli intestati dal 06.01.2007 al 04.02.2008:

- X, proprietà ½ fino al 04.02.2008
- X, proprietà ½ fino al 04.02.2008.

Situazione degli intestati dal 30.09.1991 al 06.01.2007:

- X, proprietà 1000/1000 fino al 06.01.2007.

Le visure catastali attuale (**All. 4**) e storica (**All. 4**), mostrano conformità con quanto indicato nell'atto di pignoramento.

Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G.Es. 449/2022
LOTTO UNICO
Esperto stimatore: Ing. Vincenzo Barranti

Planimetria catastale:

Data: 04/11/2024 - n. T387306 - Richiedente: BRRVCN72E05G273A



Estratto dell'attuale planimetria catastale (All. 4)

Conformità Catastale

Dal raffronto fra la planimetria catastale (presentata in data 04.02.2008) e lo stato dei luoghi rilevato, sono state riscontrate alcune difformità di seguito elencate:

Piano primo

1. Diversa distribuzione consistente nella demolizione e ricostruzione dei tramezzi che delimitavano i vani che catastalmente identificavano la cucina, il wc ed il ripostiglio;
2. Modifica delle aperture prospicienti su Piazzale Vittorio Veneto, consistente nella traslazione della porta-finestra della cucina/soggiorno e nella traslazione della finestra del servizio igienico;
3. Modifica strutturale consistente nella diversa configurazione della scala di collegamento tra il piano primo ed il piano secondo;
4. Mancata rappresentazione della scala di accesso dal piano terra al piano primo, in quanto erroneamente rappresentata al sub.1 con cui viene identificato catastalmente il Corpo 1;

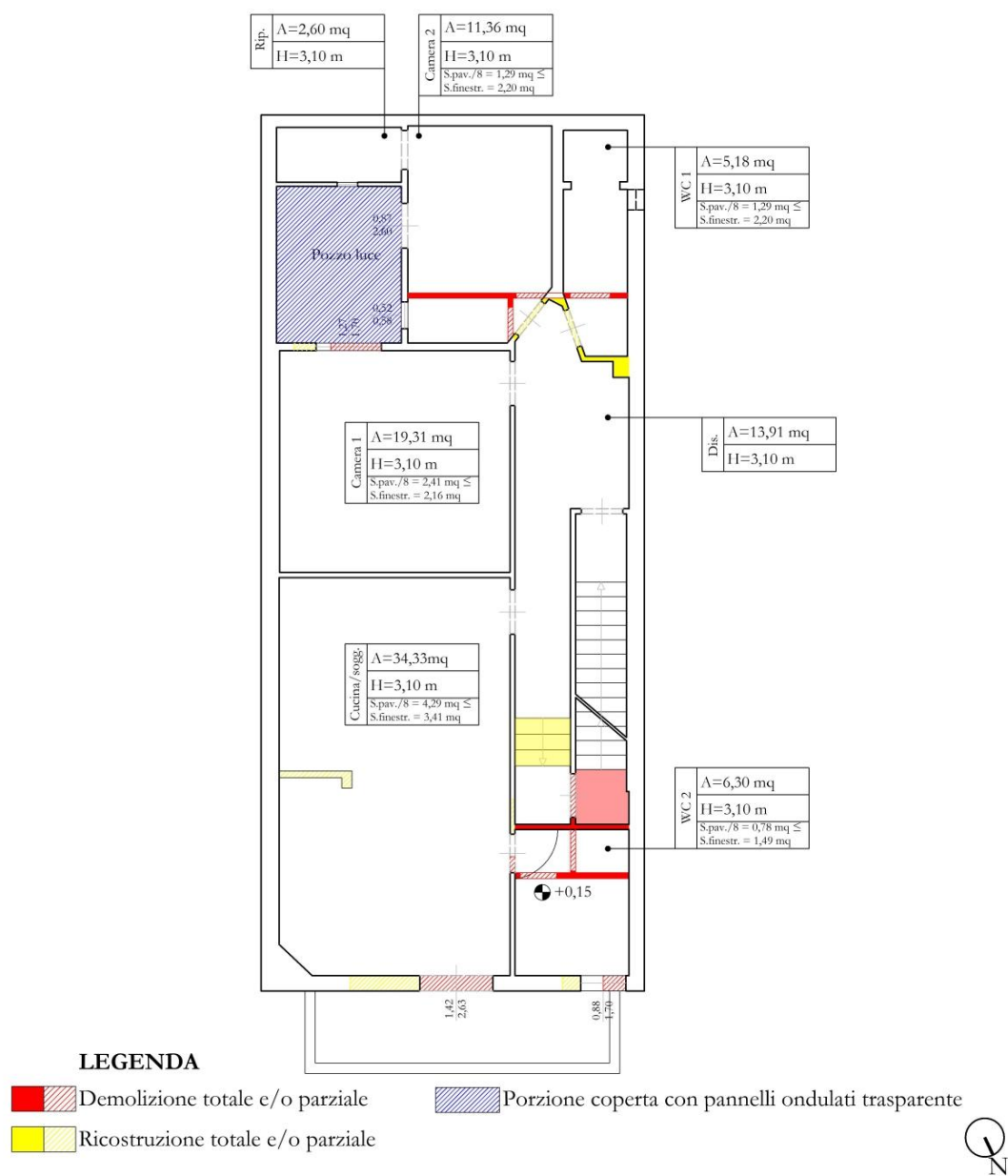
Piano secondo

5. Modifica delle aperture prospicienti sulla terrazza (fronte Nord-Est), consistente nella traslazione della porta-finestra;
6. Modifica delle aperture prospicienti sulla terrazza (fronte Sud-Ovest), consistente nella chiusura di una finestra e nella traslazione, nonché minore dimensione, della porta-finestra;
7. Diversa distribuzione interna consistente nella realizzazione di tramezzi al fine di ricavare un servizio igienico nel vano adibito a cucina-soggiorno;
8. Presenza di una tettoia aperta su tre lati e avente copertura con pannelli in coibentato;
9. Presenza di una tettoia, aperta su due lati, avente copertura ed un lato costituita da lastre in ETERNIT.

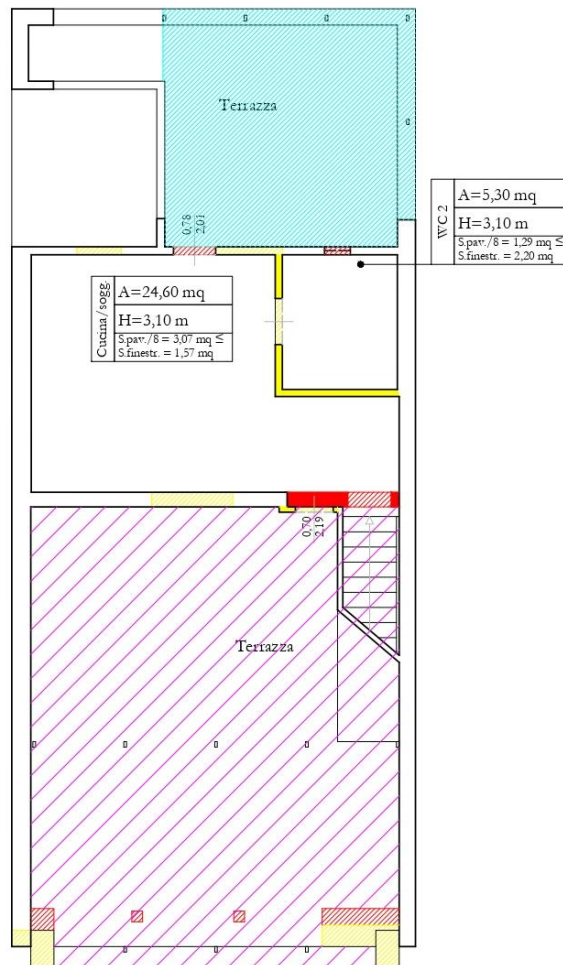
Alla luce delle difformità rilevate, al fine di rendere regolare dal punto di vista catastale l'immobile costituente il Corpo 2, sarà necessario presentare un nuovo Docfa per l'aggiornamento della planimetria, per la modifica della consistenza e per variazione della toponomastica. Si segnala, inoltre, che per l'intero fabbricato dovrà essere predisposto un TIPO MAPPALE da presentare agli uffici competenti. Poiché nello stesso risultano presenti il Corpo 1 e Corpo 2, il costo relativo al tipo mappale è stato ripartito in parti

uguali, imputando quindi a ciascun corpo il 50% dell'importo complessivo pari ad € 2.000,00.





La spesa relativa alla regolarizzazione catastale, quindi della redazione di un Docfa e del TIPO MAPPALE, è pari ad € 2.000,00.



Rilievo attuale dei luoghi con indicazione grafica delle difformità riscontrate rispetto alla planimetria catastale (All. 3)



LEGENDA

-  Demolizione totale e/o parziale
-  Ricostruzione totale e/o parziale
-  Porzione coperta con pannello coibentato
-  Porzione coperta con pannello ETERNIT



Rilievo attuale dei luoghi con indicazione grafica delle difformità riscontrate rispetto alla planimetria catastale (All. 3)

QUESITO N. 4. SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO

Corpo 1: Piena ed intera proprietà del locale autorimessa, sito al piano terra di un fabbricato ubicato nel Comune di San Cipirello (PA) Piazzale Vittorio Veneto n.28, censito al N.C.E.U. dello stesso Comune, al Fg.1, P.lla 741, sub.1, categoria C/6, classe 3, consistenza 102 mq;

Composto da unico vano, libero da ogni tramezzatura, avente una superficie commerciale pari a mq 113,00.

Confinante a Nord-Est con la strada pubblica (Piazzale Vittorio Veneto), a Sud-Est con la P.lla 1488, a Sud-Ovest con la P.lla 1158 e a Nord-Ovest con la P.lla 1226 e 1158, tutte unità di terzi estranei alla presente procedura.

Censito al C.F. al **foglio 1, P.lla 741, sub. 1**, categoria C/6, classe 3, consistenza 102 mq, rendita € 163,30.

Alla luce delle difformità riscontrate, sarà necessario procedere alla presentazione di un nuovo DOCFA, per l'aggiornamento della planimetria nonché per la variazione toponomastica e per la modifica della consistenza. Si segnala, inoltre, che per l'intero fabbricato dovrà essere predisposto un TIPO MAPPALE da presentare agli uffici competenti.

Le spese previste per la regolarizzazione catastale del Corpo 1 ammontano complessivamente ad **€ 1.500,00**.

Il Corpo, ricade in un fabbricato ante 1967, comunque dotato del Certificato di Agibilità n.20 del 12.11.2007. Dal raffronto tra la planimetria dello stato dei luoghi e la planimetria catastale di primo impianto (1982), non sono state riscontrate difformità ma bensì errate rappresentazioni che non necessitano della presentazione di alcuna pratica urbanistico-edilizia.

Corpo 2: Piena proprietà di un appartamento, sito al piano primo e secondo di un fabbricato ubicato nel Comune di San Cipirello (PA) Piazzale Vittorio Veneto n.29, censito al N.C.E.U. dello stesso Comune al Fg.1, P.lla 741, sub.3, categoria A/3, classe 2, consistenza 7 vani, Superficie catastale Totale:174 mq - Totale (escluse aree scoperte): 161 mq.

L'unità immobiliare avente accesso indipendente dal civico n.29 si compone al primo piano da soggiorno con cucina e balcone, due camere da letto, doppi servizi e chiostrina interna. Al secondo piano si trova un ampio vano cucina con servizio e accesso a due terrazze, una

coperta da tettoia in pannelli coibentati e l'altra precedentemente coperta da pannelli in eternit.

Confinante a Nord-Est con la strada pubblica (Piazzale Vittorio Veneto), a Sud-Est con la P.lla 1488, a Sud-Ovest con la P.lla 1158 e a Nord-Ovest con la P.lla 1226 e 1158, tutte unità di terzi estranei alla presente procedura.

Censito al C.F. al **foglio 1, P.lla 741, sub. 3**, categoria A/3, classe 2, consistenza 174 mq, rendita € 379,60. Alla luce delle difformità riscontrate, sarà necessario procedere alla presentazione di un tipo DOCFA, sia per l'aggiornamento della toponomastica che per la diversa rappresentazione della distribuzione interna. Si segnala, inoltre, che per l'intero fabbricato dovrà essere predisposto un TIPO MAPPALE da presentare agli uffici competenti.

Le spese previste per la regolarizzazione catastale dell'unità ammontano complessivamente ad **€ 2.000,00**.

L'unità, ricade in un fabbricato ante 1967, comunque dotato del Certificato di Agibilità n.20 del 12.11.2007. Dal raffronto tra la planimetria dello stato dei luoghi e la planimetria catastale di primo impianto (1982), sono state riscontrate delle difformità non sanabili mediante accertamento di conformità Art.36 del DPR 380/2001, in quanto non sussiste la doppia conformità, in particolare quella edilizia, poiché alcuni vani non rispettano i parametri igienico-sanitari previsti dalla normativa vigente. Pertanto, allo stato attuale, il Corpo non può considerarsi regolare.

L'eventuale regolarizzazione potrà avvenire solo tramite un progetto di recupero complessivo, da valutare con tecnici abilitati e gli uffici comunali competenti. Non si garantisce l'esito favorevole della procedura. Alla luce di quanto sopra, e in via cautelativa, si applica una riduzione del **25%** sul valore di mercato dell'unità immobiliare.

Inoltre, per la rimozione della tettoia a copertura del pozzo luce/chiostrina al piano primo, della tettoia in pannelli coibentati e della copertura in cemento-amianto (ETERNIT), si stima un costo complessivo pari a **€ 7.052,10**.

L'unità, attualmente non è dotata dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.), necessita altresì della redazione del suddetto documento, con un costo stimato pari a **€ 200,00**.

PREZZO A BASE D'ASTA DELL'INTERO:

Euro 80.334,00 (ottantamilatrecentotrentaquattro/00).

**QUESITO N. 5. RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETÀ IN
RELAZIONE AL BENE PIGNORATO**

Il Lotto Unico costituito dal Corpo 1, catastalmente identificato al N.C.E.U. al Fg.1, P.lla 741, sub.1, e dal Corpo 2, catastalmente identificato al N.C.E.U. al Fg.1, P.lla 741, sub.3, è pervenuto agli odierni esecutati, Sigg. X in forza di:

- **Atto di Compravendita del 03.04.2008** a rogito del Notaio Maurizio Lunetta Rep. n. 16521 Racc. n. 5563 trascritto alla Conservatoria di Palermo il 07.04.2008 ai nn. 18893/12384 da potere di X.

A quest'ultimi il lotto perveniva, per la quota indivisa pari a $\frac{1}{2}$ ciascuno, in forza della Successione Testamentaria apertasi il 06.01.2007 in morte di X la quale dispose delle proprie sostanze con Testamento Olografo pubblicato con l'atto del Notaio Maria Daniela Morello di Palermo del 17.01.2007 n.24143 di rep. e trascritto all'Agenzia del Territorio di Palermo il 24.01.2007 ai nn. 5850/3515.

In data 14.12.2023 ai nn. 61033/47481 risulta trascritta, in virtù dell'Atto di Compravendita del 03.04.2008 del Notaio Maurizio Lunetta di San Giuseppe Jato, sopra citato, l'accettazione tacita dell'eredità lasciata dalla defunta X a favore degli eredi X.

La Sig.ra X acquisiva la proprietà dell'unità immobiliare in forza della Successione Testamentaria apertasi il 13.02.1984 in morte del proprio coniuge X il quale dispose delle proprie sostanze con testamento pubblico del Notaio Maniscalco di Palermo registrato a Palermo il 05.06.1984 n.13161, come risulta dalla denuncia di successione presentata all'Ufficio del Registro di Palermo il 20.07.1985 numero 1 volume 3146 e trascritta presso l'Ufficio dei Registri Immobiliari di Palermo il 09.09.1985 ai nn.31865/24800. In data 18.12.2023 ai nn. 61597/47954 risultava trascritta, in virtù dell'Atto di Compravendita del 03.04.2008 del Notaio Maurizio Lunetta di San Giuseppe Jato, sopra citato, l'accettazione tacita di eredità con riferimento alla Successione Testamentaria di X apertasi il 13.02.1984 a favore direttamente dei nipoti ed eredi X per la quota indivisa pari a $\frac{1}{2}$ ciascuno.

Si evidenzia che, nel Quadro D della nota di trascrizione del 18.12.2023 viene precisato che chiamato alla successione di X era il coniuge X che è deceduta in data 06.01.2007, ma senza avere ancora accettato la medesima e che pertanto, ai sensi dell'Art.479 del c.c., il diritto di accettare l'eredità si è trasmesso ai suoi eredi Sigg. X e X, il tutto ai sensi e per gli effetti di cui all'Art.2662 del c.c.

Il signor X, a sua volta, aveva acquistato prima il terreno, contraddistinto alla partita 1950, Fg. 4 P.lla 741 con atto del 7.02.1961 in Notar Giuseppe Bruno Santi di Palermo, trascritto in data 03.03.1961 ai nn.6536/5387, da potere di X e successivamente la metà indivisa (essendo già proprietario della restante quota di ½ indiviso) del magazzino in corso di costruzione composto da un vano ed edificato sul terreno P.lla 741 del Fg.4 con atto del 22.03.1973 1973 in Notar Guido Mancuso di San Giuseppe Jato, trascritto a Palermo in data 09.04.1973 ai nn.17302/14412, da potere di X).

QUESITO N. 6. REGOLARITÀ DEL BENE PIGNORATO SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO

➤ Inquadramento urbanistico

Il Lotto Unico ricade nella Z.T.O. denominata B1, ovvero aree residenziali relative ad “*edifici esistenti del centro storico urbano e lotti interclusi di saturazione*”; tale zona è disciplinata dall’Art. 9 delle N.T.A. del PRG del Comune di San Cipirello approvato con D.A. del 21.05.2007.

Art.9 – Zone territoriali omogenee B1

Sono le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate secondo le definizioni dell’Art.2 del DM 2 Aprile 1968 n.1444. In tale zona è consentita la trasformazione per singoli edifici mediante demolizione e ricostruzione, sopraelevazione ed ampliamento e l’utilizzazione dei lotti interclusi a scopo residenziale con il rispetto delle seguenti prescrizioni:

- 1) *la densità fondiaria è pari a 5,00 mc/mq, comunque calcolata come dall’art.7 dei DM 2/4/68 n.1444. Nelle trasformazioni per singoli edifici, mediante demolizione e ricostruzione, sopraelevazione ed ampliamento nonché nel caso di utilizzazione dei lotti interclusi a scopo residenziale, il Sindaco può autorizzare le suddette opere con singole concessioni, anche senza la preventiva approvazione di un Piano di lottizzazione, nel rispetto dei limiti di densità previsti dall’Art.7 del DM 2 aprile 1968, n.1444. Per i lotti di terreno aventi una superficie non superiore a mq 200mq, il volume massimo consentito è di mc 1000, ferma restando l’altezza massima di m 11 o 3 elevazioni fuori terra.*
- 2) *L’altezza massima è fissata in m 11,00, convertibile in n.3 elevazioni f.t., per un risparmio di cubatura che ai fini urbanistici andrà computata come se si raggiungessero le altezze previste dal Regolamento Edilizio Comunale allegato, e ciò per in elevare il carico di abitanti sul territorio.*

3) Per tutti questi casi al fine di salvaguardare la struttura urbanistica dell'abitato è consentita, nei limiti dei volumi preesistenti, la costruzione sugli stessi allineamenti stradali anche in deroga al disposto del punto 2 dell'articolo 9 del D.M. 2/4/1968 n.1444.



Stralcio della tavola del PRG del Comune di San Cipirello con individuazione del fabbricato costituente il Lotto Unico

➤ **Cronistoria Titoli Autorizzativi**

Al fine di verificare la regolarità urbanistica del Lotto unico, è stata inoltrata all'ufficio tecnico del Comune di San Cipirello, richiesta a mezzo PEC in data 22.10.2024, protocollata il giorno 23.10.2024 al n.18055, per la presa visione e ritiro copie, delle pratiche edili inerenti i titoli abilitativi il lotto stesso. In data 17.12.2024 il sottoscritto eseguiva l'accesso presso il Comune di San Cipirello rinvenendo, nel fascicolo messo a disposizione da parte dell'ufficio comunale, il **Certificato di Abitabilità/Agibilità n.20/2007**, inerente ai corpi che costituiscono l'odierno Lotto unico e tutti i documenti ad esso allegati.

In detto Certificato, venivano citati i seguenti documenti:

- **Certificato di idoneità statica**, a firma dell'Ing. Mignano Pietro, in cui viene riferito che: *“Non avendo potuto acquisire gli elaborati previsti dall'Art.2 del D.M. del 15.05.1985 ha utilizzato per le calcolazioni di verifica il rilievo dimensionale dell'opera eseguito da altro tecnico (...) che i calcoli strutturali di verifica dell'edificio in oggetto sono stati eseguiti dallo stesso sottoscritto e risulta che le strutture sono idonee a sopportare le sollecitazioni indotte dal peso proprio della struttura nonché dai sovraccarichi previsti dalla normativa vigente (...) che per la suddetta costruzione a tre elevazioni fuori terra, è stata realizzata prima del 1 sett. 1967”;*
si evidenzia che per il suddetto elaborato non risulta il deposito presso l'Ufficio del Genio Civile, necessario per il caso di specie.

Difatti, il suddetto certificato, ai sensi dell'art. 35 della L. 47/1985, considerato che il fabbricato, presenta una cubatura superiore ai 450 mc, necessitava del deposito presso l'Ufficio del Genio Civile.

- **Perizia giurata del 06.11.2007**, ai fini dell'attestazione del possesso dei requisiti di cui all'art.4 del DPR n.425/94 e all'art.3 della L.R. m.17/94 per il rilascio del Certificato di Agibilità/Abitabilità, in cui viene riferito che *“(..). suddetto immobile è stato realizzato per come dichiarato dagli stessi proprietari in separata DSAN prima del 1° Sett. 1967”*.

Il sottoscritto, con Nota Prot. n. 18847 del 14.07.2025, trasmessa a mezzo PEC all'Ufficio Tecnico del Comune di San Cipirello, avanzava istanza avente ad oggetto: *“Richiesta verifica contenuta allegata alla pratica edilizia di cui al certificato di Agibilità n. 20/2007 rilasciato ai Sigg. X, nonché verifica dell'inclusione o meno all'interno della perimetrazione del centro urbano ai sensi del Programma di Fabbricazione del Comune di San Cipirello antecedente al 1° settembre 1967”*.

Con Nota del 25.07.2025, l'Ufficio Tecnico dichiarava che, per il fabbricato in questione: *“in data 12.11.2007 è stato rilasciato un certificato di Abitabilità/Agibilità n. 20/07, che si allega in copia. Inoltre, si comunica che, ai sensi del Regolamento Edilizio Comunale del 1939, rimasto in vigore fino al 01.09.1967, l'area su cui insiste l'immobile oggetto di stima ricadeva al di fuori del perimetro del centro abitato, così come definito dallo strumento urbanistico vigente all'epoca”*.

Il sottoscritto si è recato presso la SAS – Società Aerofotogrammetrica Siciliana Tecnologie Digitali visionando il volo IGM del 1968, dal quale si è potuto rilevare che il fabbricato risultava già esistente.

Alla luce degli accertamenti eseguiti ed in particolare della suddetta nota del Comune di San Cipirello, dalla quale si evince che il fabbricato è stato realizzato antecedentemente al 1 settembre '67, ed essendo fuori dalla perimetrazione urbana, ne consegue che, all'epoca della costruzione lo stesso non necessitava di Licenza Edilizia e pertanto adeguato alla normativa all'epoca in vigore.

Inoltre, considerato che non sono state rinvenute Licenze o Concessioni Edilizie né tantomeno elaborati grafici di progetto, la verifica della conformità urbanistico-edilizia viene eseguita sulla base delle planimetrie catastali di primo impianto risalenti al 04.10.1982, comunque antecedenti al Certificato di Abitabilità. In assenza di ulteriori planimetrie catastali pregresse e/o di progetti depositati presso il Comune di San Cipirello, tali

planimetrie vengono assunte come riferimento per la valutazione delle modifiche successivamente apportate.

Conformità urbanistico-edilizia

CORPO 1: Piena ed intera proprietà del locale autorimessa, sito nel Comune di San Cipirello, Piazza Vittorio Veneto n.28, piano terra, censito al N.C.E.U. dello stesso Comune al Fg.1, P.Illa 741, sub.1, categoria C/6, classe 3, consistenza 102 mq;

Relativamente al suddetto corpo si rimanda a quanto descritto già nel paragrafo riguardante la Conformità catastale e per la quale, considerato che trattasi di errata rappresentazione grafica, non necessita della presentazione di alcuna pratica urbanistico-edilizia.

CORPO 2: Piena ed intera proprietà dell'appartamento sito nel Comune di San Cipirello, Piazza Vittorio Veneto n.29, piano primo e secondo, censito al N.C.E.U. dello stesso Comune al Fg. 1, P.Illa 741, sub. 3, Cat. catastale A/3, superficie catastale 174 mq.

Dalla sovrapposizione tra la planimetria dello stato dei luoghi e la planimetria catastale storica (presentata in data 04.10.1982), si evidenziano le seguenti difformità:

Piano primo

1. Diversa distribuzione consistente nella demolizione e ricostruzione dei tramezzi;
2. Modifica delle aperture prospicienti su Piazzale Vittorio Veneto, consistente nella traslazione della porta-finestra della cucina/soggiorno e nella traslazione della finestra del servizio igienico;
3. Modifica strutturale consistente nella diversa configurazione della scala di collegamento tra il piano primo ed il piano secondo;

Piano secondo

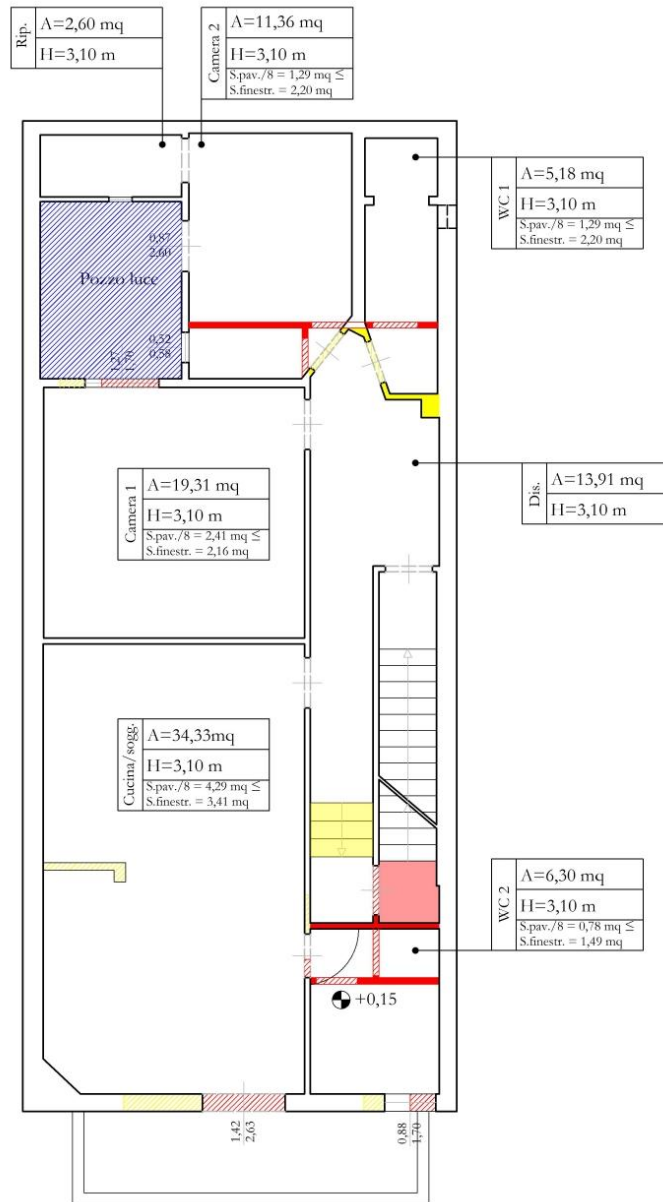
4. Modifica delle aperture prospicienti sulla terrazza (fronte Nord-Est), consistente nella traslazione della porta-finestra;
5. Modifica delle aperture prospicienti sulla terrazza (fronte Sud-Ovest), consistente nella chiusura di una finestra e nella traslazione, nonché minore dimensione, della porta-finestra;
6. Diversa distribuzione interna consistente nella realizzazione di tramezzi al fine di ricavare un servizio igienico nel vano adibito a cucina-soggiorno;
7. Presenza di una tettoia aperta su tre lati e avente copertura con pannelli in coibentato;

8. Presenza di una tettoia, aperta su due lati, avente copertura ed un lato costituita da lastre in ETERNIT.

Inoltre, dal rilievo dei luoghi, si evincono delle criticità sotto il profilo igienico-sanitario, ovvero in contrasto con quanto previsto dal DM del 5 luglio 1975, nello specifico il mancato rispetto dei requisiti igienico sanitari riguardanti la superficie finestrata apribile la quale non dovrebbe essere inferiore per ciascun ambiente, ad 1/8 della superficie del pavimento, come previsto dall'Art. 5 dello stesso D.M.

Si riportano di seguito le sovrapposizioni tra le planimetrie di rilievo dello stato dei luoghi e le planimetrie catastali di primo impianto, con individuazione delle difformità fra le stesse sopra descritte.

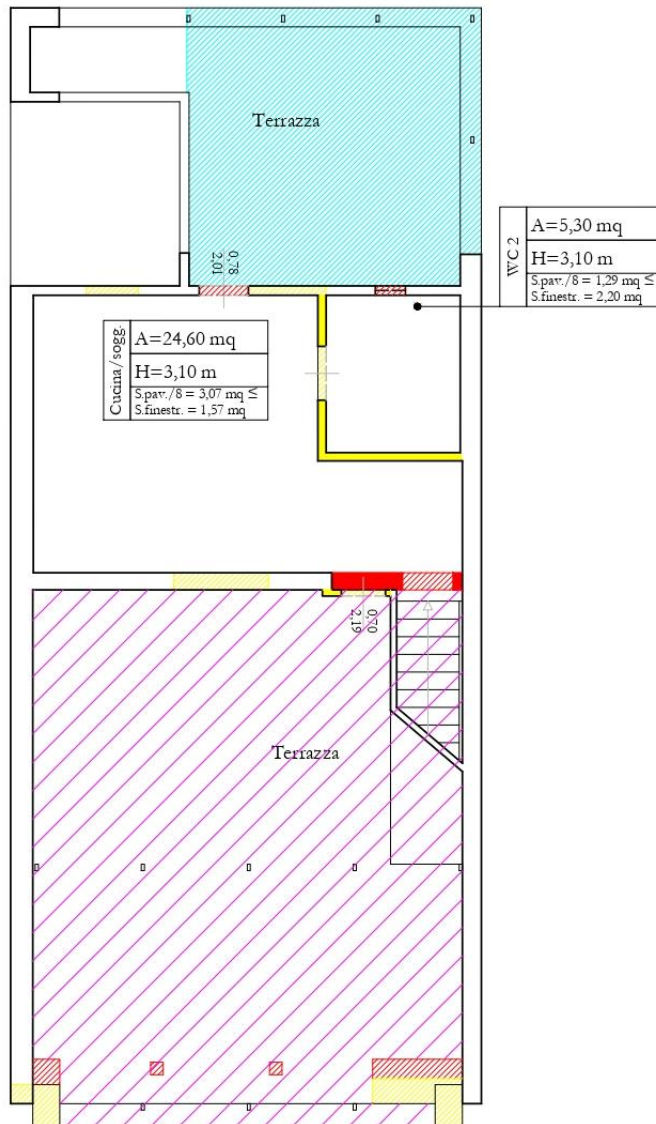
Tribunale di Palermo
 Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
 R.G.Es. 449/2022
 LOTTO UNICO
 Esperto stimatore: Ing. Vincenzo Barranti







LEGENDA

- Demolizione totale e/o parziale
- Porzione coperta con pannelli ondulati trasparente
- Ricostruzione totale e/o parziale





LEGENDA

-  Demolizione totale e/o parziale
-  Ricostruzione totale e/o parziale
-  Porzione coperta con pannello coibentato
-  Porzione coperta con pannello ETERNIT



Relativamente alla difformità di maggiore rilievo, di cui al superiore **punto 3**, ossia la modifica strutturale della scala interna che collega il piano primo con il secondo, si evidenzia che tale intervento ha comportato modifiche alla struttura portante, per cui si renderebbe necessaria la redazione di nuovi calcoli strutturali ed il deposito, presso l'Ufficio del Genio Civile, con conseguente deposito del Certificato di Idoneità Sismica, ai sensi dell'Art. 96 del DPR 380/2001 e dell'Art. 110 della L.R. 4/2003.

Come suddetto, sono presenti ulteriori difformità, meglio descritte ai punti **1, 2, 4, 5 e 6**, consistenti prevalentemente in modifiche distributive interne che rientrerebbero nelle opere di manutenzione straordinaria, ai sensi dell'Art. 3, comma 1, lett. b), del DPR 380/2001.

Per la regolarizzazione di tutte le difformità elencate, si renderebbe pertanto necessario la presentazione di una sanatoria ai sensi dell'Art. 36 del suddetto D.P.R., ossia un accertamento di conformità per gli interventi eseguiti in assenza o in difformità dal titolo abilitativo.

Tuttavia, tale procedura non risulta percorribile nel caso in esame, in quanto alcuni vani dell'unità immobiliare, in particolare il soggiorno con angolo cottura e la camera da letto n. 1, non rispettano i requisiti aeroilluminanti previsti dal D.M. 5 luglio 1975, con specifico riferimento al rapporto minimo tra superficie finestrata e superficie utile, infatti nell'Art.5 del suddetto decreto viene espressamente riferito che *"[...]Per ciascun locale d'abitazione, l'ampiezza della finestra deve essere proporzionata in modo da assicurare un valore di fattore luce diurna medio non inferiore al 2 per cento, e comunque la superficie finestrata apribile non dovrà essere inferiore a 1/8 della superficie del pavimento [...]".* Quest'ultima circostanza, come già riferito, era riscontrabile anche prima delle attuali modifiche, ovvero al momento del rilascio dell'abitabilità.

Inoltre, si rileva che alcuni vani dell'unità, aventi destinazione d'uso principale, risultano prospicienti su una chiostrina, in violazione a quanto disposto dal Capitolo IX-Norme Igieniche, Articolo 38-Spazi interni agli edifici del Regolamento Edilizio Comunale, che stabilisce quanto segue: *"Negli spazi interni definiti dall'Art.33/14 come "chiostrine" possono affacciare soltanto disimpegni verticali o orizzontali e locali igienici. Nelle chiostrine non vi possono essere né sporgenze né rientranze. Tutti gli spazi interni devono essere accessibili da locali di uso comune".*

Trattandosi di parametri igienico-sanitari essenziali, le difformità riscontrate non possono essere sanate senza prevedere ulteriori opere edilizie (quali, ad esempio, modifiche o ampliamenti delle aperture finestrate), le quali, non possono essere realizzate in regime di sanatoria ai sensi dell'Art. 36, in quanto quest'ultima consente esclusivamente la regolarizzazione di opere già eseguite in difformità.

Occorre inoltre precisare che, non risulta applicabile neppure l'Art. 36-bis del DPR 380/2001. Tale disposizione, infatti, pur consentendo l'accertamento di conformità in presenza di difformità cosiddette "asincrone" (ossia conformi alla disciplina urbanistico-edilizia vigente al momento della domanda di sanatoria, ma non a quella vigente al

momento della realizzazione), richiede comunque il rispetto dei requisiti edilizi ed igienico-sanitari allora vigenti. Nel caso in esame, trattandosi di parametri igienico-sanitari essenziali, le difformità non possono essere sanate se non mediante l'esecuzione di ulteriori opere edilizie, non ammissibili in regime di sanatoria. Pertanto, l'immobile non risulta suscettibile di regolarizzazione né ai sensi dell'Art. 36, né ai sensi dell'Art. 36-bis del DPR 380/2001.

Le opere necessarie al ripristino della conformità edilizia e igienico-sanitaria richiederebbero pertanto l'attivazione di un procedimento ordinario, mediante titolo edilizio quale la SCIA che, tuttavia, allo stato attuale, risulta preclusa dalla presenza di alcune difformità strutturali che necessiterebbero della sanatoria ai sensi dell'Art.36.

In conclusione, l'intero organismo edilizio non risulta conforme alla normativa vigente e non è sanabile né mediante il procedimento di accertamento di conformità di cui all'art. 36 del DPR 380/2001, né, allo stato, attraverso il rilascio di un titolo edilizio ordinario, senza un preliminare intervento di adeguamento delle parti non conformi.

Pertanto, allo stato attuale, il Corpo non può considerarsi regolare.

L'eventuale regolarizzazione potrà avvenire esclusivamente mediante un progetto di recupero complessivo, da inquadrare come intervento di ristrutturazione edilizia (o, ove applicabile, di manutenzione straordinaria), da sottoporre a valutazione preventiva da parte di tecnici abilitati, previo confronto con gli uffici comunali competenti.

Il sottoscritto non garantisce, comunque, l'esito positivo dell'eventuale regolarizzazione.

Alla luce di quanto sopra, e in via cautelativa, si applica una riduzione del 25% sul valore di mercato dell'unità immobiliare. Tale riduzione tiene conto:

- dell'attuale stato di irregolarità urbanistica e igienico-sanitaria, che limita la commerciabilità del bene;
- della necessità di sostenere costi tecnici e amministrativi per l'eventuale recupero edilizio;
- dell'incertezza circa la tipologia degli interventi da eseguire e gli oneri da corrispondere al Comune.

La percentuale indicata è stimata in via prudenziale, non essendo al momento determinabile con precisione né la procedura amministrativa più idonea né l'effettivo ammontare dei lavori e degli oneri necessari.

Infine, per quanto riguarda le tettoie, la rimozione della struttura con pannelli coibentati (punto 7) rientra nell'ambito dell'edilizia libera, ai sensi dell'art. 4, comma 1, lettera "ad"

della L.R. 23/21, e pertanto potrà essere eseguita senza ulteriori autorizzazioni. La tettoia in Eternit (punto 8), invece, dovrà essere rimossa con modalità e costi specifici che saranno dettagliati successivamente.

Si precisa che, a prescindere da tutto quanto sopra esposto, sul valore dell'unità immobiliare si applicano le seguenti decurtazioni:

- Spese per la demolizione della tettoia con pannelli coibentati.....€ 800,00
- Spese per la demolizione della tettoia in Eternit.....€ 5.252,10
- Spese per la demolizione della tettoia nel pozzo luce.....€ 1.000,00
- A.P.E.€ 200,00
- Riduzione del 25% sul valore di mercato dell'unità immobiliare, a titolo di compensazione per le irregolarità urbanistiche ed edilizie.

QUESITO N. 7. STATO DI POSSESSO ATTUALE DELL'IMMOBILE

Il Corpo 1 e 2, costituenti il Lotto Unico, risultano attualmente nella disponibilità dei debitori eseguiti.

QUESITO N. 8. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

Come risultante dalla **Certificazione Notarile** in atti e dall'**Ispezione Ipotecaria** estratta dallo scrivente esperto in data **04.09.2025 (All. 10)** per i Corpi in oggetto non risultano altre procedure esecutive e procedimenti giudiziari (*effettuare una visura ipotecaria aggiornata prima del deposito della relazione di stima*):

Oneri e vincoli a carico dell'acquirente:

Dalla documentazione agli atti e da quella acquisita dallo scrivente nel corso delle operazioni peritali non è emersa esistenza di cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali, provvedimenti di assegnazione al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso relativi ad oneri reali, servitù, diritto d'uso e abitazione. Risultano inoltre inesistenti provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistico e di altro tipo.

Risultano invece a carico dell'acquirente i seguenti oneri così stimati:

CORPO 1: Piena ed intera proprietà del locale autorimessa sito nel Comune di San Cipirello, Piazza Vittorio Veneto n.28, piano terra, censito al N.C.E.U. dello stesso Comune al Fg.1, P.lla 741, sub.1, categoria C/6, classe 3, consistenza 102 mq;

- regolarizzazione delle difformità catastali, con un costo pari a circa **euro 1.500,00** come determinato in risposta al quesito 3.

CORPO 2: Piena ed intera proprietà dell'appartamento sito nel Comune di San Cipirello, Piazza Vittorio Veneto n.29, piano primo e secondo, censito al N.C.E.U. dello stesso Comune al Fg. 1, P.IIa 741, sub. 3, Cat. catastale A/3, Superficie catastale 174 mq.

- regolarizzazione edilizio-urbanistica (demolizione tettoie), con un costo pari a circa **euro 7.052,10** come determinato in risposta al quesito n. 6;
- redazione dell'A.P.E. con un costo pari a non oltre **euro 200,00**;
- Riduzione del 25% sul valore di mercato dell'unità immobiliare, a titolo di compensazione per le irregolarità urbanistiche ed edilizie.
- regolarizzazione delle difformità catastali, con un costo pari a **circa euro 2.000,00** come determinato in risposta al quesito 3.

I suddetti costi verranno detratti dal valore di mercato dell'immobile.

Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura:

La Certificazione Notarile attesta le seguenti formalità:

- TRASCRIZIONE del 04.01.2023 - Registro Particolare 512 Registro Generale 620 a favore di Barclays Bank Ireland PLC con sede a Milano
- ISCRIZIONE del 10.03.2016 nn. 8363/1078, derivante da Ipoteca Giudiziale a favore di X;
- ISCRIZIONE del 07.04.2008 nn. 18894/3863, derivante da Ipoteca Volontaria a favore di X

Dall'ispezione ipotecaria richiesta dall'esperto, per il periodo compreso tra la data della relazione notarile in atti e l'epoca attuale, relativamente al Corpo 1 risulta la seguente formalità:

TRASCRIZIONE del 10.01.2024 – Registro Particolare 1144 Registro Generale 1352, derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE-SEQUESTRO PREVENTIVO, a favore dell'ERARIO DELLO STATO e contro X.

Documenti successivi correlati:

- 1. Annotazione n. 1531 del 02/05/2025 (DISSEQUESTRO)

QUESITO N. 9. VERIFICARE SE I BENI PIGNORATI RICADANO SU SUOLO DEMANIALE

Il Lotto in oggetto, costituito dal Corpo 1 e 2, non ricade su suolo demaniale.

QUESITO N. 10. ESISTENZA DI PESI ED ONERI DI ALTRO TIPO

Il Lotto Unico non è gravato da censo, livello, usi civici ecc.

QUESITO N. 11. SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO

Il Lotto Unico, costituito dal Corpo 1 e Corpo 2, prende parte di un edificio in cui non risultano presenti oneri condominiali non essendoci un Condominio costituito.

QUESITO N. 12. VALUTAZIONE DEI BENI E CRITERI DI STIMA ADOTTATI

Criterio di stima

Ad un bene economico è possibile attribuire valori diversi in relazione al criterio o all'aspetto economico che interessa considerare, in rapporto al motivo della stima. Nel caso in esame il criterio di stima deve tendere principalmente a determinare il valore venale del bene. Esso è il valore che il bene assume nel mercato, nonché il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta (o data in locazione) alla data della stima.

Definito lo scopo della stima occorre individuare la metodologia da adottare e l'approccio più adatto. Le metodologie utilizzate per determinare il valore di mercato di un bene immobile sono essenzialmente di due tipi:

1. Stima sintetico-comparativa;
2. Stima analitica per capitalizzazione dei redditi (al netto).

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

CORPO 1: Piena ed intera proprietà del locale autorimessa sito nel Comune di San Cipirello, Piazza Vittorio Veneto n.28, piano terra, censito al N.C.E.U. dello stesso Comune al Fg.1, P.lla 741, sub.1, categoria C/6, classe 3, consistenza 102 mq;

Stima del valore di mercato dell'immobile

Dati metrici e consistenza dell'immobile:

Sulla base dei criteri tratti dal DPR 138/1998 la superficie commerciale dell'immobile è pari a **113,00 mq**, calcolati come di seguito:

Descrizione	Sup. Lorda	Coeff. di ragguaglio	Sup. Commerciale
Piano Terra	120,00 mq	1	120,00 mq
Superficie Commerciale Totale			120,00 mq

Determinazione della scala dei prezzi noti

Si procede dapprima a determinare il valore di mercato del lotto in oggetto mediante la **Stima Sintetico-Comparativa**, la quale consiste in un procedimento che si esplica in due fasi, ovvero: individuazione dei prezzi di compravendita di beni analoghi; attribuzione del giusto prezzo del bene da stimare in riferimento alla collocazione nella serie dei prezzi noti.

Per applicare questo metodo sono stati effettuati accertamenti riguardanti compravendite di immobili simili a quelli oggetto della presente stima, avvenute in tempi recenti, nonché richieste dei prezzi in zona nella figura di possibile acquirente

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

Si riporta quindi di seguito il quadro riepilogativo dei valori di mercato forniti dall'OMI, per unità immobiliari nel Comune di San Cipirello (secondo semestre 2024), a destinazione residenziale e tipologia "Box", nella zona denominata "D1", sulla base del quale si rileva che il valore minimo in normale stato conservativo è pari a 290,00 €/mq ed il valore massimo in normale stato conservativo è pari a 415,00 €/mq.



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: PALERMO

Comune: SAN CIPIRELLO

Fascia/zona: Periferica/ZONA%20DI%20SVILUPPO%20DEL%20CENTRO%20URBANO

Codice zona: D1

Microzona: 1

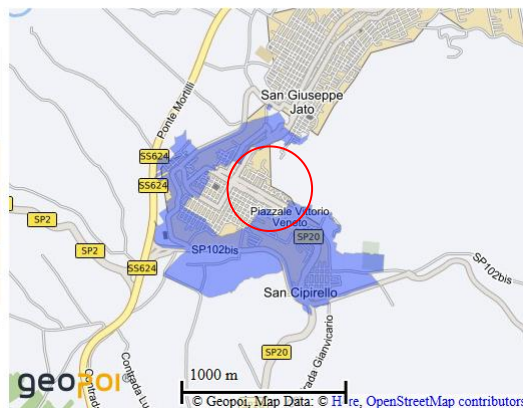
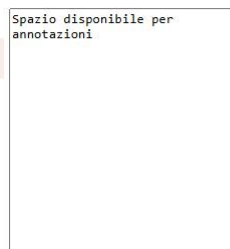
Tipologia prevalente: Abitazioni civili

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	405	590	L	1,2	1,7	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	315	465	L	1	1,4	L
Box	Normale	290	415	L	1,5	2,1	L
Ville e Villini	Normale	425	630	L	1,3	1,9	L

Stampa

Legenda



Pertanto, tenendo conto dei valori suddetti e della media di quelli estratti dall'OMI, delle qualità estrinseche ed intrinseche dell'unità immobiliare, della tipologia delle rifiniture, dello stato di manutenzione degli interni ma anche degli esterni, è stato attribuito il valore minimo pari ad **€ 290,00** per metro quadrato di superficie commerciale.

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

$$120,00 \text{ mq} \times \text{€}/\text{mq} 290,00 = \mathbf{34.800,00 \text{ €}}$$


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 1,50 €/mq x mese.



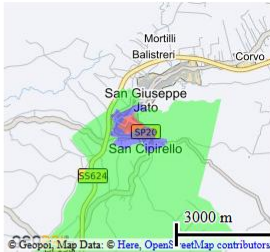
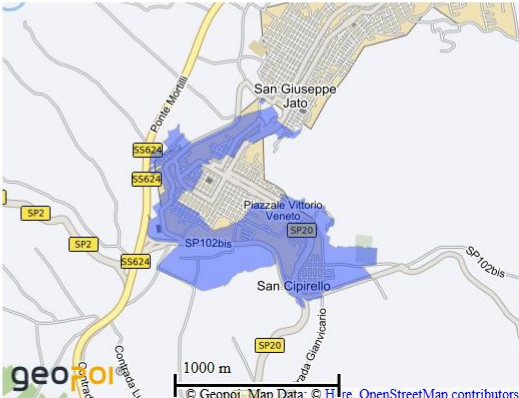
Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2
 Provincia: PALERMO
 Comune: SAN CIPIRELLO
 Fascia/zona: Periferica/ZONA%20DI%20SVILUPPO%20DEL%20CENTRO%20URBANO
 Codice zona: D1
 Microzona: 1
 Tipologia prevalente: Abitazioni civili
 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	405	590	L	1,2	1,7	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	315	465	L	1	1,4	L
Box	Normale	290	415	L	1,5	2,1	L
Ville e Villini	Normale	425	630	L	1,3	1,9	L

[Stampa](#) [Legenda](#)

Spazio disponibile per annotazioni

In considerazione della superficie commerciale dell'intero appartamento, precedentemente determinata pari a 120,00 mq, si determina un reddito lordo mensile pari a:

$$120,00 \text{ mq} \times 1,50 \text{ €/mq} \times \text{mese} = 180,00 \text{ €/mese}$$

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

$$180,00 \text{ €/mese} \times 12 \text{ mesi} = \mathbf{2.160,00 \text{ €/anno}}$$

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 **2.160,00 €/anno**, si determina una somma complessiva di spese annue pari a:

$$2.160,00 \text{ €/anno} \times 26,42 \% = 570,67 \text{ €/anno}$$

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

$$2.160,00 \text{ €/anno} - 570,67 \text{ €/anno} = \mathbf{1.589,33 \text{ €/anno}}$$

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 San Cipirello come centro di limitata dimensione, il cui valore medio è pertanto pari al **4,00 %**.

Tab.1

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

Determinato il saggio medio di capitalizzazione pari al 4,00%, 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 1	
			Aggiunte	Detrazioni
Caratteristiche posizionali intrinseche	Centralità dell'ubicazione	± 0,22%		- 0,08%
	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%	+ 0,18%	
	Prospicienza e luminosità	± 0,20%	+ 0,15%	
	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%	+ 0,12%	
	Età immobile	± 0,10%	+ 0,10%	

Caratteristiche produttive	Possibilità dilatazione pagamenti	$\pm 0,06\%$	+ 0,00%	- 0,00%
	Possibilità di modifica della destinazione d'uso e di trasformazione	$\pm 0,04\%$	+ 0,00%	- 0,00%
	Totale		+ 0,96 %	- 0,08 %

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

Le singole caratteristiche vengono di seguito analizzate:

1) Centralità dell'ubicazione rispetto al centro urbano e livello dei collegamenti..... $\pm 0.22\%$

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

- Centralità dell'ubicazione rispetto al centro urbano..... $\pm 0.15\%$

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

Distanza da una via o piazza principale	
Meno di 100 m	-0,15%
Meno di 250 m	-0,10%
Meno di 500 m	-0,05%
Meno di 1.000 m	+0,05%
Oltre i 1.000 m	+0,15%

Si sceglie il valore di: - 0,15%

- Livello dei collegamenti e del servizio dei trasporti..... $\pm 0.07\%$

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

Vie servite dagli autobus pubblici	
Presente una sola linea	-0,03%
Presenti due o più linee	-0,07%
Vie non servite dagli autobus pubblici	
Linea assente: fermata entro 100 m	-0,02%
Linea assente: fermata entro 500 m	+0,02%
Linea assente: fermata oltre i 500 m	+0,07%

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

Sommando i due coefficienti si ottiene: - 0,08%.

- 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%

Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G.Es. 449/2022
LOTTO UNICO
Esperto stimatore: Ing. Vincenzo Barranti

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 quindi che offre una "mediocre panoramicità" e quindi si applica una percentuale pari a: **+ 0,18%**.

7) Prospicienza e luminosità±0,20%

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

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

Nello specifico si applica relativamente alla prospicienza una percentuale pari a: **+ 0,05%**, mentre relativamente alla luminosità una percentuale pari a: **+ 0,10%**. Si applica pertanto una percentuale pari a **+ 0,15%**.

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 ordinaria di spazi interni ed esterni..... $\pm 0,06\%$

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

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

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

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

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

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

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

Nello specifico si applica relativamente al grado di rifinitura interna una percentuale pari a: **+ 0,06%**, relativamente al grado di rifinitura esterna una percentuale pari a: **+ 0,02%**, mentre relativamente al livello tecnologico degli impianti una percentuale pari a: **+ 0,02 %**. Si applica pertanto una percentuale pari 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: **+ 0,12%**.

12) Età edificio.....±0,10%

Il coefficiente di vetustà è stato assegnato secondo uno schema analogo a quelli precedenti, attribuendo il giudizio massimo (- 0,10%) agli immobili realizzati o ristrutturati totalmente da pochi anni. Per quelli vecchi o che hanno subito ristrutturazioni importanti in un tempo più remoto il coefficiente va via via salendo, fino ad un massimo di + 0,10%. L'unità immobiliare ricade in un fabbricato ultimato negli anni 70 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:

saggio medio 4,00% + \sum coefficienti 0,96 % - \sum coefficienti 0,08 % = + **4,88 %**

Si allegano inoltre i dati sul saggio di capitalizzazione estratto dalla piattaforma web STIMATRIX nel secondo semestre del 2024, dai quali si ricava un valore medio per box nella zona OMI C4 pari a **+ 6,14%**.

Valori OMI 2024/2			
Comune	SAN CIPIRELLO		
Zona OMI	D1/Periferica/ZONA DI SVILUPPO DEL CENTRO URBANO		
Prezzo (€/mq)	Reddito (€/mq x mese)	Saggio annuo (i=R/P)	
Tipologia edilizia	Stato	Min	Max
Abitazioni civili	Normale	3,56%	3,46%
Abitazioni di tipo economico	Normale	3,81%	3,61%
Box	Normale	6,21%	6,07%
Capannoni tipici	Normale	6,60%	6,62%
Laboratori	Normale	6,00%	4,87%
Magazzini	Normale	6,00%	6,00%
Negozi	Normale	5,17%	5,41%
Ville e villini	Normale	3,67%	3,62%

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:

$$V_m = R_n / r$$

$$€ 1.589,33 / 0,0551 = € 28.844,46$$

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:

$$V_m = 34.800,00 + € 28.844,46 / 2 = € 31.822,23$$

Adeguamento e correzioni della stima

Dal valore di stima dell'immobile si detraggono, dunque, i costi di regolarizzazione come in precedenza quantificati e di seguito indicati:

- Costi per regolarizzazione catastale: € 1.500,00.

Dunque, il valore di stima dell'immobile **verrà deprezzato di euro 1.500,00.**

$$V = € 31.822,23 - € 1.500,00 = € 30.322,23$$

Pertanto, **il più probabile valore di mercato dell'immobile**, decurtato dei costi sopra indicati, è di **euro 30.322,23 (trentamilatrecentoventidue/23).**

PREZZO A BASE D'ASTA DELL'INTERO

Considerando che l'immobile viene trasferito con procedura esecutiva, tenuto conto anche dell'assenza della garanzia per vizi, si applica, come precisato nel mandato conferito, una riduzione rispetto al valore di mercato, come sopra individuato, nella misura del **5%**.

Pertanto:

$$€ 30.322,23 - 5\% \text{ di } € 1.516,11 = € 28.806,12 \text{ (che si arrotondano in } € 28.806,00)$$

CORPO 2: Piena ed intera proprietà dell'appartamento sito nel Comune di San Cipirello, Piazza Vittorio Veneto n.29, piano primo e secondo, censito al N.C.E.U. dello stesso Comune al Fg. 1, P.Ila 741, sub. 3, Cat. catastale A/3, superficie catastale 174 mq.

Stima del valore di mercato dell'immobile

Dati metrici e consistenza dell'immobile:

Sulla base dei criteri tratti dal DPR 138/1998 la superficie commerciale dell'immobile è pari a **184,79 mq**, calcolati come di seguito:

Descrizione	Sup. Lorda	Coeff. di ragguglio	Sup. Commerciale
Piano Terra	6,55 mq	1	6,55 mq
Piano Primo	127,00 mq	1	127,00 mq
Balconi	9,80 mq	0,30 (l'eccedenza oltre 25 mq al 10%)	2,94 mq
Chiostrina	8,31 mq	0,10 (l'eccedenza oltre 25 mq al 2%)	0,83 mq
Piano Secondo	36,16 mq	1	36,16 mq

Terrazza	87,90 mq	0,30 (<i>l'eccedenza oltre 25 mq al 10%</i>)	13,79 mq
Superficie Commerciale Totale			184,79 mq

Determinazione della scala dei prezzi noti

Si procede dapprima a determinare il valore di mercato del lotto in oggetto mediante la **Stima Sintetico-Comparativa**, la quale consiste in un procedimento che si esplica in due fasi, ovvero: individuazione dei prezzi di compravendita di beni analoghi; attribuzione del giusto prezzo del bene da stimare in riferimento alla collocazione nella serie dei prezzi noti.

Per applicare questo metodo sono stati effettuati accertamenti riguardanti compravendite di immobili simili a quelli oggetto della presente stima, avvenute in tempi recenti, nonché richieste dei prezzi in zona nella figura di possibile acquirente

Si è fatto riferimento inoltre alla banca dati dell'Agencia 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 184 mq, in discreto stato di manutenzione, al primo e secondo piano di un fabbricato che trovasi in una zona centrale del Comune di San Cipirello.

Si riporta quindi di seguito il quadro riepilogativo dei valori di mercato forniti dall'OMI, per unità immobiliari nel Comune di San Cipirello (primo semestre 2024), a destinazione residenziale e tipologia "*Abitazioni Civili*", nella zona denominata "*D1*", sulla base del quale si rileva che il valore minimo in normale stato conservativo è pari a 405,00 €/mq ed il valore massimo in normale stato conservativo è pari a 590,00 €/mq.



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: PALERMO

Comune: SAN CIPIRELLO

Fascia/zona: Periferica/ZONA%20DI%20SVILUPPO%20DEL%20CENTRO%20URBANO

Codice zona: D1

Microzona: 1

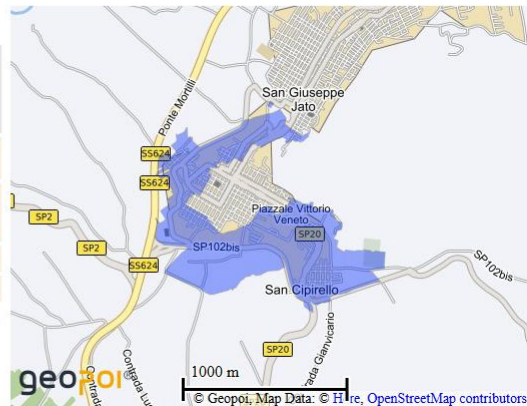
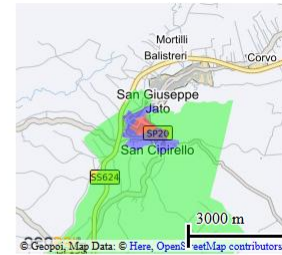
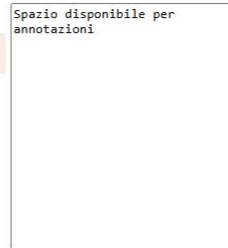
Tipologia prevalente: Abitazioni civili

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	405	590	L	1,2	1,7	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	315	465	L	1	1,4	L
Box	Normale	290	415	L	1,5	2,1	L
Ville e Villini	Normale	425	630	L	1,3	1,9	L

Stampa

Legenda



Pertanto, tenendo conto dei valori suddetti e della media di quelli estratti dall'OMI, delle qualità estrinseche ed intrinseche dell'unità immobiliare, della tipologia delle rifiniture, dello stato di manutenzione degli interni ma anche degli esterni, è stato attribuito un valore unitario pari a **€ 497,50** per metro quadrato di superficie commerciale.

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

$$184,79 \text{ mq} \times € 497,50 = \mathbf{91.933,02}$$

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 1,70 €/mq x mese.



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: PALERMO

Comune: SAN CIPIRELLO

Fascia/zona: Periferica/ZONA%20DI%20SVILUPPO%20DEL%20CENTRO%20URBANO

Codice zona: D1

Microzona: 1

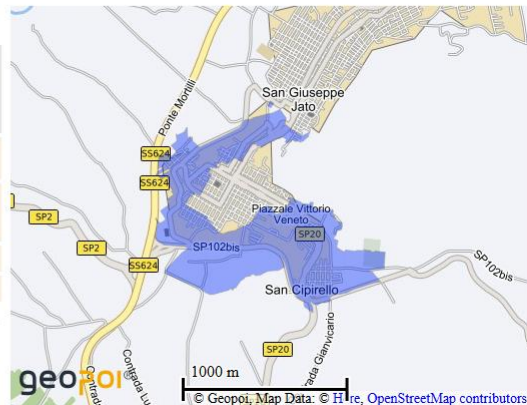
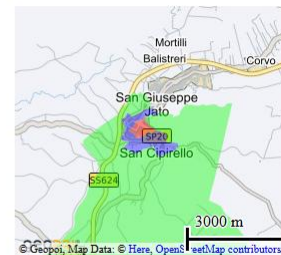
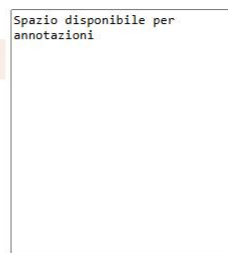
Tipologia prevalente: Abitazioni civili

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	405	590	L	1,2	1,7	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	315	465	L	1	1,4	L
Box	Normale	290	415	L	1,5	2,1	L
Ville e Villini	Normale	425	630	L	1,3	1,9	L

Stampa

Legenda



In considerazione della superficie commerciale dell'intero appartamento, precedentemente determinata pari a 184,79 mq, si determina un reddito lordo mensile pari a:

$$184,79 \text{ mq} \times 1,70 \text{ €/mq} \times \text{mese} = 314,14 \text{ €/mese}$$

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

$$314,14 \text{ €/mese} \times 12 \text{ mesi} = \mathbf{3.769,68 \text{ €/anno}}$$

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 **3.769,68 €/anno**, si determina una somma complessiva di spese annue pari a:

$$3.769,68 \text{ €/anno} \times 26,42 \% = 995,94 \text{ €/anno}$$

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

$$3.769,68 \text{ €/anno} - 995,94 \text{ €/anno} = \mathbf{2.773,74 \text{ €/anno}}$$

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 San Cipirello come centro di limitata dimensione, il cui valore medio è pertanto pari al **4,00 %**.

Tab.1

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

Determinato il saggio medio di capitalizzazione pari al 4,00%, 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 2	
			Aggiunte	Detrazioni
Caratteristiche posizionali intrinseche	Centralità dell'ubicazione	± 0,22%		- 0,08%
	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%	± 0,00%	± 0,00%
	Prospicienza e luminosità	± 0,20%		- 0,05%
	Altezza rispetto al piano stradale	± 0,08%	± 0,00%	± 0,00%
	Dimensione non ordinarie di spazi interni ed esterni	± 0,06%	± 0,00%	± 0,00%
Caratteristiche intrinseche	Grado di finitura interna ed esterna	± 0,16%	+ 0,02%	
	Necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria	± 0,12%	+ 0,06%	
	Età immobile	± 0,10%	+ 0,10%	

Caratteristiche produttive	Possibilità dilatazione pagamenti	$\pm 0,06\%$	+ 0,00%	- 0,00%
	Possibilità di modifica della destinazione d'uso e di trasformazione	$\pm 0,04\%$	+ 0,00%	- 0,00%
	Totale		+ 0,41 %	- 0,13 %

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

Le singole caratteristiche vengono di seguito analizzate:

1) Centralità dell'ubicazione rispetto al centro urbano e livello dei collegamenti..... $\pm 0.22\%$

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

- Centralità dell'ubicazione rispetto al centro urbano..... $\pm 0.15\%$

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

Distanza da una via o piazza principale	
Meno di 100 m	-0,15%
Meno di 250 m	-0,10%
Meno di 500 m	-0,05%
Meno di 1.000 m	+0,05%
Oltre i 1.000 m	+0,15%

Si sceglie il valore di: - 0,15%

- Livello dei collegamenti e del servizio dei trasporti..... $\pm 0.07\%$

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

Vie servite dagli autobus pubblici	
Presente una sola linea	-0,03%
Presenti due o più linee	-0,07%
Vie non servite dagli autobus pubblici	
Linea assente: fermata entro 100 m	-0,02%
Linea assente: fermata entro 500 m	+0,02%
Linea assente: fermata oltre i 500 m	+0,07%

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

Sommando i due coefficienti si ottiene: **- 0,08%**.

- 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%

Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G.Es. 449/2022
LOTTO UNICO
Esperto stimatore: Ing. Vincenzo Barranti

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 primo e secondo che offre una "sufficiente panoramicità" e quindi si applica una percentuale pari a: **± 0,00%**.

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: **± 0,00%**, mentre relativamente alla luminosità una percentuale pari a: **- 0,05%**. Si applica pertanto una percentuale pari a **- 0,05%**.

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

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

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

Considerato che il Corpo B si articola in un primo e un secondo piano (ultimo), si è proceduto a determinare la media tra i valori di entrambi i livelli, applicando pertanto una percentuale pari a $\pm 0,00\%$.

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

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

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

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

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

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

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

Sufficiente	0,00%
Discreto	-0,02%
Buono	-0,04%
Ottimo	-0,06%
Livello tecnologico degli impianti	
Scarso	+0,04%
Mediocre	+0,02%
Sufficiente	0,00%
Buono	-0,03%
Ottimo	-0,04%

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

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

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

Tenuto conto delle reali condizioni dell'immobile, si applica una percentuale pari a: $+ 0,06\%$.

12) Età edificio..... $\pm 0,10\%$

Il coefficiente di vetustà è stato assegnato secondo uno schema analogo a quelli precedenti, attribuendo il giudizio massimo ($- 0,10\%$) agli immobili realizzati o ristrutturati totalmente da pochi anni. Per quelli vecchi o che hanno subito ristrutturazioni importanti in un tempo più remoto il coefficiente va via via salendo, fino

ad un massimo di + 0,10%. L'unità immobiliare ricade in un fabbricato ultimato nel 1970 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:

$$\text{saggio medio } 4,00\% + \sum \text{coefficienti } 0,41\% - \sum \text{coefficienti } 0,13\% = + 4,28\%$$

Si allegano inoltre i dati sul saggio di capitalizzazione estratto dalla piattaforma web STIMATRIX nel secondo semestre del 2024, dai quali si ricava un valore medio per abitazioni civili nella zona OMI C4 pari **+ 3,51%**.

Valori OMI 2024/2			
Comune	SAN CIPIRELLO		
Zona OMI	D1/Periferica/ZONA DI SVILUPPO DEL CENTRO URBANO		
Prezzo (€/mq)	Reddito (€/mq x mese)	Saggio annuo (i=R/P)	
Tipologia edilizia	Stato	Min	Max
Abitazioni civili	Normale	3,56%	3,46%
Abitazioni di tipo economico	Normale	3,81%	3,61%
Box	Normale	6,21%	6,07%
Capannoni tipici	Normale	6,60%	6,62%
Laboratori	Normale	6,00%	4,87%
Magazzini	Normale	6,00%	6,00%
Negozi	Normale	5,17%	5,41%
Ville e villini	Normale	3,67%	3,62%

Pertanto, mediando quest'ultimo valore desunto da quelli OMI ed il valore determinato secondo le tabelle di Orefice, si ottiene un **saggio di capitalizzazione** pari a **+ 3,895%**

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:

$$V_m = R_n / r$$

$$€ 2.773,74 / 0,03895 = € 71.212,83$$

Media dei valori stimati

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

$$V_m = \text{€ } 91.933,02 + \text{€ } 71.212,83 / 2 = \text{€ } 81.572,92$$

Adeguamento e correzioni della stima

Dal valore di stima dell'immobile si detraggono, dunque, i costi di regolarizzazione come in precedenza quantificati e di seguito indicati:

- Costi per regolarizzazione edilizio urbanistica (demolizione tettoia): € 7.052,10
- Costi per regolarizzazione catastale: € 2.000,00
- Costi per elaborazione dell'Attestato di Prestazione Energetica: € 200,00
- Riduzione del 25% sul valore di mercato dell'unità immobiliare, a titolo di compensazione per le irregolarità urbanistiche ed edilizie.

Dunque, il valore di stima dell'immobile **verrà deprezzato di euro 27.332,30**

$$V = \text{€ } 81.572,92 - \text{€ } 27.332,30 = \text{€ } 54.240,62$$

Pertanto, **il più probabile valore di mercato dell'immobile**, decurtato dei costi sopra indicati, è di **euro 54.240,62 (cinquantaquattromiladuecentoquaranta/62)**.

PREZZO A BASE D'ASTA DELL'INTERO

Considerando che l'immobile viene trasferito con procedura esecutiva, tenuto conto anche dell'assenza della garanzia per vizi, si applica, come precisato nel mandato conferito, una riduzione rispetto al valore di mercato, come sopra individuato, nella misura del **5%**.

Pertanto:

$$\text{€ } 54.240,62 - 5\% \text{ di } \text{€ } 2.712,03 = \text{€ } 51.528,59 \text{ (che si arrotondano in } \text{€ } 51.528,00)$$

Pertanto, il prezzo di vendita a base d'asta del Lotto Unico è pari ad **€ 80.334,00 (ottantamilatrecentotrentaquattro/00)**.

QUESITO N. 13. VALUTAZIONE DEL PREZZO A BASE D'ASTA DELLA QUOTA INDIVISA PER GLI IMMOBILI PIGNORATI PER LA SOLA QUOTA

Non vi sono quota indivise in quanto il Corpo 1 e Corpo 2, facenti parte del Lotto Unico, sono stati pignorati per l'intera proprietà.

ELENCO ALLEGATI:

- ALLEGATO 1 - Planimetria di rilievo del Lotto Unico-Corpo 1 e Corpo 2
- ALLEGATO 2 - Documentazione fotografica del Lotto Unico
- ALLEGATO 3 – Conformità catastale del Lotto Unico-Corpo 1 e Corpo 2
- ALLEGATO 4 – Documentazione catastale Lotto Unico
- ALLEGATO 5 – Conformità urbanistico-edilizia del Lotto Unico-Corpo 1 e Corpo 2
- ALLEGATO 6 – Documentazione attestante la regolarità urbanistico-edilizia
- ALLEGATO 7 – Nota dell'Ufficio Tecnico del Comune di San Cipirello
- ALLEGATO 8 – Atto di Compravendita 03.03.2008 Rep.n.16521 Racc.n.5563
- ALLEGATO 9 – Foto satellitari e sovrapposizione mappa con Stimatrix
- ALLEGATO 10 – Ispezione Ipotecaria Corpo 1 e Corpo 2
- ALLEGATO 11 – Quotazioni immobiliari OMI
- ALLEGATO 12 – Certificato di residenza degli esecutati
- ALLEGATO 13 – Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio degli esecutati
- ALLEGATO 14 – Verbale operazione peritale
- ALLEGATO 15 – Preventivo per bonifica amianto
- ALLEGATO 16 - Perizia per pubblicità

Palermo, data 08.09.2025

L'ESPERTO STIMATORE
Ing. Vincenzo Barranti