

**TRIBUNALE DI PALERMO**

**SEZIONE VI CIVILE**

**ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE**

**ESECUZIONE N° 157/2023 R.G.**

**LOTTO UNICO**

**Giudice dell'esecuzione: Dott. Fabrizio Minutoli**

**C.T.U.: Arch. Ettore Giannitrapani**



## **SOMMARIO**

- |  |                |
|--|----------------|
| <b>A. Premessa</b>   | <b>pag. 4</b>  |
| <b>B. Scopo della perizia</b>  | <b>pag.4</b>   |
| <b>C. Risposta ai quesiti</b>  | <b>pag. 5</b>  |
| <b>1. Identificazione dei diritti reali del bene</b>   | <b>pag. 5</b>  |
| <b>2. Individuazione e descrizione del bene</b>  | <b>pag.7</b>   |
| <b>3. Identificazione catastale del bene</b>   | <b>pag. 18</b> |
| <b>4. Schema sintetico descrittivo del lotto</b>   | <b>pag. 22</b> |
| <b>5. Ricostruzione dei passaggi di proprietà</b>  | <b>pag. 23</b> |
| <b>6. Regolarità edilizia ed urbanistica del bene</b>  | <b>pag. 24</b> |
| <b>7. Stato di possesso dell'immobile</b>  | <b>pag. 27</b> |
| <b>8. Vincoli giuridici e vincoli gravanti sul bene</b>  | <b>pag.28</b>  |
| <b>9. Verificare dei beni pignorati se ricadono sul suolo<br/>demaniale</b>                                  | <b>pag.29</b>  |
| <b>10. Pesi e oneri di altro tipo</b>  | <b>pag.29</b>  |
| <b>11. Informazioni utili sulle spese di gestione dell'immobile e<br/>su eventuali procedimenti in corso</b> | <b>pag. 29</b> |
| <b>12. Valutazione del bene</b>  | <b>pag. 29</b> |
| <b>13. Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli<br/>immobili pignorati per la sola quota</b>     | <b>pag. 37</b> |



Elenco Allegati:

Allegato A:

- Elaborati grafici: rilievo planimetrico dello stato di fatto, raffronto tra ortofoto e foglio di mappa catastale, schema delle difformità.

Allegato B:

- Documentazione fotografica

Allegato C:

- Documentazione catastale: Stralcio di mappa, visura storica, planimetria catastale, visura ipotecaria

Allegato D:

- Certificato di destinazione urbanistica

Allegato E:

- Dati utilizzati per la stima dell'immobile



### **A) Premessa**

Con ordinanza dell'Ill.ma Sig.ra Giudice **Dott. Fabrizio Minutoli** veniva conferito alla sottoscritta, **Arch. Ettore Giannitrapani**, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Palermo al n° 2650 con studio professionale in via Piazza Amendola n. 31, l'incarico di Consulente Tecnico di Ufficio per il procedimento in epigrafe.

In data **11/11/2024** lo scrivente prestava giuramento in via telematica mediante sottoscrizione con firma digitale del verbale di accettazione.

### **B) Scopo della perizia**

La presente relazione viene redatta al fine di rispondere ai quesiti posti dal Giudice e di seguito riportati:

**QUESITO n. 1:** identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.

**QUESITO n. 2:** elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.

**QUESITO n. 3:** procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.

**QUESITO n° 4.:** Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.

**QUESITO n° 5.:** Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.

**QUESITO n° 6.:** Verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

**QUESITO n° 7.:** Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.



**QUESITO n° 8.:** Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.

**QUESITO n° 9.:** Verificare se i beni pignorati ricadono sul suolo demaniale.

**QUESITO n° 10.:** Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.

**QUESITO n° 11.:** Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.

**QUESITO n° 12.:** Procedere alla valutazione dei beni.

**QUESITO n° 13.:** Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.

### **C) Risposta ai quesiti**

La scrivente, dopo aver preso visione della documentazione allegata agli atti ed averne accertato la completezza, ha eseguito un sopralluogo presso l'immobile oggetto della procedura e sito nel Comune di Palermo con accesso da Via Sacco e Vanzetti n.3 in data 05/05/2025, espletando tutti gli accertamenti del caso al fine di rispondere ai quesiti del Giudice.

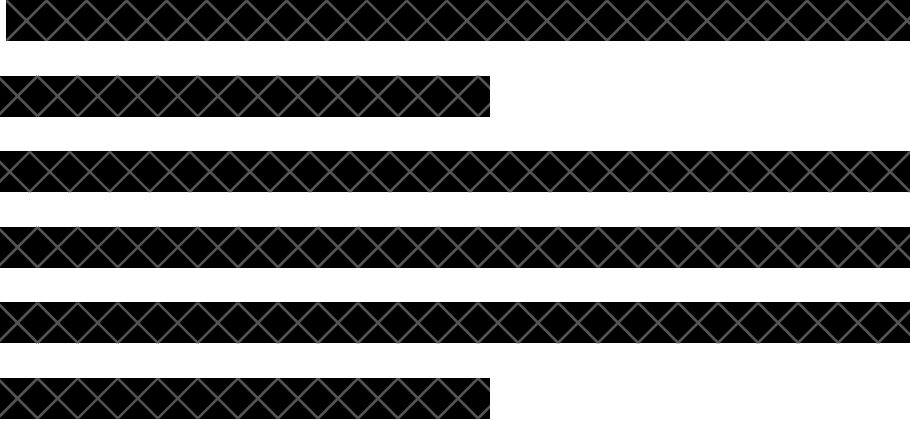
#### **1. Identificazione dei diritti reali del bene**

##### **1.1 Diritti reali dei beni**

L'Immobile, così come correttamente riportato nell'atto di pignoramento, è di proprietà dei soggetti di seguito elencati:

- 1)   



## 1.2 Bene pignorato.

Al fine dell'esatta individuazione dell'immobile si riporta di seguito la sovrapposizione tra la foto satellitare e la mappa catastale.

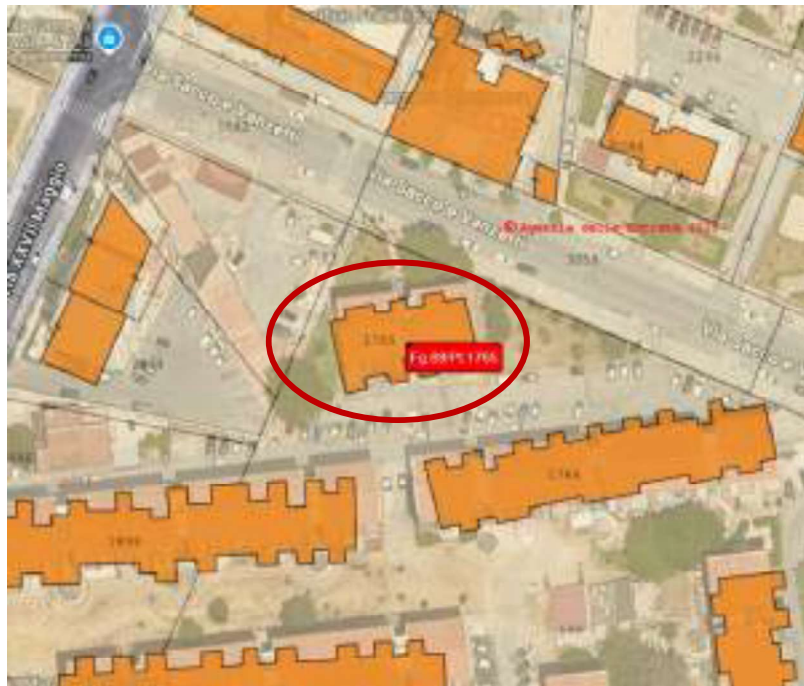


Foto 1. Sovrapposizione della foto satellitare con la mappa catastale.

Il bene oggetto della presente relazione è così costituito:

- Intera proprietà dell'unità immobiliare sita nel comune di Palermo (PA), in Via Sacco e Vanzetti n. 3 censito al Catasto fabbricati al



Fg.89, P.IIa 1765, Sub. 15 Cat. A/3, consistenza 7,5 vani, piano rialzato, superficie catastale 134 mq.

- Locale magazzino ubicato al piano seminterrato dell'edificio sito in Palermo in Via Sacco e Vanzetti n. 3, interno 2, censito al catasto fabbricati al Fg. 89, P.IIa1765, Sub. 2, Cat. C/2, consistenza 12,00 mq.

### 1.3 Confini

	Nord	Est	Sud	Ovest
FABBRICATI FOGLIO 89, PARTICELLA 1765 sub. 15	Via Sacco e Vanzetti	Corpo scala condominiale	Strada interna	Strada Interna

### 2. Individuazione e descrizione del bene

L'immobile è sito in Via Sacco e Vanzetti n. 3, nel comune di Palermo (PA), costruito con giusta licenza edilizia dall' I.A.C.P. (Istituto Autonomo per le Case Popolari). Il bene oggetto della presente perizia, si trova al piano rialzato, di un edificio residenziale, con ascensore, composto da sei elevazioni fuori terra ed un piano seminterrato. L'edificio ha una struttura intelaiata con travi e pilastri e mattoni a vista, i balconi presentano ringhiere in ferro di colore bianco. L'appartamento ubicato salendo la scala prima porta a destra, con una superficie catastale pari a 134,00 mq, ed è così composto: ingresso, a



sinistra dello stesso si trova la sala da pranzo dotata di balcone con affaccio su strada di interna e ed una piccola cucina non abitabile, con esposizione a Sud. Sulla destra del disimpegno è presente il salone dotato di finestra, con esposizione a Nord su Via Sacco e Vanzetti. Proseguendo lungo il corridoio insistono, a sinistra il bagno dotato di doccia, una camera da letto singola e una camera da letto matrimoniale, dotate entrambe di finestra, con esposizione a Sud su strada di proprietà interna, rispettivamente sulla destra del corridoio sono presenti, una camera da letto doppia dotata di finestra, una pertinenza dalla quale si accede al secondo balcone, ed un'altra camera impropriamente utilizzata come camera da letto, al cui interno è presente un ripostiglio, dotata di piccolo balcone verandato. I suddetti ambienti hanno esposizione a Nord su Via Sacco e Vanzetti.

Il bagno è caratterizzato da pavimenti in gres quadrati color celeste che proseguono lungo le pareti fino ad un'altezza circa 1,40 m e si alternano piastrelle in gres color bianco fino all'altezza di 2,40 m. All'interno del bagno è presente un gradino, sul quale è posta la doccia. Il disimpegno e l'ingresso presentano pareti dipinte fino ad un'altezza di 1,00 m di color giallo mentre la restante parte fino al soffitto sono di color bianco.

La sala da pranzo presenta un rivestimento in gres di color grigio, fino ad un'altezza di 1,20 m mentre la restante parte fino al soffitto è di color glicine; la cucina non abitabile presenta un angolo cottura in muratura rivestito da piastrelle in gres quadrate color avorio, che rivestono anche le superfici murarie. Il salone presenta pareti dipinte di



color avorio. Le pareti della camera 1 e della pertinenza sono dipinte fino ad un'altezza di 1,00 m di color giallo mentre la restante parte fino al soffitto sono di color bianco, riprendendo la tecnica decorativa del disimpegno e del corridoio. La camera 2 e la camera 4 presentano le pareti dipinte di color celeste. In quest'ultima camera si evincono evidenti segni di ammaloramento della muratura. Le pareti della camera 3 sono dipinte a tutt'altezza con color avorio. La veranda che insiste sul balcone della camera 2, è realizzata con struttura removibile in pvc con infissi scorrevoli. Gli infissi dell'appartamento sono in pvc con vetro camera con serrande anch'esse in pvc. L'immobile non è dotato di riscaldamento autonomo, l'ACS è servita per mezzo di uno scaldabagno elettrico, è presente solo una pompa di calore all'interno della sala da pranzo. Le porte interne sono in legno tamburato. L'altezza interna è pari a 3,00 m. L'immobile si presenta in pessimo stato di manutenzione. L'appartamento risulta sprovvisto di attestato di certificato prestazione energetica. Completa l'abitazione un locale magazzino adibito a garage al piano seminterrato interno 2, con superficie calpestabile pari a 13,33 mq ed un'altezza interna pari a 2,54 m.

Come si evince dal *P.R.G. vigente, la part.IIa 89 del foglio di mappa n. 1765 ricade: "in ZTO B4b Parte di territorio urbanizzate sulla base di piani di edilizia economica e popolare o sovvenzionata realizzate dopo gli anni 50".*

Al fine di una migliore comprensione di quanto sopra descritto si allega la planimetria con i coni ottici, la relativa documentazione fotografica e la tabella con le superfici utili dei singoli ambienti.



Ambiente	Superficie utile
Ingresso	3,98 mq
Corridoio	8,30 mq
Sala da pranzo	15,03 mq
Angolo cottura	2,44 mq
Bagno	4,23 mq
Salone	18,24 mq
Camera 1	14,92 mq
Pertinenza	7,35mq
Camera 2	13,38 mq
Ripostiglio	2,64 mq
Veranda	3,86 mq
Camera 3	16,02 mq
Camera 4	11,72 mq
Balcone 1	11,89 mq
Balcone 2	8,95 mq
Garage	13,44 mq

Tabella superfici





Foto 1

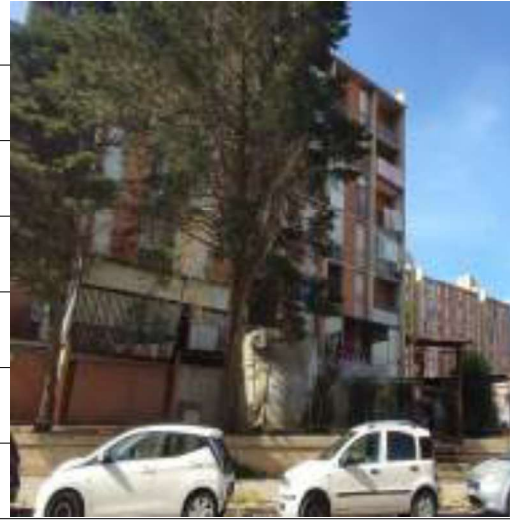


Foto 2



Foto 3



Foto 4





Foto 5

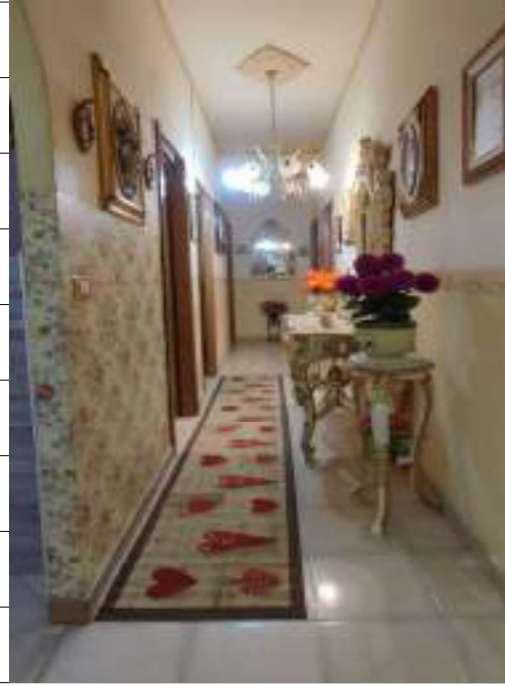


Foto 6



Foto 7

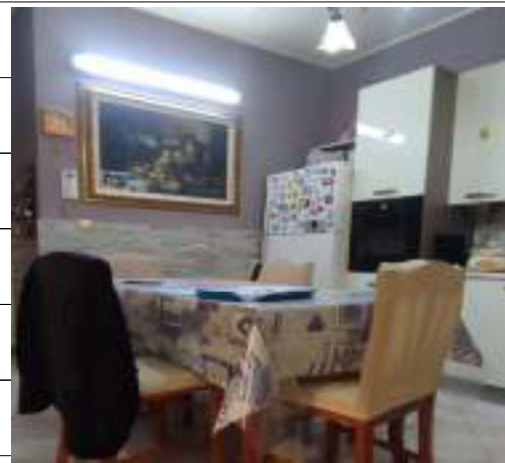


Foto 8





Foto 9

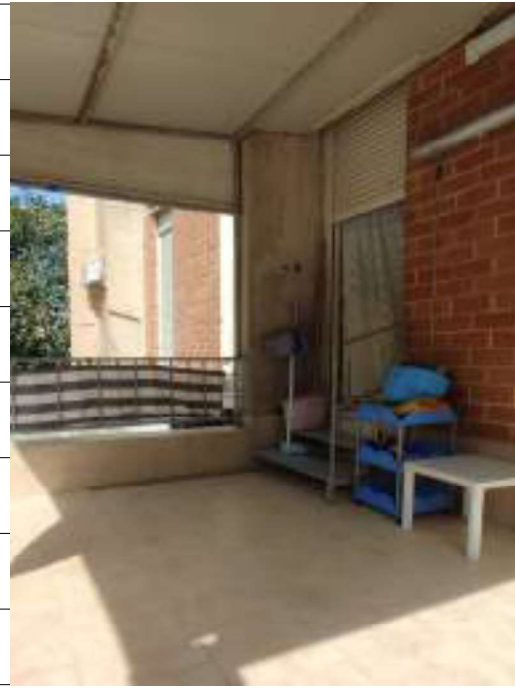


Foto 10



Foto 11



Foto 12



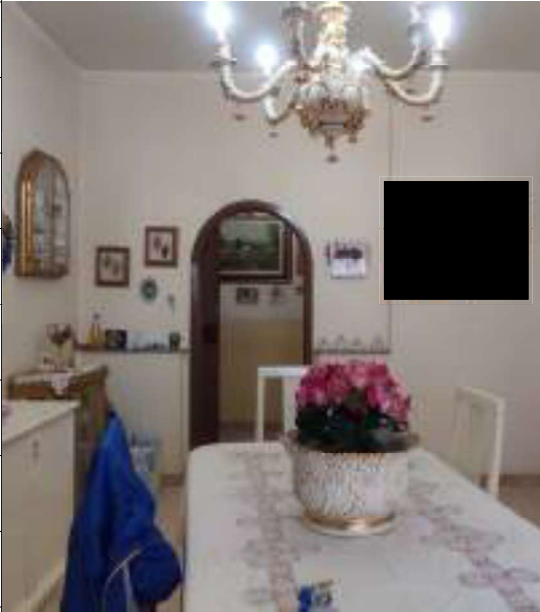


Foto 13

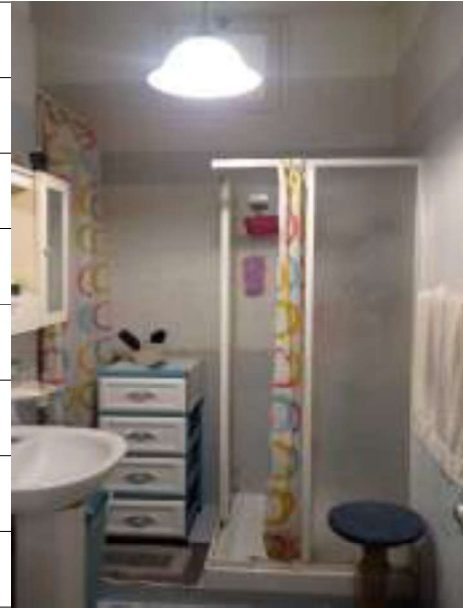


Foto 14



Foto 15



Foto 16





Foto 17



Foto 18

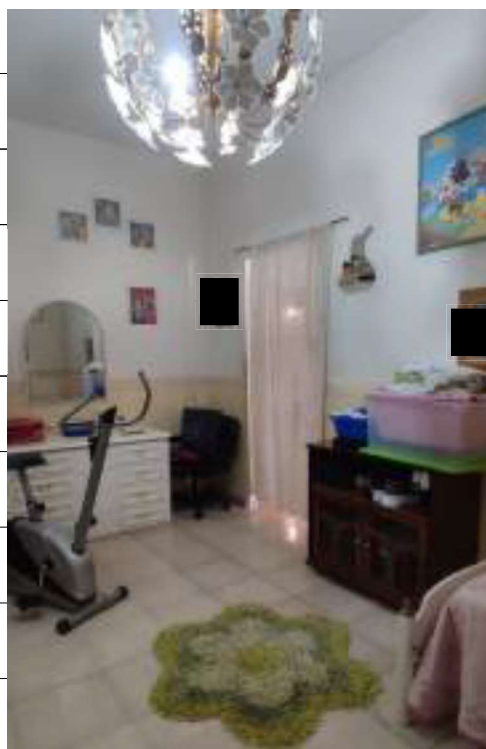


Foto 19



Foto 20



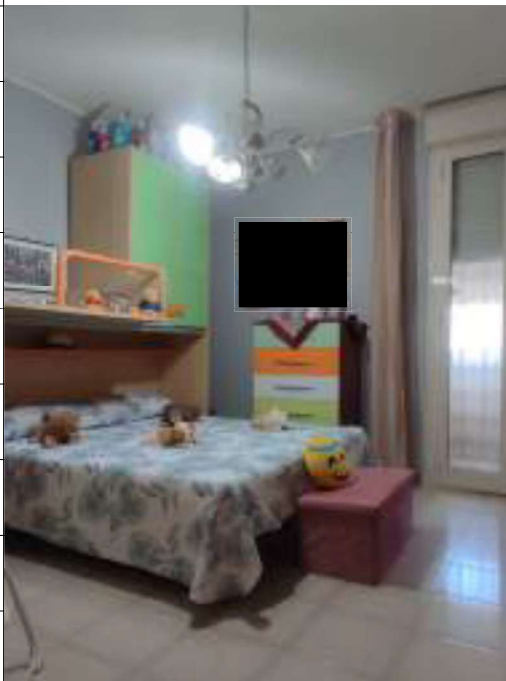


Foto 21

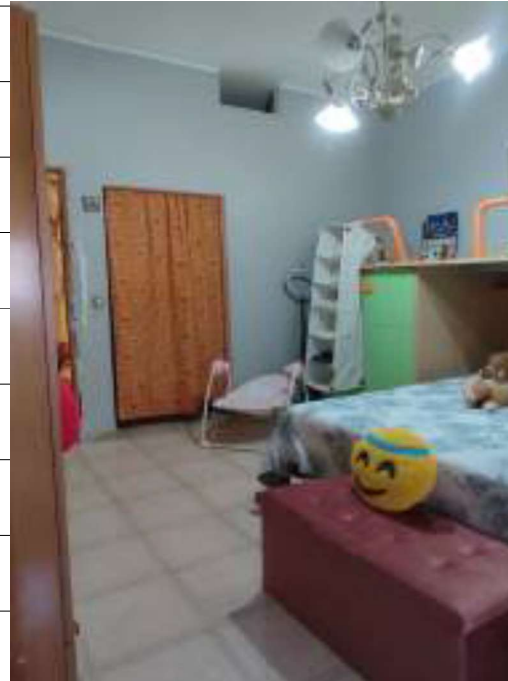


Foto 22

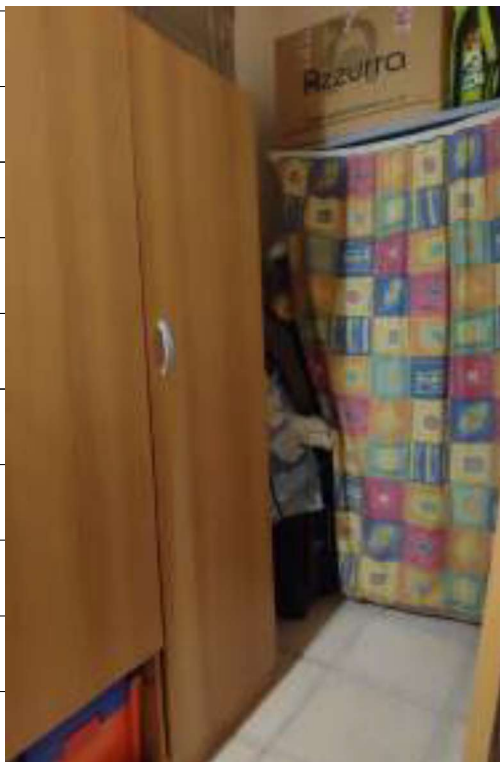


Foto 23



Foto 24



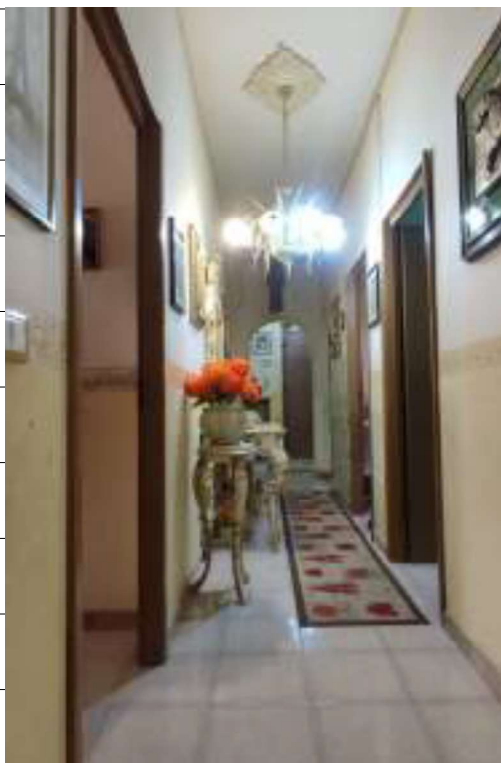


Foto 25



Foto 26

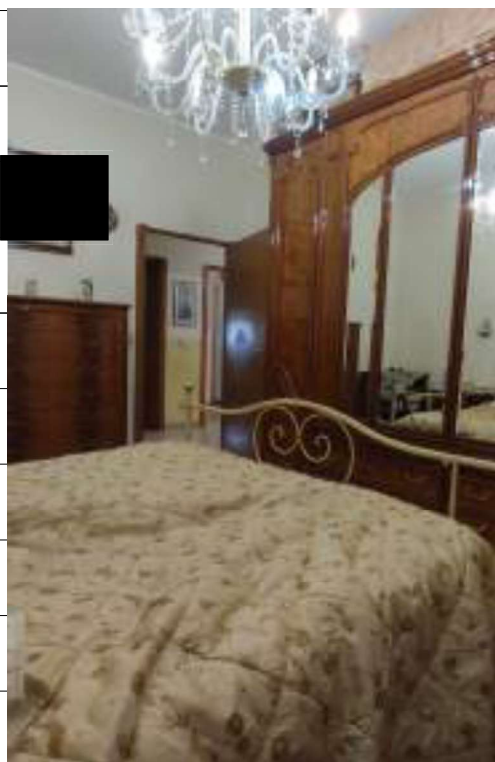


Foto 27





Foto 28



Foto 29

### **3. Identificazione catastale dei beni**

Dalle indagini effettuate dallo scrivente, presso l'Agenzia Delle Entrate di Palermo, il bene in oggetto costituito da una unità immobiliare che risulta essere identificato al Catasto Fabbricati dai seguenti identificativi:

- Foglio: 89;
- Particella: 1765
- Subalterno: 15;
- Categoria: A/3;
- Classe: 5;
- Consistenza: 7,5 vani;



- Superficie Catastale: mq 134,00 totale, escluso aree scoperte:  
mq 130,00;
- Rendita: € 364,10

E da un locale magazzino con i seguenti dati catastali:

- Foglio: 89;
- Particella: 1765
- Subalterno: 2;
- Categoria: C/2;
- Classe: 4;
- Consistenza: 12,00 mq;
- Superficie Catastale: mq 15, 00
- Rendita: € 10,54

I dati castali attuali coincidono con quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione.

si evince una diversa distribuzione degli spazi interni. Si riscontra l'ampliamento dell'attuale sala da pranzo tramite demolizione della muratura perimetrale e realizzazione della cucina all'interno del preesistente balcone chiuso tramite struttura in pvc, e della camera 2 , inglobando al suo interno il preesistente balcone, causando un conseguente aumento di cubatura. Inoltre sono presenti due balconi, uno adiacente la sala da pranzo lato strada interna ed il secondo adiacente la camera 1 prospiciente Via Sacco e Vanzetti, entrambi avente un salto di quota a -0,52 m rispetto la quota di calpestio



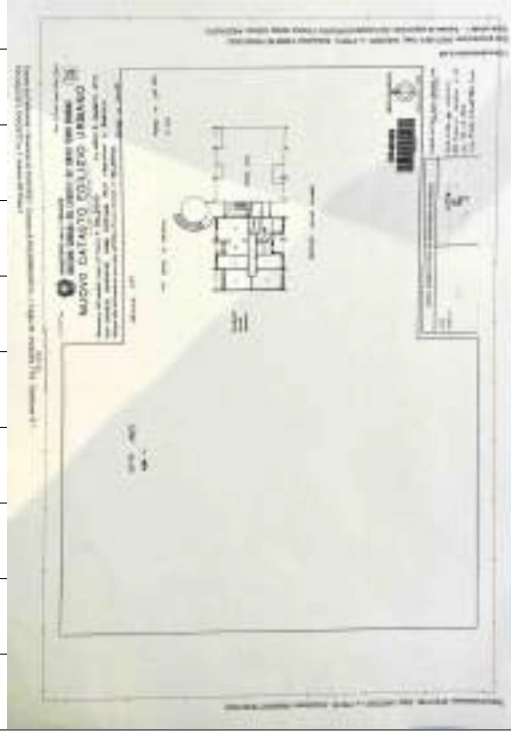
dell'immobile. E' presente, inoltre, una veranda realizzata con struttura precaria su balcone, limitrofo la camera 2. La finestra della pertinenza è stata trasformata in porta finestra, per garantire l'accesso al balcone 1, mentre tramite chiusura di porzione dell'originario balcone lato cucina è stata realizzata una porta finestra che dà accesso al balcone 2. Inoltre è stata completamente rimossa la finestra del bagno e della sua muratura perimetrale che ha garantito l'ampliamento dell'attuale sala da pranzo.

Durante le operazioni peritali si sono riscontrate le seguenti difformità rispetto alla planimetria catastale: si evince una diversa distribuzione degli spazi interni. Si riscontra l'ampliamento dell'attuale sala da pranzo e la realizzazione della cucina all'interno del preesistente balcone chiuso, tramite struttura precaria in pvc, e della camera 1, inglobando al suo interno il preesistente balcone, causando un conseguente aumento di cubatura. Inoltre sono stati realizzati due balconi, uno adiacente la sala da pranzo lato strada interna che ha comportato la realizzazione di una porta finestra per accedervi al posto dell'originaria finestra, ed il secondo adiacente la camera 1 prospiciente Via Sacco e Vanzetti, entrambi avente un salto di quota a -0,52 m rispetto la quota di calpestio dell'immobile. E' presente, altresì, una veranda realizzata con struttura precaria su balcone limitrofo la camera 2.

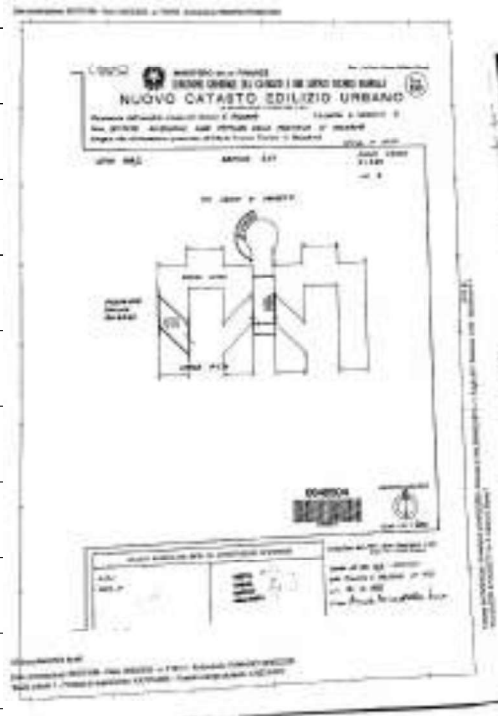
Al fine di aggiornare la planimetria catastale sarà pertanto necessario presentare un nuovo DOCFA (costo stimato € 600,00).



Per una migliore comprensione delle difformità si rimanda alle planimetrie allegate di seguito.



*Planimetria Catastale sub 15*



*Planimetria Catastale sub 2*





	<b>adibiti ad abitazione e locale magazzino ed hanno accesso</b>	
	<b>rispettivamente da Via Sacco e Vanzetti n. 3 per quanto concerne</b>	
	<b>l'abitazione e da strada interna per quanto concerne il locale</b>	
	<b>magazzino.</b> L'appartamento è sito al piano rialzato, con ascensore, di	
	un edificio con sei elevazioni fuori terra, mentre il locale magazzino	
	adibito a garage è ubicato al piano seminterrato. L'appartamento con	
	una superficie catastale di 134,00 mq presenta al suo interno: quattro	
	camere da letto, un salone, una sala da pranzo, angolo cottura, una	
	veranda, un bagno e due balconi, di cui uno prospiciente Via Sacco e	
	Vanzetti e il secondo su strada interna. L'altezza interna è di 3,00 m.	
	Il descritto stato dei luoghi non coincide con quanto indicato in	
	planimetria catastale, così come esplicitato nel paragrafo precedente,	
	esso presenta una diversa distribuzione degli spazi interni, alcuni abusi	
	non sanabili ed aumento di volumetria abusiva. Per gli abusi non	
	sanabili si prevede il ripristino così come meglio descritto nel paragrafo	
	6; per la diversa distribuzione interna si prevede Cila Tardiva e un	
	conseguente DOCFA. I costi per le operazioni citate sono stati detratti	
	dal prezzo di vendita. Gli impianti non rispettano le vigenti normative in	
	materia e pertanto andrebbero rifatti. L' appartamento è sprovvisto di	
	Attestato di Certificazione Energetica.	
	<b>PREZZO BASE D'ASTA: a <u>€104.340,00</u></b>	
	<b>5. Ricostruzione dei passaggi di proprietà</b>	



[REDACTED]

**6. Regolarità edilizia ed urbanistica del bene**

In merito alla regolarità edilizia e urbanistica dell'immobile si rappresenta quanto segue: il bene è stato costruito con giusto permesso di costruire dall' I.C.P.A. di Palermo (Istituto Autonomo per le Case Popolari) lo scrivente ha appurato che:

- L'edificio di cui l'immobile fa parte è stato realizzato giusto permesso di costruire n. 583 del 03/07/1973;



- L'edificio è provvisto di abitabilità rilasciata il 12/10/1987 Prot. N.8406/1.

Il bene in oggetto presenta delle irregolarità edilizie, si evince una diversa distribuzione degli spazi interni. Si riscontra l'ampliamento dell'attuale sala da pranzo tramite demolizione della muratura perimetrale e realizzazione della cucina all'interno del preesistente balcone chiuso, tramite struttura in pvc, e della camera 2 , inglobando al suo interno il preesistente balcone, causando un conseguente aumento di cubatura. Inoltre sono stati presenti due balconi, uno adiacente la sala da pranzo lato strada interna ed il secondo adiacente la camera 2 prospiciente Via Sacco e Vanzetti, entrambi avente un salto di quota a -0,52 m rispetto la quota di calpestio dell'immobile. E' presente, inoltre, una veranda realizzata con struttura precaria su balcone, limitrofo la camera da letto 2. La finestra della pertinenza è stata trasformata in porta finestra, per garantire l'accesso al balcone 1, mentre tramite chiusura di porzione dell'originario balcone lato cucina è stata realizzata una porta finestra che dà accesso al balcone 2. Inoltre è stata completamente rimossa la finestra del bagno e della sua muratura perimetrale che ha garantito l'ampliamento dell'attuale sala da pranzo.

Durante le operazioni peritali si sono riscontrate le seguenti difformità rispetto alla planimetria catastale: si evince una diversa distribuzione degli spazi interni. Si riscontra l'ampliamento dell'attuale sala da pranzo e la realizzazione della cucina all'interno del preesistente balcone



chiuso, tramite struttura precaria in pvc, e della camera 1, inglobando al suo interno il preesistente balcone, causando un conseguente aumento di cubatura. Inoltre sono stati realizzati due balconi, uno adiacente la sala da pranzo lato strada interna che ha comportato la realizzazione di una porta finestra per accedervi al posto dell'originaria finestra, ed il secondo adiacente la camera 1 prospiciente Via Sacco e Vanzetti, entrambi avente un salto di quota a -0,52 m rispetto la quota di calpestio dell'immobile. E' presente, inoltre, una veranda realizzata con struttura precaria su balcone limitrofo la camera da letto 2.

Per gli interventi atti a riportare l'immobile allo stato legittimo, e per interventi di consolidamento strutturale a seguito della demolizione dei balconi si stima un importo complessivo pari a € 25.000,00. Durante il sopralluogo, si è inoltre riscontrata una diversa distribuzione degli spazi interni, per la cui regolarizzazione si dovrà procedere alla presentazione della Cila Tardiva per un costo pari a € 1.600,00 (comprensivo di spese tecniche) e un DOCFA atto ad aggiornare la planimetria catastale per un costo stimato di € 600,00.

Sarà inoltre necessario redigere l'attestato di prestazione Energetica per un costo stimato di € 300,00.

Si riportano di seguito i grafici di confronto tra i disegni allegati alla planimetria di primo impianto e lo stato di fatto.





Schema delle difformità con lo stato legittimo

**7. Stato di possesso dell'immobile**





## 9. Verifica dei beni pignorati se ricadono sul suolo demaniale

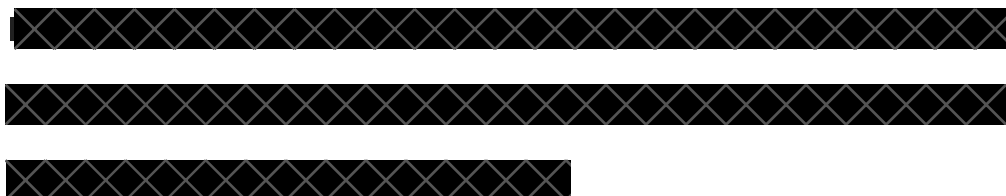
L'immobile non ricade su suolo demaniale.

## 10. Pesi e oneri di altro tipo

Non risultano esservi pesi e oneri di altro tipo.

## 11. Informazioni utili sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso

Lo scrivente in data 05/05/2025 in sede delle operazioni peritali veniva a conoscenza che il condominio è sprovvisto di Amministratore condominiale protempore e che le spese di gestione ordinaria dello stesso ammontano a circa € 40,00 mensili, per un totale di € 480,00 annui.



## 12. Valutazione del bene

Sulla base dei criteri tratti dal punto 4.4.2 della norma UNI10750-2005 del DPR 138 del 98, e sulla scorta del rilievo effettuato durante le operazioni peritali, lo scrivente ha rilevato la seguente **superficie commerciale:**

**mq 144,46** la quale è stata così calcolata:

- mq 118,25 di superficie interna (calpestabile) calcolata al 100%;



- mq 20,84 di balcone calcolata al 30% pari a mq 14,59;

- mq 3,86 veranda calcolato al 60% pari a 1,54 mq.

- mq 13,44 locale magazzino calcolato al 25% (con accesso indiretto) pari a 10,08 mq.

L'immobile è sito al piano rialzato di un condominio, con ascensore, con accesso da Via Sacco e Vanzetti, in una zona periferica della città di Palermo. Il tessuto urbano è dotato dei principali servizi e si trova nelle vicinanze di molteplici centri commerciali. L'Edificio si presenta in pessimo stato di conservazione.

L'appartamento è in condizioni mediocri, andrebbe adeguato l'impianto elettrico alle vigenti normative in materia e ripristinate le murature soggette ad ammaloramenti causate da infiltrazioni pregresse d'acqua.

Il valore del bene (che tiene conto di quanto sopra scritto, delle caratteristiche intrinseche dell'immobile, dello stato di manutenzione dello stesso) è stato determinato utilizzando i criteri di stima di seguito esposti:

### **12.1 Metodo del confronto di mercato**

Per la corretta applicazione di tale procedura di stima il sottoscritto ha svolto un'indagine volta a confrontare il bene da valutare con altri beni appartenenti allo stesso segmento di mercato (valori tratti da Borsino Immobiliare; valori ricavati dai portali come immobiliare.it che raccolgono annunci di vendita e affitti provenienti da diverse agenzie



immobiliari che operano sul territorio, banca dati delle quotazioni immobiliari OMI- Agenzia delle Entrate).

Al fine di adattare la stima al caso specifico sono stati applicati i vari fattori correttivi indicati al p.to 4.4.1 della Norma UNI 10750-2005, i quali tengono conto degli aspetti propri del bene, di seguito elencati:

- Vetustà: (più di 40 anni: 0.80);
- Finiture: (civili:0.90);
- Manutenzione: (normale: 0.95);
- Servizio igienico: (doppio: 0.95);
- Ascensore: (presente: 1);
- Infissi esterni: (tapparelle: 1);
- Finestratura: (vetro doppio: 1);
- Esposizione: (singola: 1)
- Coefficiente correttivo complessivo: 0,95

Sulla base del confronto con altri immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato, facendo riferimento alle fonti precedentemente citate, considerando i fattori correttivi sopra elencati e la superficie commerciale del bene in oggetto, il prezzo di mercato dell'immobile stimato è pari a 880,00 €/mq ovvero

$$V = mq \times V \text{ med.} = 880,00 \times \text{€}/mq. 144,46 = \underline{\underline{\text{€ } 127.125,00}}$$

Moltiplicato per il fattore correttivo:

$$\underline{\underline{127.125,00 \times 0,95 =}}$$



VALORE DI MERCATO OTTENUTO CON IL METODO DEL

CONFRONTO E' PARI A:

**€ 120.768,00**

## **12.2 Stima per capitalizzazione dei redditi**

Un procedimento di stima utile alla comparazione del valore ottenuto con il metodo del confronto è quello analitico, per il quale il valore del bene è strettamente legato ai benefici economici che esso è in grado di produrre, tale procedimento si basa sulla capitalizzazione dei redditi dove il valore di mercato del bene oggetto di stima è uguale al rapporto

$$V_m = R/r$$

Dove:

- R è il reddito prodotto in un anno;
- r è il tasso di capitalizzazione.

Tenuto conto che il bene in oggetto ha una posizione periferica ma che, tuttavia, è dotato dei principali servizi nelle immediate vicinanze, sulla base delle indagini effettuate dalla sottoscritta tra le agenzie

immobiliari che trattano immobili simili nella stessa zona, si stima un tasso di locazione al mq di:

min €/mq. 4,00 max. €/mq. 5,36 med. €/mq. 4,68

Considerando un valore di 4,68 €/mq; si procede con la stima:



Si stima un valore di affitto mensile di €/mq. 4,68 che moltiplicata la superficie commerciale dell'immobile di mq 144,46 avremo un canone pari a € 675,00 pertanto il reddito lordo annuo sarà pari a:

$$RI = 675,00 \times 12 \text{ (mesi)} = \mathbf{8.100,00 \text{ €/anno.}}$$

Considerando le spese, il reddito netto annuo sarà pari a:

$$\mathbf{€ 8.100,00 - 20\% = € 6.480,00}$$

Capitalizzando tale reddito al 4 % il valore dell'immobile sarà pari a

**€ 162.000,00**

VALORE DI MERCATO OTTENUTO CON IL METODO DELLA  
CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI:

**€ 162.000,00**

Applicando il Coefficiente correttivo complessivo: 0,95

$$\mathbf{€ 162.000,00 \times 0,95 = 153.900,00}$$

A seguito delle valutazioni sopra descritte, facendo una media tra i valori ottenuti con i tre metodi di stima, ovvero:

- **Metodo del confronto:**

**€ 120.768,00**

- **Stima per capitalizzazione dei redditi:**

**€ 153.900,00**



Facendo una media tra i valori ottenuti con i due metodi si reputa che il prezzo di vendita più corretto sia:

**€ 137.334,00**

Da tale importo vanno decurtate le seguenti spese:

Rimozione Veranda, ripristino finestre originarie, demolizione balconi, consolidamento strutturale, ripristino muratura perimetrale	€ 25.000,00
CILA TARDIVA per diversa distribuzione interna	€ 1.600,00
DOCFA	€ 600,00
APE	€ 300,00

<b><u>Totale</u></b>	<b><u>€ 27.500,00</u></b>
----------------------	---------------------------

Pertanto Il valore sarà pari a **€ 109.834,00** tenendo conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile si applica una riduzione del 5%.

Il valore dell'immobile sarà quindi pari a **€ 104.342,00**

Arrotondato a **€104.340,00**

**13. Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.**



L'immobile è stato pignorato per intero.

*In adempimento al mandato conferitomi rassegno la presente,  
restando a completa disposizione della S.V per ogni eventuale  
chiarimento o ulteriore accertamento.*

Palermo 20/05/2025

il CTU

Arch. Ettore Giannitrapani

