



Tribunale di Palermo  
 Sezione VI Esecuzioni Immobiliari  
 R.G. Es. 533/2023  
 LOTTO UNICO  
 Esperto stimatore: Arch. Carlo Bellavista

## PERIZIA INTEGRATIVA DI STIMA IMMOBILIARE LOTTO UNICO

### 1. PREMESSA

In adempimento al dispositivo del Giudice dell'Esecuzione di cui all'udienza del 16 febbraio 2026 il sottoscritto architetto Carlo Bellavista provvede, con la presente relazione, a integrare precedente relazione di stima depositata in data 16 gennaio 2026 fornendo, come disposto, "separata stima del valore d'uso dell'immobile abusivo, nelle condizioni di fatto e di diritto in cui versa, al fine di verificare comunque la sua collocabilità sul mercato, tenendo conto dell'alea legata alla condizione di insanabilità (ad es. per la potenziale sopravvenienza di un ordine di demolizione) e di futura incommerciabilità per atto *inter vivos*."

### 2. ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE LOCALE

L'analisi del mercato immobiliare del Comune di Carini (PA) e' stata condotta con riferimento alle quotazioni OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) dell'Agenzia delle Entrate, alle indagini dirette sul mercato locale e alle transazioni comparabili rilevate nel medesimo contesto territoriale.

#### 2.1 Contesto territoriale

Carini è un comune della Città Metropolitana di Palermo, con una popolazione di circa 40.000 abitanti. Il mercato immobiliare locale è caratterizzato da un'offerta prevalentemente residenziale, con prezzi medi compresi - per immobili regolari - tra Euro 1.200/mq ed Euro 1.550/mq, a seconda della zona, dello stato manutentivo e delle dotazioni impiantistiche.

#### 2.2 Quotazioni OMI di riferimento

Zona OMI	Min (Euro/mq)	Max (Euro/mq)
Carini - Zona suburbana costiera di villini sparsi	1.200	1.550
Canone locativo medio residenziale	2,70 €/mq x mese	4,00 €/mq x mese



Tribunale di Palermo  
 Sezione VI Esecuzioni Immobiliari  
 R.G. Es. 533/2023  
 LOTTO UNICO  
 Esperto stimatore: Arch. Carlo Bellavista

**Nota:** Le quotazioni OMI si riferiscono a immobili regolari dal punto di vista edilizio. Per gli immobili abusivi non sanabili, il valore di mercato è sensibilmente inferiore, per effetto del rischio giuridico e della limitazione di commerciabilità.

### 3. METODOLOGIA VALUTATIVA ADOTTATA

#### 3.1 Criterio della Capitalizzazione del Reddito

In considerazione della natura giuridica dell'immobile - abusivo non sanabile, con limitazioni alla commerciabilità - si è adottato il metodo della capitalizzazione del reddito (income approach), ritenuto il più appropriato per la valutazione del valore d'uso ai sensi dell'art. 568 c.p.c.

Tale criterio stima il valore del bene come il valore attuale del flusso di redditi futuri che il bene è in grado di generare, applicando la seguente formula:

$$V = R / i$$

<b>V</b>	Valore dell'immobile (Valore d'uso)
<b>R</b>	Reddito netto annuo capitalizzabile (canone di locazione potenziale, detratte le spese)
<b>I</b>	Tasso di capitalizzazione (8%), comprensivo della maggiorazione per rischio giuridico elevato

#### 3.2 Determinazione del tasso di capitalizzazione

Il tasso di capitalizzazione è stato determinato a partire dal tasso ordinario di mercato per immobili residenziali nel Comune di Carini, stimato tra il 4,5% e il 5,5%, maggiorato di una quota aggiuntiva a titolo di premio per il rischio specifico connesso alla condizione giuridica del bene:

Componente del tasso	Valore
Tasso base di mercato (immobili residenziali regolari)	5,00%



Tribunale di Palermo  
 Sezione VI Esecuzioni Immobiliari  
 R.G. Es. 533/2023  
 LOTTO UNICO  
 Esperto stimatore: Arch. Carlo Bellavista

Maggiorazione per rischio giuridico (abuso non sanabile, possibile demolizione)	+ 2,00%
Maggiorazione per illiquidità e ristretta platea di acquirenti	+ 1,00%
<b>TASSO DI CAPITALIZZAZIONE ADOTTATO</b>	<b>8,00%</b>

#### 4. CALCOLO DEL REDDITO NETTO CAPITALIZZABILE

##### 4.1 Determinazione del canone lordo potenziale

Per la determinazione del canone di locazione potenziale, si è fatto riferimento alle quotazioni OMI relative agli immobili residenziali nel comune di Carini, tenendo conto delle caratteristiche dell'immobile e della sua natura abusiva, applicando una decurtazione del 40% rispetto al canone di mercato ordinario.

Voce di calcolo	Importo (Euro)
Superficie commerciale stimata	264 mq
Canone unitario di mercato per immobili regolari (media)	3,35 €/mq x mese
Canone lordo mensile per immobile regolare (264 mq x 3,35)	Euro 884,00
Canone lordo annuo per immobile regolare (884,4 x 12)	Euro 10.612,80
Decurtazione per rischio di demolizione (-30%)	- Euro 3.183,84
Decurtazione per assenza certificato di agibilità (-10%)	- Euro 1.061,28
Decurtazione per stato di conservazione mediocre (-5%)	- Euro 530,64
<b>CANONE LORDO ANNUO POTENZIALE</b>	<b>Euro 5.837,00</b>

##### 4.2 Calcolo del reddito netto annuo

Dal canone lordo annuo potenziale si deducono le spese a carico del proprietario (spese di gestione, manutenzione ordinaria, sfitto tecnico, spese assicurative), stimate forfettariamente nella misura del 30%:



Tribunale di Palermo  
 Sezione VI Esecuzioni Immobiliari  
 R.G. Es. 533/2023  
 LOTTO UNICO  
 Esperto stimatore: Arch. Carlo Bellavista

Voce di calcolo	Importo (Euro)
Canone lordo annuo potenziale	Euro 5.837,00
Spese di gestione e manutenzione (stima forfettaria 30%)	- Euro 1.751,10
<b>REDDITO NETTO ANNUO CAPITALIZZABILE (R)</b>	<b>Euro 4.085,90</b>

### 5. DETERMINAZIONE DEL VALORE D'USO

Applicando la formula della capitalizzazione del reddito, il valore d'uso dell'immobile è determinato come segue:

$$V = R / i = 4.085,90 / 0,08 = \text{Euro } 51.073,75$$

RIEPILOGO CALCOLO	Importo (Euro)
Reddito netto annuo capitalizzabile (R)	Euro 4.085,90
Tasso di capitalizzazione adottato (i)	8,00%
Valore d'uso calcolato ( $V = R / i$ )	Euro 51.073,75
Arrotondamento tecnico	73,75
<b>VALORE D'USO STIMATO (arrotondato)</b>	<b>Euro 51.000,00</b>

Il valore d'uso dell'immobile è pertanto stimato in **Euro 51.000,00 (CINQUANTUNOMILA/00)**, tenuto conto della natura abusiva non sanabile del fabbricato e del rischio giuridico connesso all'eventuale ordine di demolizione.

Tale valore rappresenta il valore d'uso ai fini della procedura esecutiva immobiliare e non costituisce il valore venale di mercato dell'immobile in condizioni ordinarie.

Fermo il resto.



Tribunale di Palermo  
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari  
R.G. Es. 533/2023  
LOTTO UNICO  
Esperto stimatore: Arch. Carlo Bellavista

Palermo, data 13 marzo 2026

L'ESPERTO STIMATORE  
Arch. Carlo Bellavista

