

**TRIBUNALE DI PALERMO**

**SEZIONE VI CIVILE**

**ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE**

**ESECUZIONE N° 188/2022 R.G.**

**LOTTO UNICO**

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

**C.T.U.: Arch. Giulia Bellavista**

## **SOMMARIO**

**A. Premessa** pag. 4

**B. Scopo della perizia** pag.4

**C. Risposta ai quesiti** pag. 5

**1. Identificazione dei diritti reali del bene** pag. 5

**2. Individuazione e descrizione del bene** pag.7

**3. Identificazione catastale del bene** pag. 16

**4. Schema sintetico descrittivo del lotto** pag. 18

**5. Ricostruzione dei passaggi di proprietà** pag. 19

**6. Regolarità edilizia ed urbanistica del bene** pag. 19

**7. Stato di possesso dell'immobile** pag. 21

**8. Vincoli giuridici e vincoli gravanti sul bene** pag.21

**9. Verificare dei beni pignorati se ricadono sul suolo**

**demaniale** pag.23

**10. Pesì e oneri di altro tipo** pag.23

**11. Informazioni utili sulle spese di gestione dell'immobile e  
su eventuali procedimenti in corso** pag. 23

**12. Valutazione del bene** pag. 24

**13. Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli**

**immobili pignorati per la sola quota** pag. 28

Elenco Allegati:

Allegato A:

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

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

Allegato F:

- Richiesta accesso agli atti e risposta dell'ufficio

**A) Premessa**

Con ordinanza dell'Ill.mo Sig. Giudice **Dott. Fabrizio Minutoli** veniva conferito alla sottoscritta, **Arch. Giulia Bellavista**, iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Palermo al n° 6349 con studio professionale in via Svezia 12, l'incarico di Consulente Tecnico di Ufficio per il procedimento in epigrafe.

In data **23/03/2023** la 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 sito nel Comune di Carini con accesso da Via Roma n. 128-130 in data 28/09/2023 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 del bene**

L'immobile sito nel Comune di Carini ed identificato al Catasto Fabbricati al foglio MU, p.lla 1883 sub 8 pianto T-1, categoria A74, cl 2, vani 3,5, Rendita catastale 98,80, così come correttamente riportato nell'atto di pignoramento, è di proprietà:

- per la quota di 1/4 del Sig. [REDACTED], nato a [REDACTED]

[REDACTED], codice fiscale: [REDACTED]

- per la quota di  $\frac{1}{4}$  della Sig.ra [redacted] nata a [redacted] il

[redacted] codice fiscale [redacted]

- per la quota  $\frac{1}{4}$  della Sig.ra [redacted] nata [redacted]

[redacted] il [redacted], codice fiscale:

[redacted]

- per la quota  $\frac{1}{4}$  del Sig. [redacted] nato a [redacted]

il [redacted], codice fiscale: [redacted]

## 1.2 Bene pignorato.

Il bene è sito nel comune di Carini (Pa), ad angolo tra via Rosolino Pilo e via Roma, con accesso su quest'ultima ai civici 128-130.

Il bene è identificato al Catasto Fabbricati del comune di Carini al Fg. MU, P.la 1883, sub 8, categoria A/4, classe 2, consistenza 3,5 vani superficie catastale 67 mq, rendita 98,80.

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

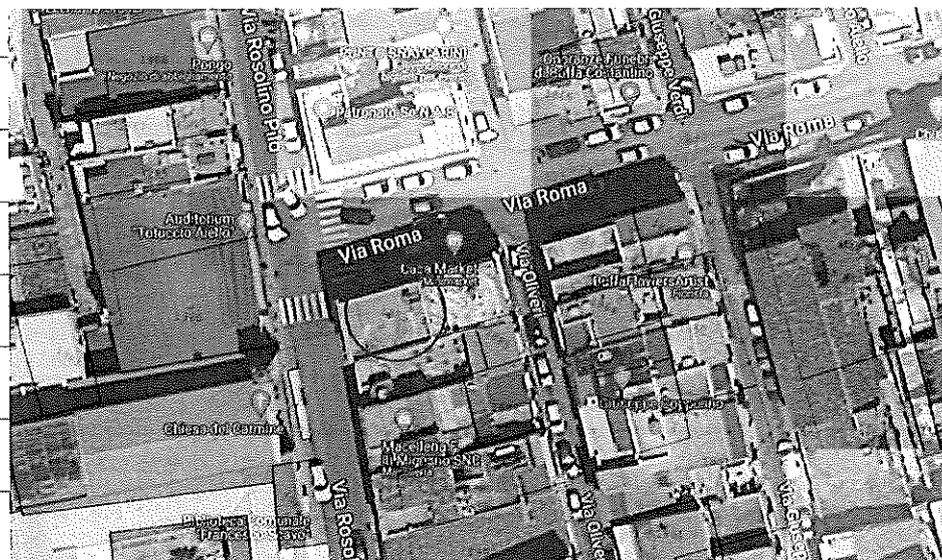


Foto 1. Sovrapposizione della foto satellitare con la mappa catastale.

### 1.3 Confini

	Nord	Ovest	Sud	Est
FOGLIO MU, PARTICELLA 1883 SUB. 8	Via Roma	Via rosolino Pilo	Altra proprietà : Foglio MU, p.lla 1887, sub 1	Altra proprietà: Foglio MU, p.lla 1883, sub 7

### 2. Individuazione e descrizione del bene

Il bene, oggetto della presente relazione di stima è sito nel comune di Carini ad angolo tra la via Rosolino Pilo e via Roma; l'immobile si trova in una zona centrale di Carini ricca dei principali servizi come supermercati, farmacie, etc. Esternamente l'immobile fa parte di un edificio che si sviluppa su quattro elevazioni fuori terra e, nello specifico, occupa parte del piano terra e del piano primo; esso gode di due ingressi: il primo che introduce al negozio di piano terra con accesso da via Roma n. 130 e, il secondo, al civico 128, dove un portoncino introduce su un piccolissimo pianerottolo con a destra una porta in vetro, che separa lo stesso dal negozio, e frontalmente una ripida scala, con larghezza 60 cm, che conduce al piano primo. Il bene risulta indipendente rispetto al resto della palazzina non vi sono infatti ingressi condivisi ed anche la colorazione del prospetto (giallo ocra) risulta differente rispetto ai piani sovrastanti. Il piano terra è costituito da un unico vano con vetrina su via Roma, a nord est, e finestra su via Rosolino Pilo, a nord ovest. Nel sottoscala è stato ricavato un ripostiglio

e un vano per la cassaforte. Percorrendo la scala si arriva al piano primo costituito da un vano con cucina soggiorno sulla quale insiste un piccolo w.c con finestra che ospita un water e un lavandino. La cucina soggiorno gode di un doppio affaccio: uno con finestra su via Roma, a nord est, e uno con balcone a nord ovest su via Rosolino Pilo; da questo ambiente si passa ad un'altra stanza (con balcone, anch'esso prospiciente via Rosolino Pilo) sulla quale insiste un ripostiglio cieco con soffitto a botte. L'altezza interna al piano primo è di 3.00 m mentre al piano terra l'altezza rilevata è di m 2,70.

Gli infissi al piano terra sono in alluminio taglio freddo con grate di protezione; al piano primo gli infissi sono in legno vetro singolo con persiane verdi anch'esse in legno; i pavimenti sono misti: alcune camere presentano mattonelle in segato di marmo altre in ceramica, il w.c. è rivestito con piastrelle in ceramica bianca e marrone a tutta altezza.

Dal rilievo effettuato risulta che una parete del piano terra (presumibilmente portante) è stata abbattuta e ricostruita in gasbeton; al piano primo, in corrispondenza di tale parete vi è una parete con spessore 20 cm; In merito a quanto rilevato la scrivente ritiene opportuno, anche ai fini del rilascio del futuro certificato di agibilità, prevedere una verifica sull'idoneità sismica dell'intero edificio per accertare che ogni intervento edilizio presumibilmente eseguito non abbia arrecato alterazioni strutturali. Per detta verifica si stima un costo di € 3.000,00 (tali costi vengono più avanti computati e sottratti al valore di vendita). In merito agli impianti questi sono obsoleti e non rispondono

alle vigenti normative, pertanto, si prevede un costo di rifacimento degli stessi pari a 7.000,00 €.

L'immobile risulta sprovvisto sia dei certificati degli impianti che dell'attestato di prestazione energetica (Costo 300,00€)

Internamente l'immobile necessita di un intervento di manutenzione.

Anche il balcone, il quale è stato messo in sicurezza, necessita di un intervento di manutenzione straordinaria.

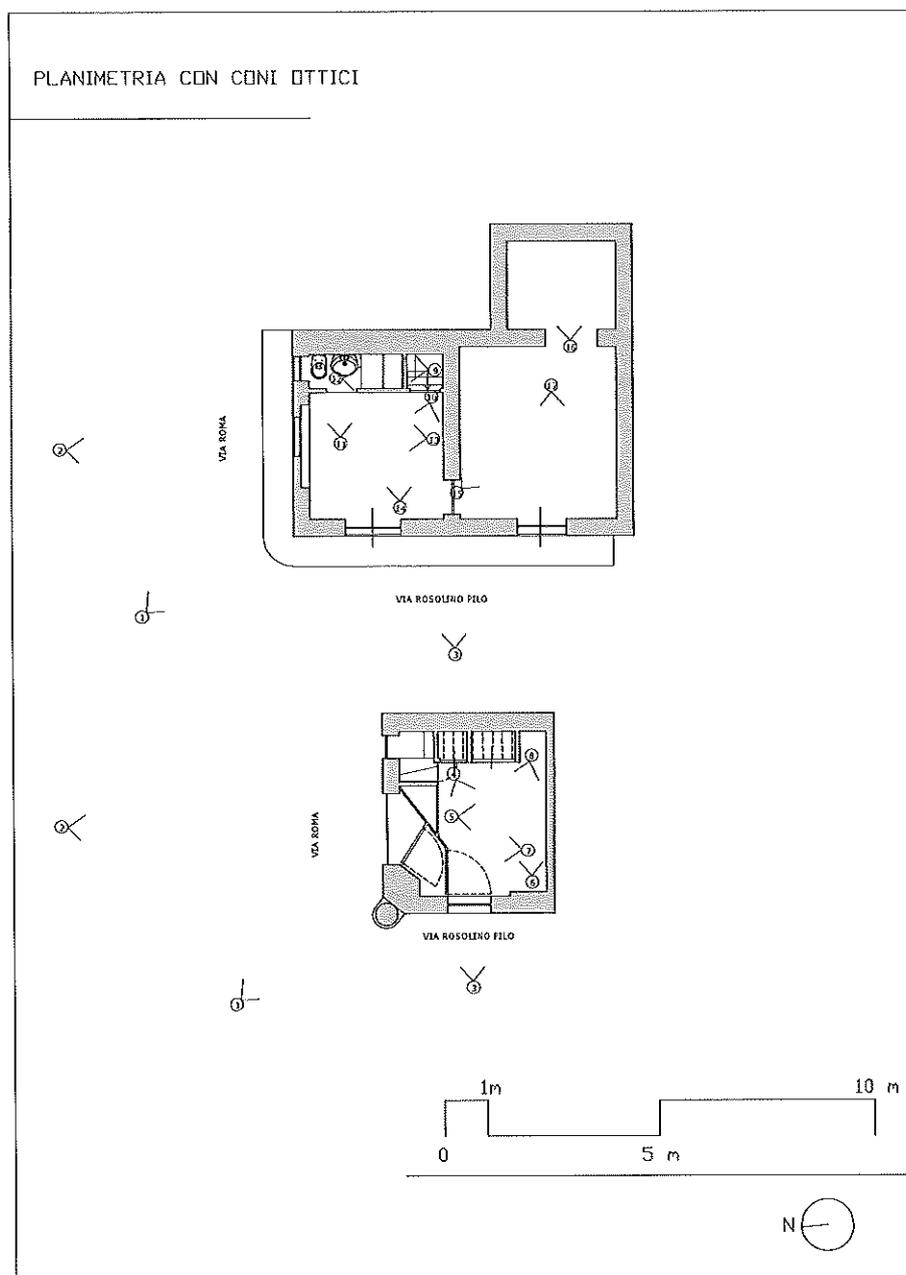
Come si evince dal Certificato di Destinazione Urbanistica (Allegato D), nel P.R.G. vigente, la particella n. 1883 del foglio di mappa MU ricade all'interno del perimetro del centro storico, con destinazione urbanistica di zona "A", regolamentata dall'art. 14 delle Norme Tecniche di attuazione del P.R.G., che di seguito si riporta:

*Zone A -art. 14 NTA: Comprendono le parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico o di particolare pregio ambientale o da porzione di essi, comprese le aree circostanti, che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi. In tale zona sono consentite operazioni di risanamento conservativo e trasformazioni conservative.*

*La densità edilizia fondiaria non deve superare quella preesistente, computata senza tener conto delle soprastrutture di epoca recente prive di valore storico-artistico. Le altezze dei fronti degli edifici non devono superare quelle degli edifici preesistenti computate senza tenere conto di soprastrutture e di sopraelevazioni aggiunte alle antiche strutture e in ogni caso quella degli edifici circostanti di carattere storico artistico. Le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti*

*tra i volumi edificati preesistenti computate senza tenere conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico-artistico.*

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.





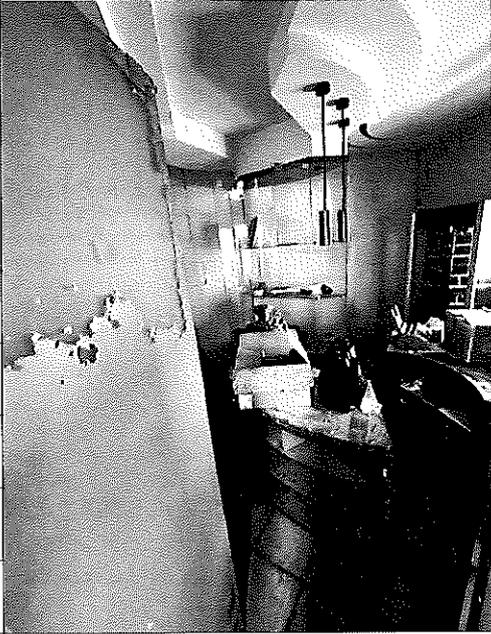
*foto 1*



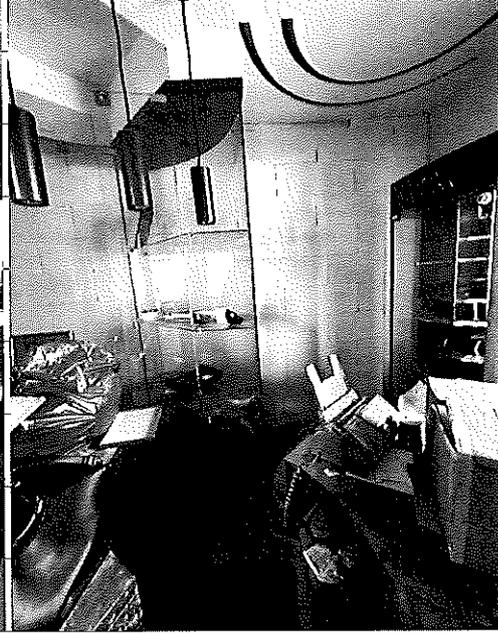
*foto 2*



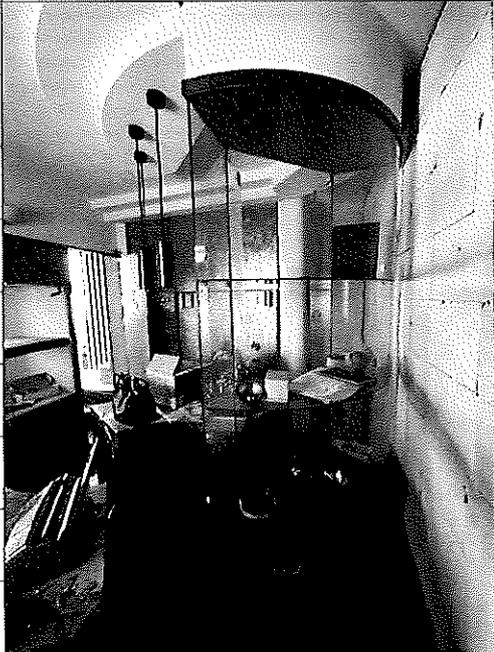
*foto 3*



*foto 4*



*foto 5*



*foto 6*



*foto 7*

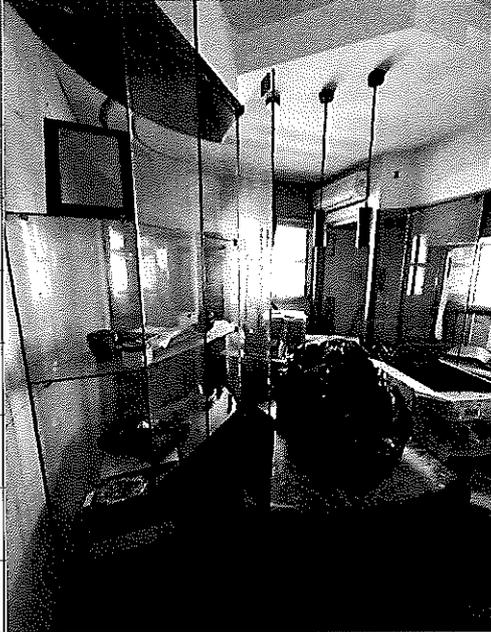


foto 8

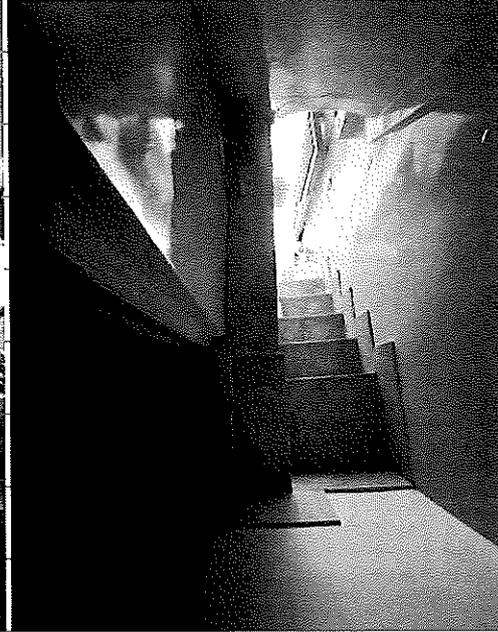


foto 9

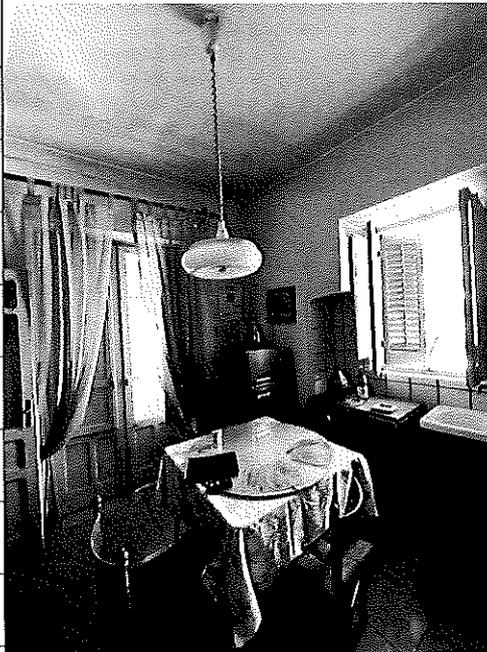


foto 10

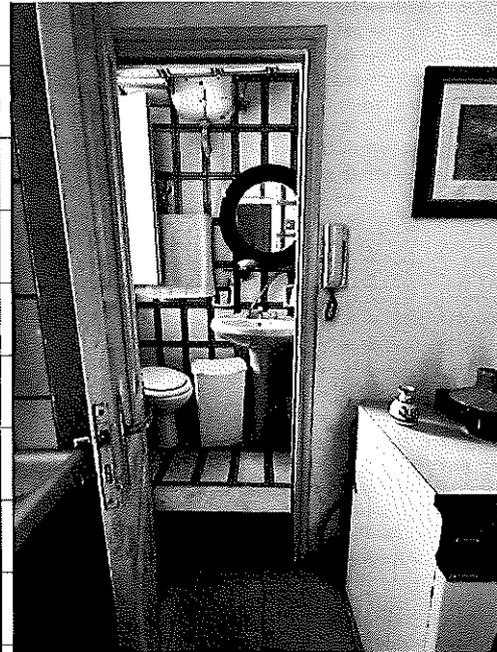


foto 11



*foto 12*

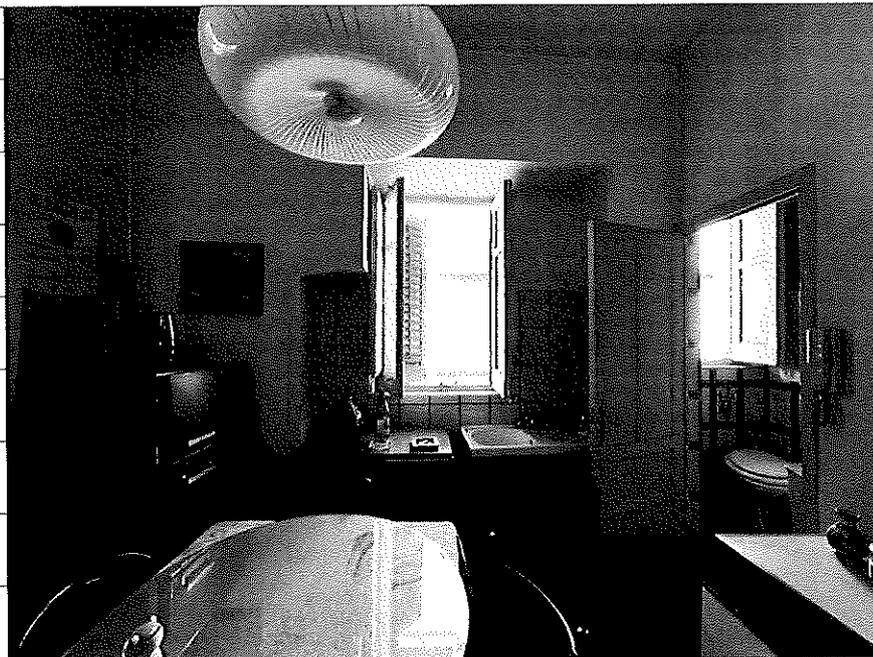


foto 13

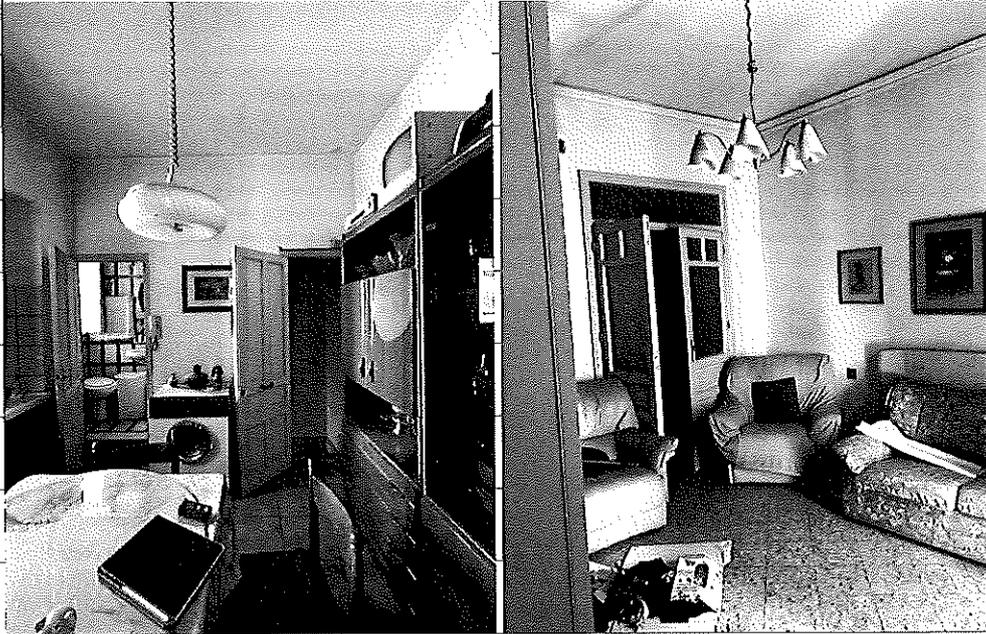


foto 14

foto 15

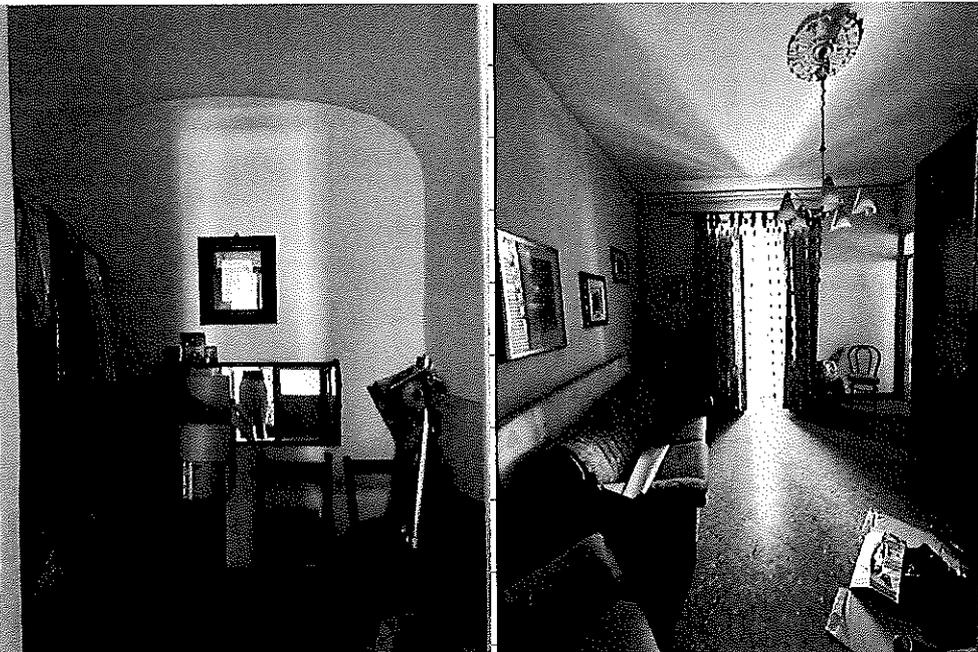


foto 16

foto 17

<b>AMBIENTE</b>	<b>Sup. utile (mq)</b>
<i>Locale piano terra</i>	<b>12,40</b>
<i>Cucina sala da pranzo</i>	<b>9,00</b>
<i>w.c.</i>	<b>1,50</b>
<i>Living</i>	<b>14,62</b>
<i>Ripostiglio</i>	<b>4,96</b>

**SUPERFICIE COMMERCIALE COMPLESSIVA: 68,00 MQ**

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

Dalle indagini effettuate dalla scrivente, presso l'Agenzia Delle Entrate del comune di Carini ,il bene in oggetto risulta essere contraddistinto al

Catasto Fabbricati dai seguenti identificativi catastali:

Via Roma n. 128-130 Piano T-1°

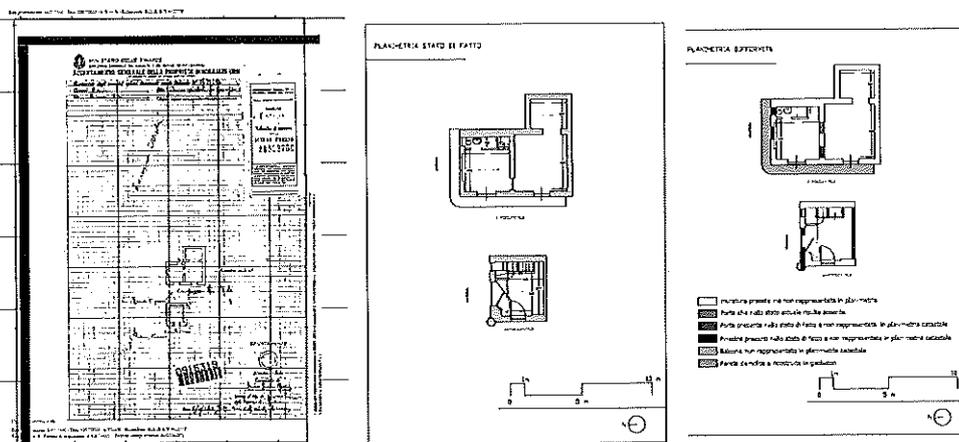
- Foglio: MU;
- Particella:1883;
- Subalterno:8;
- Categoria: A/4;
- Classe: 2;
- Consistenza: 3,5 vani;
- Superficie Catastale: mq 67,00 totale, escluso aree scoperte: mq 67,00;
- Rendita: € 95,80.

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

Durante le operazioni peritali si è riscontrata una diversa distribuzione degli spazi interni rispetto a quanto graficizzato nella planimetria catastale, in particolare la scrivente ha rilevato le seguenti difformità:

- la presenza di alcune finestre non graficizzate sul prospetto nord;
- la presenza di una scala di collegamento tra il piano terra e il piano primo;
- un balcone e un w.c. al piano primo anch'essi non rappresentati;
- la diversa posizione di una porta interna, sempre al piano primo.

Si evidenzia, tuttavia, che la planimetria, risalente agli anni '40, riporta la dicitura: "*Errata rappresentazione*". Al fine di aggiornare il grafico depositato al Catasto, sarà opportuno presentare un DOCFA, per tale pratica si stima un costo di circa 600,00 € comprensivo delle spese tecniche. Per una migliore comprensione di quanto sopra scritto si allega la planimetria catastale e la planimetria dello stato di fatto e lo schema delle difformità.



#### **4. Schema sintetico descrittivo del lotto**

##### **LOTTO UNICO**

Piena ed intra proprietà dell'immobile ubicato in Carini, via Roma 128-130, piano terra e primo; è composto da un vano unico al piano terra, e da un piano primo composto da due vani, un w.c con water e lavandino e un ripostiglio. L'immobile confina a nord con via Roma a Ovest con Via Rosolino Pilo e a sud ed a est con altre proprietà; è riportato al C.F del comune di Carino al foglio MU, particella 1883, sub 8; il descritto stato dei luoghi, pur non corrispondendo a quanto graficizzato nella planimetria catastale (si evidenzia che sulla stessa è riportata la dicitura: "errata rappresentazione"), essendo l'immobile antecedente il '42 si consta che il volume edificato è da considerarsi legittimo nonostante non vi sia titolo edilizio ne abitabilità, tale aspetto è approfondito al paragrafo 6.

**PREZZO BASE D'ASTA: € 16.000,00**

#### **5. Ricostruzione dei passaggi di proprietà**

Agli esecutati, [REDACTED], la quota pari a  $\frac{1}{2}$  di piena proprietà ciascuno, in regime di comunione dei beni, dell'immobile oggetto di esecuzione, è pervenuta per atto di compravendita del 26/01/1993, numero di repertorio 65892, Notaio Pennisi Matteo trascritto il 23/02/1993 nn. 7062/5336 da potere di [REDACTED]

[REDACTED]

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

In merito alla regolarità urbanistica dell'immobile si rappresenta quanto segue:

L'immobile risulta censito catastalmente già a far data del 24/01/1940, confermato anche dallo stesso certificato di destinazione urbanistica che lo individua all'interno del perimetro del centro storico, con destinazione urbanistica di zona "A", ovvero costruzioni esistenti antecedente il 1939; per detti immobili non esiste alcuna concessione edilizia e/o licenza edilizia, essi sono da intendersi regolari poiché edificati antecedentemente al 1942, ovvero prima che entrasse in vigore qualsiasi normativa urbanistica.

Successivamente al suo censimento, avvenuto il 24/01/1940, in sede di sopralluogo da parte dei tecnici dell'Agenzia del Territorio, questi rilevavano alcune inesattezze nella rappresentazione grafica (veniva infatti riportata sulla planimetria la dicitura: "Errata rappresentazione").

Effettivamente se si visiona la planimetria del piano primo sono indicate due aperture a porta finestre su via Rosolino Pilo ma non è graficizzato alcun balcone, cosa chiaramente impossibile.

Altro elemento rilevante è la mancata rappresentazione della scala interna; poiché piano terra e primo sono un unico immobile non si comprende come si collegavano fra di loro.

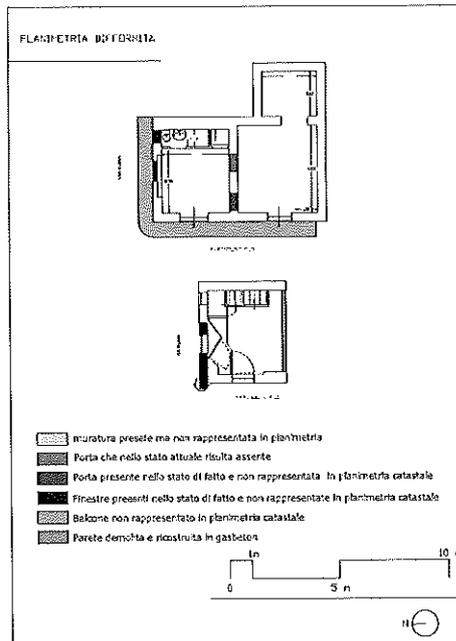
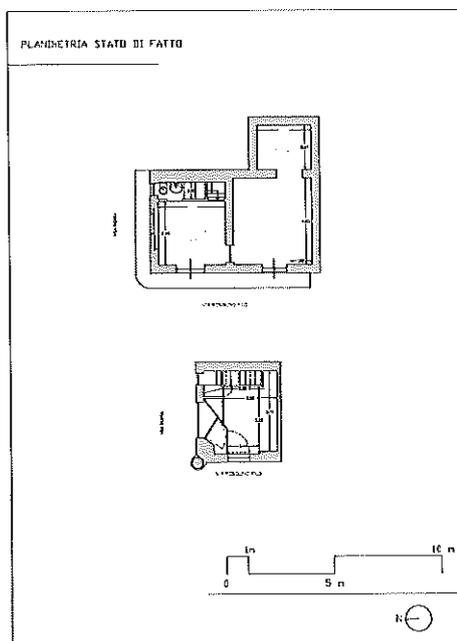
Pertanto anche la mancata rappresentazione della scala è da intendersi come un ulteriore errata esposizione grafica.

Poiché sulle altre discrasie rilevate fra la planimetria catastale del 1940 ed il rilievo effettuato dalla scrivente non si può avere alcuna certezza,

la scrivente faceva richiesta di accesso agli atti presso l'ufficio tecnico comunale di Carini con specifica richiesta di venire a conoscenza di qualsiasi provvedimento ha interessato detto immobile.

Dal predetto ufficio non è risultato essere mai stata presentata alcuna comunicazione di lavori e, non risulta neppure segnalazione da parte della Polizia Municipale di eventuali lavori non autorizzati.

Alla luce di ciò sembrerebbe che, per quanto si rilevino delle difformità fra la planimetria catastale ed il rilievo eseguito, nulla esclude che detti interventi comunque possano essere stati eseguiti antecedentemente qualsiasi strumento urbanistico che obbligasse l'autorizzazione alla loro esecuzione, con la conclusione che, per la fattura dell'edificio e degli stessi elementi rilevati difformi al catastale, visto anche l'appunto sulla planimetria catastale di errata rappresentazione grafica, sono da intendersi regolari e pertanto nessuna regolarizzazione bisogna richiedere; tuttavia essendo evidente che al piano terra è stato demolito un muro portante e che lo stesso è stato poi ricostruito in altro materiale rispetto l'originale, a scopo cautelativo, si ritiene opportuno prevedere uno studio sull'idoneità sismica dell'immobile (costo 3.000,00 €). Si prevede inoltre un costo di 2.000,00 € per la presentazione della Segnalazione Certificata di Agibilità e un costo di € 600,00 per l'aggiornamento catastale. Si riportano di seguito la planimetria dello stato dei luoghi e lo schema delle discrasie rilevate rispetto la planimetria catastale.



### 7. Stato di possesso dell'immobile

L'immobile è libero.

### 8. Vincoli giuridici e vincoli gravanti sul bene

Dall'esame della documentazione in atti risulta che l'immobile è libero da trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli, ad eccezione di quanto segue:

- Iscrizione NN. 42911/13576 del 01/08/2005 IPOTECA VOLONTARIA A GARANZIA DI MUTUO del 28/07/2005 numero di repertorio 36948/10236 notaio Dioguardi Giuseppe sede Villafrati (Pa) a favore di CREDITO SICILIANO SOCIETA' PER AZIONI Sede Palermo Codice fiscale 04226470823 ( domicilio ipotecario eletto Acireale via Scafani 40/B) contro [REDACTED] [REDACTED] codice fiscale

[REDACTED] nato il

[REDACTED] codice fiscale [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] capitale € 50.000,00 totale

€ 100.000,00 durata 10 anni;

- TRASCRIZIONE NN. 26974/21305 del 01/06/2022 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 04/05/2022 numero di repertorio 29 emesso da Ufficiale Giudiziario Corte d'Appello di Palermo a favore di [REDACTED] sede Roma [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

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

I costi per la regolarizzazione delle difformità urbanistico - edilizie e/o catastali, di seguito riportati, sono stati detratti nella determinazione del valore di stima e che, pertanto, l'onere di provvedere alla regolarizzazione graverà sull'acquirente.

Adeguamento impianti secondo le vigenti normative	7.000,00
Accertamento statico dell'edificio	3.000,00€
SCA	2.000,00 €
Attestato di prestazione energetica	300,00 €
DOCFA	600,00€

<b>Totale</b>	<b>12.900,00</b>
---------------	------------------

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

L'immobile non ricade su suolo demaniale.

**10. Pesì e oneri di altro tipo**

Non risultano essere gravati da altri pesi e oneri di altro tipo quali ad esempio:

- Censo;
- Livello;
- uso civico;

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

Nonostante il bene strutturalmente faccia parte di un edificio composto da più appartamenti esso risulta del tutto indipendente rispetto le altre unità (gode infatti di accessi separati) pertanto dalle indagini eseguite non risultano spese di condominio.

## 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, la scrivente ha rilevato la seguente **superficie commerciale:**

**mq 68,00**, la quale è stata così calcolata:

mq 65,75 di superficie abitabile calcolati al 100%;

mq: 9,00 (balcone) calcolati al 25% pari a 2,25 mq

L'immobile (categoria A /4- abitazioni di tipo popolare ) si trova a Carini (Palermo) in una zona centrale e ricca di servizi, nello specifico il bene si trova ad angolo tra la via Rosolino Pilo e Via Roma, sulla quale insistono i due ingressi ai civici 128 e 130, come precedentemente descritto l'immobile si sviluppa su due piani: terra e 1° collegati da una scala interna.

L'immobile si presenta da ristrutturare.

Il valore del bene (che tiene conto di quanto sopra scritto, delle caratteristiche intrinseche dell'immobile, dello stato di manutenzione dello stesso e dello stato di manutenzione dell'edificio di cui fa parte)

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 la sottoscritta 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

raccogliono 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: (economiche: 0,90);
- Manutenzione: (scadente: 0,95);
- Servizio igienico: (singolo: 0,95);
- Finestrature: (vetro singolo: 0,98)

Coefficiente correttivo complessivo: 0,91

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 460,00 €/mq ovvero

$$V = mq \times V_{med.} = 68,00 \times \text{€}/mq. 460 = \text{€ } 31.280,00$$

Moltiplicato per il fattore correttivo:

$$31.280,00 \times 0,91 = 28.464,80 \text{ €}$$

VALORE DI MERCATO OTTENUTO CON IL METODO DEL

CONFRONTO E' PARI A:

$$\text{€ } 28.464,80$$

## 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

$$V_m = R_n / r$$

Dove:

- $R_n$  è il reddito netto ottenuto sottraendo al reddito lordo le spese a carico del proprietario;
- $r$  è il tasso di capitalizzazione.

Tenuto conto che il bene in oggetto ha una posizione centrale e ricca dei principali servizi nelle immediate vicinanze, tenuto conto dello stato di manutenzione dell'immobile e dell'edificio di cui fa parte, sulla base delle indagini effettuate dalla sottoscritta tra le agenzie immobiliari che trattano immobili simili nella stessa zona, considerando un tasso di locazione al mq di min €/mq. 1,70, max. €/mq. 2,40 si stima un valore medio basso pari a 2,10 euro al mq; si procede con la stima:

Si stima un valore di affitto mensile di €/mq. 2,10 che moltiplicata la superficie commerciale dell'immobile di mq 68,00 avremo un canone pari a € 142,80 pertanto il reddito lordo annuo sarà pari a:

$$R_l = 142,80 \times 12 \text{ (mesi)} = 1.713,60\text{€/anno.}$$

Per le spese medie annue facenti carico al proprietario si considera il 15% del fitto, pertanto il reddito netto annuo sarà pari a:

$$R_n = 1.713,60 - 15\% = 1.456,56 \text{ €/anno}$$

Per cui capitalizzando tale reddito al 4,5% il valore dell'immobile sarà pari a € 32.368,00

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

**€ 32.368,00**

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

**Metodo del confronto:**

- **€ 28.464,80**

**Stima per capitalizzazione dei redditi:**

- **€ 32.368,00**

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

**€ 30.416,40**

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:

**28.895,58 €**

Da tale importo vanno decurtate le seguenti spese:

Costi da decurtare al prezzo di vendita:

Adeguamento impianti secondo le vigenti normative	7.000,00
Accertamento statico dell'edificio	3.000,00€
SCA	2.000,00 €
Attestato di prestazione energetica	300,00 €
DOCFA	600,00€

<b>Totale</b>	<b>12.900,00</b>
---------------	------------------

Alla luce di quanto sopra esposto, decurtando i costi riportati nelle tabelle si avrà un valore pari a 15.995,58 arrotondato a:

**€ 16.000,00**

**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 14/12/2023

il CTU

Arch. Giulia Bellavista