



**TRIBUNALE CIVILE DI PALERMO – SEZIONE VI CIVILE**  
**ESECUZIONI IMMOBILIARI**



**CONULENZA TECNICA D’UFFICIO NEL PROCEDIMENTO N.120/2024**

**CREDITORE:** [REDACTED]

**DEBITORE: SIG: SALVATORE CANNIZZARO**

**GIUDICE ES. DOTT.SSA** [REDACTED]



Esperto Estimatore

Arch. Vitalba Canino



Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CANINO VITALBA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 12b9785cad069c4a



## PREMESSA

La sottoscritta arch. Vitalba Canino, iscritta all'Albo degli Architetti della Provincia di Palermo al n.4.882 ed all'Albo dei CTU del Tribunale Civile di Palermo, con studio in Palermo, via Giacomo Serpotta n.94, veniva nominata C.T.U. dal G.E.dott.ssa Grazia Giuffrida in data 25/03/2025, per il procedimento n.120 del 2024 promosso da \_\_\_\_\_ contro \_\_\_\_\_

La sottoscritta procedeva dunque a prestare giuramento entro i dieci giorni assegnati e, contestualmente, riceveva l'acconto stabilito dal Giudice.

L'immobile in oggetto è ubicato in Monreale c.a Miccini via Esterna Realcelsi n.2, i riferimenti catastali verranno indicati a seguire nella sezione apposita.

La sottoscritta C.T.U. innanzi tutto prendeva visione del fascicolo con la documentazione inerente il procedimento, verificava la completezza della documentazione (atti di precetto e di pignoramento, trascrizioni a favore e contro). Reperiva il certificato notarile con la storia dell'immobile. Non trovava invece, tra la documentazione, la visura catastale attuale e storica dell'immobile.

La sottoscritta provvedeva, con l'ausilio del custode giudiziario dott. Anzalone, a compilare il modulo relativo alle verifiche preliminari, che veniva depositato in data 23.04.2025.

Successivamente provvedeva personalmente ad estrarre la visura catastale e quella storica, insieme all'estratto di mappa.

## SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

La sottoscritta, avendo estratto il certificato di residenza dell'esecutato, procedeva ad inviare allo stesso raccomandata A/R con comunicazione relativa al sopralluogo, che veniva fissato in data 15/05/2025 alle ore 15,30. Si recava dunque sui luoghi insieme al custode Dott.Isidoro Anzalone. In questa occasione l'esecutato, non avendo ricevuto la raccomandata, non era presente. La sottoscritta prendeva comunque visione dell'area in cui è inserito l'immobile, e produceva una piccola documentazione fotografica dall'esterno. Tramite la compagna del proprietario, riusciva a parlare al telefono con lo stesso, fissando una data orientativa per un secondo sopralluogo.

Essendosi allungati i tempi, la sottoscritta chiedeva al Giudice una prima proroga. Si conveniva successivamente una seconda data di sopralluogo per il giorno 6/6/2025 alle ore 15.30. Questa volta l'esecutato sig. \_\_\_\_\_ era presente e consentiva l'accesso ai locali alla sottoscritta CTU ed al custode Dott.Isidoro Anzalone. La sottoscritta effettuava rilievo planimetrico e fotografico dell'immobile. Alle ore 16.30 si concludevano le operazioni peritali.

Più farraginoso risultava invece il reperimento dei certificati relativi all'immobile. La sottoscritta si recava più volte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Monreale. Reperiva con facilità lo stralcio del Piano Regolatore Generale e le norme tecniche di attuazione. Riscontrava, invece, delle difficoltà nel reperimento dell'autorizzazione edilizia n.206 del 04.10.2006; Rintracciava la stessa dopo diverse ricerche, con l'ausilio dell'impiegato sig. [REDACTED]. Non riusciva a trovare, invece, la concessione edilizia in sanatoria n.218 del 12.07.2006, nonostante svariate ricerche da parte del medesimo sig. [REDACTED]. Viste le lungaggini nel reperimento della documentazione, la sottoscritta era costretta a chiedere al Giudice una seconda proroga, che le veniva concessa.

Per effettuare la ricerca della concessione edilizia n.218 del 12.07.2006, la sottoscritta si recava all'Ufficio Tecnico di Monreale ben tre volte, e perdeva ore a scartabellare faldoni col sig. [REDACTED], poiché la concessione non si trovava (si trovava il documento precedente e quello successivo ma non la concessione n.218). La sottoscritta si recava, dunque, presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari per effettuare ulteriori ricerche, ma anche qui non trovava la concessione edilizia.

La sottoscritta CTU chiedeva dunque, al Dirigente dell'Ufficio Tecnico del Comune di Monreale, dott. [REDACTED] di documentare per iscritto il mancato reperimento del documento. Detta dichiarazione è prodotta in allegato.

## **RISPOSTA AI QUESITI**

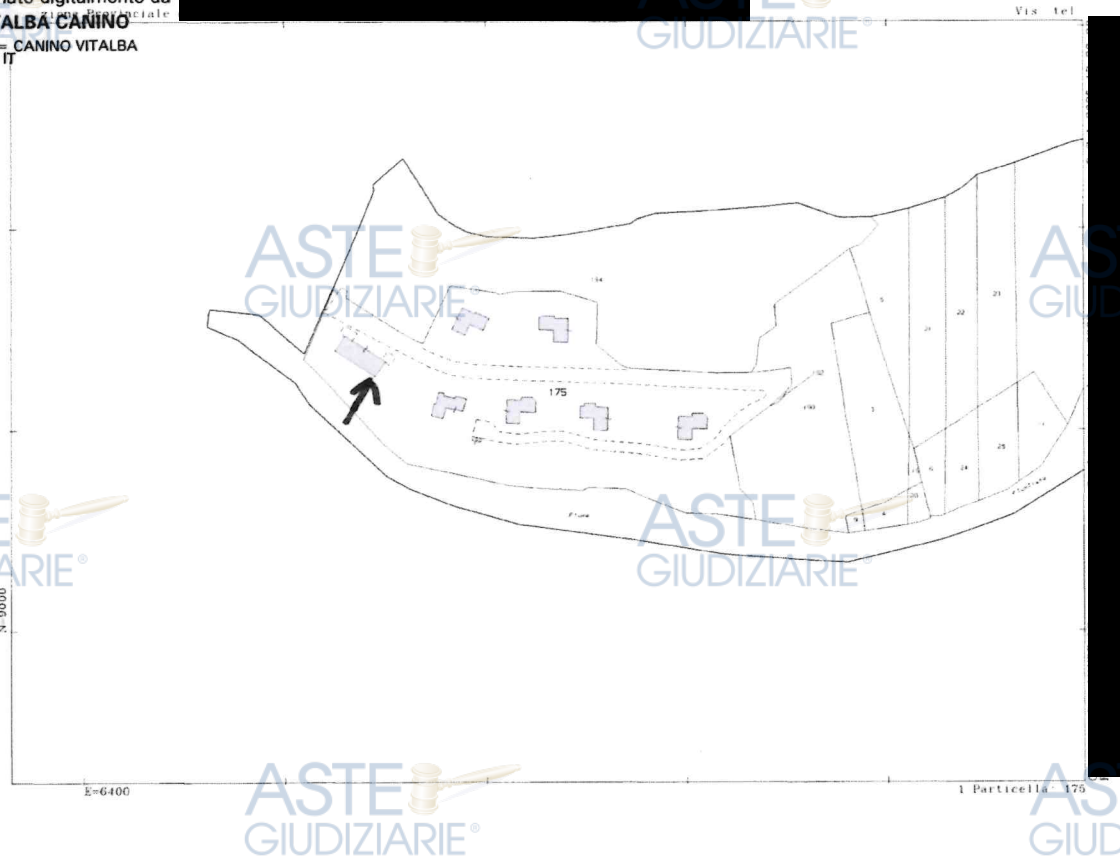
### **1. Identificazione dei diritti reali e dei beni oggetto del pignoramento.**

#### **• Diritti reali**

I diritti reali, indicati nell'atto di pignoramento, corrispondono alla piena proprietà della unità immobiliare di proprietà dell'esecutato, sig. [REDACTED], in forza dell'atto di compravendita presso il notaio [REDACTED] in data 29/6/2021 ai nn.6645/4796, registrato e trascritto a Palermo il 5/7/2021 ai nn.31463/24255.

#### **Bene oggetto di pignoramento**

L'immobile è ubicato in Monreale contrada Miccini via esterna Realcelsi n.2, ed al N.C.E.U. è identificato al fg 37 part.175 sub 56 (i dati catastali nella loro completezza verranno riportati a seguire nella sezione apposita). I dati relativi ai beni indicati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli indicati in visura catastale storica e attuale.



Da quanto si evince dalla foto aerea tratta da google earth, la mappa catastale e lo stato dei luoghi coincidono. L'immobile in oggetto fa parte della prima villetta a destra sul viale di distribuzione del residence. La freccia indica l'immobile oggetto della presente esecuzione, anche se non corrisponde

esattamente all'ingresso.

L'immobile non è oggetto di esproprio per pubblica utilità.

## **2. Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto**

Il lotto per la vendita è uno ed è un appartamento ubicato, come già detto, in Monreale contrada Miccini via Esterna Realcelsi n.2 ed è l' appartamento posto al piano terra, sul lato sinistro, della villetta quadrifamiliare denominata "Agave", di quattro elevazioni fuori terra (piano seminterrato, piano terra, primo e mansarda). La villetta è isolata. L'appartamento in oggetto confina soltanto ad O con proprietà circostante sui restanti lati prospetta sul terreno circostante.

La villetta di cui fa parte l'immobile in oggetto è la prima, entrando a destra, di un complesso residenziale di villette, ognuna delle quali ha un nome diverso.

Si accede al residence da un cancello d'ingresso, che si apre su un viale di accesso alle singole unità immobiliari. La prima traversa a destra del viale conduce ad un secondo cancello al livello del piano seminterrato, oltre il quale una doppia rampa di scale conduce al piano terra mediante un ballatoio (il piano terra coincide col livello del viale di distribuzione ma l'accesso alla villetta avviene dal piano seminterrato).

La villetta è delimitata da muro esterno in pietra con sopra cancello di recinzione. Oltre il cancello d'ingresso si trova uno spazio esterno pavimentato ed una piccola area verde contenente qualche albero da frutta.

L'appartamento non è dotato di posto auto, il garage che si trova al piano seminterrato non è di pertinenza dell'immobile.

Il residence si trova in una zona periferica e residenziale distante qualche km dal centro di Monreale, immersa nel verde e ricca di uliveti. La zona è tranquilla ma ha pochi servizi, ad eccezione di qualche ristorante o pizzeria e di una chiesa. La zona presenta diverse villette singole a pochi piani, l'unico residence è quello di cui fa parte l'immobile in oggetto.

In occasione dell'ultimo sopralluogo la sottoscritta ha preso visione del certificato di prestazione energetica (che si produce in allegato).

L'appartamento è composto dai seguenti vani:  
- salotto, a cui si accede dal ballatoio e dalla porta d'ingresso, munito di finestra;



- cucina, a dx del salotto, avente due finestre;
- piccolo corridoio di distribuzione ai due bagni, uno di rimetto all'altro, ed alle due camere sul fondo;
- bagno più grande: a sx del corridoio, munito di finestra;
- bagno più piccolo: a dx del corridoio, munito di finestra;
- camera da letto più piccola: a sx del corridoio, munita di finestra;
- camera da letto grande: a dx del corridoio, munita di finestra.

E' presente un solo ampio balcone, sul lato E, in corrispondenza del pianerottolo di arrivo della scala.

La superficie al netto dei muri è la seguente:

- soggiorno: mq.  $(5,50 \times 4,35) = \text{mq.} 23,92$ ;
- cucina: mq.  $(2,80 \times 5,45) = \text{mq.} 15,26$ ;
- corridoio: mq.  $(2,85 \times 1,80) = \text{mq.} 5,13$ ;
- bagno: mq.  $(4,20 \times 1,65) = \text{mq.} 6,93$ ;
- bagno: mq.  $(2,80 \times 1,80) = \text{mq.} 5,04$ ;
- cameretta: mq.  $(4,20 \times 3,00) = \text{mq.} 12,60$ ;
- camera da letto: mq.  $(4,10 \times 3,70) = \text{mq.} 15,17$ .

La superficie netta totale è dunque di mq.  $(23,92 + 15,26 + 5,13 + 6,93 + 5,04 + 12,60 + 15,17) = \text{mq.} 84,05$ .

La superficie coperta è di mq.  $[(9,80 \times 9,00) + (4,70 \times 1,90)] = \text{mq.} 95,72$ . Per ottenere la superficie coperta va aggiunto 1/3 del balcone: in totale dunque mq.  $[95,72 + (1,80 \times 4,40)/3] = \text{mq.} 98,36$ .

La porta d'ingresso è blindata, le porte interne sono in legno essenza "noce", gli infissi esterni sono in alluminio e vetro e muniti di persiane anch'esse in alluminio.

L'edificio è stato costruito nel 2008, la struttura è del tipo intelaiato in calcestruzzo di cemento armato con pilastri e solai latero-cementizi.

L'altezza da pavimento a soffitto è di m.2,90.

I pavimenti sono in ceramica.

Le pareti sono rivestite di intonaco con strato finale a tonachina. L'immobile si presenta in ottime condizioni.

L'immobile usufruisce dell'allacciamento alla fognatura comunale ed alla rete comunale di

distribuzione dell'energia elettrica.

L'unità immobiliare risulta allacciata alla rete idrica potabile del complesso residenziale con approvvigionamento idrico all'acquedotto comunale.

Gli impianti, elettrico ed idrico, sono a norma ed adeguati alla L.46/90. E' presente il quadro elettrico e la centralina idrica. La sottoscritta CTU, in occasione dell'ultimo sopralluogo, ha potuto prendere visione della relativa certificazione.

E' inoltre presente impianto di riscaldamento a piastra.



Foto 1. Veduta della villetta

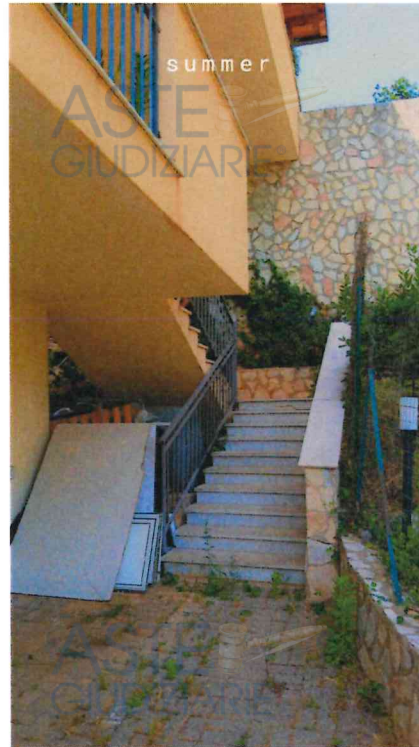


Foto 2. Ingresso alla villetta



Foto 3. Veduta della zona



Foto 4. soggiorno



Foto 5. cucina



Foto 6. Camera da letto



Foto 7. bagno

### Risposta al quesito 3. Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato

L'immobile è, come già detto, ubicato a Monreale c.da Miccini via esterna Realcelsi n.2 ed è al N.C.E.U. identificato al fg 37 part 175 sub 56 categoria A/7 classe 3 consistenza 5,5 vani rendita € 426,08. Questi dati permangono dal 22.05.2008, data in cui l'immobile è stato oggetto di divisione-fusione-ultimazione di fabbricato urbano.

L'immobile è per intero intestato a *[redacted]*, nato a Palermo il 22.08.1985.

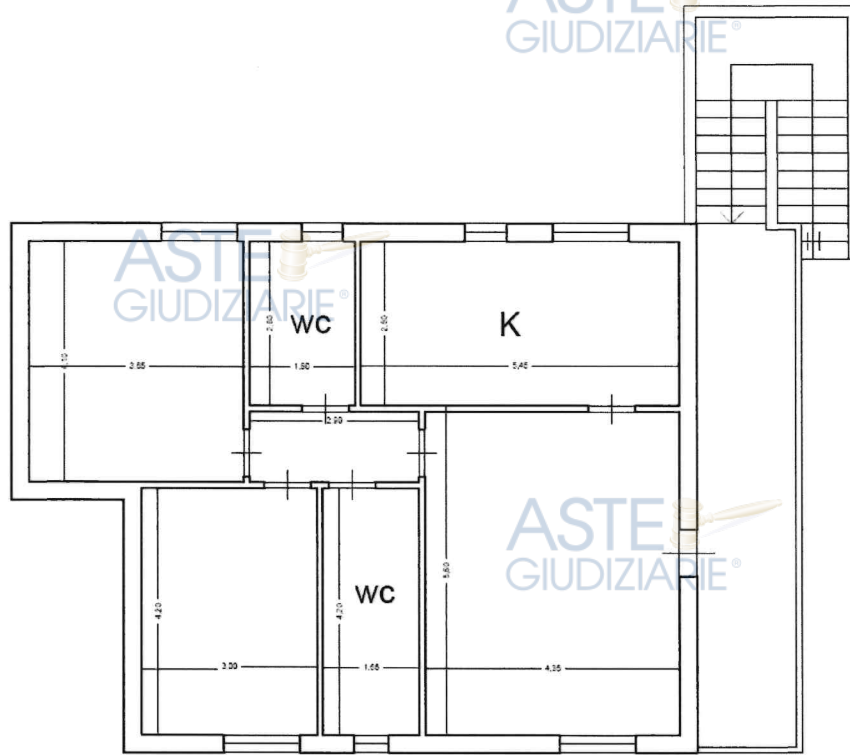
I dati catastali negli anni sono rimasti invariati, sia dal punto di vista della consistenza dell'immobile che per quanto riguarda la posizione sulla mappa catastale.

Andando a ritroso: nell'anno 2008 l'immobile è stato oggetto di divisione-fusione-ultimazione di fabbricato urbano con pratica n.PA0236850 del 22.05.2008.

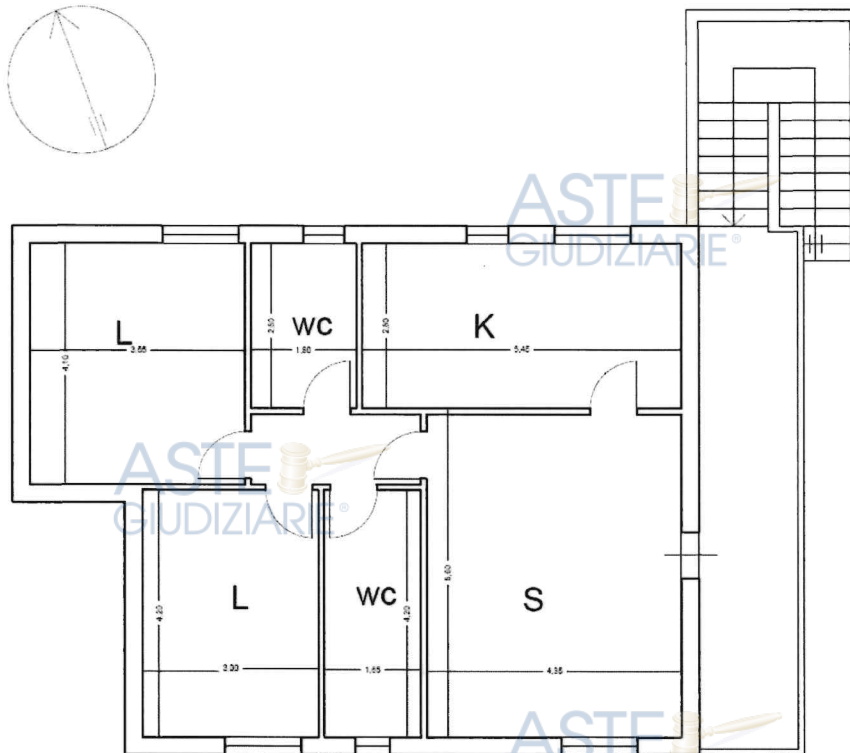
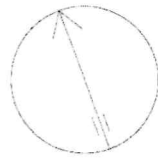
IL 22/05/2009 si è verificata una variazione nel classamento con pratica n.PA0283823.

La planimetria catastale e lo stato di fatto coincidono. Soltanto la rappresentazione grafica è leggermente diversa. La planimetria catastale è aggiornata al 2025, l'immobile è del 2008, quindi non ci sono molti anni di differenza.

A seguire sono riportate le planimetrie, catastale e dello stato di fatto.



Planimetria catastale scala 1:100



Planimetria stato di fatto scala 1:100

**Risposta al quesito 4. Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto**

Lotto unico: piena ed intera proprietà dell'appartamento sito a Monreale c.da Miccini via Esterna Realcelsi n.2, piano terra, composto da 5,5 vani catastali, confinante ad O con proprietà [REDACTED] Al N.C.E.U. del Comune di Monreale l'immobile è identificato al fg 37, part.175 sub 56. Il descritto stato dei luoghi corrisponde all'identificazione catastale. L'immobile è stato costruito in seguito a rilascio di autorizzazione n.206 del 4.10.2006 e concessione in sanatoria n.218 del 12.07.2006 (che non è stato possibile reperire poiché non trovata agli atti).

**Prezzo base d'asta € 84.042,83.**

**Risposta al quesito 5. Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato**

L'immobile è soggetto a pignoramento trascritto il 13/03/2024 ai numeri 12725/10046.

L'immobile viene acquistato dal sig. [REDACTED] dalla società [REDACTED] con atto di compravendita presso il notaio [REDACTED] in data 29/6/2021 ai nn.6645/4796, registrato e trascritto a Palermo il 5/7/2021 ai nn.31463/24255.

Precedentemente l'immobile era pervenuto a "[REDACTED]" per averlo acquistato dalla s. [REDACTED] in liquidazione con atto di compravendita presso il notaio [REDACTED] di Carini il 18.05.2016 ai nn.51059/15698, debitamente registrato e trascritto a Palermo il 25/05/2016 ai nn.20688/16078.

Ancora prima l'immobile era pervenuto alla s. [REDACTED] in liquidazione, con sede in Palermo, iscritta nel Registro delle Imprese di Palermo al n.00238410823, con atto di compravendita presso il notaio [REDACTED] di Monreale in data 26.10.1967, registrato a Monreale il 11.11.1967 al numero 1296 e trascritto a Palermo il 27.10.1967 ai nn.35267/29461. Inoltre la società con verbale ricevuto dal notaio [REDACTED] il 25/10/2000 n.repertorio 28692 registrato a Palermo il 13/11/2000 al n.13026, la [REDACTED] viene trasformata in S.r.L.

**Risposta al quesito 6. Verificare la regolarità del bene pignorato sotto il profilo edilizio ed urbanistico**

L'immobile in oggetto, in base alla documentazione raccolta, è stato costruito nel 2008.

E' munito di abitabilità n.101 del 31.07.2008.

L'edificio è stato invece costruito con autorizzazione edilizia n.206 del 4.10.2006 e concessione

edilizia in sanatoria n.218 del 12.07.2006 (purtroppo non è stato possibile reperirla presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Monreale).

In base al PRG vigente adottato con le delibere consiliari del 07.07.1977 n.189 e del 18.05.1978 n.149, modificato dal Decreto dell'Assessore Regionale al Territorio e Ambiente n.213 del 09.08.1980, e al Regolamento Edilizio Comunale del 1980, l'immobile ricade in zona VL2 (villeggiatura e attrezzature turistico-alberghiere). In detta zona l'edificazione è subordinata all'adozione dei piani particolareggiati ed all'approvazione dei piani di lottizzazione. Inoltre:

- 1) le costruzioni possono essere di tipo isolato o a schiera continua;
- 2) l'indice di densità edilizia fondiaria non potrà superare 0,20 mc/m.
- 3) le altezze non potranno superare ml 7,00;
- 4) rapporto di copertura no superiore al 6%.

Per ulteriori dettagli si rimanda all'allegato n.2.

**Risposta al quesito 7. indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile**

L'immobile attualmente è occupato dal debitore esecutato signor [REDACTED], nato a Palermo il 22/08/1985.

**Risposta al quesito 8 . Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene**

L'immobile è attualmente gravato da:

- pignoramento trascritto il 13/03/2024 ai numeri 12725/10046. a favore di [REDACTED]
- ipoteca volontaria, iscritta a Palermo il 5/7/2021 ai nn.31464/3507, per la somma complessiva di € 247.888,42 per la durata di anni 20, a garanzia di un finanziamento di € 123.944,21, concesso da [REDACTED]

**Risposta al quesito 9 . Verificare se i beni pignorati ricadono su suolo demaniale**

Il bene pignorato non ricade su suolo demaniale.

**Risposta al quesito 10. verificare l'esistenza di pesi ed oneri di altro tipo**

L'immobile non è gravato da censo, livello o uso civico.

**Risposta al quesito 11. fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile o su eventuali procedimenti in corso**

Le spese condominiali relative all'immobile per acqua e luce della scala ammontano a circa €70 ogni due mesi, quindi annualmente le spese condominiali ammontano ad € 420,00. Il creditore dovrebbe inoltre pagare delle spese condominiali arretrate ari ad € 1.200,00.

Non sono state deliberate altre spese straordinarie; l'immobile è in ottime condizioni.

### Risposta al quesito 12

La scelta del criterio di stima dipende essenzialmente dallo scopo che si prefigge la stima e dalle caratteristiche del bene da stimare.

Il criterio del più probabile valore di mercato appare, quindi, il più idoneo a realizzare lo scopo della stima, poichè esprime il rapporto di equivalenza tra una quantità di moneta e un determinato bene, rapporto che è funzione della domanda e dell'offerta di quel bene sul mercato.

Alla determinazione del valore dell'immobile la sottoscritta è arrivata adottando il metodo "sintetico-comparativo", verificato poi con l'applicazione del metodo indiretto e della "capitalizzazione dei redditi".

Il metodo "sintetico – comparativo" consiste nel determinare direttamente l'entità del valore tramite una comparazione delle caratteristiche intrinseche, estrinseche, tecniche e produttive del bene immobile oggetto della stima con le analoghe di altri beni esistenti in loco. Si intendono per **caratteristiche estrinseche** le condizioni esterne all'edificio, che possono modificare il valore o lo condizionano in modo particolare. I parametri o le caratteristiche principali sono:

- **Prossimità ad un centro/i** di particolare importanza sociale o di richiamo di flussi per interessi commerciali, turistici o altro;
- **Salubrità della zona**, la presenza di parchi o aree attrezzate, bassa concentrazione di fabbriche o industrie inquinanti;
- **Efficienza dei servizi e della viabilità** della zona, in particolare la densità di traffico e la presenza di attività rumorose;
- **Panoramicità**, in particolare si fa riferimento al piano in cui è posizionata l'unità abitativa;
- **La presenza di attività economiche** nella zona ad esempio negozi etc.
- **Ceto sociale della popolazione** presente;
- **Le categorie delle unità abitative** presenti nella zona: ville, alloggi signorili, alloggi popolari etc;
- **La possibilità di parcheggiare** nella zona, se a pagamento o gratuito;
- **La densità edilizia** della zona (bassa, media, alta);
- **Presenza di aree degradate nella zona.**

**Caratteristiche intrinseche** le condizioni o caratteristiche specifiche dell'immobile o dell'unità abitativa; in particolare possiamo distinguere:

- **La sua destinazione d'uso** (residenza, ufficio, negozio, magazzino, basso fabbricato etc.);



- **La sua composizione**, e disposizione degli ambienti interni, la presenza di logge o balconi o lastrici solari. Lo stato e le caratteristiche dei prospetti esterni;
- **La vetustà dell'immobile** ed il relativo grado di manutenzione e condizioni attuali in generale;
- **L'orientamento e la luminosità** con particolare riferimento alla superficie finestrata complessiva;
- **Il grado di isolamento termico, acustico e stato degli impianti**, la verifica delle normative, in particolare Legge 10/91 e D.P.R. 412/93. Legge 46 del 5 marzo 1990;
- **La prospicienza rispetto a vie o piazze** che caratterizzano la zona;
- **Il grado di rifinitura dell'immobile** si individuano le caratteristiche dei materiali adoperati (se materiali di pregio, o di tipo economico), se prefabbricato o costruito interamente in opera;
- **Caratteristiche tecniche** il grado di finitura del fabbricato;
- **Numero di unità abitative per piano**, la grandezza media dei singoli vani, in riferimento al D.M. 5 luglio 1975 n.190;
- **Il grado di funzionalità ed efficienza** degli impianti interni dell'immobile (doppi ascensori, scale di sicurezza, condizionamento, tipo di riscaldamento etc);
- **La presenza di box auto o garage**, di pertinenza alle singole unità abitative e/o la presenza di vincoli pertinenziali con dette unità abitative;
- **La presenza di portineria o custode.**

**Caratteristiche produttive** sono caratteristiche correlate con la redditività del fabbricato stesso ed in particolare

- **Reddito** da affitto
- **Eventuale inesigibilità** degli inquilini
- **Eventuale vincolo storico ambientale** o altro

Al fine dell'applicazione del succitato metodo sintetico, bisogna scegliere un parametro di raffronto tra quelli comunemente adottati nell'estimo edilizio; nel caso in esame si è ritenuto opportuno scegliere il mq di superficie lorda commerciale essendo ormai in disuso il vano.

L'adozione del metodo sintetico ha richiesto quindi l'analisi del mercato di immobili consimili per ubicazione e tipologia a quello in oggetto; per la ricerca la sottoscritta si è basata sui dati a sua disposizione verificandoli con quelli raccolti nelle pubblicazioni a cura degli operanti del settore.

La formula adoperata per calcolare il valore medio è:

$$V_{\text{medio}} = \Sigma V_i / \Sigma \text{povero}$$

Il valore medio di mercato è uguale alla sommatoria dei valori di mercato di beni simili diviso la sommatoria dei beni similari. Alla quotazione testè indicata, nel caso specifico vanno applicati i coefficienti di deprezzamento dell'immobile che, alla luce di quanto precedentemente esposto tengano conto delle caratteristiche intrinseche dell'immobile, dell'età, dello stato di conservazione e manutenzione, di quelle estrinseche legate alla localizzazione e alla vicinanza con assi viari rilevanti e di quelle produttive e tecnologiche.

#### **Metodo della capitalizzazione dei redditi**

L'ipotesi su cui si basa è che il valore dei beni immobiliari dipende da ciò che essi possono rendere, ed inoltre, che sia possibile esprimere un giudizio di previsione su questi redditi futuri e sui relativi saggi di sconto. Il procedimento analitico pone il  $V_c$  eguale al rapporto tra il "reddito" e il "saggio di capitalizzazione". Secondo i principi della matematica finanziaria la capitalizzazione è un'operazione che si configura come una sommatoria di redditi futuri scontati all'attualità, ed equivale all'accumulazione iniziale  $A_0$  di  $n$  annualità  $a$  costanti e posticipate.

Il risultato si ottiene applicando la seguente formula

$$V_0 = (R - S)/r$$

**Dove:**

R= reddito lordo reale o presunto realizzabile dall'immobile

S= spese annue medie (pari ad un terzo del reddito)

r= tasso di capitalizzazione.

#### **Valutazione dell'immobile**

La sottoscritta ha constatato che si tratta di una villetta di recente costruzione con discrete finiture all'interno di un bel residence in una zona tranquilla del Comune di Monreale ed immersa nel verde, comunque vicina al centro abitato.

L'immobile è in ottime condizioni di conservazione e mostra buone finiture, presenta porta blindata, infissi nuovi, pavimentazione in ceramica ed impianti a norma. In base alle considerazioni di cui sopra si può attribuire un valore alle caratteristiche posizionali come di seguito indicato:

$K_{pe}$  (caratteristiche posizionali estrinseche) = 0.28 tra un max di 0.35 e min di 0.18

$K_{pi}$  (caratteristiche posizionali intrinseche) = 0.23 tra un max di 0.25 e min di 0.18

$K_t$ (caratteristiche tecnologiche) = 0.19 tra un max di 0.20 e min di 0.18

$K_p$ (caratteristiche produttive) = 0.10 tra un max di 0.10 e min di 0.09

La sommatoria delle caratteristiche totali è di 0,80.

#### **Stima sintetica**

Tenendo conto dei valori OMI, dei valori di immobili in vendita aventi caratteristiche simili e dei valori indicati da "Borsino Immobiliare", si può considerare un valore medio di mercato di € 1.160,00.

Considerata una superficie di mq.98,36, il valore dell'immobile è di € (1.160,00 x 98,36) x 0,80 (coefficiente di merito) = € 91.278,08

#### **Stima analitica**

E' possibile verificare il valore calcolato in precedenza attraverso l'applicazione del "metodo indiretto e della capitalizzazione dei redditi".

La formula adoperata per calcolare il valore dell'immobile è:

$$V = R/r$$

Ovvero:

il valore del bene è uguale al reddito netto annuo (R) del bene diviso il tasso di capitalizzazione (r).

Sulla base delle valutazioni fatte, conoscendo il canone medio di locazione della zona per immobili simili a quello oggetto della stima, si può stabilire in maniera empirica ma con buona approssimazione quale sia il valore di un immobile.

$$R_{\text{lordo}} = € 670,00 \times 12 \text{ mesi} = € 8.040,00 \text{ l'anno}$$

$$R_{\text{netto}} = R_{\text{lordo}} - S_{\text{pp}} = € 8.040,00 - 25\% = € 8.160,00 - 2.010,00 = € 6.030,00, \text{ considerato che } S_{\text{pp}} \text{ son spese di parte padronale che oscillano tra il 25\% ed il 35\%.$$

Il saggio di capitalizzazione ricavato per l'immobile in questione è di 0,07.

$$V_{\text{m}} = R_{\text{netto}}/r = € 6.030,00/0,07 = € 86.142,86.$$

Il valore definitivo sarà dato dalla media aritmetica tra il valore di mercato ottenuto attraverso il procedimento di stima sintetica e quello ottenuto attraverso il procedimento di stima analitica.

$$V = € (91.278,08 + 86.142,86) / 2 = € 88.710,47.$$

**Prezzo a base d'asta (riduzione del 5%): € 84.274,95.**

Con osservanza

Palermo, 9 marzo 2026

IL CTU  
Arch. Vitalba Canino



Allegato 1.

mappa catastale

planimetria catastale 1:200

planimetria stato di fatto 1:100

visura storica





Allegato 2

Stralcio PRG e norme tecniche di attuazione



Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CANINO VITALBA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 12b9785cad069c4a





Allegato 3

autorizzazione edilizia

attestazione mancato reperimento concessione edilizia



Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CANINO VITALBA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 12b9785cad069c4a





Allegato 4

Documentazione fotografica



Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CANINO VITALBA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 12b9785cad069c4a





Allegato 5

Verbale di sopralluogo



Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CANINO VITALBA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 12b9785cad069c4a





Allegato 6

Certificazione energetica



Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CANINO VITALBA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 12b9785cad069c4a





Allegato 7

Atto di compravendita immobile



Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CANINO VITALBA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 12b9785cad069c4a

