

Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G.Es. 299/2023
LOTTO UNICO
Esperto stimatore: arch. Federico Capraro



TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE VI - ESECUZIONI IMMOBILIARI



Esecuzione Immobiliare R.G.Es. 299/2023



contro



GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT. F. MINUTOLI



CUSTODE GIUDIZIARIO: AVV. V. SPERA

INTEGRAZIONE ALLA PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE



LOTTO UNICO



Appartamento, via Azolino Hazon, 9, piano 5°.

Fg 88, part. 197, sub. 15.



Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G.Es. 299/2023
LOTTO UNICO
Esperto stimatore: arch. Federico Capraro



Esperto stimatore: arch. Federico Capraro
INTEGRAZIONE ALLA PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE
LOTTO UNICO

PREMESSA

Con provvedimento del 04/06/2025 il Giudice dell'esecuzione dott. F. Minutoli ha onerato l'esperto stimatore di riferire entro venti giorni in merito alla congruità del canone di locazione dell'immobile oggetto di pignoramento, pertanto si integra il quesito n. 7 della perizia estimativa.

INTEGRAZIONE AL QUESITO N. 7.

L'immobile è attualmente occupato locato con contratto registrato il 21/09/2021 con n. TX621T013596000MD, valido fino al 31/08/2025. Il canone locativo è pari a 5.640 € annui ovvero 470 euro al mese.

Per dichiarare la congruità del canone di locazione occorre dapprima effettuare una stima.

Per questa è stato utilizzato il metodo sintetico comparativo, facendo una ricerca di prezzi di mercato, di beni con caratteristiche simili: per destinazione d'uso, superficie commerciale, attrattiva, esposizione, "vetustà" e ubicazione, in un periodo limitrofo alla stima dell'affitto da eseguire, consultando gli annunci on-line di Agenzie Immobiliari. Dalla raccolta di tali valori, si viene a determinare il possibile valore del canone di locazione di mercato da stimare.

Per la stima viene utilizzato il metro quadrato di superficie lorda commerciale come parametro di riferimento.

Dalla scala di valori formata da immobili con alcune caratteristiche simili al bene pignorato, e riportati nella tabella sottostante, nella quale sono presenti tutti gli annunci immobiliari di affitti presi in considerazione, poiché immobili vicini al bene pignorato e



Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G.Es. 299/2023
LOTTO UNICO
Esperto stimatore: arch. Federico Capraro

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

aventi alcune caratteristiche simili, si ottiene il valore unitario pari in c.t. a 5,02 (€/mq. x mese). I valori di affitto oscillano intorno a 600,00 €/mese.

Agenzia Immobiliare	Descrizione sintetica	Superficie mq	Richiesta economica € x mese	Importo unitario (€/mq)	Anno di costruzione	Note	Indirizzo
Casa.it	appartamento	110	650	5,91	1996	4 piano, posti auto incluso	via Vergara 4
Tecnorete Forum Messina Marine	appartamento	153	570	3,73	1986	2 Piano	via Rosselli, 40
Casa.it	appartamento	119	600	5,04	1970	6 Piano	via Pleiadi
Idealista (Toscano)	appartamento	111	600	5,41	1970	1 Piano	via Nicola da Napoli
		<i>media</i>	<i>605</i>	<i>5,02</i>			

ASTE
GIUDIZIARIE®

Si è inoltre effettuata un'altra ricerca di valori di riferimento pubblicati dall'OMI risalenti al I semestre dell'anno 2024 (già allegato alla perizia), dove il valore di locazione per la zona in cui ricade il bene, identificata dal codice zona "D8", tipologia prevalente *Abitazione di tipo economico*, destinazione *residenziale*, tipologia *abitazioni civili*, stato conservativo *normale*, oscilla fra un minimo di 2,6 (€/mq. x mese) e un massimo di 3,7 (€/mq. x mese), quindi con una media di 3,15 (€/mq. x mese).

Tenendo in considerazioni le caratteristiche dell'immobile, la media dei valori ricavati dalle agenzie immobiliari (che sono richieste soggette a trattativa) e la media dei dati OMI, si ottiene un valore unitario in c.t. pari a 3,82 (€/mq. x mese). Dunque, poiché la superficie lorda commerciale in c.t. è pari a 148,83 mq., il canone di locazione di mercato stimato per l'appartamento oggetto di pignoramento è pari in c.t. a € 568,00 (148,83 mq. x 3,82 (€/mq. x mese)).

Si ha canone di locazione "Vile" quando il prezzo convenuto è inferiore di un terzo al giusto prezzo o a quello risultante da precedenti locazioni, pertanto si può affermare che nel caso in specie non si ha canone vile:

$$€ 568 - (568/3) = € 378 < € 470 / \text{canone mensile stabilito nel contratto}$$

Palermo, data 09/06/2025

L'ESPERTO STIMATORE
Arch. Federico Capraro

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®