



TRIBUNALE DI PALERMO



SEZIONE VI CIVILE

ESECUZIONI IMMOBILIARI



RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

ESECUZIONE N° 512/2021 R.G.



LOTTO UNICO



Giudice dell'esecuzione: Dott.ssa La Barbera Maria Cristina



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.6
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. 22
8. Vincoli giuridici e vincoli gravanti sul bene	pag.23
9. Verificare dei beni pignorati se ricadono sul suolo demaniale	pag.24
10. Pesi e oneri di altro tipo	pag.25
11. Informazioni utili sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso	pag. 25
12. Valutazione del bene	pag. 26
13. Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota	pag. 30

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:

- Fascicolo edilizio

Allegato G:

- Spese condominiali e insoluti

A) Premessa

Con ordinanza dell'Ill.mo Sig. Giudice **Dott.ssa La Barbera Maria**

Cristina 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 **20/02/2023** 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 Palermo con accesso da Via Caduti senza Croce n. 10 in data 14/06/2023, 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 dei beni

L'immobile, così come correttamente riportato nell'atto di pignoramento, è di proprietà per la quota di 1/1 del 





1.2 Bene pignorato.

Il bene è sito in Palermo, in via Caduti senza Croce n. 10, piano 9°
identificato al Catasto Fabbricati di Palermo al foglio 22, particella
2395, sub. 107, categoria A/2, classe 9, consistenza 4 vani, rendita
371,85, superficie catastale 80 mq, totale escluse aree scoperte: 80
mq.

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 - Est	Sud - Est	Sud -Ovest	Nord – Ovest
FOGLIO 22, PARTICELLA 2398 SUB. 107	Via Umberto Boccioni	Strada privata di pertinenza del condominio.	Altra proprietà : Foglio 22, p.IIa 2398, sub 41	Altra proprietà: Foglio 22, p.IIa 2398, sub 106

2. Individuazione e descrizione del bene

L'edificio di cui fa parte il bene, oggetto della presente relazione di stima, è sito nel comune di Palermo, esso ha accesso da via Caduti senza croce n. 10 (Residence Cleotto), una traversa di via Resuttana, zona semicentrale della città dotata dei principali servizi quali scuole, supermercati, ospedale e farmacia.

L'edificio è composto da dieci elevazioni fuori terra e presenta una struttura con pilastri e travi in cemento armato e muri di tompagno interrotti da ampie vetrate che si estendono dal pavimento al soffitto. È presente un piano s1 che ospita cantine e box auto. L'edificio si trova in buone condizioni e presenta servizi in condivisione con i palazzi di fronte (con accesso da via Caduti senza Croce n. 206); in particolare, i residenti hanno diritto all'utilizzo di un parco giochi per bambini e, nei mesi estivi, delle due piscine scoperte (una piccola per bambini ed una più grande per adulti). Al piano terra si trovano alcuni locali adibiti ad

uffici o magazzini, mentre dal piano primo al piano decimo gli immobili sono principalmente destinati ad abitazione ed, alcuni, ad affittacamere e b&b. Il residence, dotato di servizio di portierato, presenta un ingresso sopraelevato rispetto la quota strada, lo stesso è ampio e curato con possibilità di sosta nei divanetti presenti. L'edificio è dotato di due scale con attigui i rispettivi ascensori. L'immobile in oggetto si trova al nono piano della scala A. Uscendo dall'ascensore

l'immobile si trova sulla sinistra ed è così composto:
un ingresso caratterizzato da un arco privo di porta che presenta pareti intonacate verdi (in tinta con il resto del pianerottolo); su tale ambiente insistono due porte di ingresso, anche 'esse di colore verde; una delle

due, sulla destra, introduce in un bivani (int. 912) composto da:

ingresso, ripostiglio, un w.c. con doccia, un piccolo cucinino, un living e

una camera. Il bagno è cieco, la camera e il living presentano invece

ampie vetrate fumé che si estendono da pavimento a soffitto con

affaccio a nord est sulla distesa verde di monte Pellegrino. Dall'altra

porta, sita nell'ingresso comune a sinistra, si accede invece in un

monovano (int. 914) con angolo cottura e w.c. con vasca; anche il

monovano presenta ampie vetrate da pavimento a soffitto con

esposizione panoramica a nord- est. Gli infissi sono in alluminio con

vetro singolo, non vi è impianto di riscaldamento, ma sono presenti

pompe di calore. I pavimenti sono in ceramica color crema ad

esclusione del bagno con vasca e del cucinino che presentano

mattonelle in ceramica 15x15 di color bianco, le pareti del w.c. con

vasca non presentano rivestimenti ma sono verniciate con pittura

idrorepellente mentre il bagno con doccia presenta pavimenti e

rivestimenti (h 1,20) in ceramica beige.

Tutte le pareti interne sono intonacate di color oca. In entrambe le

unità è presente uno scaldabagno. Non sono presenti certificati degli

impianti e gli stessi andrebbero adeguati alle vigenti normative (per

tale operazione si stima un costo di 4.000,00 euro), l'immobile si trova

in buono stato e presenta un affaccio panoramico sulla distesa verde

di Monte Pellegrino e castello Utveggio. L'altezza interna è di 2,90

metri.

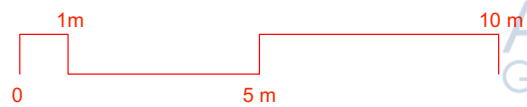
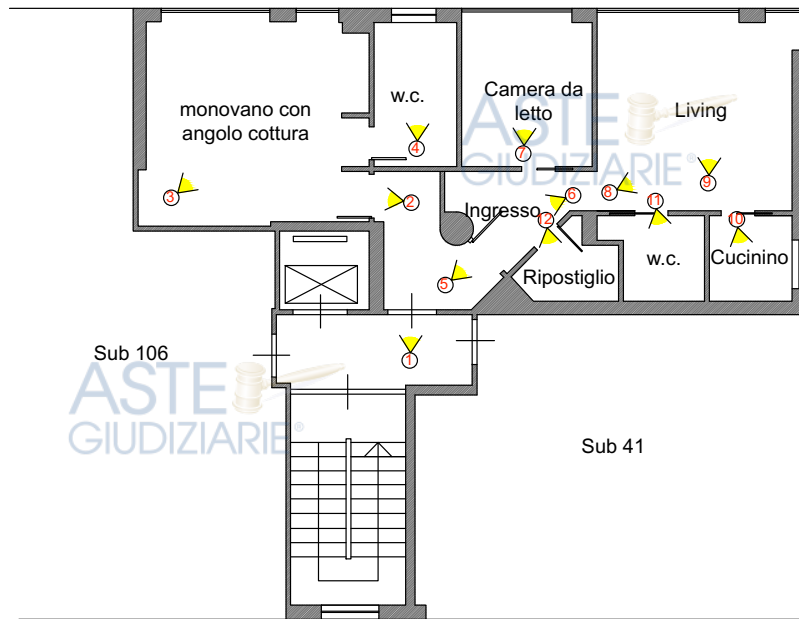
L'immobile risulta inoltre sprovvisto dell'Attestato di Prestazione

Energetica (per cui è previsto un costo di 300,00 euro). Come si

evince dal Certificato di Destinazione Urbanistica (Allegato D), nel P.R.G. vigente, la particella n. 2398 del foglio di mappa 22 per la maggior parte ricade in zona territoriale omogenea B3 (Artt. 6-9-2-25-23bis-27 delle N.T. di A.), minima parte in sede stradale (artt.25-2-30-27 delle N.T. di A.) e minima parte in zona (S) Attrezzature relative all'istruzione (artt. 24-2-25-29-30-23bis-27 delle N.T di A) con simbolo funzionale (S1) Asilo nido (artt. 24-2-25-29-30-23 bis-27 delle N.T. di A); la particella 2398 del foglio di mappa 22 ricade all'interno di Aree caratterizzate da cave storiche a fossa; cedimenti del suolo, sprofondamenti, crolli per la presenza di cavità sotterranee antropiche (art. 3 della N. T. di A); la particella 2398 del foglio 22 ricade all'interno del "Sito di Attenzione" secondo il Piano Stralcio di bacino per l'Assetto Idrogeologico 8PAI) del fiume Oreto e dell'area compresa il Bacino Oreto e Punta Raisi approvato con D.P.R.S. n. 91 del 27/03/2007.

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.

PLANIMETRIA CONI OTTICI



N
LOTTO B: fg. 22, p.la 2398 sub 107



foto 1

foto 2



foto 3



foto 4



foto 5



foto 6



foto 7



foto 8



foto 9



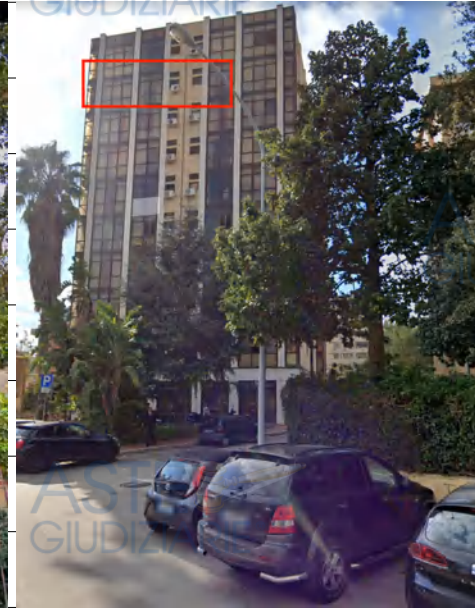
foto 10



foto 11



foto 12



edificio



vista dall'alto con servizi in comune con l'edificio di fronte

AMBIENTE	Sup. utile (mq)
Ingresso comune	5,00
Monovano	20,38
w.c. con vasca	5,20
Ingresso appartamento	4,18
Ripostiglio	2,60
Camera	9,00
Living	16,90
Cucinino	3,00
w.c. con doccia	3,30
SUPERFICIE COMMERCIALE COMPLESSIVA: 80 MQ	

3. Identificazione catastale dei beni

L'edificio condominiale di cui fa parte il bene è stato realizzato sull'originale particella 2398 del foglio 22 (si allega visura storica).

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

Fabbricati dai seguenti identificativi catastali:

Via Caduti senza croce 10, scala A;

- Foglio:22;
- Particella: 2398;
- Subalterno: 107;
- Categoria: A/2;
- Classe: 9;

- Consistenza: 4 vani;

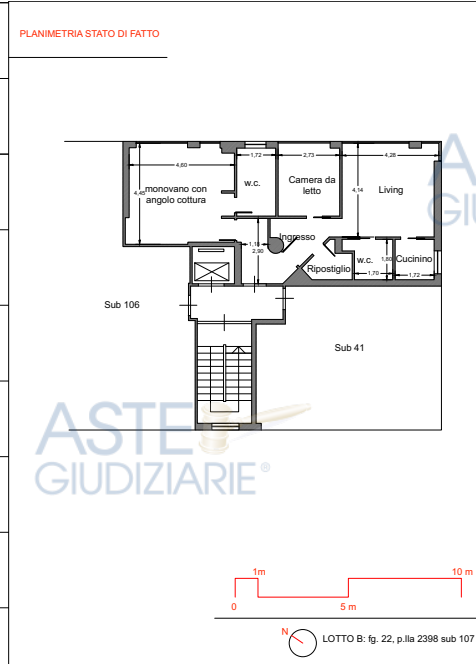
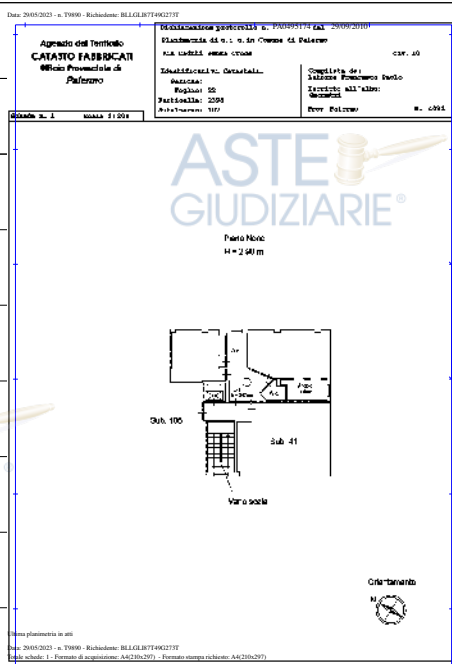
- Superficie Catastale: mq 80,00 totale, escluso aree scoperte:
mq 80,00;

- Rendita: € 371,85.

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 il frazionamento dell'immobile in due unità con una conseguente diversa distribuzione degli spazi interni; la planimetria andrà pertanto aggiornata tramite la presentazione di 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:



4. Schema sintetico descrittivo del lotto

L'immobile è proprietà nella quota 1/1 del [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

L'immobile, adibito ad abitazione, ha accesso da via Caduti senza

Croce n 10, scala A piano nono; esso si presenta frazionato in un

monovano (int. 914) con angolo cottura e wc e un bivani (int. 912)

composto da: camera, living, cucinotto, wc con doccia, ripostiglio.

Entrambe le unità hanno esposizione nord-est e sono caratterizzate da

ampie vetrate che si estendono dal pavimento al soffitto. L'immobile ha

una superficie commerciale pari a 80 mq ed è identificato al Catasto

fabbricati al foglio 22, p.lla 2398, sub 107.

Il descritto stato dei luoghi non corrisponde a quanto graficizzato nella planimetria catastale e nei grafici allegati alla DIA prot. 352410 del del

07/05/2010 e all'abitabilità rilasciata dal comune di Palermo il 15/03/2011 prot. N. 213805 (abitabilità n. 86) in quanto, l'immobile ad

oggi presenta una diversa distribuzione degli spazi interni e, nello specifico, lo stesso appare frazionato in due unità.

Tali abusi andranno regolarizzati nel seguente modo:

- Presentazione all'Edilizia Privata del Comune di Palermo di una CILA tardiva;
- Presentazione al Catasto Fabbricati un DOCFA al fine di aggiornare la planimetria, sopprimere il sub attuale e generare i due sub delle due unità.

5. Ricostruzione dei passaggi di proprietà

Nel ventennio l'immobile oggetto del pignoramento era di proprietà:



**Si precisa che per l'immobile in oggetto è stata stipulata
promessa di vendita per notaio** [REDACTED]

[REDACTED] **a**
favore di [REDACTED] **nata a** [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]

6. Regolarità edilizia ed urbanistica del bene

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

A seguito del rilievo effettuato in fase di sopralluogo la sottoscritta ha richiesto all'Ufficio Edilizia privata del Comune di Palermo di visionare il fascicolo edilizio. A seguito dello studio del fascicolo la scrivente ha appurato che:

- l'edificio è stato costruito in forza della concessione edilizia n.1440 del 24/07/1978;

- lo stesso è stato dichiarato abitabile con certificato rilasciato dal Comune di Palermo Settore Urbanistica Edilizia il 30/09/2009 prot. N. 703339 (abitabilità n.160);

- Il bene oggetto della perizia faceva originariamente parte di un'unità immobiliare più grande, in seguito, è stata presentata denuncia di inizio attività ex legge 662/1996 assunta al prot. N. 0352410 del 07/05/2010 (pratica n. 49/2010) finalizzata al frazionamento dell'originale immobile;

- A seguito di quanto riportato al punto precedente l'unità immobiliare, nella sua nuova configurazione, è stata denunciata al N.C.E.U ai sensi dell'art. 52 della legge n. 47/85 con denuncia di variazione n. PA 0495174 del 29/09/2010 originando il sub 106 e 107;

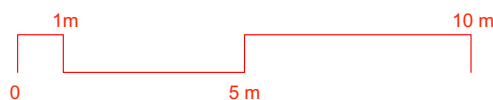
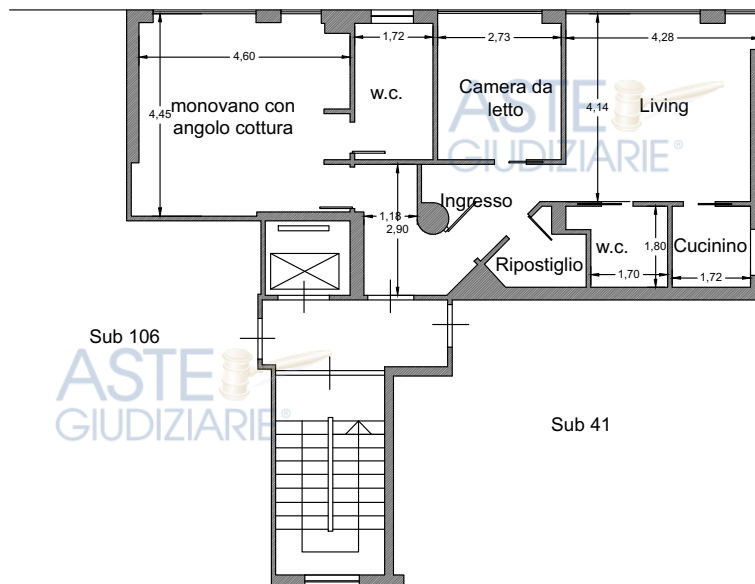
- In data 16/03/2015 veniva rilasciato, dal Comune di Palermo – settore Urbanistica ed Edilizia, certificato di Abitabilità n. 86 del 2011 prot. 213805.

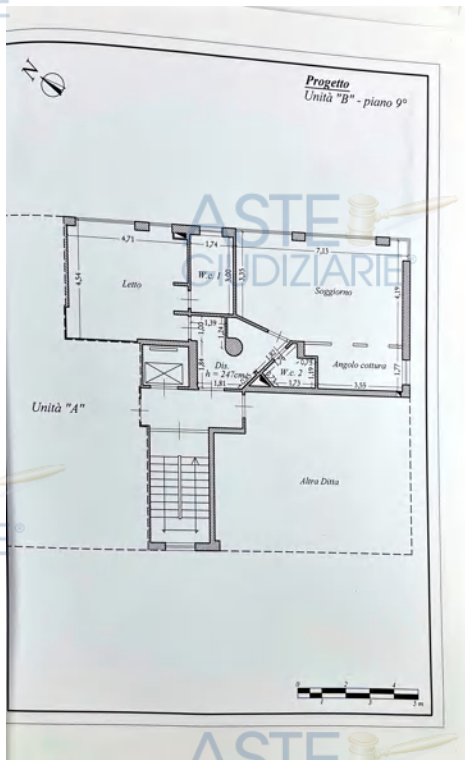
Confrontando i grafici allegati alla Denuncia di Inizio Attività di cui sopra si evince quanto segue: l'immobile nella configurazione attuale, appare ulteriormente frazionato in due unità composte da un

monovano (int. 914) con angolo cottura e un binavi (int. 912) con cucinino, w.c. doccia, living e camera. Per regolarizzare tale abuso sarà opportuno presentare una CILA tardiva (costo stimato 1500,00) e un DOCFA al fine di aggiornare la planimetria catastale (costo stimato 600,00 €)

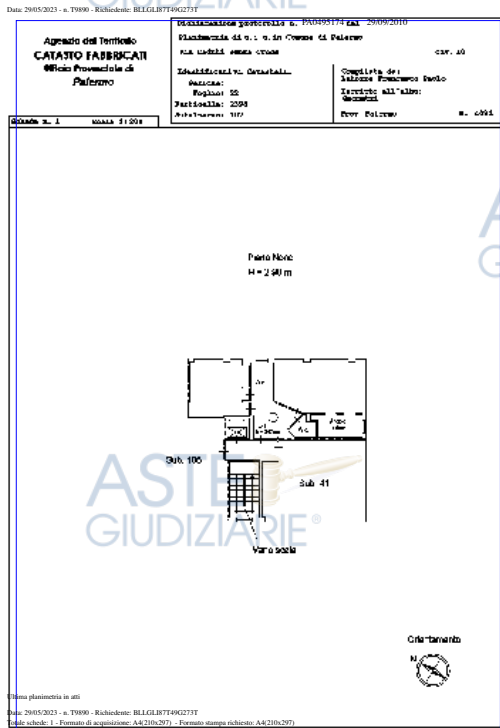
Si riportano di seguito la planimetria dello stato dei luoghi, la planimetria allegata alla DIA assunta al prot. N. 0352410 del 07/05/2010 (pratica n. 49/2010) e la planimetria catastale allegata all'abitabilità.

PLANIMETRIA STATO DI FATTO





Planimetria allegata alla DIA



Planimetria catastale

7. Stato di possesso dell'immobile

Come sopra rappresentato, ad oggi l'immobile risulta abusivamente frazionato in due unità :

- un monovano (int. 914) che risulta libero;
- un bivani (int. 912) che risulta occupato (giusto contratto di locazione del 31/03/2023, registrato in data 12/04/2023 con n. 005630-serie 3t e codice identificativo TX623T00563000FF), dai signori:



Entra [REDACTED] rmo in via caduti senza croce n. 10 .

Come locatario del contratto è indicata la [REDACTED] nata

a Palermo [REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED] stato chiesto a che titolo la Signora risultasse

locataria, il debitore afferma che l'immobile è stato ceduto in comodato

d'uso gratuito alla sig.r [REDACTED]

Il contratto di affitto è successivo al pignoramento e, pertanto, lo stesso non è opponibile alla procedura.

Considerando che il canone di locazione di un immobile appartenente allo stesso segmento di mercato ha valori che oscillano da un minimo

€/mq 4,31 a un massimo di €/mq. 7,5; si considera un valore pari a

5,90 € al mq. Tenuto conto inoltre che non è l'intero immobile ad

essere occupato ma solo una parte di esso per un totale di mq 47,00 si stima un'indennità di occupazione pari a $47,00 \times 5,90\text{€} = 277,30 \text{€}$

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 del [REDACTED]
Generale [REDACTED] Pubblico ufficiale Serio Ugo rep. N. [REDACTED]
[REDACTED] del [REDACTED] ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

- [REDACTED] registro particolare [REDACTED]

[REDACTED] pubblico ufficiale RISCOSSIONE SICILIA

[REDACTED] del 12/11/2019 ipoteca conc.

Amministrativa/riscossione derivante da ruolo.

- [REDACTED] – registro particolare [REDACTED] registro

generale [REDACTED] pubblico ufficiale tribunale repertorio [REDACTED]

del [REDACTED] ATTO ESECUTIVO -VERBALE DI

PIGNORAMENTO IMMOBILI

- ISCRIZIONE d [REDACTED] registro

general [REDACTED] pubblico ufficiale [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Oneri e vincoli a carico all'acquirente

Dalle indagini effettuate non risultano oneri a carico dell'acquirente.

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

- Oneri derivanti dalla regolarizzazione edilizia e urbanistica dell'immobile (Cila tardiva): 1.500,00 € (importo decurtato dal prezzo di vendita);
- Oneri per la regolarizzazione catastale del bene (Docfa): 600,00 € (importo decurtato dal prezzo di vendita);
- Insoluti condominiali del biennio antecedente alla data della perizia: 4.156,50€ (importo decurtato dal prezzo di vendita).

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

Poiché l'immobile ricade all'interno di un condominio, dalle informazioni raccolte risultano le seguenti spese condominiali:

Così come comunicato per mezzo pec (allegata alla presente relazione) il [REDACTED] in data 19/09/2023 comunicava alla scrivente che dall'esame contabile risultano le seguenti quote condominiali insolute:

- Quote condominiali ordinarie insolute nel biennio antecedente alla data della perizia: 4.156,50€ € (si allega alla perizia la pec con il relativo allegato contenente l'elenco delle spese)

L'importo annuo delle spese condominiali è variabile, ed è comprensivo del consumo idrico; esso si aggira orientativamente intorno a 2.300€.

Si allega alla presente perizia lo schema delle spese condominiali redatto dall'Amministratore 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 80 ,00, la quale è stata così calcolata:

mq 80,00 di superficie abitabile calcolati al 100%;

L'immobile, adibito ad abitazione ha accesso da via Caduti senza

Croce n.10, ed è posto al nono piano della scala A. Esso è sito in una

zona semicentrale della città di Palermo e risulta essere provvista dei

principali servizi nelle immediate vicinanze. L'edificio è dotato di

servizio di portierato e presenta un parco giochi e due piscine (una per bambini e una per adulti) queste ultime usufruibili nei mesi estivi, tali

servizi sono allocati nel condominio di fronte con accesso al civico

206, con il quale risultano in condivisione.

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: (civili: 1);
- Manutenzione: (buona: 1,03);
- Servizio igienico: (doppio: 1);
- Ascensore: (presente o inutile: 1);
- Infissi esterni: (assenti: 0,96);
- Finestratura: (vetro singolo: 0,98);
- Spazi comuni: (parco giochi e piscina: 1,06);
- Esposizione: (panoramica: 1,05)

Coefficiente correttivo complessivo: 0,98.

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 1.670,00 €/mq ovvero

$$V = mq \times V_{med.} = 80,00 \times \text{€/mq. } 1.670,00 = \underline{\underline{\text{€ } 133.600,00.}}$$

Moltiplicato per il fattore correttivo:

$$\underline{\underline{133.600,00 \times 0,98 = 130.928,00}}$$

VALORE DI MERCATO OTTENUTO CON IL METODO DEL
CONFRONTO E' PARI A:

€ 130.928,00

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

$$Vm = Rn/r$$

Dove:

- Rn 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 semicentrale 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. 4,31, max. €/mq. 7,50, med. €/mq. 5,90.

Considerando un valore medio pari a 5,90 euro al mq; si procede con la stima:

Si stima un valore di affitto mensile di €/mq. 5,90 che moltiplicata la superficie commerciale dell'immobile di mq 80,00 avremo un canone pari a € 472,00 pertanto il reddito lordo annuo sarà pari a:

$$RI = 472,00 \times 12 \text{ (mesi)} = 5.664,00 \text{ €/anno.}$$

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

$$Rn = 5.664,00 - 15\% = 4.814,4 \text{ €/anno}$$

Per cui capitalizzando tale reddito al 4,0% il valore dell'immobile sarà pari a € 120.360,00

VALORE DI MERCATO OTTENUTO CON IL METODO DELLA CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI PER IL SUB. 43:

€ 120.360,00

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

- **Metodo del confronto:**

€ 130.928,00

- **Stima per capitalizzazione dei redditi:**

€ 120.360,00

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

125.644,00 €

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 15%; il valore dell'immobile sarà quindi pari a:

106.797,40 €

Da tale importo vanno decurtate le seguenti spese:

Costi da decurtare al prezzo di vendita:

Costi per la regolarizzazione urbanistica (CILA tardiva)	1.500 € (importo comprensivo di spese tecniche)
DOCFA per aggiornamento catastale	600,00 € (importo comprensivo di spese tecniche)
Adeguamento impianti	4.000,00 €
Attestato di prestazione energetica	300,00 €
insoluti condominiali nel biennio precedente	4.156,50 €

Totale

10.556,50

Alla luce di quanto sopra esposto, decurtando i costi riportati nelle tabelle si avrà un valore pari a 96.240,90 arrotondato a:

€ 96.200,00

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 30/10/2023

il CTU

Arch. Giulia Bellavista