

**TRIBUNALE DI MESSINA II SEZIONE CIVILE**

**GIUDIZIO N. 435/2018 R.G.**

Oggetto: **Relazione di stima del compendio immobiliare oggetto giudizio di divisione nascente dall'esecuzione immobiliare n. 294/2015 R.G.E. a rettifica del valore di stima indicato nella perizia di stima datata 19/10/2017 e depositata nel fascicolo della suddetta esecuzione immobiliare.**

**G.I.: Dott. Paolo Petrolo**

**1 - PREMESSA.**

La presente relazione viene redatta, su disposizione del Giudice Dott. Paolo Petrolo del 22/09/2025, al fine di rettificare la stima del compendio immobiliare pignorato redatta dallo scrivente in data 19/10/2017, in quanto lo stesso risulta non sanabile, contrariamente al giudizio di sanabilità espresso in quella sede e per i motivi esposti con la relazione del 07/04/2025 a firma del sottoscritto, depositata nel fascicolo telematico del giudizio in oggetto. Conseguentemente la stima del suddetto compendio deve basarsi sul calcolo del valore d'uso.

**2 – RETTIFICA DELLA STIMA**

Nel caso di immobili abusivi non sanabili la stima degli stessi si effettua sulla base del calcolo del valore d'uso. Tale valore corrisponde all'accumulazione iniziale di rendita costante posticipata limitata, sottraendo poi a tale valore i costi per la demolizione. La rendita è rappresentata dal canone locativo che un soggetto dovrebbe corrispondere per utilizzare il bene nel tempo che venga notificato e poi eseguito l'ordine di demolizione. Tale tempo è stato stimato in 15 anni. Stabilito il tempo, il valore d'uso (che non è un valore di mercato) è sottraendo il costo di demolizione all'accumulazione iniziale di rendita costante limitata che nel caso di saggio di capitalizzazione costante è dato dalla formula:

$$V = a \times ((q^n) - 1)/(r \times (q^n))$$

dove:



V = valore d'uso;

q =  $1 + r$  = montante unitario;

r = saggio di capitalizzazione netto;

n = numero di anni;

a = rendita annua netta.

Come detto, alla base della rendita annua netta vi è il canone locativo che un soggetto dovrebbe corrispondere per utilizzare i beni, in oggetto. Dalle conoscenze del mercato e dalla consultazione dei valori pubblicati dagli osservatori di mercato si è assunta una rendita annua lorda spuntabile di 4,2 €/mq-mese per le residenze e di 2,2 €/mq-mese per i depositi.

Per il calcolo dei canoni locativi annui lordi, occorre a questo punto determinare la superficie utile lorda dei diversi immobili da stimare. Questa è data dal 100% della superficie dei vani principali e accessori diretti misurata al netto delle murature esterne ed al lordo delle pareti divisorie più la superficie delle pertinenze esclusive di ornamento (balconi, terrazze, patii, giardini, aree scoperte...) e delle pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare (cantine, soffitte o utilizzazioni similari), misurate in modo analogo ed omogeneizzate secondo opportuni parametri indicati dall'Osservatorio del mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, basati sull'indice mercantile di tali pertinenze.

Di seguito si riporta il calcolo dei canoni locativi annui lordi dei singoli immobili oggetto della presente perizia.

Coefficienti di omogeneizzazione:

**C<sub>bal</sub>** (balconi, terrazzi e similari comunicanti con i vani principali e accessori diretti):  
0,25 fino a 25 mq; 0,10 oltre 25 mq;

**C<sub>sco</sub>** (aree scoperte e giardini): 0,1 fino alla superficie dei vani principali; 0,02 oltre

**C<sub>can</sub>** (cantine e similari non comunicanti con i vani principali): 0,25.



- **Appartamento** al piano terra con cantina e area esterna, individuati nella perizia di stima agli atti con le lettere A e A.1, in catasto al **foglio 141, part. 743 sub. 5 (ex sub. 1) e sub. 9:**

Superfici utili lorde:

Vani principali ed accessori S1 = 168 mq

Portico S2 = 21 mq x Cbal = 21 mq x 0,25 = 5,25 mq

Area esterna = 168 mq x Csc01 + 203 mq x Csc02 = 168 mq x 0,1 + 203 mq x 0,02  
= 20,86

Ripostigli e cantine non comunicanti: (9,07 + 12,3) mq x Ccan = 21,37 x 0,25 = 5,34

Superficie utile lorda totale arrotondata al mq:

**Su1** = Arr(168+5.25 + 20,86 + 5,34) = **199 mq**

Rendita annua lorda:

al1 = 4,2 €/mq/mese x 199 mq x 12 mesi = 10.029,60 €

Per determinare il reddito annuale netto si è fatto riferimento alle spese in detrazione in termini percentuali indicati da Forte – De Rossi, Realfonzo e Michieli:

### Le spese in detrazione

| Spese           | Forte, De Rossi |      |       | Realfonzo |      |       | Michieli |     |       |
|-----------------|-----------------|------|-------|-----------|------|-------|----------|-----|-------|
|                 | min             | max  | media | min       | max  | media | min      | max | media |
| Manutenzione    | 2               | 4    | 3     | 2         | 6    | 4     | 4        | 8   | 6     |
| Servizi         | 2               | 5    | 3,5   | 2         | 5    | 3,5   | 5        | 8   | 6,5   |
| Improduttività  | 1               | 4    | 2,5   | 1         | 3    | 2     | 2        | 3   | 2,5   |
| Assicurazioni   | 0               | 0,5  | 0,25  | 0,5       |      | 0,5   | 1        | 2   | 1,5   |
| Reintegrazione  | 0               | 1    | 0,5   | 0,5       | 2,5  | 1,5   | 2        | 3   | 2,5   |
| Amministrazione | 0               | 3    | 1,5   | 0,5       | 3,0  | 1,75  | 2        | 4   | 3     |
| Imposte         | 7               | 11   | 9     | 11,3      |      | 11,25 | 10       | 15  | 12,5  |
| Totale          | 12              | 28,5 | 20,25 | 17,8      | 30,3 | 24    | 26       | 43  | 34,5  |

Assumendo i valori medi indicati da Realfonzo meno le spese di assicurazioni e amministrazione e, dunque una riduzione percentuale del reddito lordo pari al 21,75%.

Ne segue che la rendita netta annua è stimata in:

**a1** = € 10.029,60 x (1 – 0.2175) = **€ 7.848,16**



Il saggio di capitalizzazione lordo è stato ricavato dal rapporto tra il valore di mercato ed il canone locativo annuo lordo di immobili simili siti nella stessa zona ed è risultato un valore di 0,06.

Il saggio di capitalizzazione netto è pari al saggio lordo ridotto della stessa percentuale di riduzione del reddito lordo (21,75%).

Conseguentemente il saggio di capitalizzazione netto è pari a 0,0469

Ne segue che accumulazione iniziale di rendita costante limitata è pari a:

$$V = 7.848,16 \times ((1+0,0469)^{15} - 1) / (0,0469 \times (1+0,0469)^{15}) = \text{€ } 83.166,97$$

A tale valore vanno sottratti i costi per la demolizione che sono stati stimati mediante redazione di computo metrico estimativo delle opere da compiere. Dal suddetto computo metrico è risultato un costo comprensivo di oneri fiscali per demolizione pari ad € 16.954,00.

Ne segue che il valore d'uso arrotondato dell'appartamento al piano terra con cantina e area esterna, individuati nella perizia di stima agli atti con la lettera con le lettere A e A.1, in catasto al foglio 141, part. 743 sub. 5 (ex sub. 1) e sub. 9 è:

$$V1 = \text{Arr.}(\text{€ } 83.166,97 - \text{€ } 16.954) = \text{€ } 66.000,00.$$

- **Appartamento** al piano primo, individuato nella perizia di stima agli atti con la lettera B, in catasto al **foglio 141, part. 743 sub. 6 (ex sub. 2)**:

Superfici utili lorde:

- Vani principali ed accessori:
- S1 = 145,9 mq
- Balconi:
- S2 = 25 mq x Cbal1 + 64,4 mq x Cbal2 = 25 mq x 0,25 + 64,4 x 0,1 = 12,69 mq
- Superficie utile lorda totale arrotondata al mq:
- **Su2 = Arr(145,9+12,69) = 159 mq**
- Rendita annua lorda:



**STUDIO TECNICO ING. RANIERI VELINI**

*Via Panoramica, 480 – 98168 Messina*

*Tel. 0903501144 cell. 340 6237617*

*Email [veliniranieri@libero.it](mailto:veliniranieri@libero.it)*

*P.E.C. [Ranieri.velini@ingpec.eu](mailto:Ranieri.velini@ingpec.eu)*

- $al2 = 4,2 \text{ €/mq-mese} \times 159 \text{ mq} \times 12 \text{ mesi} = 8.013,60 \text{ €}$
- rendita netta:
- **$a2 = \text{€ } 8.013,60 \times (1-0,2175) = \text{€ } 6.270,64$**
- saggio di capitalizzazione netto:  $r = 0,0469$

Ne segue che accumulazione iniziale di rendita costante limitata è pari a:

$$V = 6.270,64 \times ((1+0,0469)^{15} - 1)/(0,0469 \times (1+0,0469)^{15}) = \text{€ } 66.449,99$$

A tale valore vanno sottratti i costi per la demolizione che sono stati stimati mediante redazione di computo metrico estimativo delle opere da compiere. Dal suddetto computo metrico è risultato un costo comprensivo di oneri fiscali per demolizione pari ad € 17.630,00.

Ne segue che il valore d'uso arrotondato dell'appartamento al piano primo, individuato nella perizia di stima agli atti con la lettera B, in catasto al foglio 141, part. 743 sub. 6 (ex sub. 2) è:

$$\mathbf{V2 = Arr.(\text{€ } 66.449,99 - \text{€ } 17.630) = \text{€ } 49.000,00.}$$

- **Locale deposito con annessa terrazza a livello** sito al secondo piano, individuato nella perizia di stima agli atti con la lettera C, in catasto al **foglio 141, part. 743 sub. 7:**

- Vani principali ed accessori:
- $S1 = 29 \text{ mq}$
- Terrazza a livello:
- $S2 = 25 \text{ mq} \times Cbal1 + 172,5 \text{ mq} \times Cbal2 = 25 \text{ mq} \times 0,25 + 172,5 \times 0,1 = 23,5 \text{ mq}$
- Superficie utile lorda totale arrotondata al mq:
- **$Su3 = Arr(29+23.5) = 52 \text{ mq}$**
- Rendita annua lorda:
- $al3 = 2,2 \text{ €/mq-mese} \times 52 \text{ mq} \times 12 \text{ mesi} = 1.372,80 \text{ €}$
- rendita netta:



-  **$a_3 = € 1.372,80 \times (1-0,2175) = € 1.074,22$**

- saggio di capitalizzazione lordo:  $rl = 0,1059$

- saggio di capitalizzazione netto:  $r = 0,0829$

Ne segue che accumulazione iniziale di rendita costante limitata è pari a:

$$V = 1.074,22 \times ((1+0,0829)^{15} - 1)/(0,0829 \times (1+0,0829)^{15}) = € 9.035,95$$

A tale valore vanno sottratti i costi per la demolizione che sono stati stimati mediante redazione di computo metrico estimativo delle opere da compiere. Dal suddetto computo metrico è risultato un costo comprensivo di oneri fiscali per demolizione pari ad € 2.217,00.

Ne segue che il valore d'uso arrotondato del deposito con annessa terrazza a livello sito al secondo piano, individuato nella perizia di stima agli atti con la lettera C, in catasto al foglio 141, part. 743 sub. 7 è:

**$V_3 = \text{Arr.}(\text{€ } 9.035,95 - \text{€ } 2.217,00) = € 6.800,00.$**

- **Locale deposito** sito al piano terra, individuato nella perizia di stima agli atti con la lettera D, in catasto al **foglio 141, part. 847**:

- Vani principali ed accessori:

-  $S_1 = 6,5 \text{ mq}$

- Superficie utile lorda totale arrotondata al mq:

-  **$Su_4 = \text{Arr}(6,5) = 6 \text{ mq}$**

- Rendita annua lorda:

-  $al_4 = 2,2 \text{ €/mq-mese} \times 6 \text{ mq} \times 12 \text{ mesi} = 158,40 \text{ €}$

- rendita netta:

-  **$a_4 = € 158,40 \times (1-0,2175) = € 123,95$**

- saggio di capitalizzazione lordo:  $rl = 0,1059$

- saggio di capitalizzazione netto:  $r = 0,0829$

Ne segue che accumulazione iniziale di rendita costante limitata è pari a:



$$V = 123,95 \times ((1+0,0829)^{15} - 1)/(0,0829 \times (1+0,0829)^{15}) = \text{€ } \mathbf{1.042,61}$$

A tale valore vanno sottratti i costi per la demolizione che sono stati stimati mediante redazione di computo metrico estimativo delle opere da compiere. Dal suddetto computo metrico è risultato un costo comprensivo di oneri fiscali per demolizione pari ad € 597,00.

Ne segue che il valore d'uso arrotondato del deposito sito al piano terra, individuato nella perizia di stima agli atti con la lettera D, in catasto al foglio 141, part. 847 è:

$$\mathbf{V4 = Arr.(€ 1.042,61 - € 597) = € 400,00.}$$

- **Locale deposito** sito al piano terra, individuato nella perizia di stima agli atti con la lettera E, in catasto al **foglio 141, part. 846**:
  - Vani principali ed accessori:
  - S1 = 16,1 mq
  - Superficie utile lorda totale arrotondata al mq:
  - **Su5 = Arr(16,1) = 16 mq**
  - Rendita annua lorda:
  - Al5 = 2,2 €/mq-mese x 16 mq x 12 mesi = 422,40 €
  - rendita netta:
  - **a5 = € 422,40 x (1-0,2175) = € 330,53**
  - saggio di capitalizzazione lordo: rl = 0,1059
  - saggio di capitalizzazione netto: r = 0,0829

Ne segue che accumulazione iniziale di rendita costante limitata è pari a:

$$V = 330,53 \times ((1+0,0829)^{15} - 1)/(0,0829 \times (1+0,0829)^{15}) = \text{€ } \mathbf{2.780,29}$$

A tale valore vanno sottratti i costi per la demolizione che sono stati stimati mediante redazione di computo metrico estimativo delle opere da compiere. Dal suddetto computo



metrico è risultato un costo comprensivo di oneri fiscali per demolizione pari ad € 1.492,00.

Ne segue che il valore d'uso arrotondato del deposito sito al piano terra, individuato nella perizia di stima agli atti con la lettera D, in catasto al foglio 141, part. 847 è:

$$\mathbf{V5 = Arr.(\text{€ } 2.780,29 - \text{€ } 1.492,00) = \text{€ } 1.300,00.}$$

- **Locale deposito** sito al piano terra, individuato nella perizia di stima agli atti con la lettera F, in catasto al foglio 141, **part. 743 sub. 8**:

- Vani principali ed accessori:
- S1 = 27,6 mq
- Superficie utile lorda totale arrotondata al mq:
- **Su6 = Arr(16,1) = 28 mq**
- Rendita annua lorda:
- al6 = 2,2 €/mq-mese x 28 mq x 12 mesi = 739,20 €
- rendita netta:
- **a6 = € 739,20 x (1-0,2175) = € 578,42**
- saggio di capitalizzazione lordo: rl = 0,1059
- saggio di capitalizzazione netto: r = 0,0829

Ne segue che accumulazione iniziale di rendita costante limitata è pari a:

$$V = 578,42 ((1+0,0829)^{15} - 1)/(0,0829 \times (1+0,0829)^{15}) = \text{€ } 4.865,51$$

A tale valore vanno sottratti i costi per la demolizione che sono stati stimati mediante redazione di computo metrico estimativo delle opere da compiere. Dal suddetto computo metrico è risultato un costo comprensivo di oneri fiscali per demolizione pari ad € 1.520,00.

Ne segue che il valore d'uso arrotondato del deposito sito al piano terra, individuato nella perizia di stima agli atti con la lettera D, in catasto al foglio 141, part. 847 è:

$$\mathbf{V6 = Arr.(\text{€ } 2.780,29 - \text{€ } 1.492,00) = \text{€ } 3.300,00.}$$



### **3 – CONCLUSIONI**

Il valore di stima dell'intero compendio immobiliare oggetto del presente giudizio, calcolato sulla base del valore d'uso, a rettifica del valore di stima indicato nella perizia redatta dal sottoscritto e datata 19/10/2017, risulta essere di € **126.800,00** dei quali:

- € **66.000,00** per l'appartamento al piano terra con cantina e area esterna, individuati nella perizia di stima originaria con le lettere A e A.1, in catasto al **foglio 141, part. 743 sub. 5 (ex sub. 1) e sub. 9;**
- € **49.000,00** per l'appartamento al piano primo, individuato nella perizia di stima originaria con la lettera B, in catasto al **foglio 141, part. 743 sub. 6 (ex sub. 2);**
- € **6.800,00** per il locale deposito con annessa terrazza a livello sito al secondo piano, individuato nella perizia originaria con la lettera C, in catasto al **foglio 141, part. 743 sub. 7;**
- € **400,00** per il locale deposito sito al piano terra, individuato nella perizia originaria con la lettera D, in catasto al **foglio 141, part. 847;**
- € **1.300,00** per il locale deposito sito al piano terra, individuato nella perizia originaria con la lettera E, in catasto al **foglio 141, part. 846;**
- € **3.300** per il locale deposito sito al piano terra, individuato nella perizia originaria con la lettera F, in catasto al **foglio 141, part. 743 sub. 8.**

Messina, lì 27/04/2026.

Il CTU

**Ing. Ranieri Velini**

