

RAPPORTO di VALUTAZIONE

In applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione (IVS), al Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed alle Linee guida ABI per la valutazione degli immobili

TRIBUNALE DI PALERMO

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

GIUDICE DELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE
DOTT. SSA VALENTINA IMPERIALE

PROCEDURA ESECUTIVA N° 441 / 2022 R.G.Es.

Anagrafica

CREDITORE PROCEDENTE:

[REDACTED]

DEBITORE ESECUTATO:

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

PERIZIA DI STIMA **RELAZIONE LOTTO UNICO**

Via Corradino di Svevia civ. 48 – piano S1 - S2

Esperto incaricato

Arch. Giuseppe Ioren Napoli
Via Vittorio Alfieri, 26 90144 Palermo
Tel. 3358415825
Mail Pec
giuseppe.iorennapoli@archiworldpec.it

Palermo 08/04/2024

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

<i>QUESITO N° 1 – “Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento”.</i>	<i>3</i>
<i>QUESITO N° 2 – “Elencare ed individuare il bene e procedere alla descrizione materiale del lotto”.</i>	<i>5</i>
<i>QUESITO N° 3 – “Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato”.</i>	<i>10</i>
<i>QUESITO N° 4 – “Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto”.</i>	<i>11</i>
<i>QUESITO N° 5 – “Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato”.</i>	<i>11</i>
<i>QUESITO N° 6 – “Verificare la regolarità del bene sotto il profilo edilizio”.</i>	<i>12</i>
<i>QUESITO N° 7 – “Indicare lo stato di possesso dell’immobile”.</i>	<i>16</i>
<i>QUESITO N° 8 – “Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene”.</i>	<i>16</i>
<i>QUESITO N° 9 – “Verificare se i beni pignorati ricadono su suolo demaniale”.</i>	<i>16</i>
<i>QUESITO N° 10 – “Verificare l’esistenza di pesi ed oneri di altro tipo”.</i>	<i>16</i>
<i>QUESITO N° 11 – “Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell’immobile e su eventuali procedimenti”.</i>	<i>16</i>
<i>QUESITO N° 12 – “Procedere alla valutazione dei beni”.</i>	<i>16</i>
<i>Valutazione e stima compendio immobiliare</i>	<i>17</i>
<i>Valori OMI</i>	<i>20</i>
<i>Considerazioni conclusive</i>	<i>21</i>

Gen.mo Sig. Giudice Dott. ssa Valentina Imperiale, lo scrivente Arch. Giuseppe Ioren Napoli, Le sottopone il seguente Rapporto di Valutazione.

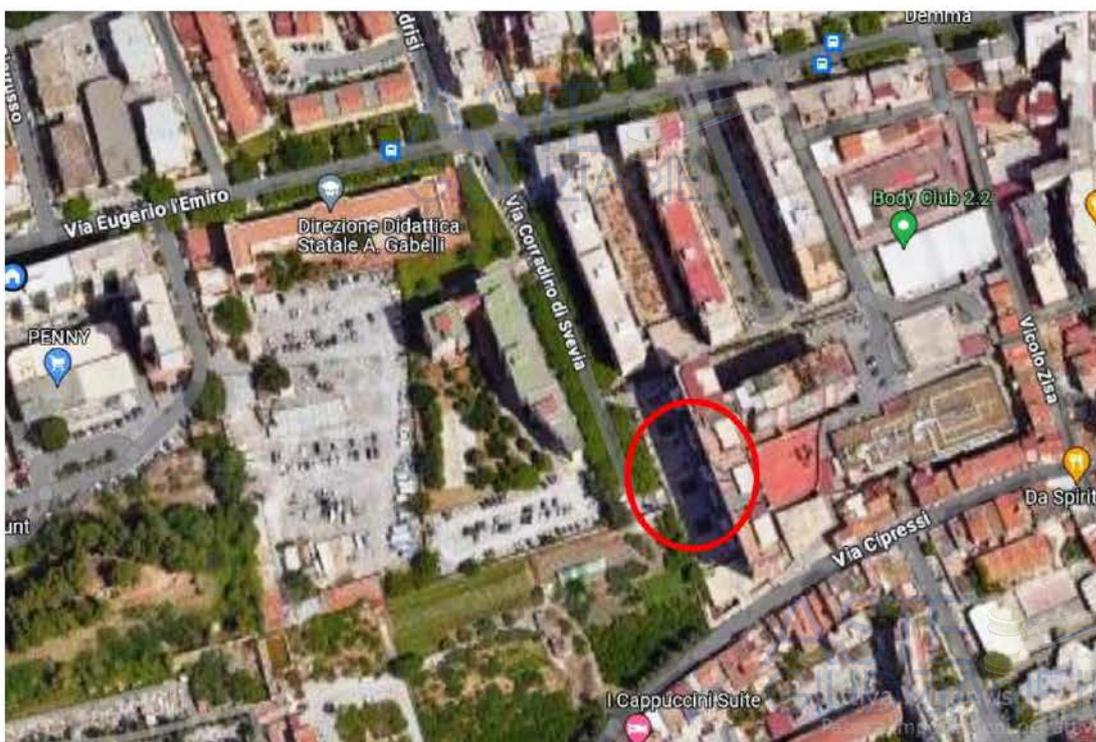


Premessa

Con riferimento a quanto richiesto dal sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Palermo Dott.ssa Valentina Imperiale, a seguito della perizia depositata in data 24/01/2024 e dell'udienza tenutasi in data 01/03/2024, con riserva sciolta in data 08/03/2024, il sottoscritto Arch. Giuseppe Ioren Napoli, con studio in Palermo, Via Vittorio Alfieri n° 26, iscritto all'Ordine Professionale degli Architetti della Provincia di Palermo al numero 1855, sulla scorta degli elaborati già depositati procede all'unificazione dei lotti A e B formando un LOTTO UNICO la cui vendita risulta più appetibile per le caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli stessi.

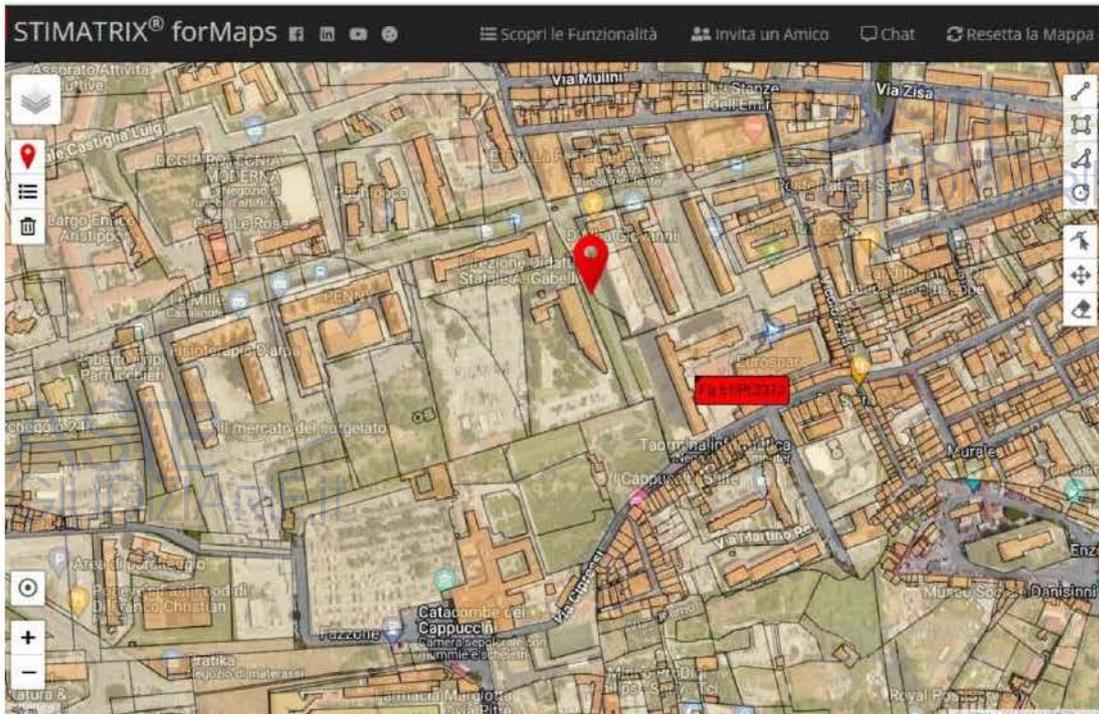
Per facilità di consultazione si riportano le risposte ai quesiti che inquadrano gli immobili.

QUESITO N° 1 – “Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento”.



Al fine dell'esatta individuazione delle unità immobiliari, si riportano le foto satellitari del comprensorio e la sovrapposizione dell'Ortofoto con la mappa catastale, con evidenziato in rosso l'immobile oggetto di Procedura Esecutiva.





Fonte: Stimatrix ForMaps

Immobilie sito in Palermo: Coordinate GPS: N. 38°11'416" – E. 13°34'057"

Viste le caratteristiche dell'immobile oggetto di vendita forzata, considerato che trattasi di N.2 immobili, ubicati entrambi in via Corradino di Svevia n. 48, con caratteristiche catastali e tipologiche differenti.

Complessivamente i due immobili risultano funzionali se articolati come unico lotto, così come di fatto risultano essere nello stato di fatto; pertanto sebbene si formuleranno due stime differenti si giungerà ad un unico valore complessivo come **lotto unico** per la vendita.

Nello specifico i due immobili sono così costituiti:

A) Immobile censito al N.C.E.U. Foglio 51, particella 2372, sub. 197, scala D, piano S2, cons. 2,5 vani catastali, cat. A/10.

Diritto: - Proprietà per 1/1 a [redacted] con sede in Palermo, via Corradino di Svevia n. 48 - codice fiscale [redacted]

Il diritto reale di Proprietà indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità dell'esecutato, [redacted]

[redacted], in forza di Atto di Compravendita del 29/06/2000 dal Notaio Maniscalco Giuseppe in Palermo,

rep. 101113, trascritto il 07.07.2000 ai nn. 26973/20105 da potere della società
[redacted] con sede in Palermo, cod. fisc. [redacted].

B) Immobile censito al N.C.E.U. Foglio 51, particella 2372, sub. 310, piano S1, cons. 577 mq, cat. C/2

Diritto: - Proprietà per 1/1 [redacted] con sede in Palermo, via Corradino di Svevia n. 48 - codice fiscale [redacted]

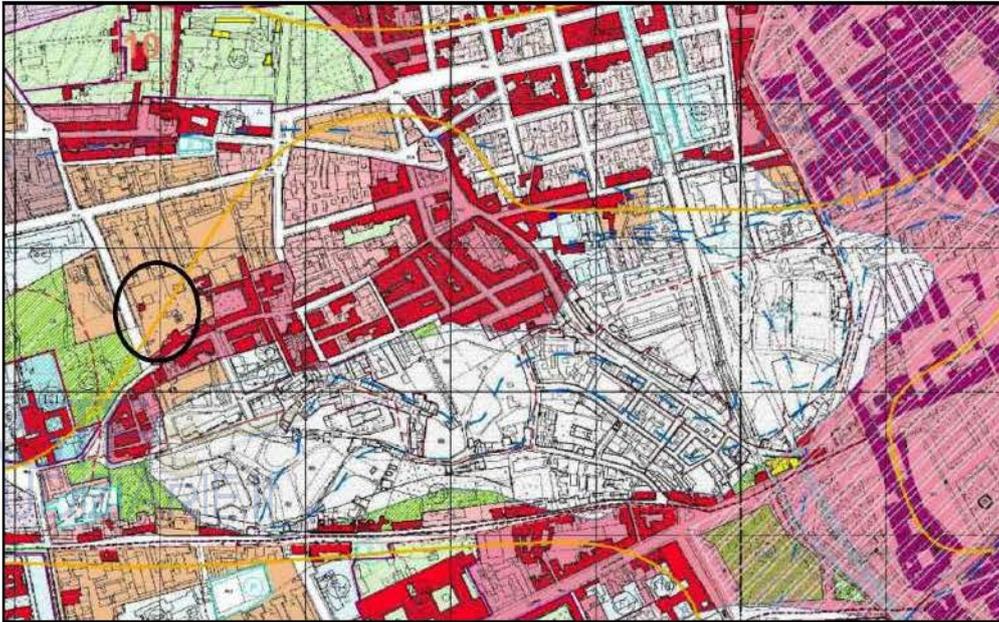
Il diritto reale di Proprietà indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità dell'esecutato, [redacted]

[redacted], in forza di Atto di Compravendita del 29/06/2000 dal Notaio Maniscalco Giuseppe in Palermo, rep. 101113, trascritto il 07.07.2000 ai nn. 26973/20105 da potere della società [redacted] con sede in Palermo, cod. fisc. [redacted].

QUESITO N° 2 – “Elencare ed individuare il bene e procedere alla descrizione materiale del lotto”.

I beni oggetto di esecuzione si trovano nel Comune di Palermo, in via Corradino di Svevia n. 48. La zona è ad alta densità abitativa con numerose attività commerciali e servizi, è ben collegata sia al centro città con mezzi pubblici sia alla periferia essendo in prossimità della Circonvallazione.

Secondo la Variante Generale al P.R.G. di Palermo (D.C.C. 7/2004), approvata con D. Dir. 558 e 124/DRU/02 dell'Assessorato Territorio ed Ambiente della Regione Siciliana, l'immobile è individuato nella Tavola P2a – 5011 e ricade nella zona B3 “Aree urbane caratterizzate da edilizia residenziale con densità superiore a 4mc/mq”.



IL **LOTTO UNICO** oggetto della presente è accessibile dalla via Corradino di Svevia n. 48; i due immobili fanno parte della particella **2372** e si compongono rispettivamente di un'unità al piano S2 destinata ad ufficio individuata con il subalterno **197 (A)** e di un'unità al piano S1 destinata a magazzino individuata con il subalterno **310 (B)**.

Il sub. 197 (A) si raggiunge dal corpo scala D ed ascensore condominiale al piano 2° cantinato e risulta unito di fatto all'altra unità (B) individuata con il sub. 310, al quale si accede dalla rampa carrabile condominiale, con ingresso anche da via Cipressi n. 193.

Le due u.i.u. pur essendo ad altezze diverse son collegate da una rampa di scale con sei alzate che si sviluppa lungo il corridoio e da altri varchi interni.

Lo stato di manutenzione del LOTTO è complessivamente buono.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Foto n.1 e 2: esterno



Foto n. 3 - 4 e 5: esterno



Foto n.6 e 7: interno sub. 197



Foto n.6 e 7: interno sub. 310

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

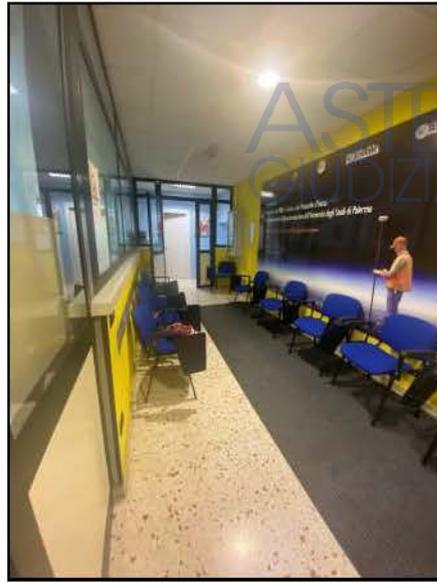


Foto n.8 e 9: interno sub. 310



Foto n.10 e 11: interno sub. 310

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

QUESITO N° 3 – “Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato”.

Il lotto in oggetto risulta catastalmente così censito:

CATASTO DEI FABBRICATI

Comune di Palermo - (Codice G273);

Foglio 51 - particella 2372 - subalterno 197;

Categoria A/10, Classe 3, Consistenza 2,5 vani, Superficie Catastale 54,00 mq, totale escluse aree esterne scoperte 54,00 mq, Rendita Catastale € 471,27;

Indirizzo: via Corradino di Svevia n° 48; scala D; Piano: S2;

INTESTATI:

- Proprietà per 1/1 [REDACTED] con sede in Palermo, via Corradino di Svevia n. 48
- codice fiscale [REDACTED]

Comune di Palermo - (Codice G273);

Foglio 51 - particella 2372 - subalterno 310;

Categoria C/2, Classe 6, Consistenza 577,00 mq, Rendita Catastale € 715,19;

Indirizzo: via Corradino di Svevia n° 48; scala D; Piano: S1;

INTESTATI:

- Proprietà per 1/1 a [REDACTED] con sede in Palermo, via Corradino di Svevia n. 48 -
codice fiscale [REDACTED]

I dati dei subalterni 197 e 310 della particella n° 2372 foglio di mappa n° 51, così come regolarmente annotato nella visura storica catastale (cfr. allegato), derivano da:

- *VARIAZIONE del 16/03/1998: Edificazione su area urbana (n. C00622.1/1998);*
- *VARIAZIONE del 09/11/2015: Superficie di impianto pubblicata;*
- *ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 29/06/2000, Atto di Compravendita del 29/06/2000 del Notaio Maniscalco Giuseppe in Palermo, rep. 101113, trascritto il 07.07.2000 ai nn. 26973/20105 da potere della società [REDACTED] con sede in Palermo, cod. fisc. [REDACTED].*

QUESITO N° 4 – “Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto”.

Prospetto sintetico

LOTTO UNICO: VIA CORRADINO DI SVEVIA, 48.

Proprietà per 1/1 a [REDACTED] con sede in Palermo, via Corradino di Svevia n. 48 - codice fiscale [REDACTED]

Il LOTTO UNICO oggetto della presente è accessibile dall'ingresso carrabile prospiciente il retro dell'ampia corte del fabbricato in condominio di via Corradino di Svevia n. 48 e via Cipressi 193.

Fa parte della particella 2372 all'interno del foglio di mappa 51 del comune di Palermo ed è unità afferente di un fabbricato a quattordici elevazioni fuori terra.

L'U.I.U. individuata con il sub. 197 è posta al piano S2 dell'edificio ed è destinata ad ufficio.

L'immobile risulta composto da un breve corridoio di ingresso/disimpegno, a forma di L sul quale si trovano due vani di cui uno con finestra su area esterna condominiale; il w.c. è ubicato nel corridoio tra i due vani, è privo di finestra e con aerazione forzata.

L'U.I.U. individuata con il sub. 310 è posta al piano S1 dell'edificio ed è destinato a magazzino C/2 ed in origine era un ampio locale pilastro munito di servizi igienici. Grazie ad un intervento realizzato con pannellature amovibili in alluminio e vetro, per le esigenze dell'attività è stato suddiviso in vari ambienti disimpegnati di varie dimensioni assimilabili, una parte, ad uffici con attesa e locali riunioni ed un'altra parte a magazzino/laboratorio tutti locali funzionali all'attività della società Ecoflux s.r.l.

Si tratta complessivamente di strutture precarie, di facile rimozione, strettamente funzionali all'attività in essere e per le quali non si è reso necessario una modifica della planimetria catastale né tanto meno vi era la necessità della richiesta di un titolo edilizio.

Allo stato attuale il sub. 310 è unito di fatto all'altro immobile oggetto di procedura esecutiva individuato con il sub. 197, dotato anche di ingresso autonomo attraverso il corpo scala D dell'edificio.

La comunicazione avviene tramite una rampa di scale di 6 alzate ricavata nel corridoio del sub 197. Tale rampa per le sue caratteristiche si può ipotizzare che sia stata realizzata sin dall'origine per rendere funzionale l'intero spazio occupato dalla Ecoflux s.r.l. garantendo sia l'ingresso attraverso il corpo scala D del fabbricato in condominio sia l'ingresso carrabile autonomo attraverso la corte comune condominiale.

QUESITO N° 5 – “Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato”.

In risposta al presente quesito si riporta la Storia del Dominio Ventennale:

- ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 29/06/2000, Atto di Compravendita del 29/06/2000 del Notaio Maniscalco Giuseppe in Palermo, rep. 101113, trascritto il 07.07.2000 ai nn. 26973/20105 da potere della società [REDACTED] con sede in Palermo, cod. fisc. [REDACTED]

QUESITO N° 6 – “Verificare la regolarità del bene sotto il profilo edilizio”.

L'immobile in oggetto fa parte di un fabbricato che è stato costruito negli anni '90 con regolare Concessione Edilizia n. 483 del 27/12/1991 a seguito del parere favorevole espresso dalla Commissione Edilizia comunale nella seduta del 04/06/1991.

Per il fabbricato oggetto della suddetta concessione è stato rilasciato il certificato di abitabilità avente prot. 12702-3370 del 20/10/1999 (cfr. allegato).

Le due u.i.u. unite di fatto nello stato in cui si trovano sono complementari e funzionali a tutte le attività che si possono svolgere all'interno.

La destinazione d'uso differente fra le due unità non deve costituire ostacolo alla vendita ma anzi determina un accrescimento del valore.

La situazione urbanistica e catastale, regolarmente legittimata, distingue le due unità per forma, consistenza e destinazione; l'unione di fatto può essere eliminata mediante la realizzazione di un muro divisorio, probabilmente mai costruito.



PLANIMETRIA CATASTALE

Data presentazione: 16/03/1998 - Data: 02/05/2023 - n. T176019 - Richiedente: RNNGPP59H06G2730

MOD. BNL (GEV) 1187/200 48

MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

Palermo via C. di Svevia

Planimetria di u.i.u. in Comune di Palermo via C. di Svevia

PIANO MENO DUE (S2)
SCALA 1/200
 $9/1 = 2,95$

Proprietà condominiale

Proprietà

Proprietà

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1/200

15 MAR 1998

Dichiarazione di N.C.
 Deruncia di variazione
 Ultima planimetria in atti

Compilata dal Geometra [Redacted]

Isritto all'Albo dei Geometri
 Palermo 3071

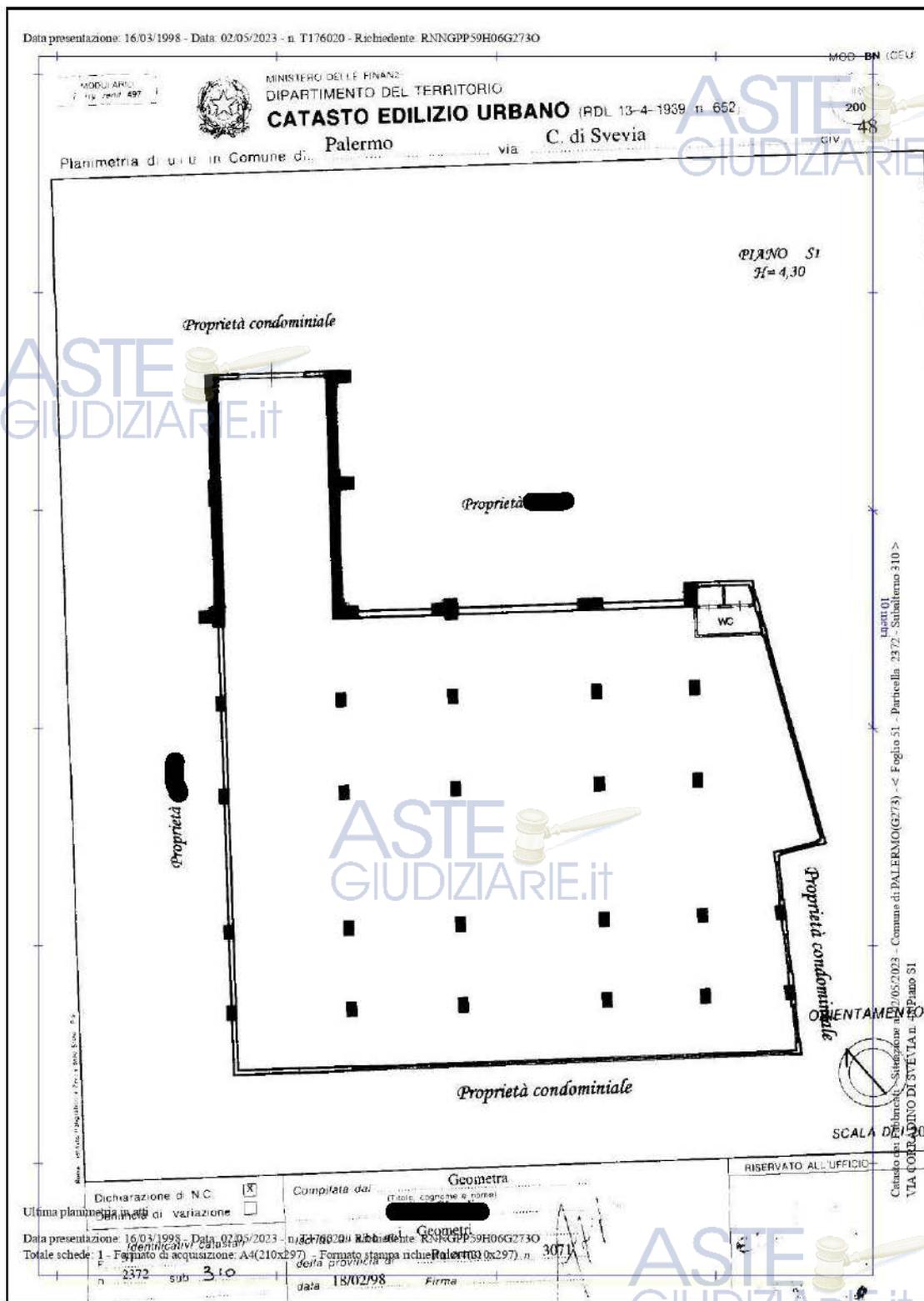
Data presentazione 16/03/1998 - Data 02/05/2023 - n. T176019 - Richiedente RNNGPP59H06G2730
 Totale scilogs 21 - Formato di organizzazione sub 4

data 18/02/98 Firma [Redacted]

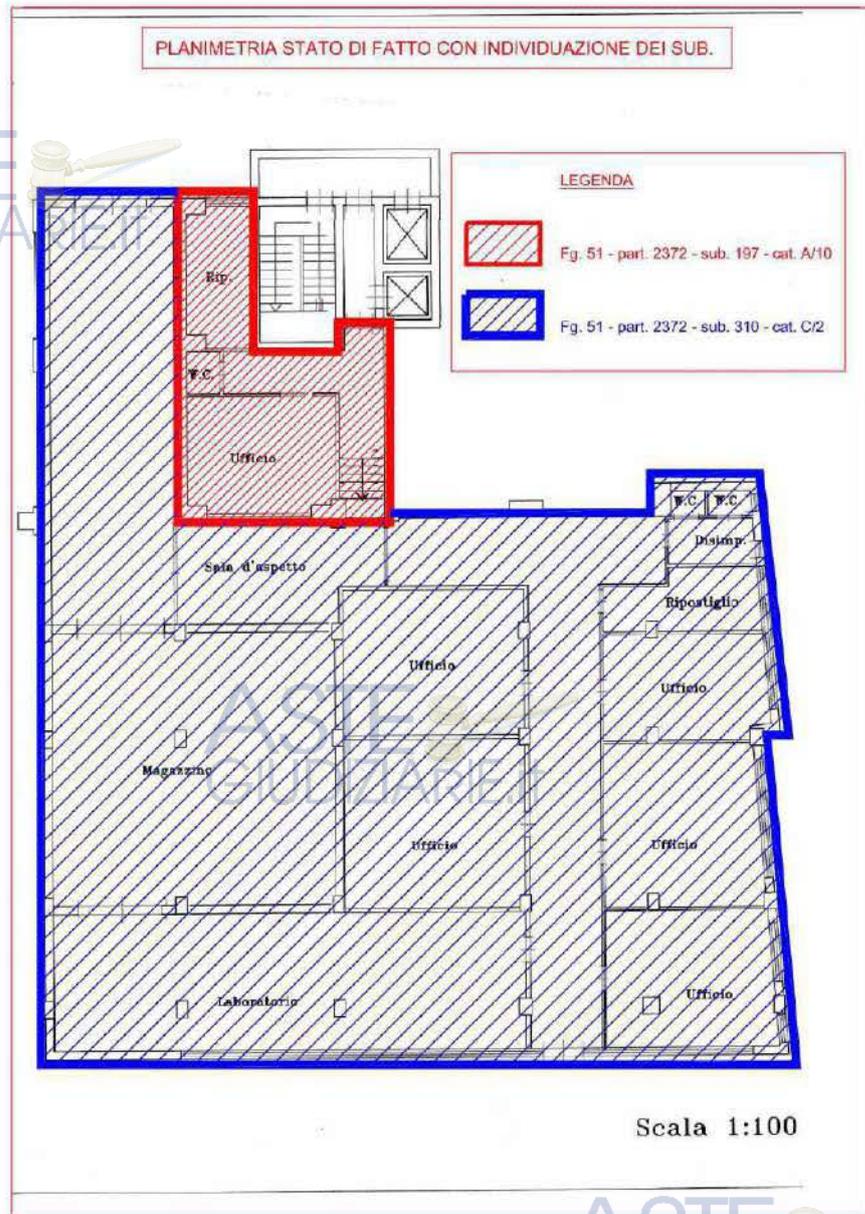
RISERVATO ALL'UFFICIO

16 MAR 1998

Ufficio del Fabbricati - Situazione al 02/05/2023 - Comune di PALERMO (06273) - < Foglio 51 - Parcella 2372 - Subalterno 197 >
 VIA CORRADINO DI SAETTA n. 48 - Scala D Piano S2



PLANIMETRIA STATO DI FATTO
con l'accorpamento delle due u.i.u.



QUESITO N° 7 – “Indicare lo stato di possesso dell’immobile”.

L’immobile in oggetto è in possesso del proprietario, [REDACTED]

QUESITO N° 8 – “Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene”.

L’immobile non è gravato da vincoli ed oneri giuridici originati dalla presente procedura espropriativa.

QUESITO N° 9 – “Verificare se i beni pignorati ricadono su suolo demaniale”.

Il bene oggetto di pignoramento non ricade su suolo demaniale.

QUESITO N° 10 – “Verificare l’esistenza di pesi ed oneri di altro tipo”.

Per l’immobile in oggetto non sussiste l’esistenza di pesi ed oneri di altro tipo diversi da quelli della procedura esecutiva.

QUESITO N° 11 – “Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell’immobile e su eventuali procedimenti”.

Per l’unità immobiliare in oggetto alla data del mese di maggio 2023 non vi sono spese condominiali non pagate.

QUESITO N° 12 – “Procedere alla valutazione dei beni”.

CRITERIO DI STIMA

L'utilizzo della valutazione è un postulato estimativo fondamentale che stabilisce che il valore di stima dipende dallo scopo per il quale è richiesta la valutazione, avendo ogni valutazione un proprio movente o ragione pratica che la promuove, in relazione al complesso dei rapporti che intercorrono tra i soggetti, i fatti e il bene, il servizio o il diritto oggetto di valutazione.

Il presente rapporto di valutazione è finalizzato alla determinazione del "più probabile valore in libero mercato" e del "più probabile valore di mercato in condizioni vendita forzata" nell'ambito delle procedure esecutive.

Per determinare il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata, come valore derivato dal più probabile in regime di libero mercato, si prendono in esame i differenziali esistenti, al momento della stima, fra l'ipotetica vendita dell'immobile in esame in libero mercato, rispetto alla vendita forzata implicita alla procedura esecutiva.

BASI DEL VALORE

Il più probabile valore di mercato secondo gli standard internazionali (IVS 2007 - IVS 1, nota 3.1) ed il Codice di Tecnoborsa (IV edizione, capitolo 4, 2.2) viene definito come segue:

"Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione."

Secondo le Linee guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie (edizione OS/2011 - R.1.2) il valore di mercato viene così definito:

"L'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione. "

Il valore di vendita forzata secondo gli standard internazionali (IVS 2007 - IVS 2, nota 6.11) ed il Codice di Tecnoborsa (IV edizione, capitolo 4, 2.12) viene definito come segue:

"Il termine di vendita forzata è usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato. Il prezzo che potrebbe essere ottenuto in queste circostanze dipende dalla natura della pressione operata sul venditore o dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato."

METODI DI STIMA

Valutazione e stima compendio immobiliare

SCHEMA DESCRITTIVA IMMOBILE – Subject A	
Ubicazione	
Comune	PALERMO
Indirizzo	VIA CORRADINO DI SVEVIA, N. 48
Piano	S2
Dati Catastali	
Tipo catasto	Fabbricati
Ubicazione	Palermo
Foglio	51
Mappale	2372
Subalterno	197
Categoria	A/10

Classe	3
Consistenza	2,5 vani
Rendita Catastale	€ 471,27
Valore Catastale	€ 54 431,68
Superficie catastale	Mq 54,00

Calcolo delle superfici

Superfici coperte calpestabili (100%)	Superficie lorda	51,50
	Superficie commerciale	51,50
Superfici muri perimetrali esterni (100%)	Superficie lorda	0,00
	Superficie commerciale	0,00
Superfici muri perimetrali in comunione (50%)	Superficie lorda	0,00
	Superficie commerciale	0,00
Superfici muri interni (100%)	Superficie lorda	2,50
	Superficie commerciale	2,50
Superfici scoperte - Balcone, terrazzo, portici e patii (30% fino a 25 mq, 10% l'eccedenza)	Superficie lorda	0,00
	Superficie commerciale	0,00
Superficie commerciale totale		54,00
Saggio di variazione annuale del mercato		1,00 %

SCHEDE DESCRITTIVE IMMOBILE – Subject B	
Ubicazione	
Comune	PALERMO
Indirizzo	VIA CORRADINO DI SVEVIA, N. 48
Piano	S1
Dati Catastali	
Tipo catasto	Fabbricati
Ubicazione	Palermo
Foglio	51
Mappale	2372
Subalterno	310
Categoria	C/2
Classe	6

Consistenza	577 mq
Rendita Catastale	€ 715,19
Valore Catastale	€ 82 604,45
Superficie catastale	Mq 577,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Calcolo delle superfici

Superfici coperte calpestabili (100%)	Superficie lorda	573,00
	Superficie commerciale	573,00
Superfici muri perimetrali esterni (100%)	Superficie lorda	0,00
	Superficie commerciale	0,00
Superfici muri perimetrali in comunione (50%)	Superficie lorda	0,00
	Superficie commerciale	0,00
Superfici muri interni (100%)	Superficie lorda	4,00
	Superficie commerciale	4,00
Superfici scoperte - Balcone, terrazzo, portici e patii (30% fino a 25 mq, 10% l'eccedenza)	Superficie lorda	0,00
	Superficie commerciale	0,00
Superficie commerciale totale		577,00
Saggio di variazione annuale del mercato		1,00 %

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Comparabili

La ricerca di atti di compravendita recenti di beni immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato non ha dato esito favorevole.

Fra le "offerte" sul mercato immobiliare sulla pubblicazione on line "Immobiliare.it" è stato individuato un ampio locale con destinazione a magazzino, ubicato in una via poco distante dallo stesso; è un ampio locale di circa mq 1.400 al piano cantinato di un complesso condominiale.

SCHEDE DESCRITTIVA IMMOBILE – Comparabile	
Ubicazione	
Comune	PALERMO
Indirizzo	VIA POLITO, 7/f
Piano	S1

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Dati Catastali	
Tipo catasto	Fabbricati
Ubicazione	Palermo
Categoria	C/2
Consistenza	1.406 MQ
Valore al €/mq	462,30

Gli importi al mq come sopra evidenziati determinano una richiesta pari ad € 462,30 al mq.

Nell'ambito di una possibile trattativa si può ipotizzare una riduzione media compresa tra il 10 ed il 15% che determina un prezzo di circa € 400,00/mq

Valori OMI

Nell'ambito dei processi estimativi, le quotazioni OMI non possono intendersi sostitutive della stima puntuale, in quanto forniscono indicazioni di valore di larga massima. La stessa Agenzia delle Entrate avverte che solo la stima effettuata da un tecnico professionista può rappresentare e descrivere in maniera esaustiva e con piena efficacia l'immobile e motivare il valore da attribuirgli.

Tuttavia, al fine di una completa informazione, il sottoscritto ritiene opportuno riportare di seguito la tabella con le quotazioni immobiliari dell'ultimo semestre pubblicato, che individuano un intervallo minimo/massimo, per unità di superficie in euro al mq, dei valori di mercato e locazione, per tipologia immobiliare e stato di conservazione.

Banca dati delle quotazioni immobiliari

Zona OMI: C5 - Semicentrale/PERPIGNANO – SICCHERIA - CAPPUCCINI

Destinazione: Terziaria - Commerciale

Anno: 2° semestre 2023

Unità immobiliare sub. 197

Tipologia Zona OMI	Stato conservativo	Valore mercato €/mq			Valore Locazione €/mq		
		Minimo	Massimo	Superficie	Minimo	Massimo	Superficie
Uffici	NORMALE	690,00	880,00	Lorda	4,40	5,60	Lorda

Per quanto sopra, il valore medio che si ricava è pari ad € 785,00 €/mq .

L'unità immobiliare identificata con il sub 197 per le sue caratteristiche descritte è potenzialmente il valore aggiunto al sub 310 in quanto con questo è funzionale a qualunque attività.

Pertanto si assume il valore commerciale medio pari ad €/mq 785,00.

$$785,00 \text{ €/mq} \times 54,00 \text{ mq} = \underline{42.390,00 \text{ €}}$$

Come predisposto dalle indicazioni del quesito n. 12, il sottoscritto tiene conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile.

Pertanto, sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, propone un prezzo base d'asta del cespite ridotto nella misura del 15%, numericamente:

$$15\% \text{ di } \text{€ } 42.390,00 = \text{€ } 6.358,50 \text{ da cui: } \text{€ } 42.390,00 - \text{€ } 6.358,50 = \text{€ } 36.031,50$$

in c.t. € 36.000,00

Unità immobiliare sub. 310

Tipologia Zona OMI	Stato conservativo	Valore mercato €/mq			Valore Locazione €/mq		
		Minimo	Massimo	Sup.	Minimo	Massimo	Superficie
Magazzini	NORMALE	320,00	485,00	Lorda	2,20	3,20	Lorda

Per quanto sopra, si ricava il valore medio pari ad € 402,50 corrispondente al presunto valore dell'immobile proposto in vendita

$$\text{Pertanto: } \text{mq } 577,00 \times \text{€/mq } 400,00 = \text{€ } \underline{230.800,00}$$

Come predisposto dalle indicazioni del quesito n. 12, il sottoscritto tiene conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile.

Pertanto, sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, propone un prezzo base d'asta del cespite ridotto nella misura del 15%, numericamente:

$$15\% \text{ di } \text{€ } 230.800,00 = \text{€ } 34.620,00 \text{ da cui: } \text{€ } 230.800,00 - \text{€ } 34.620,00 = \text{€ } 196.180,00$$

in c.t. € 196.000

Considerazioni conclusive

Il sottoscritto Arch. GIUSEPPE IOREN NAPOLI, *Esperto Valutatore Immobiliare* nominato, con studio in Palermo, via Vittorio Alfieri n° 26, iscritto all'Ordine Professionale degli Architetti della Provincia di PALERMO al numero 1855,

dopo un'attenta indagine nel locale mercato immobiliare e alla luce delle risultanze derivanti dall'analisi del compendio immobiliare

D I C H I A R A C H E I L



Valore di Mercato dell'immobile individuato con il sub. 197 è pari a € 36.000,00
(valore/mq € 666,60)

Valore di Mercato dell'immobile individuato con il sub. 310 è pari a € 196.000,00
(valore/mq € 339,70)

Valore di mercato del LOTTO UNICO è pari a € 232.000,00

Che si assume quale più probabile valore di mercato alla data di aprile 2024.

Palermo 08 aprile 2024

Arch. Giuseppe Ioren Napoli

