V°, all'esame del Curatore.
Il G.D. Dott.ssa V. Rubino

30/09/2024

Tribunale di Palermo

Sezione IV Civile - Fallimentare

Il Giudice Delegato Dott.ssa Vittoria Rubino

Relazione di consulenza tecnica di ufficio

Valutazione di immobili

Procedimento R.G. 72-2012

***

Curatore Fallimentare: Dott. Giulio Contrada

***

Fascicolo II - Immobile al P.to 6)

Aggiornamento valore di stima alla data odierna

Palermo, lì 20.09.2024

Il Consulente Tecnico D'Ufficio

Dott. Ing. Girolamo Gorgone

Firmato Da: ArubaPEC EU Qualified Certificates CA G1 Emesso Da: ArubaPEC EU Qualified Certificates CA G1 Serial#: 4d4afd13e8ae2789 - Firmato Da: Girolamo Gorgone Emesso Da: ArubaPEC EU Qualified Certificates CA G1 Serial#: 45350ecefd38d87

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

***

La presente relazione di stima, risulta così articolata:

RELAZIONE DI STIMA -Fascicolo II-

Premessa 3
I - Individuazione dei beni 3
II - Regolarità urbanistica 4
III - Descrizione del contesto 4
III - Descrizione del fabbricato 5
IV - Dotazioni condominiali 23
V - Formalità, vincoli e oneri 23
VI - Stato di possesso 23
VII - Verifica regolarità urbanistica dei beni 24
VIII - Identificazione catastale del bene 24
IX - Metodo di stima 24
X - Valore di stima 28
XI - Stima 30
Elenco elaborati allegati 31

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

Firmato Da: ArubaPEC EU Qualified Certificates CA G1 Emesso Da: ArubaPEC EU Qualified Certificates CA G1 Serial#: 4d4afd13e8ae2789 - Firmato Da: Girolamo Gorgone Emesso Da: ArubaPEC EU Qualified Certificates CA G1 Serial#: 45350ecefd38d87

Firmato Da: ArubaPEC EU Qualified Certificates CA G1 Emesso Da: ArubaPEC EU Qualified Certificates CA G1 Serial#: 4d4afd13e8ae2789 - Firmato Da: Girolamo Gorgone Emesso Da: ArubaPEC EU Qualified Certificates CA G1 Serial#: 45350ecefd38d87

RELAZIONE DI STIMA

***

Premessa

La presente viene richiesta all'interno del procedimento fall. 72-2012 in riferimento al bene già individuato come bene al ***P.to 6)*** della precedente stima, al fine di aggiornare il valore di stima eseguita nel 2014.

Il sottoscritto ha quindi esaminato la documentazione tecnica e comparato questa con lo stato dei luoghi aggiornato alla data del nuovo sopralluogo eseguito in data 27.06.2024.

La presente relazione si inserisce quindi come aggiornamento di quella già in atti, mantenendo la stessa numerazione progressiva.

All'interno di questa, gli elementi invariati saranno richiamati dal precedente elaborato.

I - Individuazione dei beni

Di seguito, invariato nella sua identificazione, si riporta l'individuazione catastale del bene stimato nel presente fascicolo:

P.to 6) N.C.E.U. Comune di Santa Cristina Gela, Foglio 1, Particella 618, Sub 1, Categoria D/2, Rendita Euro 5.087,10 - Via delle Vittorie n. 3 n.

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

5 Piano T-1-2. **Proprietà per 1/5, Proprietà in comunione legale dei beni per 4/5**.

L'immobile è composto da un fabbricato isolato ed il relativo terreno di pertinenza. La destinazione attuale è di Comunità alloggio/pensione.

***

II - Regolarità urbanistica

Alla data di redazione della presente, non sono state rilevate variazioni circa la regolarità urbanistica non essendo state rinvenute opere o modifiche al fabbricato, pertanto si rimanda alla descrizione effettuata nella precedente perizia.

***

III - Descrizione del contesto

Alla data di redazione della presente, non vi sono state variazioni in merito alla precedente individuazione del contesto e dei confini per il bene, pertanto si rimanda alla descrizione effettuata nella precedente perizia.

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

Firmato Da: ArubaPEC EU Qualified Certificates CA G1 Emesso Da: ArubaPEC EU Qualified Certificates CA G1 Serial#: 4d4afd13e8ae2789 - Firmato Da: Girolamo Gorgone Emesso Da: ArubaPEC EU Qualified Certificates CA G1 Serial#: 45350ecefd38d87

***

III - Descrizione del fabbricato

L'immobile mostra pressoché le caratteristiche e finiture riscontrate nei precedenti sopralluoghi, sebbene vi siano state evidenti modifiche allo stato di conservazione dovute all'usura del tempo aggravata dalle condizioni iniziali in cui versava.

Il sottoscritto ha eseguito nuovo sopralluogo in data 27.06.2024. Per una migliore comprensione dello stato di degrado in cui questo oggi versa, si propone il seguente report fotografico di confronto tra lo stato precedente al 29.01.2013 e quello attuale al 27.06.2024.

Si rappresenta che, visto lo stato in cui questo versa, non è stato possibile ispezionare il fabbricato anche ai piani superiori.

Dal confronto è possibile apprezzare:

- ✓ Ulteriore deterioramento delle finiture esterne con evidenti ulteriori distacchi di intonaco;
- ✓ Presenza di sfabbricidi cumulati all'sterno e vegetazione infestante;
- ✓ Ulteriore deterioramento delle finiture interne causate anche dal cedimento di ampie porzioni della copertura;
- ✓ Aggravamento degli ammaloramenti delle porzioni strutturali orizzontali e verticali;
- ✓ Cedimento di ampie porzioni di copertura a tutti i livelli;
- ✓ Probabile ulteriore vandalizzazione da parte di sconosciuti sebbene il bene si presenti recintato.

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

Firmato Da: ArubaPEC EU Qualified Certificates CA G1 Emesso Da: ArubaPEC EU Qualified Certificates CA G1 Serial#: 4d4afd13e8ae2789 - Firmato Da: Girolamo Gorgone Emesso Da: ArubaPEC EU Qualified Certificates CA G1 Serial#: 45350ecefd38d87

Immagine 36 - 01 Vista del prospetto principale al 29.01.2013

Foto di confronto al 27.06.2024

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

Firmato Da: ArubaPEC EU Qualified Certificates CA G1 Emesso Da: ArubaPEC EU Qualified Certificates CA G1 Serial#: 4d4afd13e8ae2789 - Firmato Da: Girolamo Gorgone Emesso Da: ArubaPEC EU Qualified Certificates CA G1 Serial#: 45350ecefd38d8

Immagine 36 - 02 Vista del retroprospetto al 29.01.2013

Foto di confronto al 27.06.2024

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

Firmato Da: ArubaPEC EU Qualified Certificates CA G1 Emesso Da: ArubaPEC EU Qualified Certificates CA G1 Serial#: 4d4afd13e8ae2789 - Firmato Da: Girolamo Gorgone Emesso Da: ArubaPEC EU Qualified Certificates CA G1 Serial#: 45350ecefd38d8

Immagine 36 - 08 Esterno al 29.01.2013

Foto di confronto al 27.06.2024

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

Firmato Da: ArubaPEC EU Qualified Certificates CA G1 Emesso Da: ArubaPEC EU Qualified Certificates CA G1 Serial#: 4d4afd13e8ae2789 - Firmato Da: Girolamo Gorgone Emesso Da: ArubaPEC EU Qualified Certificates CA G1 Serial#: 45350ecefd38d8

Immagine 36 - 11 Vista cortile interno al 29.01.2013

Foto di confronto al 27.06.2024

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

Firmato Da: ArubaPEC EU Qualified Certificates CA G1 Emesso Da: ArubaPEC EU Qualified Certificates CA G1 Serial#: 4d4afd13e8ae2789 - Firmato Da: Girolamo Gorgone Emesso Da: ArubaPEC EU Qualified Certificates CA G1 Serial#: 45350ecefd38d8

Immagine 36 - 15 Cucina Esterna al 29.01.2013

Foto di confronto al 27.06.2024

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

Firmato Da: ArubaPEC EU Qualified Certificates CA G1 Emesso Da: ArubaPEC EU Qualified Certificates CA G1 Serial#: 4d4afd13e8ae2789 - Firmato Da: Girolamo Gorgone Emesso Da: ArubaPEC EU Qualified Certificates CA G1 Serial#: 45350ecefd38d8

Immagine 36 - 20 Esterno al 29.01.2013

Foto di confronto al 27.06.2024

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

Firmato Da: ArubaPEC EU Qualified Certificates CA G1 Emesso Da: ArubaPEC EU Qualified Certificates CA G1 Serial#: 4d4afd13e8ae2789 - Firmato Da: Girolamo Gorgone Emesso Da: ArubaPEC EU Qualified Certificates CA G1 Serial#: 45350ecefd38d8

Immagine 36 - 22 Particolare magazzino al 29.01.2013

Foto di confronto al 27.06.2024

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

Firmato Da: ArubaPEC EU Qualified Certificates CA G1 Emesso Da: ArubaPEC EU Qualified Certificates CA G1 Serial#: 4d4afd13e8ae2789 - Firmato Da: Girolamo Gorgone Emesso Da: ArubaPEC EU Qualified Certificates CA G1 Serial#: 45350ecefd38d8

Immagine 36 - 27 Esterno al 29.01.2013

Foto di confronto al 27.06.2024

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

Firmato Da: ArubaPEC EU Qualified Certificates CA G1 Emesso Da: ArubaPEC EU Qualified Certificates CA G1 Serial#: 4d4afd13e8ae2789 - Firmato Da: Girolamo Gorgone Emesso Da: ArubaPEC EU Qualified Certificates CA G1 Serial#: 45350ecefd38d8

Immagine 36 - 30 Copertura al 29.01.2013

Foto di confronto al 27.06.2024

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

Firmato Da: ArubaPEC EU Qualified Certificates CA G1 Emesso Da: ArubaPEC EU Qualified Certificates CA G1 Serial#: 4d4afd13e8ae2789 - Firmato Da: Girolamo Gorgone Emesso Da: ArubaPEC EU Qualified Certificates CA G1 Serial#: 45350ecefd38d8

Immagine 36 - 50 Interno al 29.01.2013

Foto di confronto al 27.06.2024

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

Firmato Da: ArubaPEC EU Qualified Certificates CA G1 Emesso Da: ArubaPEC EU Qualified Certificates CA G1 Serial#: 4d4afd13e8ae2789 - Firmato Da: Girolamo Gorgone Emesso Da: ArubaPEC EU Qualified Certificates CA G1 Serial#: 45350ecefd38d8

Immagine 36 - 51 Interno al 29.01.2013

Foto di confronto al 27.06.2024

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

Firmato Da: ArubaPEC EU Qualified Certificates CA G1 Emesso Da: ArubaPEC EU Qualified Certificates CA G1 Serial#: 4d4afd13e8ae2789 - Firmato Da: Girolamo Gorgone Emesso Da: ArubaPEC EU Qualified Certificates CA G1 Serial#: 45350ecefd38d8

Immagine 36 – 55 Ascensore al 29.01.2013

Foto di confronto al 27.06.2024

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

Firmato Da: ArubaPEC EU Qualified Certificates CA G1 Emesso Da: ArubaPEC EU Qualified Certificates CA G1 Serial#: 4d4afd13e8ae2789 - Firmato Da: Girolamo Gorgone Emesso Da: ArubaPEC EU Qualified Certificates CA G1 Serial#: 45350ecefd38d8

Immagine 36 - 68 Cucina interna al 29.01.2013

Foto di confronto al 27.06.2024

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

Firmato Da: ArubaPEC EU Qualified Certificates CA G1 Emesso Da: ArubaPEC EU Qualified Certificates CA G1 Serial#: 4d4afd13e8ae2789 - Firmato Da: Girolamo Gorgone Emesso Da: ArubaPEC EU Qualified Certificates CA G1 Serial#: 45350ecefd38d8

Immagine 36 - 87 Interno al 29.01.2013

Foto di confronto al 27.06.2024

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

Firmato Da: ArubaPEC EU Qualified Certificates CA G1 Emesso Da: ArubaPEC EU Qualified Certificates CA G1 Serial#: 4d4afd13e8ae2789 - Firmato Da: Girolamo Gorgone Emesso Da: ArubaPEC EU Qualified Certificates CA G1 Serial#: 45350ecefd38d8

Immagine 36 - 95 Scala al 29.01.2013

Foto di confronto al 27.06.2024

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

Firmato Da: ArubaPEC EU Qualified Certificates CA G1 Emesso Da: ArubaPEC EU Qualified Certificates CA G1 Serial#: 4d4afd13e8ae2789 - Firmato Da: Girolamo Gorgone Emesso Da: ArubaPEC EU Qualified Certificates CA G1 Serial#: 45350ecefd38d8

Immagine 36 - 98 Particolare stato d'uso al 29.01.2013

Foto di confronto al 27.06.2024

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

Firmato Da: ArubaPEC EU Qualified Certificates CA G1 Emesso Da: ArubaPEC EU Qualified Certificates CA G1 Serial#: 4d4afd13e8ae2789 - Firmato Da: Girolamo Gorgone Emesso Da: ArubaPEC EU Qualified Certificates CA G1 Serial#: 45350ecefd38d8

Immagine 36 - 99 Scala al 29.01.2013

Foto di confronto al 27.06.2024

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

Firmato Da: ArubaPEC EU Qualified Certificates CA G1 Emesso Da: ArubaPEC EU Qualified Certificates CA G1 Serial#: 4d4afd13e8ae2789 - Firmato Da: Girolamo Gorgone Emesso Da: ArubaPEC EU Qualified Certificates CA G1 Serial#: 45350ecefd38d8

***

IV - Dotazioni condominiali

Alla data di redazione della presente, non vi sono state variazioni in merito alla precedente determinazione confermando che il bene è composto da una unità isolata pertanto priva di organizzazione e regolamentazione di tipo condominiale.

***

V - Formalità, vincoli e oneri

Alla data di redazione della presente, non vi sono state variazioni in merito alla precedente individuazione su formalità, vincoli e oneri per il bene.

***

VI - Stato di possesso

Alla data del sopralluogo si conferma che il bene è libero e disabitato per lungo tempo, lo stesso non potrebbe, viste le condizioni in cui versa, essere immediatamente abitato o utilizzato.

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

Firmato Da: ArubaPEC EU Qualified Certificates CA G1 Emesso Da: ArubaPEC EU Qualified Certificates CA G1 Serial#: 4d4afd13e8ae2789 - Firmato Da: Girolamo Gorgone Emesso Da: ArubaPEC EU Qualified Certificates CA G1 Serial#: 45350ecefd38d8

Firmato Da: ArubaPEC EU Qualified Certificates CA G1 Emesso Da: ArubaPEC EU Qualified Certificates CA G1 Serial#: 4d4afd13e8ae2789 - Firmato Da: Girolamo Gorgone Emesso Da: ArubaPEC EU Qualified Certificates CA G1 Serial#: 45350ecefd38d87

***

VII - Verifica regolarità urbanistica dei beni

Alla data di redazione della presente, non sono state rilevate variazioni, pertanto, si rimanda alla descrizione effettuata nella precedente perizia.

***

VIII - Identificazione catastale del bene

Alla data di redazione della presente, non sono state rilevate variazioni, pertanto, si rimanda alla descrizione effettuata nella precedente perizia compresi i costi determinati per il loro aggiornamento.

***

IX - Metodo di stima

Per la determinazione del valore dell'immobile, lo scrivente ha adottato il metodo sintetico comparativo prendendo come parametro di raffronto tra quelli comunemente adottati nell'estimo edilizio, il metro quadrato di superficie lorda determinato riferendosi alle indicazioni di cui al DPR n. 138/98, calcolato alla precedente perizia, effettuando il classamento

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

Firmato Da: ArubaPEC EU Qualified Certificates CA G1 Emesso Da: ArubaPEC EU Qualified Certificates CA G1 Serial#: 4d4afd13e8ae2789 - Firmato Da: Girolamo Gorgone Emesso Da: ArubaPEC EU Qualified Certificates CA G1 Serial#: 45350ecefd38d8

dell'immobile in oggetto ed il conseguente inserimento in classe di beni di analoghe caratteristiche estrinseche ed intrinseche. Questo permetterà di mettere in relazione caratteristiche e valori ben noti con quelli individuati nell'immobile in oggetto utilizzando, come fonte, i valori contenuti nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio. Tale procedimento viene adottato per limitare la discrezionalità del perito, servendosi dei dati di un listino "ufficiale" che è frutto di numerose indagini di mercato condotte capillarmente dall'ex U.T.E.. I dati sono rilevati con cadenza semestrale, sicché si farà riferimento agli ultimi disponibili, che nel caso specifico sono riferiti al II semestre del 2023.

I valori individuati saranno applicati all'immobile in oggetto attraverso l'utilizzo di coefficienti correttivi legati alle caratteristiche dimensionali, alle finiture, all'ubicazione e ad eventuali ulteriori caratteristiche intrinseche ed estrinseche. Tali parametri, seppur discrezionali, permetteranno di ottenere quindi dei valori di riferimento e dei parametri "pesati" al fine di individuare il più probabile valore medio di mercato del singolo immobile. La formula utilizzata nella presente è la seguente:

La formula utilizzata nella presente per la determinazione del valore di mercato è la seguente:

Vf = Vm*Cf*Sup

Dove:

- ✓ **Vf** è pari al valore riferito al bene;
- ✓ **Vm** è il valore medio €/m^2 applicato;

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

- ✓ **Cf** sono i coefficienti di differenziazione applicati;
- ✓ **Sup** è la superficie commerciale complessiva del bene;

La superficie commerciale complessiva del bene **Sup** è determinata con riferimento alle indicazioni di cui al DPR n. 138/98 calcolata e invariata dalla precedente perizia di stima, pertanto:

Superficie omogeneizzata complessiva pari a circa **514,2 m²**.

Per la determinazione del valore di vendita, i coefficienti correttivi applicati saranno i seguenti:

1.) Finitura dell'immobile - coeff. 0,85/1,15;

- Il coefficiente valuterà le finiture generali dell'immobile.

2.) Stato di conservazione dell'immobile - coeff. 0,7/1,05;

- Il coefficiente valuterà le condizioni generali dell'immobile.

3.) Dimensioni - coeff. 0,90/1,10;

- Il coefficiente, in ragione della destinazione del bene, ha lo scopo di aumentare il valore di immobili di taglia più commerciale e ridurre quelli meno commerciabili.

4.) Distributivo - coeff. 0,80/1,10;

- Il coefficiente ha lo scopo di modulare il valore in considerazione del possibile sfruttamento dell'area in relazione alla sua destinazione (distribuzione, forma, pendenza).

5.) Inserimento urbanistico - coeff. 0,80/1,10;

- Il coefficiente ha lo scopo di valutare la destinazione del bene in considerazione del contesto urbanistico in cui è inserito (servizi, assi viari, punti di interesse).

6.) Vista/affacci/accessibilità - coeff. 0,9/1,1;

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

Firmato Da: ArubaPEC EU Qualified Certificates CA G1 Emesso Da: ArubaPEC EU Qualified Certificates CA G1 Serial#: 4d4afd13e8ae2789 - Firmato Da: Girolamo Gorgone Emesso Da: ArubaPEC EU Qualified Certificates CA G1 Serial#: 45350ecefd38d87

- Il coefficiente ha lo scopo di valutare l'accessibilità del bene ovvero della sua luminosità.

7.) Piano - coeff. 0,75/1,20;

- Il coefficiente tiene in considerazione il piano dell'immobile in funzione della sua destinazione.

8.) Dotazioni condominiali del fabbricato - coeff. 0,9/1,1;

- Il coefficiente tiene in considerazione l'esistenza o meno di un condominio per la gestione dello stesso e l'eventuale presenza di dotazioni condominiali particolari.

9.) Regolarità urbanistica - coeff. 0,75/1,00;

- Coefficiente che deprezza il valore considerata la presenza di un immobile con difformità urbanistiche/edilizie.

10.) Stato di possesso - coeff. 0,90/1,00;

- Coefficiente che deprezza il valore considerata la presenza di occupanti dell'immobile.

Si premettono le seguenti considerazioni riguardanti il periodo considerato, la zona O.M.I. ove è ubicato l'immobile, i coefficienti correttivi e il calcolo della superficie omogenea, per il lotto, in relazione alle caratteristiche rilevate.

Zona O.M.I. ove è ubicato l'immobile è la seguente:

- ✓ Periodo di riferimento al secondo semestre del 2023 Comune di Santa Cristina Gela, Zona R2 "Extraurbana/ZONE RURALI"

A tale scopo si premettono le seguenti considerazioni, invariate rispetto alla precedente perizia:

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

Firmato Da: ArubaPEC EU Qualified Certificates CA G1 Emesso Da: ArubaPEC EU Qualified Certificates CA G1 Serial#: 4d4afd13e8ae2789 - Firmato Da: Girolamo Gorgone Emesso Da: ArubaPEC EU Qualified Certificates CA G1 Serial#: 45350ecefd38d8

Firmato Da: ArubaPEC EU Qualified Certificates CA G1 Emesso Da: ArubaPEC EU Qualified Certificates CA G1 Serial#: 4d4afd13e8ae2789 - Firmato Da: Girolamo Gorgone Emesso Da: ArubaPEC EU Qualified Certificates CA G1 Serial#: 45350ecefd38d8

- ✓ Il comparto dei locali destinati ad alberghi e pensioni ha valutazioni particolarmente difformi anche per immobili con caratteristiche simili tra loro;
- ✓ La richiesta generale di immobili di tale tipo è soggetta ad una flessione;
- ✓ L'ubicazione non ne differenzia il valore né il pregio;
- ✓ Le indagini svolte permettono di valutare l'immobile a m^2 per superficie lorda come sopra calcolata;
- ✓ Lo stato complessivo del fabbricato richiede un significativo intervento di ristrutturazione complessivo;
- ✓ La possibilità di destinare l'immobile ad attività commerciale o residenziale ne aumenta l'appetibilità;
- ✓ L'immobile risulta libero;
- ✓ L'immobile presenta un avanzato stato di abbandono.

***

X - Valore di stima

Tenuto conto della tipologia di immobile, delle sue caratteristiche intrinseche anche in considerazione della zona urbana ove questo è ubicato, per la stima si farà riferimento ai valori di base della zona O.M.I. R2 "Suburbana/ZONE RURALI" utilizzando come riferimento, mancando quella per strutture ricettive in quanto realtà estremamente limitata, i valori di mercato valore di marcato per "*Ville e Villini*" ai quali saranno comunque applicati idonei coefficienti correttivi.

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

Di seguito i valori O.M.I. presenti nella zona R2 riferiti a **Ville e Villini** utilizzati per la definizione del parametro di stima:

Periodo	*Zona O.M.I.*	*U.M.*	*Valore minimo*	*Valore Massimo*	*Valore medio*
II° 2023	R2	m^2	315,00 €/m^2	465,00 €/m^2	390,00 €/m^2

Considerato quindi che saranno applicati coefficienti correttivi, il sottoscritto ritiene corretto utilizzare come valore base il valore medio come sopra determinato.

II° 2023 Ville e Villini		*Motivazione*
Valore base	390,00 €/m^2	
Coeff. 1	0,85	*finiture da sostituire*
Coeff. 2	0,75	*Inutilizzabile sino a ristrutturazione completa*
Coeff. 3	0,95	*Immobile di grandi dimensioni*
Coeff. 4	1,00	*Distribuzione coerente con la tipologia*
Coeff. 5	0,90	*Contesto non servito con scarsa viabilità*
Coeff. 6	1,05	*Buona luminosità*
Coeff. 7	1,00	*n.r.*
Coeff. 8	1,00	*n.r.*
Coeff. 9	0,95	*Necessario allineamento catastale*
Coeff. 10	1,00	*Immobile libero*
Valore €/m^2	212,04 €/m^2	

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

Firmato Da: ArubaPEC EU Qualified Certificates CA G1 Emesso Da: ArubaPEC EU Qualified Certificates CA G1 Serial#: 4d4afd13e8ae2789 - Firmato Da: Girolamo Gorgone Emesso Da: ArubaPEC EU Qualified Certificates CA G1 Serial#: 45350ecefd38d8

Premesso quanto sopra, il valore assunto dal sottoscritto per la valutazione dell'immobile descritto ed individuato nel presente *Fascicolo II*, ***P.to 6)***, considerati i valori correttivi, è pari a **212,04 €/m².**

***

XI - Stima

Il valore individuato risulta congruo e pertanto sarà utilizzato senza ulteriori coefficienti o modifiche per la definizione della stima.

Il valore ***Vl*** del bene è pertanto pari al prodotto tra il valore medio e €/m² come sopra determinato pari a ***Vm*Cf*** pari a 212,04 €/m² e la superficie commerciale calcolata ***Sup*** pari a 514,20 m²:

- ✓ Vl = 212,04 €/m² x 514,20 m² = **109.030,97 €**

A tale valore vanno detratti i costi di allineamento catastale, stimati alla precedente perizia e qui confermati, complessivamente determinati in complessivi **1.500,0 €** oltre IVA e oneri di legge.

Il valore a base d'asta, oggetto di aggiornamento alla data odierna è pertanto determinato dalla differenza tra il valore di stima ed i costi di allineamento catastale:

- ✓ 109.030,97 € - 1.500,00 € = **107.530,97 €**

Palermo, lì 20.09.2024

Il Consulente Tecnico D'Ufficio

Dott. Ing. Girolamo Gorgone

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

Firmato Da: ArubaPEC EU Qualified Certificates CA G1 Emesso Da: ArubaPEC EU Qualified Certificates CA G1 Serial#: 4d4afd13e8ae2789 - Firmato Da: Girolamo Gorgone Emesso Da: ArubaPEC EU Qualified Certificates CA G1 Serial#: 45350ecefd38d87

Elenco elaborati allegati

Elaborato - Relazione generale

Relazione generale;

Elaborato - Allegati

Allegato 1 - Visura aggiornata;

Allegato 2 - Ricerca Banca dati quotazioni immobiliari.

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

Firmato Da: ArubaPEC EU Qualified Certificates CA G1 Emesso Da: ArubaPEC EU Qualified Certificates CA G1 Serial#: 4d4afd13e8ae2789 - Firmato Da: Girolamo Gorgone Emesso Da: ArubaPEC EU Qualified Certificates CA G1 Serial#: 45350ecefd38d87