

Dr. Geom. Diego ARGENTO

Via Gaetano Rao, 28

92024 - CANICATTI' (AG)

Partita IVA: 01349420842

Codice fiscale: RGNDGI60C01B602X

Telefono: 0922851644

Cellulare: 3484401798

e-mail: diego.argento@studioargento.it

Valutatore immobiliare certificato UNI 11558:2014 REV-IT/CNGeGL/2022/27

ASTE
GIUDIZIARIE®

STUDIO
ARGENTO
Consulenze tecnico legali

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Perizia di stima standard retail

del più probabile valore di mercato dell'immobile ubicato
in Comune di Palermo (PA)

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Locale commerciale Via Principe di Palagonia n° 55

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Canicatti, 16 dicembre 2023

Dott. Geom. Diego ARGENTO

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

INDICE

1. PREMESSE	1
1.1 Nomina ed accertamenti richiesti al Consulente	1
1.2 Metodo di accertamento e di stima	1
2. OPERAZIONI PERITALI E RICERCHE DOCUMENTALI	2
2.1 Ubicazione	2
2.2 Sopralluoghi, rilievi ed indagini effettuate	2
2.3 Individuazione catastale degli immobili oggetto di perizia	2
3. ELENCO DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA	2
4. SCHEDE DESCRITTIVE DEGLI IMMOBILI	3
5. VALUTAZIONE E STIMA DEI CESPITI	6
6. RIEPILOGO E CONSIDERAZIONI FINALI	9
7. ALLEGATI	9

ASTE
GIUDIZIARIE®

1. PREMESSE

1.1 Nomina ed accertamenti richiesti al Consulente

Il sottoscritto **Dott. Geom. Diego ARGENTO**, con studio in Canicatti (AG), Via Gaetano Rao n. 28, iscritto all'Albo Professionale dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Agrigento al n. 1549, assicurato con la compagnia Assicurazioni Generali, polizza n. 291348426, con scadenza in data 05/08/2022, a seguito dell'incarico ricevuto in data **11 dicembre 2023** da

[REDAZIONE] di redigere **perizia di stima analitica**, al fine di individuare il più probabile valore di mercato che in una libera contrattazione di compravendita avrebbero i seguenti immobili:

1) Immobile sito in Comune di Palermo (PA), Via Principe di Palagonia (Sub 3) n. 55, piano T, censito al foglio 43, particella 184 sub. 3 (vedasi Scheda immobile n. 1 e Scheda di valutazione n. 1).

Si precisa che qualora si tratti di reperire per conto del richiedente la valutazione documentazione indispensabile per l'esecuzione del rapporto di valutazione, il processo dovrà risultare controllato e trasparente, al perito è fatto OBBLIGO di avvertire la committenza dell'esistenza di un conflitto fra le parti coinvolte del processo di valutazione.

Il Valutatore dovrà mantenere sempre autonomia professionale e svolgere l'attività senza pregiudizi e senza incorrere nelle ipotesi di conflitto di interesse previste dalle best practices internazionali, dalle norme nazionali e da codici deontologici dell'Ordine o Collegio di appartenenza.

Si attesta che il sottoscritto Geom. Diego Argento nella redazione del presente rapporto immobiliare non ha alcuna condizione o situazione che possa essere ricondotta a posizioni in conflitto di interessi.

1.2 Metodo di accertamento e di stima

Lo stato degli immobili è stato rilevato durante il sopralluogo, con accesso agli stessi, svolto in data 15 dicembre 2023.

La valutazione dei cespiti è stata effettuata tramite Market Comparison Approach (MCA), un procedimento di stima del prezzo di mercato degli immobili, attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili contrattati di recente e di prezzo noto. L'MCA si fonda sull'assunto elementare per il quale il mercato stabilirà il prezzo dell'immobile da stimare, allo stesso modo dei prezzi già fissati per gli immobili di confronto. Il sottoscritto Diego Argento, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Agrigento, attesta che il presente Rapporto di Valutazione è stato redatto in conformità al Codice delle Valutazioni Immobiliari (Techoborsa) e alle Linee Guida per la valutazione degli immobili. Finalità della presente stima è la determinazione del Valore di Mercato attribuibile agli immobili infra meglio descritti. Secondo l'International Valuation Standards 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 le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione (IVS 1, 3.1). La stima è stata condotta sulla base delle risultanze di un sopralluogo diretto presso i beni - e di un'indagine sulla situazione del mercato immobiliare nella zona. A supporto della valutazione si è assunta la documentazione tecnica, resa disponibile dalla committenza, dalla quale abbiamo rilevato l'individuazione catastale, le consistenze, e i titoli edilizi. In particolare, si fa riferimento ai seguenti punti delle citate "Linee Guida" ABI: R.1.2 Definizione di Valore di Mercato; R.2.0 Codice di condotta dei Periti; R.4.3 Legittimità edilizia e urbanistica; N.1.3 Applicazione della procedura Market Comparison Approach (MCA); N.5.0 Misura delle superfici immobiliari; A.1.2 Definizione di Valore Cauzionale; A.1.3 Definizione di Valore Assicurabile..

La presente relazione di stima risulta essere conforme alla norma UNI 11612:2015 (stima del valore di mercato degli immobili).

È vietata la pubblicazione completa o parziale nonché l'utilizzazione del rapporto per finalità diverse da quelle per cui è stato redatto.

Ed ancora, nella eventualità che i comprabili utilizzati non provengano da rogiti di compravendita, ma da offerte di vendita proposte da Agenzie immobiliari specializzate il dato relativo al prezzo richiesto sarà decurtato adeguatamente e proporzionalmente alla tipologia dell'immobile ed agli stati manutentivi descritti negli annunci.

2. OPERAZIONI PERITALI E RICERCHE DOCUMENTALI

2.1 Ubicazione

L'immobile oggetto della presente perizia è ubicato in Palermo (PA), Via Principe di Palagonia (Sub 3) n. 55, piano T.

2.2 Sopralluoghi, rilievi ed indagini effettuate

Il sottoscritto Geom. Diego Argento, a seguito dell'incarico ricevuto, durante il sopralluogo all'immobile oggetto di stima, durante il quale ha rilevato e riscontrato tutti gli elementi utili al fine di poter individuare il più probabile valore di mercato che in una libera contrattazione di compravendita avrebbero i beni oggetto di valutazione.

La stima oltre che l'indicazione del valore di mercato, conterrà anche una valutazione del valore assicurabile, e del valore di pronto realizzo.

Al fine di ottenere una stima il più attendibile e coerente possibile con l'attuale mercato delle compravendite, l'indagine peritale è stata preceduta da opportune ricerche documentali, tese a consacrare il bene nella sua consistenza, oltre che da indagini di mercato per beni similari ubicati nella zona di interesse.

2.3 Individuazione catastale degli immobili oggetto di perizia

A seguito dell'incarico conferito, lo scrivente ha ritenuto opportuno effettuare accessi anche telematico presso i competenti uffici dell'Agenzia del Territorio, al fine di acquisire:

- estratto di mappa catastale;
- visure catastali attuali;
- planimetrie catastali attuali.

3. ELENCO DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA

1) Immobile sito in Comune di Palermo (PA), Via Principe di Palagonia (Sub 3) n. 55, piano T, censito al foglio 43, particella 184 sub. 3 (vedasi Scheda immobile n. 1 e Scheda di valutazione n. 1).

4. SCHEDE DESCRITTIVE DEGLI IMMOBILI - IMMOBILE «1»

Comune: PALERMO (PA)
Indirizzo: Via Principe di Palagonia (Sub 3) n. 55 piano T

Quote di proprietà

Dati catastali

- Catasto Fabbricati, foglio 43, particella 184, sub. 3, cat. C/1, classe 8, consistenza 48 m², rendita € 1.199,83

Descrizione dell'immobile e confini

Vano terrano magazzino (Locale Commerciale) in Palermo Via Principe di Palagonia n° 55. Attualmente adibito a lavanderia. La forma è rettangolare allungata.

Confinante con Via Principe di Palagonia, Giammone e aventi causa Rumore Cascino.

Stato di conservazione e manutenzione

Stato Manutentivo Normale: Presenta condizioni di manutenzione accettabili che richiedono solo interventi di manutenzione ordinaria.

Impianti tecnologici

Stato Manutentivo Normale: Presenta condizioni di manutenzione accettabili che richiedono solo interventi di manutenzione ordinaria.

Finiture

Stato Manutentivo Normale: Presenta condizioni di manutenzione accettabili che richiedono solo interventi di manutenzione ordinaria.

Atti di provenienza

- per la quota pari a 1/1 della piena proprietà, tramite atto di compravendita a rogito Notaio Zalapì Giorgio di Palermo in data 8 maggio 2003, repertorio 104342, raccolta 10079 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Palermo in data 14 maggio 2003 al n. 20106/14664 (allegato A.1)

Estratti di mappa

- Estratto di Mappa FG. 43 PART. 184 DI PALERMO (allegato B.1)

Visure catastali

- VISURA FG. 43 PART. 184 SUB. 3 DI PALERMO (allegato B.2)

Planimetrie catastali

- COMUNE PALERMO FGL 43 PART 184 SUB 3 (allegato B.3)

L'immobile risulta sostanzialmente conforme, con piccole differenze legate ad una diversa distribuzione degli spazi interni

Situazione urbanistica

Immobili realizzati anteriormente al 1962.

- Istanza di Concessione in Sanatoria, prot. 4152 del 24 febbraio 1995 (allegato C.1)

L'immobile risulta sostanzialmente conforme, con piccole differenze legate ad una diversa distribuzione degli spazi

Dr. Geom. Diego ARGENTO

Pagina 3 di 10

interni

Sopralluoghi

- in data 15 dicembre 2023. Effettuato sopralluogo di rito all'immobile. Durante il sopralluogo sono state effettuate tutte le rilevazioni tecniche necessarie o utili alla corretta redazione del presente elaborato. (allegato E.2)

Altra documentazione

- Vista stradale FG. 43 PART. 184 DI PALERMO (allegato E.1)
- Vista satellitare FG. 43 PART. 184 DI PALERMO (allegato E.2)
- Vista satellitare FG. 43 PART. 184 DI PALERMO (allegato E.3)

5. VALUTAZIONE E STIMA DEI CESPITI - IMMOBILE «1»

Comune: PALERMO (PA)
Indirizzo: Via Principe di Palagonia (Sub 3) n. 55
Dati catastali: Fg. 43, num. 184, sub. 3

Modalità seguita per il calcolo della superficie: Superficie esterna lorda - SEL

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Superficie lorda	Perc.	Superficie commerciale
Unità principale	58,00	100%	58,00
Superficie commerciale totale, m²			58,00

DESCRIZIONE COMPARABILI	
COMPARABLE 1:	<p>Offerta di vendita da Agenzia Immobiliare specializzata. Il valore richiesto viene decurtato da una percentuale che varia tra l'8 e il 18 % per tenere in conto la trattativa commerciale. ***</p> <p>Locale commerciale in Vendita Palermo Malaspina Via Serradifalco € 90.000 60 m² T Descrizione LOCALE COMMERCIALE VIA SERRADIFALCO</p> <p>Centrocase Immobiliare propone via Serradifalco locale commerciale di 60 mq in vendita. Immobile in buono stato, un servizio igienico, una vetrina. Caratteristiche RIFERIMENTO E DATA ANNUNCIO EK-101131725 - 31/07/2023 CONTRATTO Vendita TIPOLOGIA Locale commerciale SUPERFICIE 60 m² - PIANO Piano terra</p>
COMPARABLE 2:	<p>Offerta di vendita da Agenzia Immobiliare specializzata. Il valore richiesto viene decurtato da una percentuale che varia tra l'8 e il 18 % per tenere in conto la trattativa commerciale. ***</p> <p>Negozi in vendita a Palermo via Francesco Cilea Palermo, Via Francesco Cilea Vedi su mappa 55.000 € 30 m² 2 locali MOSTRA TELEFONO INVIA EMAIL Pubblicato da</p> <p>immobiliare Padalino Corso Italia, 42 90044 - Carini</p> <p>Descrizione</p>

Locale commerciale (Magazzino) a Palermo in Via Cilea, mq 30 circa , un locale più wc, più soppalco.

Euro 55.000/00

Dettagli

Tipologia:

Negozi

Contratto:

Vendita

Comune:

Palermo

Indirizzo:

Via Francesco Cilea

Codice annuncio:

TC58951117

Riferimento:

103116428

Prezzo:

55.000 €

Superficie:

30 m²

COMPARABLE 3:

Offerta di vendita da Agenzia Immobiliare specializzata. Il valore richiesto viene decurtato da una percentuale che varia tra l'8 e il 18 % per tenere in conto la trattativa commerciale.

Locale commerciale in Vendita

Palermo Giotto Galilei - Palagonia Via Principe di Palagonia

€ 140.000

1

85

m²

2

T

Descrizione

Locale indipendente, piano terra, con accesso da via P.pe di Palagonia, soppalcato: a piano terra unico ambiente, oltre bagno, lavanderia e terrazzino; a piano superiore due vani, oltre servizio.

No agenzie.

Caratteristiche

RIFERIMENTO E DATA ANNUNCIO

EK-105169493 - 28/11/2023

CONTRATTO

Vendita

TIPOLOGIA

Locale commerciale

SUPERFICIE

85 m² -

LOCALI

1 locale, 2 bagni

PIANO

Piano terra

TOTALE PIANI EDIFICIO

1 piano

CALCOLO MCA (MARKET COMPARISON APPROACH)

	COMPARABLE 1	COMPARABLE 2	COMPARABLE 3	SUBJECT
Prezzo ricavato da offerta:	90.000	55.000	140.000	
Coefficiente di allineamento:	0,9000	0,8000	0,9000	
Prezzo di vendita	81.000	44.000	126.000	
DATA DEL CONTRATTO				
Data del contratto	31/07/2023	01/08/2023	27/11/2023	15/12/2023
Differenziale (in mesi)	5	5	1	

Prezzo marginale	135	73	210	
Prezzo della caratteristica	675	365	210	
SUPERFICIE				
Superficie commerciale m ²	60,00	30,00	85,00	58,00
Prezzo unitario a m ²	1.350	1.467	1.482	
Differenziale	-2,00	28,00	-27,00	
Prezzo marginale	1.350	1.350	1.350	
Prezzo della caratteristica	-2.700	37.800	-36.450	
LIVELLO DI PIANO				
Piano	Terreno	Terreno	Terreno	Terreno
STATO DI MANUTENZIONE GENERALE				
Stato di manutenzione	Normale Usato/se	Normale Usato/se	Normale Usato/se	Normale Usato/se
Valore numerico	4	4	4	4
Prezzo marginale unitario a m ²	250	250	250	
Prezzo marginale	15.000	7.500	21.250	

RISULTATI				
Prezzo corretto	78.975	82.165	89.760	
Prezzo corretto unitario al m ²	1.316	2.739	1.056	
Prezzo corretto medio	83.633	83.633	83.633	
Scarto %	-5,57	-1,76	7,33	
Scarto assoluto	-4.658	-1.468	6.127	

VALORI DELLE CARATTERISTICHE					
Livello di piano					
Interrato	-1	Quinto	5	Tredicesimo	13
Seminterrato	-0,5	Sesto	6	Quattordicesimo	14
Terreno	0	Settimo	7	Quindicesimo	15
Rialzato	0,5	Ottavo	8	Sedicesimo	16
Primo	1	Nono	9	Diciassettesimo	17
Mezzanino	1,5	Decimo	10	Diciottesimo	18
Secondo	2	Undicesimo	11	Ventesimo	20
Terzo	3	Dodicesimo	12	Diciannovesimo	19
Quarto	4				
Stato di manutenzione generale					
Sufficiente usato/abitabile	3	Buono/Ottimo nuovo o se	5	Mediocre Usato necessari in	2
Normale Usato/seminuovo	4	Scarso Usato/non abitabile	1		

VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ.	€ 1.441,95
---------------------------------------	------------

Valore catastale: € 51.400,72
Valore OMI: € 102.950,00
Valore stimato: € 83.633,10 = € 1.441,95 x m² 58,00
Valore stimato arrotondato: € 84.000,00

VALORE STIMATO € 84.000,00 <i>(euro ottantaquattromila/00)</i>
--



Dott. Geom. Diego ARGENTO



6. RIEPILOGO E CONSIDERAZIONI FINALI

Il sottoscritto **Dott. Geom. Diego ARGENTO**, con studio in Canicatti (AG), Via Gaetano Rao n. 28, iscritto all'Albo Professionale dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Agrigento al n. 1549, assicurato con la compagnia Assicurazioni Generali, polizza n. 291348426, con scadenza in data 05/08/2022, dopo un'attenta indagine nel locale mercato immobiliare,

DICHIARA

che, all'attualità, il più probabile valore di mercato, ad oggi di tutti gli immobili sopra descritti i è pari a:

84.000,00 * ottantaquattromila/00

Locale negozio in Palermo Via Principe di Palagonia foglio 43 p.lla 184/3

Valore di mercato in cifra tonda €. 84.000,00

Valore Catastale €. 51.400,72

Valore con le tabelle Omi €. 102.950,00

Assunzioni e condizioni limitanti relative alla stima

I comparabili utilizzati appartengono ad un contesto immobiliare sufficientemente omogeneo essendo per tipologia e localizzazione coerenti rispetto all'immobile da stimare. G

Tanto si doveva in adempimento dell'incarico ricevuto.

Canicatti, 16 dicembre 2023



Dott. Geom. Diego ARGENTO

7. ALLEGATI

- A.1** - Atto di compravendita a rogito Notaio Zalapì Giorgio di Palermo in data 8 maggio 2003, repertorio 104342, raccolta 10079 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Palermo in data 14 maggio 2003 al n. 20106/14664
- B.1** - Estratto di Mappa FG. 43 PART. 184 DI PALERMO
- B.2** - VISURA FG. 43 PART. 184 SUB. 3 DI PALERMO
- B.3** - COMUNE PALERMO FGL 43 PART 184 SUB 3
- C.1** - Istanza di Concessione in Sanatoria, prot. 4152 del 24 febbraio 1995
- D.1** - Negozio in Palermo foglio43 p.lla 184 (1)
- D.2** - Negozio in Palermo foglio43 p.lla 184 (2)
- D.3** - Negozio in Palermo foglio43 p.lla 184 (3)

D.4 - Negozio in Palermo foglio43 p.lla 184 (4)

D.5 - Negozio in Palermo foglio43 p.lla 184 (5)

D.6 - Negozio in Palermo foglio43 p.lla 184 (6)

D.7 - Negozio in Palermo foglio43 p.lla 184 (7)

E.1 - Vista strtdale FG. 43 PART. 184 DI PALERMO

E.2 - Vista satellitare FG. 43 PART. 184 DI PALERMO

E.3 - Vista satellitare FG. 43 PART. 184 DI PALERMO



Dr. Geom. Diego ARGENTO

Via Gaetano Rao, 28

92024 - CANICATTI' (AG)

Partita IVA: 01349420842

Codice fiscale: RGNDGI60C01B602X

Telefono: 0922851644

Cellulare: 3484401798

e-mail: diego.argento@studioargento.it

Valutatore immobiliare certificato UNI 11558:2014 REV-IT/CNGeGL/2022/27

ASTE
GIUDIZIARIE®

**STUDIO
ARGENTO**
Consulenze tecnico legali

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ALLEGATI ALLA Perizia di stima standard retail del più probabile valore di mercato dell'immobile ubicato in Comune di Palermo (PA)

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Pratica: MARCHESE RAGONA RITA PATRIZIA nata a CANICATTI' (AG) il 31/01/1964 MRCRPT64A71B602X

Locale commerciale Via Principe di Palagonia n° 55

A. ATTI DI PROVENIENZA

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

A.1 - Atto di compravendita a rogito Notaio Zalapì Giorgio di Palermo in data 8 maggio 2003, repertorio 104342, raccolta 10079 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Palermo in data 14 maggio 2003 al n. 20106/14664

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Canicatti, 16 dicembre 2023

Dott. Geom. Diego ARGENTO

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®