

Dr. Geom. Diego ARGENTO

Via Gaetano Rao, 28

92024 - CANICATTI' (AG)

Partita IVA: 01349420842

Codice fiscale: RGNDGI60C01B602X - Partita Iva: 01349420842

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

Perizia di stima standard retail

del più probabile valore di mercato degli immobili ubicati
nei Comuni di Canicattì' (AG), Palermo (PA)

Pratica:



Firmato digitalmente da

Diego Argento

CN = Argento Diego

O = Collegio dei Geometri di
Agrigento

T = Geometra

Serial Number =

TINIT-RGNDGI60C01B602X

e-mail =
diego.argento@geopec.it

C = IT

Canicattì, 31 luglio 2023

Dott. Geom. Diego ARGENTO

Firmato digitalmente da
Diego Argento

CN = Argento Diego
O = Collegio dei Geometri di
Agrigento
T = Geometra
Serial Number =
TINIT-RGNDGI60C01B602X
e-mail = diego.argento@geopec.it
C = IT

Publico documento - uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o diffusione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

OGGETTO

Perizia di stima analitica tesa ad individuare il più probabile valore di mercato degli immobili siti in Comune di Canicattì (AG), Comune di Palermo (PA).

COMMITTENTE

CONSULENTE TECNICO

Dott. Geom. Diego ARGENTO, nato a Canicattì (AG) il giorno 1° marzo 1960, residente in Canicattì (AG), Via Fanfani n. 29, codice fiscale RGN DGI 60C01 B602X, partita IVA 01349420842, con studio in Canicattì (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 05/08/2023.

METODOLOGIA DI STIMA

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" (Tecnoborsa) 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.



1. PREMESSE

1.1 Nomina ed accertamenti richiesti al Consulente

Il sottoscritto **Dott. Geom. Diego ARGENTO**, con studio in Canicattì (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 **20 luglio 2023** da

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:

Lotto Magazzino Canicattì Via Menfi

1) **Immobile sito in Comune di Canicattì' (AG), Via Menfi n. snc, piano t, censito al foglio 56, particella 1799 sub. 3 (vedasi Scheda immobile n. 1 e Scheda di valutazione n. 1);**

Lotto Appartamento in Canicattì Via De Gasperi

1) **Immobile sito in Comune di Canicattì' (AG), Via De Gasperi, censito al foglio 71, particella 289 sub. 24 (vedasi Scheda immobile n. 1 e Scheda di valutazione n. 1);**

Lotto Appartamenti Palermo Via Bonello

1) **Immobile sito in Comune di Palermo (PA), Via Matteo Bonello (Sub 9) n. 38, piano 2, censito al foglio 132, particella 132 sub. 9 (vedasi Scheda immobile n. 1 e Scheda di valutazione n. 1);**

2) **Immobile sito in Comune di Palermo (PA), Via Matteo Bonello (Sub 11), censito al foglio 132, particella 132 sub. 11 (vedasi Scheda immobile n. 2 e Scheda di valutazione n. 2);**

Lotto Immobili Via P.pe di Palagonia

1) **Immobile sito in Comune di Palermo (PA), Via Principe di Palagonia (Sub 4) n. 53, piano 1, censito al foglio 43, particella 184 sub. 4 (vedasi Scheda immobile n. 1 e Scheda di valutazione n. 1);**

2) **Immobile sito in Comune di Palermo (PA), Via Principe di Palagonia (Sub 5-6), censito al foglio 43, particella 184 sub. 5 (vedasi Scheda immobile n. 2 e Scheda di valutazione n. 2).**

In particolare, 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 24 luglio 2023 e 25 luglio 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"

(Tecnoborsa) 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.

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 comparabili 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

Gli immobili oggetto della presente perizia sono ubicati in:

- Canicattì' (AG), Via Menfi n. snc, piano 1,
- Canicattì' (AG), Via De Gasperi Piano 7°,
- Palermo (PA), Via Matteo Bonello (Sub 9) n. 38, piano 2,
- Palermo (PA), Via Matteo Bonello (Sub 11),
- Palermo (PA), Via Principe di Palagonia (Sub 4) n. 53, piano 1,
- Palermo (PA), Via Principe di Palagonia (Sub 5) n. 53 piano 2.

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.

 ASTE
GIUDIZIARIE®

3. ELENCO DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA

Lotto Magazzino Canicattì Via Menfi

- 1) Immobile sito in Comune di Canicattì' (AG), Via Menfi n. snc, piano t, censito al foglio 56, particella 1799 sub. 3 (vedasi *Scheda immobile n. 1 e Scheda di valutazione n. 1*);

Lotto Appartamento in Canicattì Via De Gasperi

- 1) Immobile sito in Comune di Canicattì' (AG), Via De Gasperi, censito al foglio 71, particella 289 sub. 24 (vedasi *Scheda immobile n. 1 e Scheda di valutazione n. 1*);

Lotto Appartamenti Palermo Via Bonello

- 1) Immobile sito in Comune di Palermo (PA), Via Matteo Bonello (Sub 9) n. 38, piano 2, censito al foglio 132, particella 132 sub. 9 (vedasi *Scheda immobile n. 1 e Scheda di valutazione n. 1*);

- 2) Immobile sito in Comune di Palermo (PA), Via Matteo Bonello (Sub 11), censito al foglio 132, particella 132 sub. 11 (vedasi *Scheda immobile n. 2 e Scheda di valutazione n. 2*);

Lotto Immobili Via P.pe di Palagonia

- 1) Immobile sito in Comune di Palermo (PA), Via Principe di Palagonia (Sub 4) n. 53, piano 1, censito al foglio 43, particella 184 sub. 4 (vedasi *Scheda immobile n. 1 e Scheda di valutazione n. 1*);

- 2) Immobile sito in Comune di Palermo (PA), Via Principe di Palagonia (Sub 5-6), censito al foglio 43, particella 184 sub. 5 (vedasi *Scheda immobile n. 2 e Scheda di valutazione n. 2*).

 ASTE
GIUDIZIARIE®

 ASTE
GIUDIZIARIE®

 ASTE
GIUDIZIARIE®

 ASTE
GIUDIZIARIE®

 ASTE
GIUDIZIARIE®

 ASTE
GIUDIZIARIE®

4. SCHEDE DESCRITTIVE DEGLI IMMOBILI—

Lotto magazzino Canicattì Via Menfi

Lotto: Lotto Magazzino Canicattì Via Menfi
Comune: CANICATTI' (AG)
Frazione:
Indirizzo: Via Menfi n. snc piano t

Quote di proprietà:

Dati catastali:

- Catasto Fabbricati, foglio 56, particella 1799, sub. 3, cat. C/2, classe 4, consistenza 113 m², rendita € 612,78

Descrizione dell'immobile e confini:

Vano terrano magazzino deposito della consistenza catastale di mq 113, avente ingresso dall'antri condominiale prospiciente la Via Menfi in Canicattì. Confinante con Via Menfi, con terrapieno di Via Ten. Chiolo, e aventi causa

L'immobile si trova in stato manutentivo sufficiente ed allo stato attuale è adibito a deposito parti di ricambio della proprietà Blue Star srl

Stato di conservazione e manutenzione:

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

Impianti tecnologici:

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

Finiture:

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

Atti di provenienza:

- atto di compravendita a rogito Notaio Vitale Nicolò di Canicattì in data 18 luglio 2022, repertorio 63686, raccolta 2521. La compravendita è avvenuta quando la società proprietaria era denominata Autoeffe srl, (allegato A.1)

- (allegato A.2)

Estratti di mappa:

- Estratto di Mappa FG. 56 PART. 1799 DI CANICATTI' (allegato B.1)

Visure catastali:

- VISURA FG. 56 PART. 1799 SUB. 3 DI CANICATTI' (allegato B.2)

Planimetrie catastali:

- ELABORATO PLANIMETRICO FORMATO A3 FG 56 PART 1799 COMUNE CANICATTI' (allegato B.3)
- Planimetria Superfici COMUNE CANICATTI' FGL 56 PART 1799 SUB 3 (allegato B.4)
- COMUNE CANICATTI' FGL 56 PART 1799 SUB 3 (allegato B.5)

L'immobile è conforme allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie dell'immobile come sopra indicato.

Situazione urbanistica:

- Concessione Edilizia n. 88 del 22 agosto 1989 (allegato C.1)
- Concessione Edilizia variante n. 13 del 23 aprile 1993 (allegato C.2)

L'immobile è conforme ai titoli abilitativi edilizi sopra indicati e non è interessato da domande di concessione in sanatoria.

Sopralluoghi:

- in data 24 luglio 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.1)

Altra documentazione:

- Vista Stradale FG. 56 PART. 1799 DI CANICATTI' (allegato G.1)
- Vista Satellitare FG. 56 PART. 1799 DI CANICATTI' (allegato G.2)
- Vista Satellitare FG. 56 PART. 1799 DI CANICATTI' (allegato G.3)

4. SCHEDE DESCRITTIVE DEGLI IMMOBILI—

Lotto Appartamento in Canicattì Via De Gasperi

Lotto: Lotto Appartamento in Canicattì Via De Gasperi
Comune: CANICATTÌ (AG)
Frazione:
Indirizzo: Via De Gasperi

Quote di proprietà:

Dati catastali:

- Catasto Fabbricati, foglio 71, particella 289, sub. 24, cat. A/3, classe 3, consistenza 6 vani, rendita € 264,94

Descrizione dell'immobile e confini:

Appartamento destinato alla abitazione composto da quattro vani ed accessori al settimo ed ultimo piano dell'edificio condominiale ubicato in Canicattì Via De Gasperi 13 (Ex Viale Regina Elena) Confinante con Via De Gasperi, Via Sondrio e aventi causa Amella

Stato di conservazione e manutenzione:

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

Impianti tecnologici:

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

Finiture:

Stato Manutentivo Sufficiente: 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 decreto di trasferimento a rogito Notaio Tribunale di Agrigento di Agrigento in data 19 aprile 2004, repertorio 293 (allegato A.3)

Estratti di mappa:

- Estratto di Mappa FG. 71 PART. 289 DI CANICATTÌ' Catasto terreni P.IIa 260 (allegato B.6)

Visure catastali:

- VISURA FG. 71 PART. 289 SUB. 24 DI CANICATTÌ' (allegato B.7)

Planimetrie catastali:

- COMUNE CANICATTI' FGL 71 PART 289 SUB 24 (allegato B.8)
- Planimetria Superfici COMUNE CANICATTI' FGL 71 PART 289 SUB 24 (allegato B.9)

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

Situazione urbanistica:

L'unità censuaria oggetto di stima e il fabbricato di cui l'immobile in oggetto è porzione è stato costruito in data anteriore all'1 settembre 1967, in ossequio alla normativa all'epoca vigente ed in piena conformità al Nulla Osta per esecuzione Lavori Edili n. 783 anno 1965 rilasciato dal Comune di Canicattì (AG) in data 17 aprile 1965

Sopralluoghi:

- in data 24 luglio 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.1)

Altra documentazione:

- Vista Stradale FG. 71 PART. 289 DI CANICATTI' Catasto terreni P.IIa 260 (allegato G.4)
- Vista Satellitare FG. 71 PART. 289 DI CANICATTI' Catasto terreni P.IIa 260 (allegato G.5)
- Vista Satellitare FG. 71 PART. 289 DI CANICATTI' Catasto terreni P.IIa 260 (allegato G.6)

4. SCHEDE DESCRITTIVE DEGLI IMMOBILI

Lotto Appartamento Palermo Via M. Bonello Piano 2°

Lotto: Lotto Appartamenti Palermo Via Bonello
Comune: PALERMO (PA)
Frazione:
Indirizzo: Via Matteo Bonello (Sub 9) n. 38 piano 2

Quote di proprietà:

Dati catastali:

- Catasto Fabbricati, foglio 132, particella 132, sub. 9, cat. A/4, classe 4, consistenza 5,5 vani, rendita € 193,15

Descrizione dell'immobile e confini:

Appartamento sito in Palermo Via Matteo Bonello 38 ubicato al secondo piano dell'edificio condominiale avente ingresso da una scala unica. Composto da ingresso, tre stanze due stanzette cucina, wc, e disimpegno. Confinante con detta via Bonello, con proprietà Campobello, Lipari o loro aventi causa con vano scala e Vicolo Giancola.

L'appartamento allo stato attuale non è abitabile a causa di alcuni lavori di ristrutturazione che sono stati avviati oltre un decennio fa e mai completati.

Pertanto, in ossequio alle attuali linee guida si procederà nella stima considerando l'immobile ristrutturato, completo in ogni sua parte e pronto all'uso, il valore ottenuto sarà decurtato della somma necessaria al suo reale completamento calcolato sulla base di costi standard forfettari.

Stato di conservazione e manutenzione:

Stato Manutentivo Discreto: Presenta condizioni di manutenzione generalmente buone con esclusione di alcune parti che richiedono interventi di manutenzione ordinaria.

Impianti tecnologici:

Stato Manutentivo Discreto: Presenta condizioni di manutenzione generalmente buone con esclusione di alcune parti che richiedono interventi di manutenzione ordinaria.

Finiture:

Stato Manutentivo Discreto: Presenta condizioni di manutenzione generalmente buone con esclusione di alcune parti che richiedono interventi di manutenzione ordinaria.

Atti di provenienza:

- per la quota pari a 1/1 della piena proprietà, tramite atto di compravendita a rogito Notaio Morello Maria Daniela di Palermo in data 18 luglio 2006, repertorio 23801, raccolta 4363 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Palermo in data 29 luglio 2006 al n. 49054/26018 (allegato A.4)
- nota di trascrizione (allegato A.5)

Estratti di mappa:

- Estratto di Mappa FG. 132 PART. 132 DI PALERMO (allegato B.10)

Visure catastali:

- VISURA FG. 132 PART. 132 SUB. 9 DI PALERMO (allegato B.11)

Planimetrie catastali:

- COMUNE PALERMO FGL 132 PART 132 SUB 9 (allegato B.12)
- Planimetria superfici secondo piano Via M. Bonello PALERMO FGL 132 PART 132 SUB 9 (allegato B.13)

L'immobile è conforme allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie dell'immobile come sopra indicato.

Situazione urbanistica:

Dal rogito di provenienza e dalle planimetrie catastali si rileva che l'unità immobiliare oggetto di valutazione è stata realizzata in data anteriore al 16/11/1939. Per altro alcune opere di consolidamento realizzate in assenza di concessione o autorizzazione in data 10/03/2006 è stata presentata istanza di sanatoria ai sensi dell'articolo 13 della legge 47/85.

L'immobile è conforme ai titoli abilitativi edilizi sopra indicati e non è interessato da domande di concessione in sanatoria.

Sopralluoghi:

- in data 25 luglio 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. 132 PART. 132 DI PALERMO (allegato G.7)
- Vista Satellitare FG. 132 PART. 132 DI PALERMO (allegato G.8)
- Vista Satellitare FG. 132 PART. 132 DI PALERMO (allegato G.9)

4. SCHEDE DESCRITTIVE DEGLI IMMOBILI

Lotto Appartamento Palermo Via M. Bonello Piano 3°

Lotto: Lotto Appartamenti Palermo Via Bonello
Comune: PALERMO (PA)
Frazione:
Indirizzo: Via Matteo Bonello (Sub 11)

Quote di proprietà:



Dati catastali:

- Catasto Fabbricati, foglio 132, particella 132, sub. 11, cat. A/3, classe 3, consistenza 5 vani, rendita € 185,92

Descrizione dell'immobile e confini:

Appartamento sito in Palermo Via Matteo Bonello 38 ubicato al terzo piano dell'edificio condominiale avente ingresso da una scala unica. Composto da cinque vani catastali e terrazza semipanoramica con vista sulla Cattedrale di Palermo.

È compresa l'area libera sovrastante.

Confinante con detta via Bonello, Lipari o loro aventi causa con vano scala e Vicolo Giancola.

L'appartamento allo stato attuale non è abitabile a causa di alcuni lavori di ristrutturazione che sono stati avviati oltre un decennio fa e mai completati.

Pertanto, in ossequio alle attuali linee guida si procederà nella stima considerando l'immobile ristrutturato, completo in ogni sua parte e pronto all'uso, il valore ottenuto sarà decurtato della somma necessaria al suo reale completamento calcolato sulla base di costi standard forfettari.

Stato di conservazione e manutenzione:

Stato Manutentivo Discreto: Presenta condizioni di manutenzione generalmente buone con esclusione di alcune parti che richiedono interventi di manutenzione ordinaria.

Impianti tecnologici:

Stato Manutentivo Discreto: Presenta condizioni di manutenzione generalmente buone con esclusione di alcune parti che richiedono interventi di manutenzione ordinaria.

Finiture:

Stato Manutentivo Discreto: Presenta condizioni di manutenzione generalmente buone con esclusione di alcune parti che richiedono interventi di manutenzione ordinaria.

Estratti di mappa:

- Estratto di Mappa FG. 132 PART. 132 DI PALERMO (allegato B.10)

Visure catastali:

- VISURA FG. 132 PART. 132 SUB. 11 DI PALERMO (allegato B.14)

Planimetrie catastali:

- Planimetria superfici Terzo piano Via M. Bonello PALERMO FGL 132 PART 132 SUB 11 (allegato B.15)
- COMUNE PALERMO FGL 132 PART 132 SUB 11 (allegato B.16)

Situazione urbanistica:

Dal rogito di provenienza e dalle planimetrie catastali si rileva che l'unità immobiliare oggetto di valutazione è stata realizzata in data anteriore al 16/11/1939. Per altro alcune opere di consolidamento realizzate in assenza di concessione o autorizzazione in data 10/03/2006 è stata presentata istanza di sanatoria ai sensi dell'articolo 13 della legge 47/85.

L'immobile è conforme ai titoli abilitativi edilizi sopra indicati e non è interessato da domande di concessione in sanatoria.

Sopralluoghi:

- in data 25 luglio 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. 132 PART. 132 DI PALERMO (allegato G.7)
- Vista Satellitare FG. 132 PART. 132 DI PALERMO (allegato G.8)
- Vista Satellitare FG. 132 PART. 132 DI PALERMO (allegato G.9)

4. SCHEDE DESCRITTIVE DEGLI IMMOBILI

Lotto Appartamento Palermo Via P.pe di Palagonia Piano 1°

Lotto: Lotto Immobili Via P.pe di Palagonia
Comune: PALERMO (PA)
Frazione:
Indirizzo: Via Principe di Palagonia (Sub 4) n. 53 piano 1

Quote di proprietà:

Dati catastali:

- Catasto Fabbricati, foglio 43, particella 184, sub. 4, cat. A/4, classe 3, consistenza 4 vani, rendita € 86,76

Descrizione dell'immobile e confini:

Appartamento destinato alla abitazione composto da due vani ed accessori al primo piano di un piccolo edificio condominiale in Palermo Via Principe di Palagonia 53.

Confinante con Via, 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.6)

Estratti di mappa:

- Estratto di Mappa FG. 43 PART. 184 DI PALERMO (allegato B.17)

Visure catastali:

- VISURA FG. 43 PART. 184 SUB. 4 DI PALERMO (allegato B.18)

Planimetrie catastali:

- 
- 
- COMUNE PALERMO FGL 43 PART 184 SUB 4 (allegato B.19)
 - Planimetria superfici COMUNE PALERMO FGL 43 PART 184 SUB 4 - Primo piano (allegato B.20)

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

Situazione urbanistica:



Immobili realizzati anteriormente al 1962 per i quali è stata presentata istanza di concessione in sanatoria per opere di ampliamento eseguite. La relativa concessione non risulta ancora rilasciata.

- Istanza di Concessione in Sanatoria, prot. 4152 del 24 febbraio 1995 (allegato C.3)

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



Sopralluoghi:

- 
- in data 25 luglio 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 estradale FG. 43 PART. 184 DI PALERMO (allegato G.10)
 - Vista satellitare FG. 43 PART. 184 DI PALERMO (allegato G.11)
 - Vista satellitare FG. 43 PART. 184 DI PALERMO (allegato G.12)

4. SCHEDE DESCRITTIVE DEGLI IMMOBILI

Lotto Appartamento Palermo Via P.pe di Palagonia Piano 2°

Lotto: Lotto Immobili Via P.pe di Palagonia
Comune: PALERMO (PA)
Frazione:
Indirizzo: Via Principe di Palagonia (Sub 5-6)

Quote di proprietà:

Dati catastali:

- Catasto Fabbricati, foglio 43, particella 184, sub. 5, cat. A/4, classe 3, consistenza 5 vani, rendita € 108,46

Descrizione dell'immobile e confini:

Appartamento destinato alla abitazione composto da due vani ed accessori al secondo piano di un piccolo edificio condominiale in Palermo Via Principe di Palagonia 53.

Confinante con Via, 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.6)

Estratti di mappa:

- Estratto di Mappa FG. 43 PART. 184 DI PALERMO (allegato B.17)

Visure catastali:

- VISURA FG. 43 PART. 184 SUB. 5 DI PALERMO (allegato B.21)

Planimetrie catastali:

- Planimetria superfici COMUNE PALERMO FGL 43 PART 184 SUB 5 - 2° Piano (allegato B.22)
- COMUNE PALERMO FGL 43 PART 184 SUB 5 (allegato B.23)

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

Situazione urbanistica:

Immobili realizzati anteriormente al 1962 per i quali è stata presentata istanza di concessione in sanatoria per opere di ampliamento eseguite. La relativa concessione non risulta ancora rilasciata.

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

Sopralluoghi:

- in data 25 luglio 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 G.10)
- Vista satellitare FG. 43 PART. 184 DI PALERMO (allegato G.11)
- Vista satellitare FG. 43 PART. 184 DI PALERMO (allegato G.12)

5. VALUTAZIONE E STIMA DEI CESPITI

Lotto Magazzino Canicattì Via Menfi Piano terra

Lotto: Lotto Magazzino Canicattì Via Menfi
Comune: CANICATTI' (AG)
Dati catastali: Fg. 56, num. 1799, sub. 3
Indirizzo: Via Menfi n. snc piano t

Modalità seguita per il calcolo della superficie: Superficie interna lorda - SIL

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Sup. lorda	Percentuale	Sup. comm.
Unità principale	111,00	100%	111,00
Portico	10,05	50%	5,03
Foglio 22, num. 194 (Seminativo)	0,00	0%	0,00
Foglio 22, num. 194 (Seminativo)	0,00	0%	0,00
Superficie commerciale totale, m²			116,03

DESCRIZIONE COMPARABILI	
COMPARABLE 1:	Offerta di vendita da Agenzia Immobiliare specializzata zona posta centrale, magazzino, classe energetica: g, mq: 147, prezzo: € 110.000.
COMPARABLE 2:	Offerta di vendita da Agenzia Immobiliare specializzata zona Vittorio Emanuele Ponte di Ferro , magazzino in vendita di 200 mq, classe energetica: g, prezzo: € 160.000.

CALCOLO MCA (MARKET COMPARISON APPROACH)				
	COMPARABLE 1	COMPARABLE 2	SUBJECT	
Prezzo ricavato da offerta:	110.000	160.000		
Coefficiente di allineamento:	0,7500	0,7500		
Prezzo di vendita	82.500	120.000		
DATA DEL CONTRATTO				
Data del contratto	01/07/2023	01/05/2023	31/07/2023	
Differenziale (in mesi)	1	3		
Prezzo marginale	138	200		
Prezzo della caratteristica	138	600		
SUPERFICIE				
Superficie commerciale m²	147,00	200,00	116,03	
Prezzo unitario a m²	561	600		
Differenziale	-30,97	-83,97		
Prezzo marginale	561	561		
Prezzo della caratteristica	-17.374	-47.107		
LIVELLO DI PIANO				
Piano	Terreno	Terreno	Terreno	
STATO DI MANUTENZIONE GENERALE				
Stato di manutenzione	Sufficiente usato/abitabile	Sufficiente usato/abitabile	Sufficiente usato/abitabile	
Valore numerico	3	3	3	
RISULTATI				
Prezzo corretto	65.264	73.493		

Prezzo corretto unitario al m²	444	367	
Prezzo corretto medio	69.379	69.379	
Scarto %	-5,93	5,93	
Scarto assoluto	-4.115	4.114	

VALORI DELLE CARATTERISTICHE

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

VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ.

€ 597,94

Valore catastale:

€ 77.210,28

Valore OMI:

€ 51.875,00

Valore stimato:

€ 69.378,98 = € 597,94 x m² 116,03

Valore stimato arrotondato:

€ 69.000,00

VALORE STIMATO € 69.000,00

(euro sessantanovemila/00)

5. VALUTAZIONE E STIMA DEI CESPITI

Lotto Appartamento in Canicattì Via De Gasperi al 7° Piano

Lotto: Lotto Appartamento in Canicattì Via De Gasperi
Comune: CANICATTI' (AG)
Dati catastali: Fg. 71, num. 289, sub. 24
Indirizzo: Via De Gasperi

Modalità seguita per il calcolo della superficie: Superficie interna lorda - SIL

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Sup. lorda	Percentuale	Sup. comm.
Unità principale	116,00	100%	116,00
Balconi	19,53	30%	5,86
Superficie commerciale totale, m²			121,86

DESCRIZIONE COMPARABILI	
COMPARABLE 1:	Comparabile da rogito REPERTORIO NUMERO 16768 RACCOLTA NUMERO 12287 COMPRAVENDITA REPUBBLICA ITALIANA L'anno duemilaventidue (2022), il giorno trentuno (31), del mese di marzo, in Canicattì, nel mio studio notarile sito in CORSO UMBERTO N.33 A.
COMPARABLE 2:	Offerta di vendita da Agenzia Immobiliare specializzata. L'appartamento si trova nella via De Gasperi, una delle zone più richieste di Canicattì a poche decine di metri si trovano supermercati, farmacia, panifici scuola ecc., al settimo piano con ascensore di un ottimo palazzo è composto da: ingresso, corridoio, cucina, wc, bagno, cameretta, camera da letto, soggiorno e ripostiglio, più una ventina di metri di balconi su due lati.
COMPARABLE 3:	Offerta di vendita da Agenzia Immobiliare specializzata. vendita appartamento in Via De Gasperi, posto al secondo piano, di 200 mq, in un immobile di prestigio. L'appartamento ha 4 camere da letto, un grande soggiorno, 2 bagni ed una lavanderia, vanta un impianto di riscaldamento ottimo, un camino nell'ampio soggiorno e l'ubicazione fantastica!

CALCOLO MCA (MARKET COMPARISON APPROACH)

	COMPARABLE 1	COMPARABLE 2	COMPARABLE 3	SUBJECT
Prezzo ricavato da offerta:		75.000	99.000	
Coefficiente di allineamento:		0,8500	0,9000	
Prezzo di vendita*	85.000	63.750*	89.100	
DATA DEL CONTRATTO				
Data del contratto	31/03/2022	01/04/2023	01/05/2023	31/07/2023
Differenziale (in mesi)	16	4	3	
Prezzo marginale	142	106	149	
Prezzo della caratteristica	2.272	424	447	
SUPERFICIE				

Superficie commerciale m²	125,00	130,00	200,00	121,86
Prezzo unitario a m²	680	490	446	
Differenziale	-3,14	-8,14	-78,14	
Prezzo marginale	446	446	446	
Prezzo della caratteristica	-1.400	-3.630	-34.850	
LIVELLO DI PIANO				
Piano	Quarto	Settimo	Secondo	Settimo
Presenza ascensore				SI
Valore numerico	-1,0	-4,0	1,0	7,0
Differenziale	8,0	11,0	6,0	
Valore percentuale	1,00	1,00	1,00	
Prezzo marginale	850	638	891	
Prezzo della caratteristica	6.800	7.018	5.346	
STATO DI MANUTENZIONE GENERALE				
Stato di manutenzione	Sufficiente usato/abitabile	Sufficiente usato/abitabile	Sufficiente usato/abitabile	Sufficiente usato/abitabile
Valore numerico	3	3	3	3
RISULTATI				
Prezzo corretto	92.672	67.562	60.043	
Prezzo corretto unitario al m²	741	520	300	
Prezzo corretto medio	73.426	73.426	73.426	
Scarto %	26,21	-7,99	-18,23	
Scarto assoluto	19.246	-5.864	-13.383	

VALORI DELLE CARATTERISTICHE

Stato di manutenzione generale				
Sufficiente usato/abitabile	3	Buono/Ottimo nuovo o seminuovo	5	Mediocre Usato necessari interv
Normale Usato/seminuovo	4	Scarso Usato/non abitabile	1	

VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ. € 602,54

Valore catastale: € 33.382,44
Valore OMI: € 63.141,75
Valore stimato: € 73.425,52 = € 602,54 x m² 121,86

VALORE STIMATO € 73.000,00 (euro settantatremila/00)

5. VALUTAZIONE E STIMA DEI CESPITI

Lotto Appartamento in Palermo Via Matteo Bonello Piano 2°

Lotto: Lotto Appartamenti Palermo Via Bonello
Comune: PALERMO (PA)
Dati catastali: Fg. 132, num. 132, sub. 9
Indirizzo: Via Matteo Bonello (Sub 9) n. 38 piano 2

Modalità seguita per il calcolo della superficie: Superficie interna lorda - SIL

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Sup. lorda	Percentuale	Sup. comm.
Unità principale	92,94	100%	92,94
Balconi scoperti	4,00	30%	1,20
Superficie commerciale totale, m²			94,14

DESCRIZIONE COMPARABILI	
COMPARABLE 1:	Offerta di vendita da Agenzia Immobiliare specializzata. Nelle immediate vicinanze della Cattedrale, precisamente in Via Matteo Bonello, proponiamo la vendita di un primo piano in stabile senza ascensore. L'immobile si presenta in stato originario e necessita di alcuni lavori di ristrutturazione. Esso si compone di ingresso su soggiorno con annesso balcone, disimpegno (attualmente adibito a cameretta) che porta al cucinotto, al wc ed al ripostiglio su un livello sovrastante ed alla camera matrimoniale con altro balcone su prospetto.
COMPARABLE 2:	Offerta di vendita da Agenzia Immobiliare specializzata. Nelle immediate vicinanze della Cattedrale, precisamente in Vicolo Viviano Giancola, proponiamo la vendita di un primo piano in stabile senza ascensore. L'immobile è in fase di ristrutturazione e si compone di ingresso su ampia cucina-soggiorno con balcone, servizi (wc-doccia e ripostiglio), camera matrimoniale con altro balcone che esponde sulla Chiesa dell'Angelo Custode, cameretta e locale mansardato da definire con travi in legno a vista. L'immobile viene venduto totalmente ristrutturato e arredato,
COMPARABLE 3:	Offerta di vendita da Agenzia Immobiliare specializzata. A pochi passi dalla Cattedrale di Palermo, nel cuore del centro storico della città, proponiamo in vendita delizioso appartamento ristrutturato e totalmente arredato, posto al piano rialzato di mq 70 comm.li circa, così composto: ingresso su soggiorno con angolo cottura in muratura e banco colazione, camera da letto, salottino con divano letto, wc. Pavimenti in gres porcellanato, porte interne in legno, pompe di calore.

CALCOLO MCA (MARKET COMPARISON APPROACH)

	COMPARABLE 1	COMPARABLE 2	COMPARABLE 3	SUBJECT
Prezzo ricavato da offerta:	87.000	138.000	89.000	
Coefficiente di allineamento:	0,8500	0,8000	0,9000	
Prezzo di vendita	73.950	110.400	80.100	
DATA DEL CONTRATTO				
Data del contratto	01/06/2023	01/05/2023	01/05/2023	31/07/2023
Differenziale (in mesi)	2	3	3	
Prezzo marginale	123	184	134	
Prezzo della caratteristica	246	552	402	
SUPERFICIE				
Superficie commerciale m²	69,00	75,00	89,00	94,14
Prezzo unitario a m²	1.072	1.472	900	
Differenziale	25,14	19,14	5,14	
Prezzo marginale	900	900	900	
Prezzo della caratteristica	22.626	17.226	4.626	
LIVELLO DI PIANO				
Piano	Primo	Primo	Rialzato	Secondo
Valore numerico	1,0	1,0	0,5	1,0
Differenziale			0,5	
Valore percentuale	1,00	1,00	1,00	
Prezzo marginale	740	1.104	801	
Prezzo della caratteristica			401	
STATO DI MANUTENZIONE GENERALE				
Stato di manutenzione	Sufficiente usato/abitabile	Normale Usato/seminuovo	Normale Usato/seminuovo	Normale Usato/seminuovo
Valore numerico	3	4	4	4
Differenziale	1	0	0	
Prezzo marginale unitario a m²	250	250	250	
Prezzo marginale	17.250	18.750	22.250	
Prezzo della caratteristica	17.250			
RISULTATI				
Prezzo corretto	114.072	128.178	85.529	
Prezzo corretto unitario al m²	1.653	1.709	961	
Prezzo corretto medio	109.260	109.260	109.260	
Scarto %	4,40	17,31	-21,72	
Scarto assoluto	4.812	18.918	-23.731	

VALORI DELLE CARATTERISTICHE

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

SPESE PER ADEGUAMENTI		Importo
Ripristino e completamento della ristrutturazione calcolato sulla base di costi stanrard (92,94*600)		€ 56.000,00
Totale		€ 56.000,00

VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ.	€ 1.160,61
--------------------------------	------------

Valore catastale: € 24.336,90
Valore OMI: € 102.039,62
Valore stimato: € 53.259,83 = (€ 1.160,61 x m² 94,14 - € 56.000,00)
Valore stimato arrotondato: € 53.000,00

VALORE STIMATO € 53.000,00
(euro cinquantatremila/00)

5. VALUTAZIONE E STIMA DEI CESPITI

Lotto Appartamento in Palermo Via Matteo Bonello Piano 3°

Lotto: Lotto Appartamenti Palermo Via Bonello
Comune: PALERMO (PA)
Dati catastali: Fg. 132, num. 132, sub. 11
Indirizzo: Via Matteo Bonello (Sub 11)

Modalità seguita per il calcolo della superficie: Superficie interna lorda - SIL

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Sup. lorda	Percentuale	Sup. comm.
Unità principale	75,00	100%	75,00
Terrazza	15,61	40%	6,24
Superficie commerciale totale, m²			81,24

DESCRIZIONE COMPARABILI	
COMPARABLE 1:	Offerta di vendita da Agenzia Immobiliare specializzata. Nelle immediate vicinanze della Cattedrale, precisamente in Via Matteo Bonello, proponiamo la vendita di un primo piano in stabile senza ascensore. L'immobile si presenta in stato originario e necessita di alcuni lavori di ristrutturazione. Esso si compone di ingresso su soggiorno con annesso balcone, disimpegno (attualmente adibito a cameretta) che porta al cucinotto, al wc ed al ripostiglio su un livello sovrastante ed alla camera matrimoniale con altro balcone su prospetto.
COMPARABLE 2:	Offerta di vendita da Agenzia Immobiliare specializzata. Nelle immediate vicinanze della Cattedrale, precisamente in Vicolo Viviano Giancola, proponiamo la vendita di un primo piano in stabile senza ascensore. L'immobile è in fase di ristrutturazione e si compone di ingresso su ampia cucina-soggiorno con balcone, servizi (wc-doccia e ripostiglio), camera matrimoniale con altro balcone che espone sulla Chiesa dell'Angelo Custode, cameretta e locale mansardato da definire con travi in legno a vista. L'immobile viene venduto totalmente ristrutturato e arredato,
COMPARABLE 3:	Offerta di vendita da Agenzia Immobiliare specializzata. A pochi passi dalla Cattedrale di Palermo, nel cuore del centro storico della città, proponiamo in vendita delizioso appartamento ristrutturato e totalmente arredato, posto al piano rialzato di mq 70 comm.li circa, così composto: ingresso su soggiorno con angolo cottura in muratura e banco colazione, camera da letto, salottino con divano letto, wcd. Pavimenti in gres porcellanato, porte interne in legno, pompe di calore.

CALCOLO MCA (MARKET COMPARISON APPROACH)

	COMPARABLE 1	COMPARABLE 2	COMPARABLE 3	SUBJECT
Prezzo ricavato da offerta:	87.000	138.000	89.000	
Coefficiente di allineamento:	0,8500	0,8000	0,9000	
Prezzo di vendita	73.950	110.400	80.100	
DATA DEL CONTRATTO				
Data del contratto	01/06/2023	01/05/2023	01/05/2023	31/07/2023
Differenziale (in mesi)	2	3	3	
Prezzo marginale	123	184	134	
Prezzo della caratteristica	246	552	402	
SUPERFICIE				
Superficie commerciale m²	69,00	75,00	89,00	81,24
Prezzo unitario a m²	1.072	1.472	900	
Differenziale	12,24	6,24	-7,76	
Prezzo marginale	900	900	900	
Prezzo della caratteristica	11.016	5.616	-6.984	
LIVELLO DI PIANO				
Piano	Primo	Primo	Rialzato	Terzo
Valore numerico	1,0	1,0	0,5	
Differenziale	-1,0	-1,0	-0,5	
Valore percentuale	1,00	1,00	1,00	
Prezzo marginale	732	1.093	801	
Prezzo della caratteristica	-732	-1.093	-401	
STATO DI MANUTENZIONE GENERALE				
Stato di manutenzione	Sufficiente usato/abitabile	Normale Usato/seminuovo	Normale Usato/seminuovo	Normale Usato/seminuovo
Valore numerico	3	4	4	4
Differenziale	1	0	0	
Prezzo marginale unitario a m²	250	250	250	
Prezzo marginale	17.250	18.750	22.250	
Prezzo della caratteristica	17.250			
RISULTATI				
Prezzo corretto	101.730	115.475	73.117	
Prezzo corretto unitario al m²	1.474	1.540	822	
Prezzo corretto medio	96.774	96.774	96.774	
Scarto %	5,12	19,32	-24,45	
Scarto assoluto	4.956	18.701	-23.657	

VALORI DELLE CARATTERISTICHE

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

SPESE PER ADEGUAMENTI		Importo
Ripristino e completamento della ristrutturazione calcolato sulla base di costi standard (75*600)		€ 45.000,00
Totale		€ 45.000,00

VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ.	€ 1.191,21
---------------------------------------	-------------------

Valore catastale: € 23.425,92
Valore OMI: € 96.753,83
Valore stimato: € 51.773,90 = (€ 1.191,21 x m² 81,24 - € 45.000,00)
Valore stimato arrotondato: € 52.000,00

VALORE STIMATO € 52.000,00 <i>(euro cinquantaduemila/00)</i>
--

5. VALUTAZIONE E STIMA DEI CESPITI

Lotto Appartamento in Palermo Via P.pe di Paternò Piano 1°

Lotto: Lotto Immobili Via P.pe di Palagonia
Comune: PALERMO (PA)
Dati catastali: Fg. 43, num. 184, sub. 4
Indirizzo: Via Principe di Palagonia (Sub 4) n. 53 piano 1

Modalità seguita per il calcolo della superficie: Superficie interna lorda - SIL

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Sup. lorda	Percentuale	Sup. comm.
Unità principale	52,48	100%	52,48
Balconi scoperti	1,44	30%	0,43
Superficie commerciale totale, m²			52,91

DESCRIZIONE COMPARABILI	
COMPARABLE 1:	Offerta di vendita da Agenzia Immobiliare specializzata. Zona Paternò precisamente in via Principe di Palagonia comodo bivanzi ristrutturato con doppia esposizione con open space. L'immobile posto al primo piano è così composto: ingresso su cucina soggiorno open space servizio con box doccia camera da letto con balcone su prospetto principale e comodo ripostiglio adiacente. L'immobile presenta uno stile moderno con colori neutri pavimentazione con effetto parquet grigio infissi con doppi vetricamera colorazione wenge climatizzatori e illuminazione con faretti sul tetto. L'immobile si trova in zona centralissima con tanta disponibilità di parcheggio nelle zone limitrofe e in zona ricca di tutti i principali servizi quali: scuole banche farmacie supermercati e negozi di vario genere.
COMPARABLE 2:	Offerta di vendita da Agenzia Immobiliare specializzata. Vendita Trilocale in vendita in via Mozart, 8 comodo trivani a piano primo composta da ingresso cucinino soggiorno corridoio due camere bagno ampio balcone
COMPARABLE 3:	Offerta di vendita da Agenzia Immobiliare specializzata. Appartamento da ristrutturare di 80 Mq posto al primo piano in stabile non ascensorato. L'immobile presenta doppia esposizione con balcone ed è composto da soggiorno, camera da letto, cameretta, cucinotto, ripostiglio, bagno con doccia e dispone, inoltre, di pavimentazione in ceramica ed infissi in legno.

CALCOLO MCA (MARKET COMPARISON APPROACH)				
	COMPARABLE 1	COMPARABLE 2	COMPARABLE 3	SUBJECT
Prezzo ricavato da offerta:	125.000	130.000	150.000	
Coefficiente di allineamento:	0,8000	0,8000	0,8000	
Prezzo di vendita	100.000	104.000	120.000	
DATA DEL CONTRATTO				

Data del contratto	01/05/2023	01/04/2023		
SUPERFICIE				
Superficie commerciale m²	60,00	80,00	80,00	52,91
Prezzo unitario a m²	1.667	1.300	1.500	
Differenziale	-7,09	-27,09	-27,09	
Prezzo marginale	1.300	1.300	1.300	
Prezzo della caratteristica	-9.217	-35.217	-35.217	
LIVELLO DI PIANO				
Piano	Primo	Primo	Primo	Primo
Valore numerico	1,0	1,0	1,0	1,0
STATO DI MANUTENZIONE GENERALE				
Stato di manutenzione	Buono/Ottimo nuovo o seminuovo	Sufficiente usato/abitabile	Sufficiente usato/abitabile	Normale Usato/seminuovo
Valore numerico	5	3	3	4
Differenziale	-1	1	1	
Prezzo marginale unitario a m²	250	250	250	
Prezzo marginale	15.000	20.000	20.000	
Prezzo della caratteristica	-15.000	20.000	20.000	
RISULTATI				
Prezzo corretto	75.783	88.783	104.783	
Prezzo corretto unitario al m²	1.263	1.110	1.310	
Prezzo corretto medio	89.783	89.783	89.783	
Scarto %	-15,59	-1,11	16,71	
Scarto assoluto	-14.000	-1.000	15.000	

VALORI DELLE CARATTERISTICHE

Stato di manutenzione generale				
Sufficiente usato/abitabile	3	Buono/Ottimo nuovo o seminuovo	5	Mediocre Usato necessari interv
Normale Usato/seminuovo	4	Scarso Usato/non abitabile	1	

VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ. €1.696,90

Valore catastale: € 10.931,76
Valore OMI: € 77.520,00
Valore stimato: € 89.782,98 = € 1.696,90 x m² 52,91

VALORE STIMATO €90.000,00
(euro Novantamila/110)

5. VALUTAZIONE E STIMA DEI CESPITI

Lotto Appartamento in Palermo Via P.pe di Paternò Piano 2°

Lotto: Lotto Immobili Via P.pe di Palagonia
Comune: PALERMO (PA)
Dati catastali: Fg. 43, num. 184, sub. 5
Indirizzo: Via Principe di Palagonia (Sub 5-6)

Modalità seguita per il calcolo della superficie: Superficie interna lorda - SIL

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Sup. lorda	Percentuale	Sup. comm.
Unità principale	52,42	100%	52,42
Balconi scoperti	1,44	30%	0,43
Superficie commerciale totale, m²			52,85

DESCRIZIONE COMPARABILI	
COMPARABLE 1:	Offerta di vendita da Agenzia Immobiliare specializzata. Zona Paternò precisamente in via Principe di Palagonia comodo bivanzi ristrutturato con doppia esposizione con open space. L'immobile posto al primo piano è così composto: ingresso su cucina soggiorno open space servizio con box doccia camera da letto con balcone su prospetto principale e comodo ripostiglio adiacente. L'immobile presenta uno stile moderno con colori neutri pavimentazione con effetto parquet grigio infissi con doppi vetricamera colorazione wenge climatizzatori e illuminazione con faretti sul tetto. L' immobile si trova in zona centralissima con tanta disponibilità di parcheggio nelle zone limitrofe e in zona ricca di tutti i principali servizi quali: scuole banche farmacie supermercati e negozi di vario genere.
COMPARABLE 2:	Offerta di vendita da Agenzia Immobiliare specializzata. Vendita Trilocale in vendita in via Mozart, 8 comodo trivani a piano primo composta da ingresso cucinino soggiorno corridoio due camere bagno ampio balcone
COMPARABLE 3:	Offerta di vendita da Agenzia Immobiliare specializzata. Appartamento da ristrutturare di 80 Mq posto al primo piano in stabile non ascensorato. L'immobile presenta doppia esposizione con balcone ed è composto da soggiorno, camera da letto, cameretta, cucinotto, ripostiglio, bagno con doccia e dispone, inoltre, di pavimentazione in ceramica ed infissi in legno.

CALCOLO MCA (MARKET COMPARISON APPROACH)				
	COMPARABLE 1	COMPARABLE 2	COMPARABLE 3	SUBJECT
Prezzo ricavato da offerta:	125.000	130.000	150.000	
Coefficiente di allineamento:	0,8000	0,8000	0,8000	
Prezzo di vendita	100.000	104.000	120.000	
DATA DEL CONTRATTO				

Data del contratto	01/05/2023	01/04/2023		
SUPERFICIE				
Superficie commerciale m²	60,00	80,00	80,00	52,85
Prezzo unitario a m²	1.667	1.300	1.500	
Differenziale	-7,15	-27,15	-27,15	
Prezzo marginale	1.300	1.300	1.300	
Prezzo della caratteristica	-9.295	-35.295	-35.295	
LIVELLO DI PIANO				
Piano	Primo	Primo	Primo	Primo
Valore numerico	1,0	1,0	1,0	1,0
STATO DI MANUTENZIONE GENERALE				
Stato di manutenzione	Buono/Ottimo nuovo o seminuov	Sufficiente usato/abitabile	Sufficiente usato/abitabile	Normale Usato/seminuovo
Valore numerico	5	3	3	4
Differenziale	-1	1	1	
Prezzo marginale unitario a m²	250	250	250	
Prezzo marginale	15.000	20.000	20.000	
Prezzo della caratteristica	-15.000	20.000	20.000	
RISULTATI				
Prezzo corretto	75.705	88.705	104.705	
Prezzo corretto unitario al m²	1.262	1.109	1.309	
Prezzo corretto medio	89.705	89.705	89.705	
Scarto %	-15,61	-1,11	16,72	
Scarto assoluto	-14.000	-1.000	15.000	

VALORI DELLE CARATTERISTICHE

Stato di manutenzione generale				
Sufficiente usato/abitabile	3	Buono/Ottimo nuovo o seminuovo	5	Mediocre Usato necessari interv
Normale Usato/seminuovo	4	Scarso Usato/non abitabile	1	

VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ. €1.697,35

Valore catastale: € 13.665,96
Valore OMI: € 81.218,57
Valore stimato: € 89.704,95 = € 1.697,35 x m² 52,85

VALORE STIMATO €90.000,00
(euro Novantamila/00)

6. RIEPILOGO E CONSIDERAZIONI FINALI

Il sottoscritto **Dott. Geom. Diego ARGENTO**, con studio in Canicattì (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 05/08/2023, dopo un'attenta indagine nel locale mercato immobiliare,

D I C H I A R A

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

Magazzino Deposito in Canicattì Via Menfi fg 56 p.lla 1799/3

Valore di mercato in cifra tonda €. 69.000,00

Valore Catastale €. 77.210,28

Valore Omi €. 51.875,00

Valore di pronto realizzo in cifra tonda: € 59.000,00

Appartamento in Canicattì Via De Gasperi 71 p.lla 289/24

Valore di mercato in cifra tonda €. 71.000,00

Valore Catastale €. 33.382,44

Valore Omi €. 63.141,75

Valore di pronto realizzo in cifra tonda: € 60.000,00

Appartamento in Palermo Via Bonello secondo piano foglio 132 p.lla 132/9

Valore di mercato attuale dedotte le spese di completamento in cifra tonda €. 53.000,00

Valore Catastale €. 24.336,90

Valore Omi (Ipotesi appartamento completo e abitabile) €. 102.039,62

Valore di pronto realizzo in cifra tonda: € 45.000,00

Appartamento in Palermo Via Bonello terzo piano foglio 132 p.lla 132/11

Valore di mercato attuale dedotte le spese di completamento in cifra tonda €. 52.000,00

Valore Catastale €. 23.425,92

Valore Omi (Ipotesi appartamento completo e abitabile) €. 96.753,83

Valore di pronto realizzo in cifra tonda: € 44.000,00

Appartamento in Palermo Via Principe di Palagonia Primo Piano foglio 43 p.lla 184/4

Valore di mercato attuale in cifra tonda €. 90.000,00

Valore Catastale €. 10.931,76

Valore Omi €. 77.520,00

Valore di pronto realizzo in cifra tonda: € 76.000,00

Appartamento in Palermo Via Principe di Palagonia Secondo Piano foglio 43 p.lla 184/5

Valore di mercato attuale in cifra tonda €. 90.000,00

Valore Catastale €. 13.665,96

Valore Omi €. 81.218,57

Valore di pronto realizzo in cifra tonda: € 76.000,00

Valore complessivo dell'intero compendio stimato

Valore di mercato: €. 425.000,00

Valore di pronto realizzo: €. 360.000,00

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.

Tanto si doveva in adempimento dell'incarico ricevuto.

Canicattì, 31 luglio 2023

IL TECNICO



Dott. Geom. Diego ARGENTO

7. ALLEGATI

- A.1 - Atto di compravendita a rogito Notaio Vitale Nicolò di Canicattì in data 18 luglio 2022, repertorio 63686, raccolta 2521
- A.2 - BLU STAR SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA
- A.3 - Decreto di Trasferimento a rogito Notaio Tribunale di Agrigento di Agrigento in data 19 aprile 2004, repertorio 293
- A.4 - Atto di compravendita a rogito Notaio MORELLO Maria Daniela di Palermo in data 18 luglio 2006, repertorio 23801, raccolta 4363 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Palermo in data 29 luglio 2006 al n. 49054/26018
- A.5 - Nota di trascrizione
- A.6 - Atto di compravendita a rogito Notaio Zalaplì 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. 56 PART. 1799 DI CANICATTI
- B.2 - VISURA FG. 56 PART. 1799 SUB. 3 DI CANICATTI
- B.3 - ELABORATO PLANIMETRICO FORMATO A3 FG 56 PART 1799 COMUNE CANICATTI
- B.4 - Planimetria Superfici COMUNE CANICATTI FGL 56 PART 1799 SUB 3
- B.5 - COMUNE CANICATTI FGL 56 PART 1799 SUB 3
- B.6 - Estratto di Mappa FG. 71 PART. 289 DI CANICATTI Catasto terreni p.lla 260
- B.7 - VISURA FG. 71 PART. 289 SUB. 24 DI CANICATTI
- B.8 - COMUNE CANICATTI FGL 71 PART 289 SUB 24
- B.9 - Planimetria Superfici COMUNE CANICATTI FGL 71 PART 289 SUB 24
- B.10 - Estratto di Mappa FG. 132 PART. 132 DI PALERMO
- B.11 - VISURA FG. 132 PART. 132 SUB. 9 DI PALERMO
- B.12 - COMUNE PALERMO FGL 132 PART 132 SUB 9
- B.13 - Planimetria superfici secondo piano Via M. Bonello PALERMO FGL 132 PART 132 SUB 9
- B.14 - VISURA FG. 132 PART. 132 SUB. 11 DI PALERMO
- B.15 - Planimetria superfici Terzo piano Via M. Bonello PALERMO FGL 132 PART 132 SUB 11
- B.16 - COMUNE PALERMO FGL 132 PART 132 SUB 11
- B.17 - Estratto di Mappa FG. 43 PART. 184 DI PALERMO
- B.18 - VISURA FG. 43 PART. 184 SUB. 4 DI PALERMO
- B.19 - COMUNE PALERMO FGL 43 PART 184 SUB 4
- B.20 - Planimetria superfici COMUNE PALERMO FGL 43 PART 184 SUB 4 - Primo piano
- B.21 - VISURA FG. 43 PART. 184 SUB. 5 DI PALERMO
- B.22 - Planimetria superfici COMUNE PALERMO FGL 43 PART 184 SUB 5 - 2° Piano
- B.23 - COMUNE PALERMO FGL 43 PART 184 SUB 5
- C.1 - Concessione Edilizia n. 88 del 22 agosto 1989
- C.2 - Concessione Edilizia variante n. 13 del 23 aprile 1993
- C.3 - Istanza di Concessione in Sanatoria, prot. 4152 del 24 febbraio 1995
- D.1 - Prestazione Energetica, redatto da ANGELO TINAGLIA in data 12 maggio 2023
- D.2 - Ricevuta Ape I533 Foglio 43 p.lla 474
- D.3 - Dichiarazione conformità impianto idrico-sanitario
- D.4 - certificato idoneità sismica
- D.5 - Dichiarazione conformità impianto elettrico
- E.1 - 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.