

PERIZIA TECNICA ESTIMATIVA

Immobili siti nel comune di Mussomeli (CL)

ASTE
GIUDIZIARIE®**Architetto Antonino Paleologo****Via Fulceri Paolucci de Calboli 10, Palermo**ASTE
GIUDIZIARIE®

Sommario

PREMESSA E MANDATO DI CONSULENZA	2
SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA.....	2
IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI STIMA.....	2
REGOLARITÀ EDILIZIA	4
FORMAZIONE DEI LOTTI	4
VALUTAZIONE DEI BENI	4
VALORE COMMERCIALE LOTTO A:	7
VALORE COMMERCIALE LOTTO B:	8
CRITERIO DI CALCOLO EVENTUALE INDENNITÀ DI OCCUPAZIONE DEI BENI.....	8
CONCLUSIONI	10



	Foglio 27 Particella 1316 Subalterno 26 Rendita: Euro 77,47,	
	Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 25 m2, CONTRADA PIANO	
	DI BOTTE n. SN Piano S1 superficie totale: 33 m2;	
	3) Appartamento nel Comune di MUSSOMELI (CL) al Catasto	
	Fabbricati Foglio 27 Particella 1316 Subalterno 29 Rendita: Euro	
	511,29, Categoria A/2, Classe 1, Consistenza 9 vani, CONTRADA	
	PIANO DI BOTTE n. SN Piano S1-T - 1, superficie totale: 200 m2	
	superficie totale escluse aree scoperte: 185 m2;	
	4) Box auto nel Comune di MUSSOMELI (CL) al Catasto Fabbricati	
	Foglio 27 Particella 1316 Subalterno 28 Rendita: Euro 77,47,	
	Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 25 m2, CONTRADA PIANO	
	DI BOTTE n. SN Piano S1 superficie totale: 33 m2;	
	Alla particella 1316 del foglio 27 al Catasto fabbricati corrisponde al	
	Catasto terreni la particella 1316 dello stesso foglio.	
	In base alle risultanze catastali al 28/11/2023, tutto il compendio	
	immobiliare per l'intero diritto di proprietà è in testa a ARCOBALENO 90	
	SOCIETA' COOPERATIVA A RESPONSABILITA' LIMITATA (CF	
	01316790854) con sede in MUSSOMELI (CL).	
	In ordine alla verifica della identificazione dei beni, si rappresenta	
	che la stessa ha dato esito positivo, i dati catastali identificano univocamente	
	i beni.	
	In ordine poi alla esatta individuazione del fabbricato di cui sono	
	parte i beni oggetto di stima, la sovrapposizione foto satellitare/estratto di	
	mappa catastale, ha dato, a meno delle variazioni dovute alle differenti	
	modalità di acquisizione delle immagini e/o rappresentazione,	

sostanzialmente esito positivo, come desumibile dalle immagini elaborate e allegate.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Il complesso immobiliare [REDACTED] di cui gli immobili oggetto di stima fanno parte, sorge su terreno pervenuto alla [REDACTED] con permuta rep. n. 30348 del 26 agosto 1999, è stato edificato giusta licenza edilizia n.130 del 18 novembre 1999 e dichiarato abitabile con certificato rilasciato dal comune di Mussomeli il 26 settembre 2002 al n. 56.

FORMAZIONE DEI LOTTI

Ai fini della valutazione si sono formati due lotti composti ognuno da un appartamento e un box auto, come di seguito:

A. Appartamento e Box auto nel Comune di MUSSOMELI (CL) al Catasto Fabbricati Foglio 27 Particella 1316 rispettivamente Subalterno 27 e Subalterno 26, CONTRADA PIANO DI BOTTE SNC.

B. Appartamento e Box auto nel Comune di MUSSOMELI (CL) al Catasto Fabbricati Foglio 27 Particella 1316 rispettivamente Subalterno 29 e Subalterno 28, CONTRADA PIANO DI BOTTE SNC.

VALUTAZIONE DEI BENI

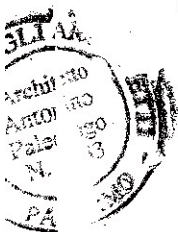
Per la determinazione del più probabile valore delle proprietà è stato adottato il metodo [REDACTED] detto "sintetico-comparativo" basato sulla comparazione con immobili, aventi caratteristiche ed estrinseche simili a quello in oggetto e dei quali sono noti i prezzi di mercato.

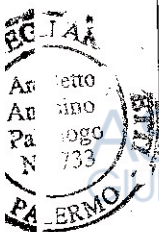
Occorre precisare che per caratteristiche intrinseche si intendono quelle proprie del fabbricato (esposizione, panoramicità, tipologia, età, grado di rifinitura, stato di conservazione e manutenzione, dimensione dei vani, etc.), mentre per caratteristiche estrinseche di un immobile si intendono tutte quelle condizioni esterne che possono rendere più o meno appetibile il bene (il collegamento viario, la presenza di uffici, scuole, asili, servizi pubblici, zona popolare o residenziale etc.). Come parametro di raffronto si è ritenuto opportuno scegliere il metro quadrato di superficie lorda commerciale.

Per la ricerca dei prezzi di mercato d'immobili consimili, per ubicazione e tipologia, il sottoscritto si è basato sui dati ricavati dalle consultazioni sui siti Internet, ed in particolare attraverso l'ausilio dei dati aggiornati al 1° semestre 2023 dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare pubblicati sul sito dell'Agenzia del Territorio e dei dati aggiornati del Borsino Immobiliare, in ordine alle tipologie abitazioni di tipo civile e box auto.

Le quotazioni individuano un intervallo di valore minimo e massimo con riferimento ad unità immobiliari ordinarie aventi una data destinazione d'uso (residenziale, ufficio, magazzino, negozio, etc.), site in una data zona omogenea. I valori minimi e massimi rappresentano l'ordinarietà, pertanto vengono escluse quelle quotazioni riferite ad immobili di particolare pregio o degrado o che comunque presentano caratteristiche non ordinarie per la tipologia edilizia della zona di appartenenza. Inoltre, viene rilevato lo stato conservativo prevalente (tra ottimo, normale e scadente) nel quale può trovarsi più frequentemente un'unità immobiliare all'interno di una zona.

Per le indagini di mercato effettuate al fine di ottenere il più probabile valore di mercato del lotto è stata utilizzata la Fascia/zona:





D2/Periferica/ZONA OSPEDALE NUOVO, VIA ACQUAVIVA

PLATANI, C/DA BOTTE con destinazione "RESIDENZIALE" con tipologia "Abitazioni civili" e per la quale lo stato conservativo prevalente risulta quello NORMALE, ottenendo così una valutazione riferito alla superficie lorda che oscilla da un minimo di 470,00 €/mq. ad un massimo di 700 €/mq; e con tipologia "Box" per la quale lo stato conservativo prevalente risulta quello NORMALE, ottenendo così una valutazione riferito alla superficie lorda che oscilla da un minimo di 330,00 €/mq. ad un massimo di 465 €/mq.

Sulla scorta di quanto sopra esposto, tenendo conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche (superficie commerciale, volumetria, rifiniture, stato d'uso, piano, esposizione, contesto ecc.) nonché dello stato conservativo dell'immobile oggetto di stima, nonché dei margini di oscillazione delle quotazioni in €/mq. relative ad immobili consimili a quello in esame, si ritiene equo fissare il prezzo unitario per le abitazioni in **650,00 €/mq** e per i box auto in **400,00 €/mq**.

Per il calcolo della superficie commerciale delle unità immobiliari, sono stati applicati i seguenti coefficienti di ponderazione:

- la superficie dei vani principali ed accessori comunicanti con i vani principali, al 100% della superficie calpestabile, al lordo dei muri interni ed al 50% dei muri perimetrali in comune;
- la superficie delle terrazze e/o balconi al 33% della superficie utile;
- la superficie delle corti esclusive al 10% della superficie utile;

Superficie commerciale immobili al Lotto A:

- abitazione mq. 182,33 balconi mq. 24,20 corti esclusive mq.

66,40 da cui mq. commerciali 196,96 in c.t. 197,00;

- box mq. 30,15 corte esclusiva mq. 28 da cui mq. commerciali 32,95 in c.t. 33,00.

Pertanto, il valore di mercato dei Lotti in oggetto, determinato con il metodo sintetico-comparativo, arrotondato, sarà pari per ogni Lotto alla somma del valore dell'abitazione e del valore del box auto:

Valore Commerciale Lotto A:

- superficie commerciale complessiva abitazione x prezzo unitario =
mq. 197,00 x €/mq. 650,00 = € 128.050,00 (Euro centoventottomilacinquanta/00).

- superficie commerciale complessiva box auto x prezzo unitario =
mq. 33,00 x €/mq. 400,00 = € 13.200,00 (Euro tredicimiladuecento/00).

Valore commerciale Lotto A, Appartamento e Box auto nel Comune di MUSSOMELI (CL) al Catasto Fabbricati Foglio 27 Particella 1316 rispettivamente Subalterno 27 e Subalterno 26, CONTRADA PIANO DI BOTTE SNC.

- €. 128.050,00 + €. 13.200,00 = €. 141.250,00 (Euro centoquarantunomiladuecentocinquanta/00).

Superficie commerciale immobili al Lotto B:

- abitazione mq. 189,50 balconi mq. 26,10 corti esclusive mq. 65,15 da cui mq. commerciali 204,63 in c.t. 205,00;
- box mq. 30,80 corte esclusiva mq. 30 da cui mq. commerciali 33,80 in c.t. 34,00.

Pertanto, il valore di mercato dei Lotti in oggetto, determinato con il metodo sintetico-comparativo, arrotondato, sarà pari per ogni Lotto alla

somma del valore dell'abitazione e del valore del box auto:

Valore Commerciale Lotto B:

- superficie commerciale complessiva abitazione x prezzo unitario =
- mq. 205,00 x €/mq. 650,00 = € 133.250,00 (Euro centotrentatremiladuecentocinquanta/00).

- superficie commerciale complessiva box auto x prezzo unitario =
- mq. 34,00 x €/mq. 400,00 = € 13.600,00 (Euro tredicimilaseicento/00).

Valore commerciale Lotto B, Appartamento e Box auto nel Comune di MUSSOMELI (CL) al Catasto Fabbricati Foglio 27

Particella 1316 rispettivamente Subalterno 29 e Subalterno 28,

- € 133.250,00 + € 13.600,00 = € 146.850,00 (Euro centoquarantaseimilaottocentocinquanta/00).

CRITERIO DI CALCOLO EVENTUALE INDENNITÀ DI OCCUPAZIONE DEI BENI

Come da mandato ricevuto e citato in premessa, di seguito si procederà a esporre il criterio più appropriato per il calcolo dell'indennità di occupazione dei beni, in conformità ai criteri applicati per la stima del valore commerciale anche in questo caso i beni andrebbero considerati come Lotti, con la stessa composizione e consistenza calcolata al paragrafo precedente.

Per la determinazione dell'indennità di occupazione delle proprietà va adottato il parametro del canone locativo di mercato, rilevato dai dati ricavati dalle consultazioni sui siti Internet, ed in particolare attraverso l'ausilio dei dati al 1° semestre 2007 dell'Osservatorio del Mercato

Immobiliare pubblicati sul sito dell'Agenzia del Territorio, in ordine alle tipologie abitazioni di tipo civile e box.

Le quotazioni dei valori di locazione individuano un intervallo di valore minimo e massimo con riferimento ad unità immobiliari ordinarie aventi una data destinazione d'uso (residenziale, ufficio, magazzino, negozio, etc.), riferite alle superfici lorde ed espresse in €/mq x mese.

Per le indagini di mercato effettuate al fine di ottenere il più probabile valore di locazione dei Lotti si utilizzerà la Fascia/zona: D2/Periferica/ZONA OSPEDALE NUOVO, VIA ACQUAVIVA PLATANI, con destinazione "RESIDENZIALE" con tipologia "Abitazioni civili" e per la quale lo stato conservativo prevalente risulta quello NORMALE, ottenendo così una valutazione riferita alla superficie lorda che oscilla da un minimo di 2,4 €/mq x mese ad un massimo di 3,5 €/mq x mese; e con tipologia "Box" per la quale lo stato conservativo prevalente risulta quello NORMALE, ottenendo così una valutazione riferita alla superficie lorda che oscilla da un minimo di 1,6 €/mq x mese ad un massimo di 2,3 €/mq x mese.

Sulla scorta di quanto sopra esposto, tenendo conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche, nonché delle attuali quotazioni riportate sempre dalla Agenzia delle Entrate, si andrebbe a fissare il canone unitario, riferito a marzo 2007.

Pertanto, il valore dell'indennità di occupazione dei Lotti in oggetto, sarà dato per ogni Lotto dalla somma del canone dell'abitazione e del canone del box auto al marzo 2007, oltre alla rivalutazione degli importi dovuti e non riscossi e interessi legali sugli importi dovuti, secondo l'indice



ISTAT - FOI - INDICI NAZIONALI DEI PREZZI AL CONSUMO PER
LE FAMIGLIE DI OPERAI E IMPIEGATI AL NETTO DEI CONSUMI
DI TABACCHI.

CONCLUSIONI

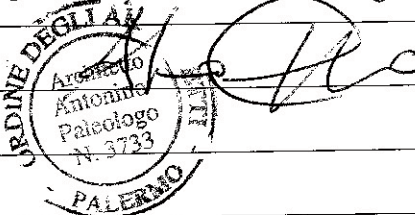
Per quanto sin qui esposto il valore commerciale del **Lotto A**,
Appartamento e Box auto nel Comune di MUSSOMELI (CL) al Catasto
Fabbricati Foglio 27 Particella 1316 rispettivamente Subalterno 27 e
Subalterno 26, CONTRADA PIANO DI BOTTE SNC, all'attualità è pari a
€ 141.250,00 (Euro centoquarantunomiladuecentocinquanta/00).

Il valore commerciale del **Lotto B**, Appartamento e Box auto nel
Comune di MUSSOMELI (CL) al Catasto Fabbricati Foglio 27 Particella
1316 rispettivamente Subalterno 29 e Subalterno 28, CONTRADA PIANO
DI BOTTE SNC, all'attualità è pari a €. **146.850,00** (Euro
centoquarantaseimilaottocentocinquanta/00).

Tanto si doveva a espletamento dell'incarico ricevuto.

Palermo, 25 gennaio 2024

Architetto Antonino Paleologo



UFFICIO DEL GIUDICE DI PACE DI PALERMO

Verbale di asseverazione di perizia stragiudiziale

(art. 5 R.D. 1366/1922)

RG 2491/24

In data 6 febbraio 2024, nella cancelleria del Giudice di Pace di Palermo, davanti al sottoscritto Cancelliere è personalmente comparso l'architetto Antonino Paleologo, nato a Palermo, il 2 gennaio 1968, Cod. Fisc.: PLLNNN68A02G2730, identificato a mezzo di Carta d'identità n. AX 6859286 rilasciata dal Comune di Palermo il 17 gennaio 2017, che nella qualità di perito chiede di poter asseverare ai sensi di legge la perizia, da lui effettuata in data 25 gennaio 2024 relativa a:

La presente perizia si compone di n. 11 pagine comprensive del verbale.

Ammonito ai sensi di legge delle responsabilità cui va incontro chi rende dichiarazioni false e reticenti.

Il comparente pronuncia la formula di rito ripetendo le seguenti parole:

"Giuro di aver bene e fedelmente proceduto all'incarico affidatomi al solo scopo di far c [REDACTED]"

Letto confermato e sottoscritto

Il Cancelliere



LB



Allegati alla perizia di stima degli immobili in Mussomeli (CL) Contrada Bosco snc
oggi Via delle Magnolie

Sovrapposizione foto satellitare/estratto di mappa catastale



Estratto di mappa catastale

