



PERIZIA TECNICA ESTIMATIVA

Immobili siti nel comune di Mussomeli (CL)

Architetto Antonino Paleologo

Via Fulceri Paolucci de Calboli 10, Palermo

GIUDIZIARIE

GIUDIZIARIE

ASI E

Sommario

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA......2

VALORE COMMERCIALE LOTTO A:......7

VALORE COMMERCIALE LOTTO B:8

CRITERIO DI CALCOLO EVENTUALE INDENNITÀ DI OCCUPAZIONE DEI BENI.......8

CONCLUSIONI10

GIUDIZIARIE

ASTE

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

ASTE GIUDIZIARIE

1





	PREMESSA E MANDATO DI CONSULENZA	·
-	In data 14.11.2023, il Commissario Liquidatore della soc. coop.	·
	Dott. Alessandro Sciortino, dava incarico al sottoscritto	•
	Arch. Antonino Paleologo, di effettuare la stima di due immobili e	ASTE
	pertinenze, parte del compendio immobiliare di proprietà della soc. coop.	GIUDIZIARIE
	inoltre è stato	
	richiesto al sottoscritto di esporre, per gli immobili di cui, quale sarebbe il	
	criterio più appropriato per il calcolo l'indennità di occupazione.	
	SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI DIZIARIE	
	CONSULENZA	
	Al fine di dare esito al mandato conferitogli, il sottoscritto ha	
	compiuto verifiche e ricerche presso l'Ufficio del Territorio dell'Agenzia	ASTE
	delle Entrate, l'Osservatorio del Mercato Immobiliare, altre fonti sui dati di	GIUDIZIARIE°
	mercato, e analizzato la documentazione fornita.	
***	Concluse le verifiche, si è redatto il presente elaborato peritale.	
1	IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI STIMA	
	Il compendio immobiliare da stimare, è composto da due	
	appartamenti e due box auto pertinenze degli appartamenti, gli immobili	
	sono identificati come di seguito:	
	1)Appartamento nel Comune di MUSSOMELI (CL) al Catasto	A CTE
	Fabbricati Foglio 27 Particella 1316 Subalterno 27 Rendita: Euro	ASIE
	511,29, Categoria A/2,	
	PIANO DI BOTTE n. SN Piano S1-T – 1, superficie totale: 195 m2	
	superficie totale escluse aree scoperte: 181 m2;	

2)Box auto nel Comune di MUSSOMELI (CL) al Catasto Fabbricati

AS	ASTE ** 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	ASTE
	Fabbricati Foglio 27 Particella 1316 Subalterno 29 Rendita: Euro	GIUDIZIARIE®
	511,29, Categoria A/2, Classe 1, Consistenza 9 vani, CONTRADA	
il.	PIANO DI BOTTE n. SN Piano S1-T – 1, superficie totale: 200 m2	
3/2/5	superficie totale escluse aree scoperte: 185 m2;	
	4)Box auto nel Comune di MUSSOMELI (CL) al Catasto Fabbricati	
1	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;	ACTE
	Alla particella 1316 del foglio 27 al Catasto fabbricati corrisponde al	GIUDIZIARIE
	Catasto terreni la particella 1316 dello stesso foglio.	
	In base alle risultanze catastali al 28/11/2023, tutto il compendio	
V C.	immobiliare per l'intero diritto di proprietà è in testa a ARCOBALENO 90	
TAS GIUD	SOCIETA' COOPERATIVA A RESPONSABILITA' LIMITATA (CF	
	01316790854) con sede in MUSSOMELI (CL).	
	In ordine alla verifica della identificazione dei beni, si rappresenta	
1 	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	ASTE GIUDIZIARIE®
	parte i beni oggetto di stima, la sovrapposizione foto satellitare/estratto di	
1	mappa catastale, ha dato, a meno delle variazioni dovute alle differenti	
AS GUD	modalità di acquisizione delle immagini e/o rappresentazione,	

ASTE CILIDIZIADIE

ASTE GIUDIZIARIE

3

-		
AS	TE	
GIUL	sostanzialmente esito positivo, come desumibile dalle immagini elaborate e	
	allegate.	
	REGOLARITÀ EDILIZIA	
	Il complesso immobiliare di cui gli immobili	ASTE
	oggetto di stima fanno parte, sorge su terreno pervenuto alla	GIUDIZIARIE°
	con permuta rep. n. 30348 del 26 agosto 1999, è	
	stato edificato giusta licenza edilizia n.130 del 18 novembre 1999 e	
AS	dichiarato abitabile con certificato rilasciato dal comune di Mussomeli il 26	
GIUL	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:	ASTE
	A. Appartamento e Box auto nel Comune di MUSSOMELI (CL) al	GIUDIZIARIE®
	Catasto Fabbricati Foglio 27 Particella 1316 rispettivamente	
	Subalterno 27 e Subalterno 26, CONTRADA PIANO DI	
Ah AC	BOTTE SNC.	
	B. Appartamento e Box auto nel Comune di MUSSOMELI (CL) al	
	Catasto Fabbricati Foglio 27 Particella 1316 rispettivamente	
A BOOK	Subalterno 29 e Subalterno 28, CONTRADA PIANO DI	
	BOTTE SNC.	AOTES
	VALUTAZIONE DEI BENI	ASIL
7	Per la de terminazione del più probabile valore delle proprietà è stato	GIODIZIANIL
R	adottato il metodo mente detto "sintetico-comparativo" basato sulla	
· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	comparazione con immobili, aventi ca	
AS	similari a quello in oggetto e dei quali sono noti i prezzi di mercato.	
GIUL	IZIARIE GIUDIZIARIE	
	4	

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 utilizzata la Fascia/zona: stata mercato del lotto valore

etto ino ogo 733	DZ/ARIE 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	ASTE
	superficie lorda che oscilla da un minimo di 470,00 €/mq. ad un massimo di	GIUDIZIARIE®
	700 €/mq; e con tipologia "Box" per la quale lo stato conservativo	
	prevalente risulta quello NORMALE, ottenendo così una valutazione	
AS	riferito alla superficie lorda che oscilla da un minimo di 330,00 €/mq. ad un	
GIUL	massimo di 465 €/mq. GIUDIZIARIE°	
	Sulla scorta di quanto sopra esposto, tenendo conto delle	
$\overline{\Omega}$	caratteristiche estrinseche ed intrinseche (superficie commerciale,	
15	volumetria, rifiniture, stato d'uso, piano, esposizione, contesto ecc.) nonché	ASTER
	dello stato conservativo dell'immobile oggetto di stima, nonché dei margini	GIUDIZIARIE* -
	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	
\ C	650,00 €/mq e per i box auto in 400,00 €/mq.	
GIUI	Per il calcolo della superficie commerciale delle unità immobiliari,	
0,00	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	AOTES
	ed al 50% dei muri perimetrali in comune;	ASIL
	■ la superficie delle terrazze e/o balconi al 33% della superficie utile;	GIUDIZIARIE
	■ la superficie delle corti esclusive al 10% della superficie utile;	
	Superficie commerciale immobili al Lotto A:	
AS	abitazione mq. 182,33 balconi mq. 24,20 corti esclusive mq.	
GIUE	OZIARIE* GIUDIZIARIE*	
	6	
	A OTE 9	A OTES

	AS GIUD	ZIARIE° 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	
t=-		32,95 in c.t. 33,00.	
1	~	Pertanto, il valore di mercato dei Lotti in oggetto, determinato con il	ASTE
(·		metodo sintetico-comparativo, arrotondato, sarà pari per ogni Lotto alla	GIUDIZIARIE®
2	¥ .	somma del valore dell'abitazione e del valore del box auto:	
		Valore Commerciale Lotto A:	
-	AS	superficie commerciale complessiva abitazione x prezzo unitario =	
SEG!	I di UD	mq. 197,00 x €/mq. 650,00 = € 128.050,00 (Euro	
Arch Anto	170	centoventottomilacinquanta/00).	
Palec N. 3		 superficie commerciale complessiva box auto x prezzo unitario = 	
ALE !	9/	■ mq. 33,00 x ϵ /mq. 400,00 = ϵ 13.200,00 (Euro tredicimiladuecento/00).	ASTER
-		Valore commerciale Lotto A, Appartamento e Box auto nel	GIUDIZIARIE°
=		Comune di MUSSOMELI (CL) al Catasto Fabbricati Foglio 27	
\ <u>-</u>		Particella 1316 rispettivamente Subalterno 27 e Subalterno 26,	
	^ C]	CONTRADA PIANO DI BOTTE SNC.	
12	A3	€. $128.050,00 + €.$ $13.200,00 = €.$ 141.250,00 (Euro	
	CIODI	centoquarantunomiladuecentocinquanta/00).	
<u>55</u> 7	<u>_</u>	Superficie commerciale immobili al Lotto B:	
12		• abitazione mq. 189,50 balconi mq. 26,10 corti esclusive mq.	
1		65,15 da cui mq. commerciali 204,63 in c.t. 205,00;	ASTE
:		• box mq. 30,80 corte esclusiva mq. 30 da cui mq. commerciali	GIUDIZIARE
		33,80 in c.t. 34,00.	
		Pertanto, il valore di mercato dei Lotti in oggetto, determinato con il	
	AS	metodo sintetico-comparativo, arrotondato, sarà pari per ogni Lotto alla	
	GIUDI	ZIARIE° GIUDIZIARIE°	
		7	

A	ASTE SILUDIZIARIE° GIUDIZIARIE° somma del valore dell'abitazione e del valore del box auto:	
<u>-</u>	Valore Commerciale Lotto B:	
	superficie commerciale complessiva abitazione x prezzo unitario =	
	■ mq. $205,00 \times 6/mq$. $650,00 = € 133.250,00$ (Euro	ASTE
	centotrentatremiladuecentocinquanta/00).	GIUDIZIARIE°
1 0	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	
G	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	A CTE
	centoquarantaseimilaottocentocinquanta/00).	GIUDIZIARIE®
	CRITERIO DI CALCOLO EVENTUALE INDENNITÀ DI	
	OCCUPAZIONE DEI BENI	
LIA	Come da mandato ricevuto e citato in premessa, di seguito si	
chitet	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	
ALEM Y	valore commerciale anche in questo caso i beni andrebbero considerati come	
	Lotti, con la stessa composizione e consistenza calcolata al paragrafo	
	precedente.	ASTE
	Per la determinazione dell'indennità di occupazione delle proprietà	GIUDIZIARIE
 	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	
	8	

STE ASTE

IDIZIARIE*
e ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

AS GIUD	ZIARIE° Immobiliare pubblicati sul sito dell'Agenzia del Territorio, in ordine alle	
2000000000 3000000000000000000000000000	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	ASIL
	aventi una data destinazione d'uso (residenziale, ufficio, magazzino,	GIUDIZIARIE
	negozio, etc.), riferite alle superfici lorde ed espresse in €/mq x mese.	
<u>-</u>	Per le indagini di mercato effettuate al fine di ottenere il più probabile	
AS	valore di locazione dei Lotti si utilizzerà la Fascia/zona:	
GIUD	D2/Periferica/ZONA OSPEDALE NUOVO, VIA ACQUAVIVA	
$\overline{}$	PLATANI, con destinazione "RESIDENZIALE" con tipologia "Abitazioni	
5	civili" e per la quale lo stato conservativo prevalente risulta quello	
- - 1	NORMALE, ottenendo così una valutazione riferita alla superficie lorda che	ASTE
	oscilla da un minimo di 2,4 €/mq x mese ad un massimo di 3,5 €/mq x mese;	GIUDIZIARIE°
·	e con tipologia "Box" per la quale lo stato conservativo prevalente risulta	
-	quello NORMALE, ottenendo così una valutazione riferita alla superficie	
V C.	lorda che oscilla da un minimo di 1,6 €/mq x mese ad un massimo di 2,3	
GIUD	€/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	# 7 8 8 8 8 8 8 8 8 8 8 8 8 8 8 8 8 8 8
	unitario, riferito a marzo 2007.	######################################
	Pertanto, il valore dell'indennità di occupazione dei Lotti in oggetto,	ATTWO
	sarà dato per ogni Lotto dalla somma del canone dell'abitazione e del	
<u> </u>	canone del box auto al marzo 2007, oltre alla rivalutazione degli importi	
AS	dovuti e non riscossi e interessi legali sugli importi dovuti, secondo l'indice	The second of th
	IZIARIE" GIUDIZIARIE	
ini ?	G. C.	

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE®

GIA 6		
EALE	ASTE STAT - FOI - INDICI NAZIONALI DEI PREZZI AL CONSUMO PER	
A	LE FAMIGLIE DI OPERAI E IMPIEGATI AL NETTO DEI CONSUMI	
	DI TABACCHI.	
	CONCLUSIONI AS LE	ASTE
	Per quanto sin qui esposto il valore commerciale del Lotto A,	GIUDIZIARIE
-	Appartamento e Box auto nel Comune di MUSSOMELI (CL) al Catasto	
	Fabbricati Foglio 27 Particella 1316 rispettivamente Subalterno 27 e	
A.	Subalterno 26, CONTRADA PIANO DI BOTTE SNC, all'attualità è pari a	
GIL	€.141.250,00 (Euro centoquarantunomiladuecentocinquanta/00). RE°	
-	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	ASTE
	DI BOTTE SNC, all'attualità è pari a €. 146.850,00 (Euro	GIUDIZIARIE®
	centoquarantaseimilaottocentocinquanta/00).	
	Tanto si doveva a espletamento dell'incarico ricevuto.	
A.G	DZIARI Palermo, 25 gennaio 2024 GIUDIZIARIE®	
	Architetto Antonino Paleologo Architetto Antonino Paleologo	ASTE
	ASTES ASTES	GIUDIZIARIE
	ASTE	ASTE

ASIE GIUDIZIARIE





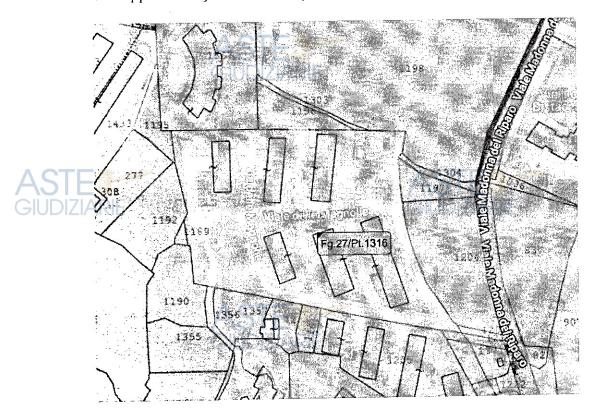
	GIUDIZIARIE®	UFICIO DEL GIUDICE DI PACE D	I PALERMO	
-		Verbale di asseverazione di perizia		
=		(art. 5 R.D. 1366/1922)		-2791/24
-	In data 6	febbraio 2024, nella cancelleria del Gi	udice di Pace di Palermo,	ASTE
-		sottoscritto Cancelliere è personalme		GIUDIZIARIE®
=		Paleologo, nato a Palermo, il 2 gi		
		68A02G273O, identificato a mezzo c		
		rilasciata dal Comune di Palermo il 1		
		perito chiede di poter asseverare ai sen	_/ \\	
		in data 25 gennaio 2024 relativa a:		
نافع و ر .				
OF GI	La presente perizia si compone di n. 11 pagine comprensive del verbale.		ASTE	
Ante		to ai sensi di legge delle responsabilità		GIUDIZIARIE
N.	dichiaraz	ioni false e reticenti.		
	Il compa	rente pronuncia la formula di rito ripeter	ndo le seguenti parole:	
	A CTI"Giuro d	i aver bene e fedelmente proceduto all	'incarico affidatomi al solo	
	scopo di	far c	GUDZIARIE	
	Letto cor	nfermato e sottoscritto		
	Il	क्रिकां	Il Cancelliere	
		Architecto (reprinted to the control of the control		Charles Constitution of the Constitution of th
		Palcologo N. 3733	7	Arivo Resident
0		PALEPHO	B	MARCA MARCA SEPTING TO THE CAPE OF THE CAP
J				MARCA DA BOL MA E3. 1 1.85.9 1.75.0
G.				
	ASTE		ASTE	
	GIUDIAIARIE		GIUDIZIARIE°	
	1		14	i 1

GIUDIZIARIE

AS Alleg<mark>at</mark>i alla perizia di stima degli immobili in Mussomeli (CL<mark>) C</mark>ontrada Bosco snc

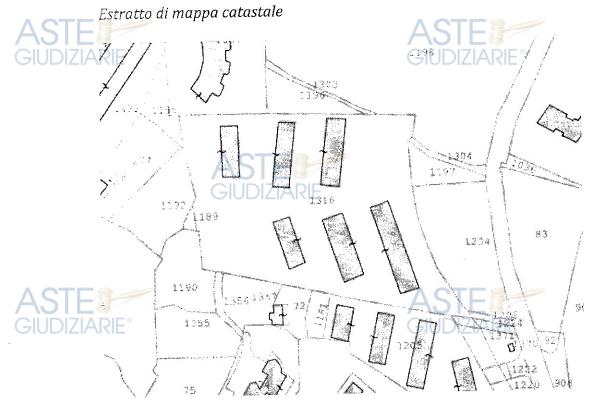
oggi Via delle Magnolie

Sovrapposizione foto satellitare/estratto di mappa catastale











ASTE

ASTE GIUDIZIARIE®



Estratto Elaborato Planimetrico





