

**TRIBUNALE CIVILE DI PALERMO**

**SEZIONE VI CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI**

ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE R. Es. n. 975/1997

**PROMOSSA DA**

**FINO 2 (GIA' ASPRA FINANCE)**

(rappresentato dall'Avv. Francesco Gucciardi)

**CONTRO**



**Oggetto: Consulenza Tecnica di Ufficio nell'Esecuzione**

**Immobiliare R. Es. n. 975/1997**

**RIVALUTAZIONE LOTTO 3**

*Unità immobiliare sita nel Comune di Partinico (PA) nella via Bari n. 4*

*identificato al N.C.E.U. al foglio 39 p.lla 888 sub. 2*

**Giudice tutelare:** Dr. Minutoli Fabrizio

**C.T.U.:** Ing. Salvatore Agrusa

SOMMARIO

PREMESSA .....	2
1. IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE MATERIALE DEL BENE .....	3
2. VERIFICA DELLA REGOLARITÀ DEL BENE SOTTO IL PROFILO IPOCATASTALE.....	9
3. RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETÀ DEL BENE.....	12
4. VERIFICA DELLA REGOLARITÀ DEL BENE SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO.....	12
5. SCHEMA SINTETICO - DESCRITTIVO DEL BENE. ....	17
6. VALUTAZIONE IMMOBILIARE DEL BENE .....	18
7. CONCLUSIONI .....	21

**ALLEGATI:**

- A.3.01 Visura aggiornata, planimetria ed estratto di mappa;
- A.3.02 Assi viari e foto aerea;
- A.3.03 Elaborato grafico;
- A.3.04 Dossier fotografico;
- A.3.05 Documentazione urbanistica;
- A.3.06 OMI - Osservatorio Mercato Immobiliare;
- A.3.07 Quotazioni borsino immobiliare;

**PREMESSA**

**PROCEDURA ESECUTIVA N. 975/1997** promossa da **FINO 2 Securitisation S.r.l., (GIA' ASPRA FINANCE)** con sede legale in Milano, viale Brenta n 18/B P.IVA 09966400963, iscrizione al registro R.E.A.: MI - 2124851, rappresentata e difesa dall'Avv. Francesco Gucciardi, nei confronti di



In data 29.09.21 il Giudice dell'Esecuzioni, sulla base della relazione riepilogativa sullo stato delle attività di custodia e di vendita depositata il 23.09.2021, nella quale si segnalavano delle criticità a seguito della rinnovata verifica di completezza della documentazione, nonché ragioni di parziale estinzione e chiusura anticipata per l'irrisorietà del prezzo base di alcuni beni, disponeva il richiamo del sottoscritto, affinché con particolare urgenza fornisse i chiarimenti e le integrazioni indicati nella parte motiva, inoltre al punto otto del verbale di udienza riportava, *occorre che l'esperto valuti la congruità dei prezzi base ipotizzati dal delegato per i lotti frutto di accorpamenti di beni già valutati in via autonoma e, **previo accesso al residuo compendio pignorato, ne aggiorni la descrizione ed il rilievo fotografico ai fini della prosecuzione delle attività di vendita.***

**1. IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE MATERIALE DEL BENE**

**Lotto n. 3 Unità immobiliare sita nel Comune di Partinico (PA) nella via Bari n. 4 identificato al N.C.E.U. al foglio 39 p.lla 888 sub. 2.**

Il lotto oggetto della presente relazione di consulenza è ubicato nel Comune di Partinico (PA), nella zona sud di espansione del centro storico cittadino, precisamente nella via Bari all'altezza del civico 4, ma con accesso anche da via Pisa nn.6-8-10 (Cfr. Allegato n.1).

Partinico è un comune italiano di circa 31.800 abitanti della città metropolitana di Palermo in Sicilia, considerata la posizione geografica che dista circa 30 km da Palermo e 71 km da Trapani, sotto questo aspetto risulta tra i Comuni con una posizione strategica tra le migliori in Sicilia, in quanto può vantare la presenza di un'arteria autostradale come l'A29 che collega Palermo con Mazara del Vallo, attraverso una diramazione, con Trapani e Marsala. (Cfr. allegato n. 1). Risulta un importante centro agricolo della provincia palermitana, ai piedi del colle Cesarò alto circa 500 metri, annovera fra i suoi prodotti: uva da mosto (considerata la notevole presenza di cantine vinicole), ortaggi e frutta coltivati in serra, mandorle ed olive. Sono rilevanti nel settore artigianale le lavorazioni del legno e del ferro, oltre che l'arte della ceramica. Per concludere, Partinico vanta una distanza piuttosto breve dal mare e da importantissime mete turistiche molto note come Castellammare del Golfo, la Riserva dello Zingaro, Scopello, San Vito Lo Capo ed Erice.

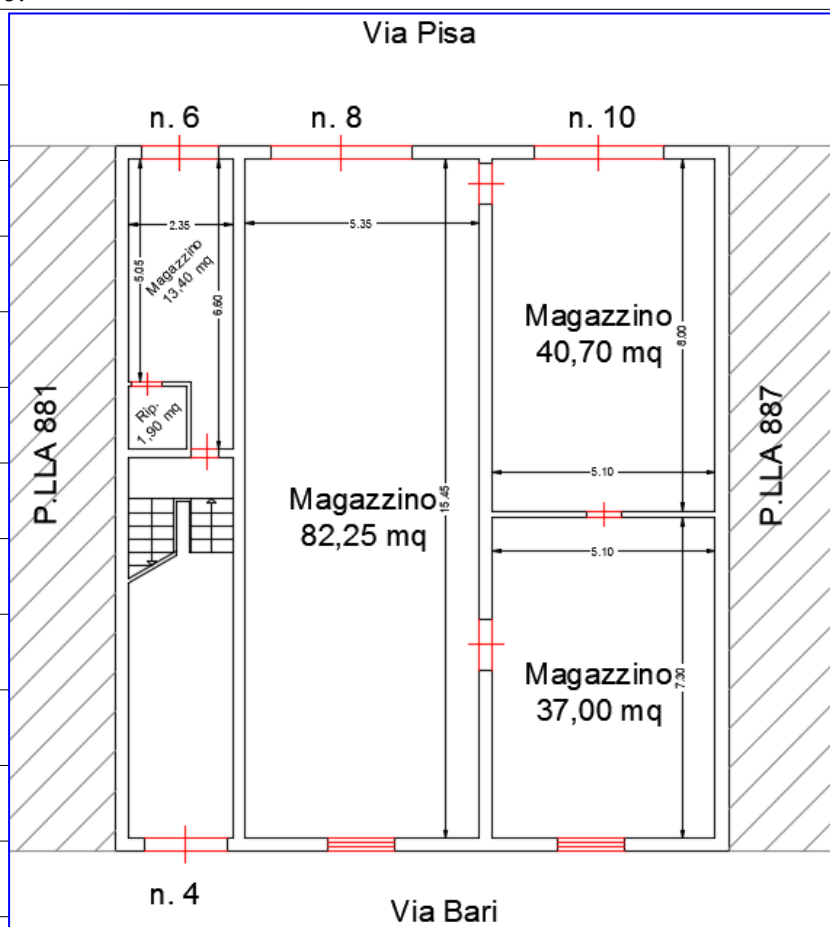
L'unità immobiliare fa parte integrante di un fabbricato costituito da n. 4 elevazione fuori terra, con struttura portante mista e copertura a falde.

L'immobile, oggetto della presente, ha una superficie commerciale di circa mq

195,00 calcolata sulla base delle indicazioni del D.P.R. 138/1998, di cui:

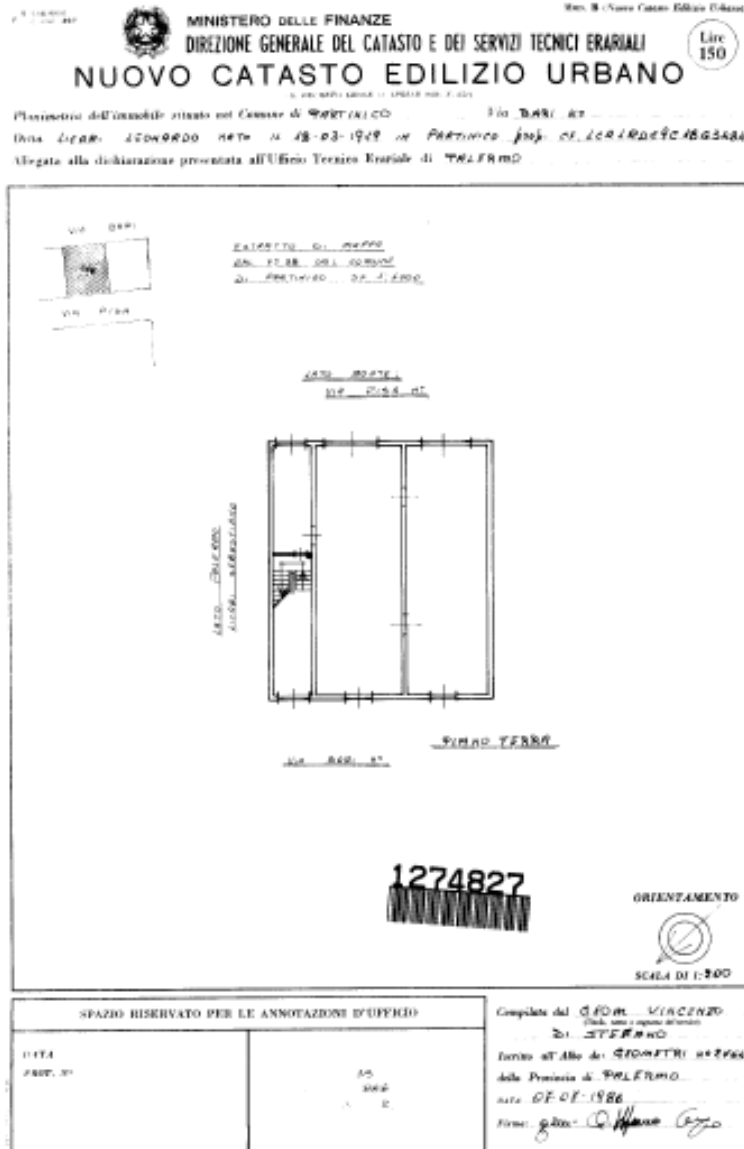
- Superficie principale di circa mq 195,00 coperti.

L'unità immobiliare è sita al piano terra del fabbricato, accessibile sia da un ingresso pedonale che carrabile dalla via Pisa, di forma prettamente rettangolare, alla data del sopralluogo risulta composto da quattro locali e un ripostiglio, avente un'altezza interna pari a ml 3,75. Varcando la soglia dell'ingresso posto su via Bari, all'altezza del civico 4 ed oltrepassando l'androne condominiale si trova la porta di accesso che conduce al primo vano dell'immobile, con annesso ripostiglio, oltre di ingresso dal civico 6 di via Pisa; mentre i restanti tre vani hanno accesso carrabile su via Pisa dai nn. civici 8 e 10.



**Planimetria stato di fatto (Cfr. allegato n. 03)**

Data presentazione: 15/07/1986 - Data: 08/03/2022 - n. T428016 - Richiedente: GRSSVT72C11G273L



Catasto dei fabbricati - Situazione al 08/03/2022 - Comune di PARTINICO (CA48) - < Foglio: 39 - P.lla 888 - Subalbero 2 >  
VIA BARI n. 4 piano: 1.

Ultima planimetria in atti  
Data presentazione: 15/07/1986 - Data: 08/03/2022 - n. T428016 - Richiedente: GRSSVT72C11G273L  
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: fuori standard (297x375) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

**Planimetria Catastale (Cfr. allegato n. 01)**  
identificata al N.C.E.U. del Comune di Partinico  
al foglio 39 p.lla 888 sub. 2



***Stralcio Report Fotografico (Cfr. allegato n. 04)***

***Ingresso carrabile all'unità immobiliare da via Pisa***



**Stralcio report fotografico , ingressi dai civici 8/10 di via Pisa**



Di seguito si articolano le caratteristiche tecniche ed impiantistiche dell'immobile:

**Rivestimenti esterni:**

i prospetti sono rifiniti con intonato di tipo Li Vigni.

**- Rivestimenti interni:**

le pareti e i soffitti risultano definite con intonaco del tipo civile

**- Impianto di produzione, trasformazione, trasporto, distribuzione, uti-**

**lizzazione dell'energia elettrica:** L'impianto di distribuzione dell'energia elettrico è presente, e non è stato reperito il relativo Certificato di Conformità.

**- Impianto idrico-sanitario:** L'impianto non è presente.

**- Impianto di climatizzazione:** L'impianto non è presente.

**- Impianto di alimentazione del gas:** L'impianto non è presente.

**- Impianto di produzione acqua calda sanitaria / riscaldamento:**

L'impianto non è presente.

A parere dello scrivente alla data del sopralluogo gli impianti tecnologici si trovano in mediocri condizioni di uso e manutenzione e necessitano di adeguamento alla normativa vigente.

**Pertinenze e servitù:** ////////////////

**Principali dotazioni condominiali:** ////////////////

**Attestato Di Prestazione Energetica:** in base alla destinazione d'uso risulta che l'unità immobiliare:

provvista di attestato di prestazione energetica;

sprovvista di attestato di prestazione energetica, in quanto non dovuto

**2. VERIFICA DELLA REGOLARITÀ DEL BENE SOTTO IL PROFILO**

**IPOCATASTALE.**

A tale riguardo l'esperto ha acquisito estratto catastale storico aggiornato all'attualità e per la ricostruzione storica precisa che è stata riscontrata la rispondenza formale dei dati indicati con il titolo di proprietà e con le risultanze catastali (cfr. Allegato 01).

Comune di **Partinico ( Codice G348)** - Provincia di Palermo

Catasto Fabbricati:

**Foglio: 39 Particella: 888 sub. 2 - C/2 Magazzini.**

Variazioni catastali che hanno interessato l'unità immobiliare:

- Impianto meccanografico del 30/06/87;
- Classamento del 07/12/99 in atti dal 07/12/1999 Classamento Art.14, Comma 13 Legge 449/97 (n. DI5000.843/1999);
- Variazione del 09/11/15 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Variazioni dell'intestazione della ditta catastale:



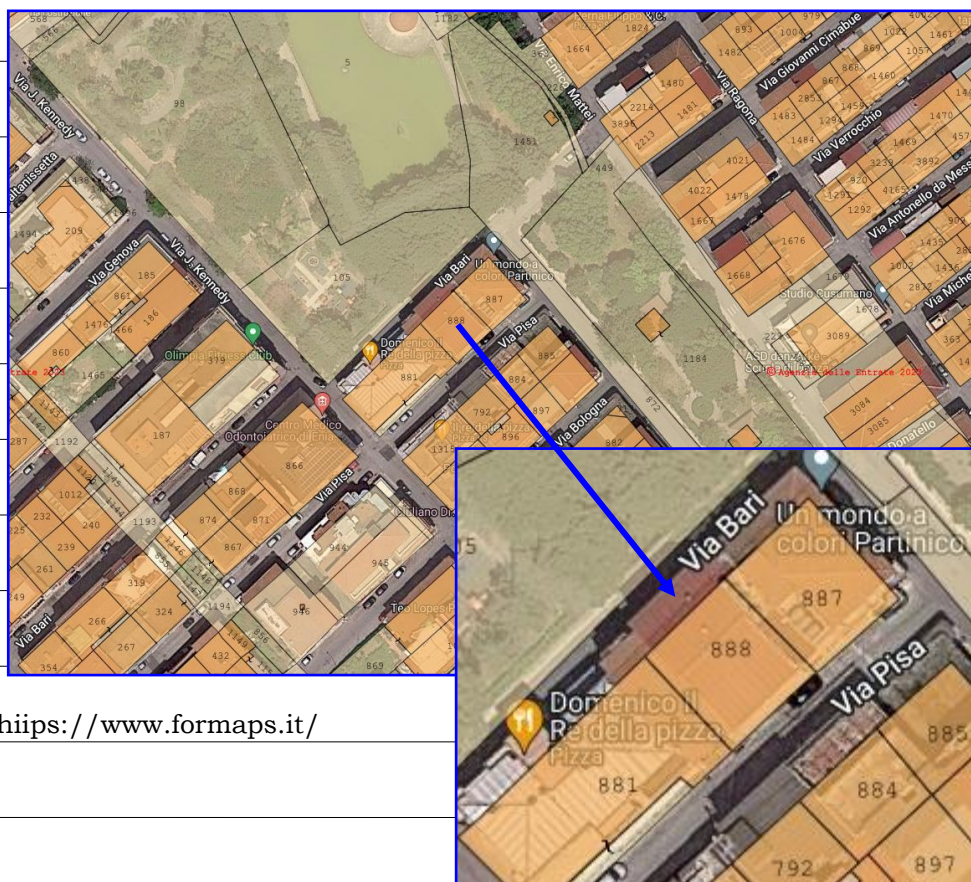
Dal raffronto tra l'atto di pignoramento, la relazione notarile e le ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Palermo Ufficio Provinciale - Territorio è emerso che i beni oggetto di pignoramento non hanno subito variazioni catastali dopo l'atto di pignoramento.

Durante le operazioni peritali, svolte in data 28.01.22 alla presenza del Custode Giudiziario e della parte esecutata, è emerso che per l'unità immobiliare identificata alla p.lla 888 sub. 2 **che dal confronto tra la planimetria**

**catastale in atti, presso la banca dati dell’Agenzia delle Entrate, e lo stato di fatto dell’immobile, è emersa una diversa distribuzione degli spazi interni.**

**Considerato che ad oggi l’unità immobiliare, sotto il profilo urbanistico risulta con il procedimento di condono aperto e non definito, stante la normativa vigente, non si prevede la regolarizzazione sotto il profilo catastale, si manda la paragrafo della conformità urbanistica.**

Dal confronto con le foto satellitari e la mappa catastale, stante anche la tipologia del bene staggito **non sono accertate diverse difformità sulla sagoma** del fabbricato come da allegato estratto dal web.



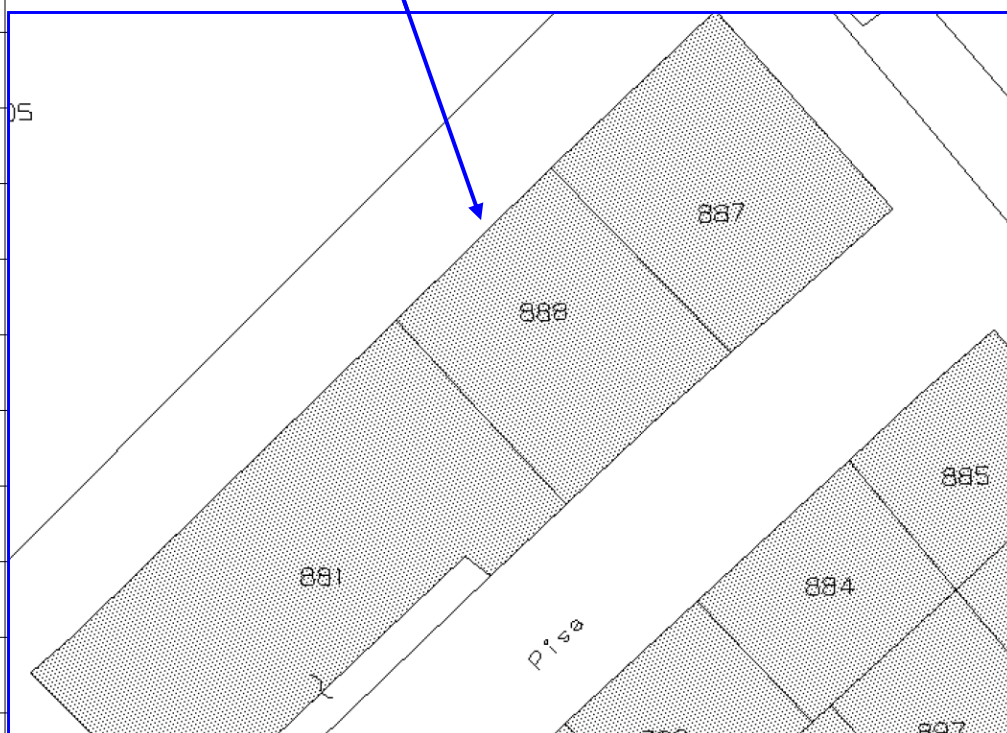
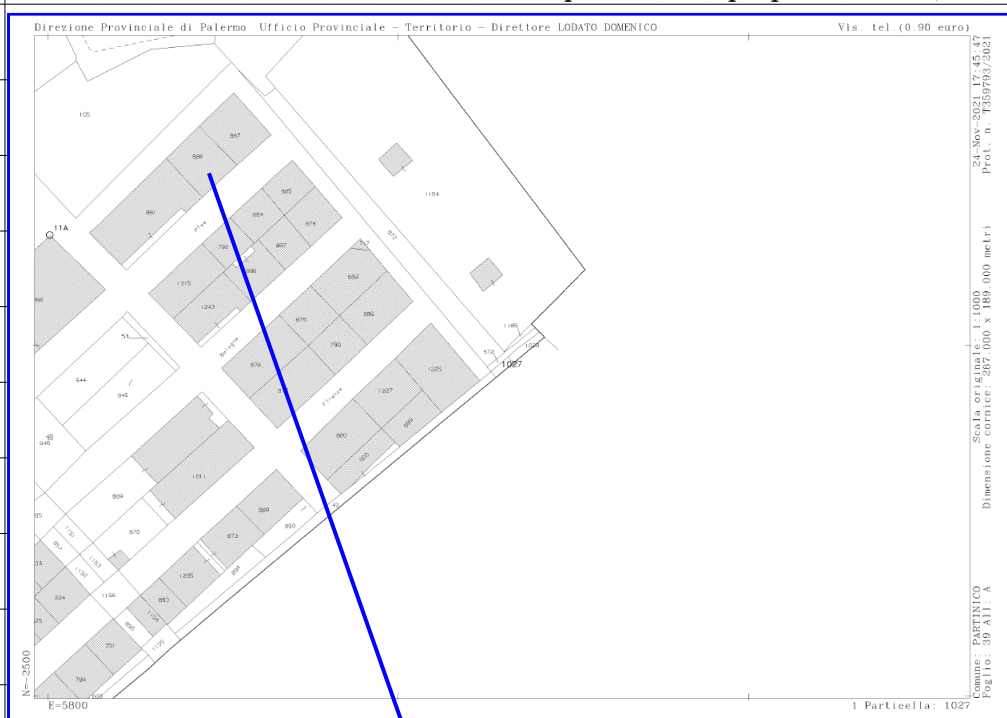
<https://www.formaps.it/>

Nel caso in esame il bene non risulta sottoposto a espropriazione per pubblica utilità, inoltre per quanto attiene la divisibilità del bene non si evincono gli estremi per una comoda divisibilità dello stesso al fine di mantenere inaltera-

ta l'appetibilità dello stesso sul mercato.

Per quanto attiene i confini (Cfr. allegato n. 02):

- Nord con la pubblica via Bari;
- Est con il fabbricato censito alla p.lla 887 di proprietà aliena;
- Sud con la pubblica via Pisa;
- Ovest con il fabbricato censito alla p.lla 881 di proprietà aliena;



**3. RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETÀ DEL BENE**

Ricostruzione storica dei passaggi di proprietà dell'immobile censito al N.C.E.U. foglio di mappa 39 p.lla 888 sub. 2 pervenuto alla parte eseguita in forza all'atto di compravendita del 04.08.1964 rogato dal Not. Marino Vincenzo avente come rep. n. 9184 racc. n. 3443, registrato a Partinico il 07.08.1964 n. 201 vol. n. 235, da potere [REDACTED], nella vendita venivano evidenziate le quote di superficie acquistate dai germani Licari, in particolare, [REDACTED] compra un tratto di terreno esteso metri quadrati centonovantaquattro mentre [REDACTED] compra un tratto di terreno esteso metri quadrati centosettanta. Al dante causa, pervenne per atto di compravendita del not. Furitano di Partinico del 21.05.1961 e reg. al n. 2022, trascritto il 31.05.191 ai nn. 15706/13079.

\*\*\*\*\*

**4. VERIFICA DELLA REGOLARITÀ DEL BENE SOTTO IL PROFILO**

**EDILIZIO ED URBANISTICO.**

Al fine di verificare la regolarità urbanistica dell'edificio è stata fatta richiesta di presa visione del fascicolo edilizio del fabbricato all'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Partinico a mezzo pec.

Successivamente, a seguito della presa visione della documentazione richiesta, veniva rilasciato copia del fascicolo edilizio dell'intero immobile, dal quale è emerso che (cfr. Allegato A.03.05):

- Nulla Osta per esecuzione opere edili pratica n. 2804/65 del 29.01.1965, finalizzato alla realizzazione di un edificio d'adibire a falegnameria, composto da piano terra e primo;
- Istanza di Concessione edilizia in sanatoria ai sensi della L. 47/85 as-

sunta al prot. 7899/86 del 30.04.1986 dal Comune di Partinico, che

ad oggi risulta non definita.

Durante le operazioni peritali, svolte in data 28.01.2022 alla presenza del

Custode Giudiziario e della parte esecuta, è emerso che l'unità immobiliare

presenta una diversa distribuzione degli spazi interni, e che per effetto della

nuova formulazione dell'art. 28, comma 3 della L.R. N. 16/2016, nella ver-

sione di cui all'art. 22 comma 1 della L.R. n. 23/2021, *per i procedimenti di*

*definizione delle pratiche di condono edilizio, avviati ma non definiti sotto la vigenza*

*dell'art. 28 comma 3 della L.R. n. 16/2016, ante modifica ex legge regionale n. 2/022*

*occorre porre le seguenti distinzioni: 1) [omissis] - 2) [omissis] - 3) [omissis] nel caso,*

*invece in cui le comunicazioni asseverate e segnalazioni certificate di inizio attività per*

*la realizzazione di opere edilizie minori all'interno degli immobili oggetto di condono edi-*

*lizio non definiti, utili per la definizione del condono, non abbiano stabilizzato i loro*

*effetti prima dell'entrata in vigore della nuova formulazione dell'art. 28 comma 3 della*

*L.R. n. 16/2016, per effetto della L.R. n. 2/022, allora la definizione del procedimento*

*di condono sarà disciplinato in toto dall'art. 28 della L.R. n. 16/2016 e di tali titoli abili-*

*tativi (CILA Tardiva e Scia in sanatoria) la p.a. in applicazione del principio del tempus*

*regit actum non potrà più tenere conto ai fini della definizione del condono edilizio. -*

**non sarà possibile procedere alla definizione del condono edilizio, se**

**non prima di aver riportato l'unità immobiliare allo stato fotografato e**

**congelato dall'istanza si condono.**

Pertanto risulta necessario una procedere alla messa in pristino per la rego-

larizzazione sotto il profilo urbanistico, l'importo dei lavori sono quantificabili

in complessivi **5.000,00 € Valore A** comprensivi di IVA.

Stante che allo stato attuale il procedimento edilizio di richiesta Concessione

edilizia in sanatoria ai sensi della L. 47/85 assunta al prot. 7899/86 del 30.04.1986, in virtù del combinato disposto degli artt. 46, comma 5, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6, della legge n. 47/1985 e dell'art. 32 della legge n. 326 del 24.11.2003, trattandosi di una procedura esecutiva immobiliare l'aggiudicatario può presentare istanza di sanatoria entro centoventi giorni dal decreto di trasferimento stante che le ragioni di credito per cui si interviene o procede sono anteriori all'entrata in vigore della legge n. 326 del 24.11.2003.

Al fine di ottenere il titolo abilitativo edilizio in sanatoria ai sensi dell'art. 28 della L.R. n.16/16 il richiedente è obbligato al versamento dell'oblazione e degli oneri concessori, così come da tabella in seguito riportata.

La documentazione deve essere corredata, oltre che dalle ricevute dei versamenti sopra riportati, dai seguenti elaborati:

- descrizione delle opere per le quali si chiede la sanatoria;
- elaborati grafici, a firma di un tecnico abilitato, contenenti i dati metrici e calcolo dei volumi delle opere oggetto di condono;
- certificazione redatta da tecnico abilitato all'esercizio della professione attestante l'idoneità delle opere eseguite e, nei casi di non idoneità sismica delle opere, idoneo progetto di adeguamento;
- copia del titolo di proprietà e della nota di trascrizione;
- documentazione catastale sull'avvenuta variazione planimetrica;
- copia dei pareri degli Enti preposti alla tutela di eventuali vincoli.

**Art. 28 Legge Regionale n.16/16 - Perizia giurata per le procedure di condono edilizio**

**1. I titolari degli immobili, che hanno presentato istanza di condono edilizio, possono**

depositare dalla data di entrata in vigore della presente legge una perizia giurata di

un tecnico abilitato all'esercizio della professione, iscritto in un albo professionale, at-

testante il pagamento delle somme versate per l'oblazione e per gli oneri di urbanizza-

zione nonché il rispetto di tutti i requisiti necessari per ottenere la concessione in sana-

toria, oltre la copia dell'istanza di condono presentata nei termini previsti dalla legge

28 febbraio 1985, n. 47, dalla legge 23 dicembre 1994, n. 724 e dalla legge 24 no-

vembre 2003, n. 326. Gli interessati, inoltre, per il periodo 2008-2013, allegano, ove

previste, le ricevute di versamento delle imposte comunali sugli immobili e quelle per lo

smaltimento dei rifiuti solidi urbani.

**2.** Le pratiche di cui al comma 1 sono sottoposte ad accertamenti a campione nella

misura minima del 5 per cento delle perizie presentate.

**3.** Trascorso il termine di 90 giorni dalla data di deposito della perizia, senza che sia

stato emesso provvedimento con il quale viene assentito o negato il condono, la perizia

acquista efficacia di titolo abitativo.

Si riportano i dati d'ingresso per il calcolo dell'oblazione e degli oneri e di se-

guito la tabella riepilogativa dei relativi costi:

Comune: Partinico

Abitanti: da 10.001 a 100.000;

Calcolo superficie da condonare pari a: 195,00 mq

$$\text{SUP.} = \text{s.n.r} \times 0,60 = 195,00 \times 0,60 = 117,00 \text{ mq}$$

Misura dell'oblazione residenziale

**Tipologia di abuso 3** (ex L. 326/03): 80,00 €/mq

Contr. di concess. per ristrutturazioni e modifiche della destinazione d'uso

(ex L. 326/03): 27,00 €/mq



<b>Tipologia di abuso (3)</b>	<b>Oblazione</b>	<b>Acc. Oneri di</b>	<b>Tot. Oneri</b>
<i>Opere di ristrutturazione edilizia come definite dall'art. 3, comma d) del D.P.R. Giugno 2001 n. 380, realizzate in assenza o in difformità del titolo abilitativo edilizio</i>	80,00 <b>€/mq</b>	<b>Concessione</b>  27,00 <b>€/mq</b>	
Sup. tot. abuso = mq 117,00	9.360,00 €	3.159,00 €	<b>12.519,00 €</b>

A cui andrà aggiunto il pagamento forfettario dell'oblazione pari ad € 516,00 come oblazione per le restanti opere, come tipologia di abuso n. 6 "Opere di manutenzione straordinaria, come definite all'articolo 3, comma 1, lettera b) del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, realizzate in assenza o in difformità dal titolo abilitativo edilizio; opere o modalità di esecuzione non valutabili in termini di superficie o di volume", per un totale complessivo di 13.035,00 €

**Si fa rilevare che l'importo calcolato è al lordo di eventuali detrazioni e salvo conguaglio ed interessi, determinati dall'U.T.C. pertanto si procede in via precauzionale ad una maggiorazione del 20%, di quanto stimano ottenendo un valore pari a 15.642,00 €**

Successivamente a conclusione dell'iter tecnico-amministrativo si potrà presentare la S.C.A. Segnalazione Certificata di Agibilità ai sensi dell'art. 01 della Legge Regionale n. 16/2016 del 10.08.2016 art. 24 D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 come sostituito dall'articolo 3, comma 1, lett. i) del d.lgs. 25 novembre 2016, n. 222, recepito dinamicamente dall'art.1 della L.R. n. 16/2016; art. 19, Legge 7 agosto 1990, n. 241). **Trascorso il termine di 30 giorni dalla**

**data di deposito della segnalazione, senza che sia stato emesso provve-**

**dimento con il quale viene assentito o negato la segnalazione acquisto**

**efficacia di titolo abitativo.** Al fine di offrire una quantificazione dei costi da

sostenere per la definizione della pratica di condono edilizio si dovrà procede-

re alla redazione di una Perizia Giurata con relativa integrazione dei docu-

menti necessari così come predisposto da normativa vigente e successiva-

mente alla presentazione della S.C.A., si stima un importo a pari ad €

2.500,00 per le competenze tecniche comprensive di IVA e CNPAIA, per un

totale in c.t. di **18.142,00 € (Valore B).**

\*\*\*\*\*

**5. SCHEMA SINTETICO - DESCRITTIVO DEL BENE.**

**Unità immobiliare sita nel Comune di Partinico (PA) nella via Bari n. 4**

**identificato al N.C.E.U. al foglio 39 p.lla 888 sub. 2** - confina a nord con

la pubblica via Bari, ad Est con il fabbricato censito alla p.lla 887 di pro-

prietà aliena; a Sud con la pubblica via Pisa, ad Ovest con il fabbricato cen-

sito alla p.lla 881 di proprietà aliena; il descritto stato dei luoghi non corri-

sponde all'identificazione catastale; vi è Nulla Osta per esecuzione opere edili

pratica n. 2804/65 del 29.01.1965, finalizzato alla realizzazione di un edificio

d'adibire a falegnameria, composto da piano terra e primo, inoltre è presente

l'istanza di Concessione edilizia in sanatoria ai sensi della L. 47/85 assunta

al prot. 7899/86 del 30.04.1986 dal Comune di Partinico, che ad oggi risulta

non definita. Non risulta rilasciato il certificato di abitabilità, lo stato dei

luoghi risulta non conforme in ordine alla diversa distribuzione degli spazi

interni dell'unità immobiliare; l'immobile censito al N.C.E.U. foglio di mappa

39 p.lla 888 sub. 2 pervenuto alla parte eseguita in forza all'atto di compra-

vendita del 04.08.1964 rogato dal Not. Marino Vincenzo avente come rep. n.

9184 racc. n. 3443, registrato a Partinico il 07.08.1964 n. 201 vol. n. 235, da

podere [REDACTED]. **Lo stato attuale dell'unità immobiliare non ri-**

**sulta conforme sotto il profilo edilizio/urbanistico.**

\*\*\*\*\*

## 6. VALUTAZIONE IMMOBILIARE DEL BENE

Il più probabile valore di mercato del bene oggetto della presente si determina, accertate preliminarmente le condizioni intrinseche ed estrinseche dello stesso, mediante l'adozione dei criteri di stima dei fabbricati stabiliti dalla letteratura di estimo.

In particolare è opportuno considerare i seguenti metodi di stima:

- Sintetico comparativo in base al valore di mercato: basato sulla comparazione con immobili aventi caratteristiche similari a quello in oggetto e dei quali sono noti i prezzi di mercato;
- Analitico per capitalizzazione del reddito: mediante capitalizzazione del reddito o del canone di affitto con le opportune aggiunte e detrazioni.

Si ritiene opportuno, vista la tipologia del bene in oggetto l'applicazione del metodo sintetico, per cui bisogna scegliere un parametro di raffronto tra quelli comunemente adottati nel campo dell'estimo edilizio; nel caso in esame si ritiene opportuno scegliere il *metro quadrato di superficie lorda commerciale*. Per la ricerca il sottoscritto si è basato sui dati a sua disposizione e sulla scorta di riviste specializzate; in particolare è stato utilizzato l'Osservatorio del Mercato Immobiliare, con l'ausilio dei dati aggiornati al **2° sem. 2022**.

Si ritiene opportuno specificare che gli elementi economici che vanno a costituire tale strumento di raffronto, prendono spunto dallo studio di mercato

svolto dagli Uffici dell’Agenzia delle Entrate, in collaborazione con la FIAP e la FIMAA. Nello specifico l’Osservatorio è una banca dati che raccoglie informazioni del mercato immobiliare in tutti i Comuni d’Italia; i dati sono strutturati sulla base della suddivisione del territorio comunale in zone omogenee nelle quali si registra uniformità di apprezzamento del mercato, per condizioni economiche e socio-ambientali.

I valori scaturenti sono localmente inseriti nel sistema informativo sul sito dell’Agenzia delle Entrate ed oscillano in intervalli i cui estremi rappresentano “medie” dei valori minimi e massimi riferiti a quella tipologia edilizia *per zona omogenea comunale, ad una determinata fascia o zona, con specifica destinazione, tipologia edilizia, stato di conservazione e manutenzione.*

Dalle indagini di mercato effettuate al fine di ottenere il più probabile valore di mercato del lotto, è stata utilizzata la tipologia relativa **magazzino**, utilizzando **tale tipologia con stato di conservazione normale** si ottiene una valutazione che oscilla da un minimo di **€ 260,00/mq** ad un massimo di **€ 335,00/mq** (cfr. allegato n. 06).

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto:

- dello stato di manutenzione e conservazione dell’immobile in stima;
- delle rifiniture interne;
- delle condizioni generali della zona in cui esso è ubicato;
- della disponibilità di unità immobiliari nella stessa zona;
- dei margini di oscillazione delle quotazioni in €/mq relative ad immobili consimili a quello in esame;

alle ricerche effettuate parallelamente ai dati forniti dall’OMI, prendendo in riferimento quanto riportato dal Borsino Immobiliare la zona di espiazione del

centro abitato **magazzini** in stabili di seconda fascia riporta un valore mini-

mo di 175,00 €/mq - un valore massimo di 301,00 €/mq - valore medio

238,00 €/mq (cfr. allegato n. 07);

si ritiene equo fissare il prezzo unitario in 335,00 €/mq

*Superficie commerciale lorda di mq 195,00*

*Prezzo unitario 335,00 €*

*Si ottiene : mq 195,00 x 335,00 € = 65.325,00 € **Valore C***

Stante però la genericità della sola valutazione scaturita dall'analisi dell'OMI,

si ritiene opportuno implementare con i seguenti coefficienti<sup>1</sup>:

▪ Coeff. di età, qualità e stato di manutenzione ( 41 - 60 anni - stato medio-  
cre - edificio popolare): 0,60;

▪ Coeff. di livello 0,90;

Il valore dell'immobile, considerando i coefficienti sopra esposti e detraendo:

• Il costo necessario per la messa in pristino delle opere interne dell'unità  
pari ad un importo di **5.000,00 € (Valore A)**;

• Il costo necessario per la definizione della pratica urbanistica dell'unità  
pari ad un importo di **18.142,00 € (Valore B)**;

resta così determinato:

$$\text{Valore C} \times 0,60 \times 0,90 - \text{Valore A} - \text{Valore B} =$$

$$65.325,00 \text{ €} \times 0,60 \times 0,90 - 5.000,00 \text{ €} - \mathbf{18.142,00 \text{ €}} = 12.133,50 \text{ €}$$

*Il valore scaturito dall'analisi di stima ipotizzato nel caso di regime di libero mercato viene decurtato di un ulteriore 5% in considerazione che il bene rientra nel regime di vendita forzata pertanto il Valore dell'unità resta determinato:*

<sup>1</sup> Cfr. Come si stima il valore degli immobili - La Valutazione degli Immobili - Tecnici 24- Il Sole 24Ore"

Valore Unità - 5% = 12.133,50 € - 5%= 11.526,83 €

In ragione della tolleranza estimale che caratterizza il presente lavoro si dichiara che potranno essere ritenute comunque egualmente valide offerte o trattative economiche formalmente incentrate su valori compresi in una tolleranza del 5%, in più o in meno, rispetto a quanto mediamente sopra determinato.

**Il valore scaturito dall'analisi di stima ipotizzato nel caso di regime di vendita forzata dell'unità resta determinato in c.t € 11.500,00 €**

## 7. CONCLUSIONI

Vengono di seguito riportati, per una sintetica riepilogazione, la descrizione del bene ed il valore ad esso attribuito:

<b>IMMOBILE</b>	<b>CONSISTENZA</b>	<b>VALORE</b>
	<i>sup. comm. lorda</i>	<b>STIMATO</b>
<i>Unità immobiliare sita nel Comune di Partinico</i>		
<i>(PA) nella via Bari n. 4 identificato al N.C.E.U. al foglio 39 p.lla 888 sub. 2</i>	<i>Mq 195,00</i>	<i>11.500,00 €</i>

Certo di aver adempiuto all'incarico conferitogli, il sottoscritto C.T.U. rassegna la presente ringraziando il Sig. Giudice dell'Esecuzioni per la fiducia accordatagli.

Palermo, li 20 Maggio 2023

L'Esperto Estimatore

Dott. Ing. Salvatore Agrusa