

**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 5**

*Unità immobiliare a destinazione residenziale sita nel Comune di Partinico*

*(PA) nella via Bari n. 4 , piano secondo identificato al N.C.E.U. al foglio 39*

*p.lla 888 sub. 4*

**Giudice tutelare:** Dr. Minutoli Fabrizio

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

SOMMARIO

A.01	Visura aggiornata, planimetria ed estratto di mappa;.....	2
A.02	Assi viari e foto aerea;.....	2
A.03	Elaborato grafico; .....	2
A.04	Dossier fotografico;.....	2
A.05	Documentazione urbanistica;.....	2
A.06	OMI - Osservatorio Mercato Immobiliare; .....	2
A.07	Quotazioni borsino immobiliare; .....	2
1.	PREMESSA .....	3
2.	IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE MATERIALE DEL BENE .....	4
3.	VERIFICA DELLA REGOLARITÀ DEL BENE SOTTO IL PROFILO IPOCATASTALE. ....	13
4.	RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETÀ DEL BENE.....	16
5.	VERIFICA DELLA REGOLARITÀ DEL BENE SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO. ....	16
6.	SCHEMA SINTETICO - DESCRITTIVO DEL BENE. ....	20
7.	VALUTAZIONE IMMOBILIARE DEL BENE .....	21
8.	CONCLUSIONI .....	24

ALLEGATI:

A.01 Visura aggiornata, planimetria ed estratto di mappa;

A.02 Assi viari e foto aerea;

A.03 Elaborato grafico;

A.04 Dossier fotografico;

A.05 Documentazione urbanistica;

A.06 OMI - Osservatorio Mercato Immobiliare;

A.07 Quotazioni borsino immobiliare;

**1. 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:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

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 parziali estinzione e chiusura anticipata per l'irrisorietà del prezzo base di alcuni beni, disponeva il richiamo del sottoscritto, affinché con particolare urgenza fornisca 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.***

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

**Lotto n. 5 Unità immobiliare a destinazione residenziale sita nel Comune di Partinico (PA) nella via Bari n. 4 , piano secondo identificato al N.C.E.U. al foglio 39 p.lla 888 sub. 4.**

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 (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. 3). 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.

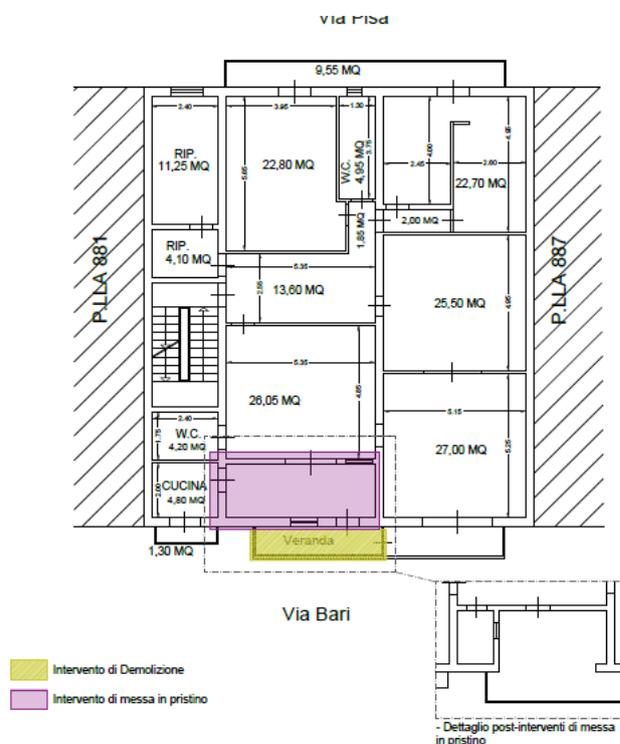
L'unità immobiliare, fa parte integrante di un fabbricato costituito da n. 4 elevazione fuori terra, con struttura portante in muratura e copertura a falde.

L'immobile ubicato a piano secondo, oggetto della presente, ha una superficie commerciale di circa mq 207,00 calcolata sulla base delle indicazioni del

D.P.R. 138/1998, di cui:

- Superficie principale di circa mq 198,95 coperti;
- 7,95 relativi all'incidenza della superficie ragguagliata dei balconi di piano primo valutato con l'incidenza del 30% della superficie effettiva fino a mq 25,00 – la parte eccedente della superficie ragguagliata con l'incidenza del 10% - superficie effettiva balconi pari a 29,30 mq;

L'unità immobiliare è sita al piano secondo del fabbricato, alla data del sopralluogo risulta composta da sei vani, cucina, doppio servizio igienico e ripostigli, l'unità è dotata di due balconi prospicienti via Bari ed un su via Pisa, altezza interna di ml 3,20.



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

MINISTERO DELLE FINANZE  
 DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI  
**NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO**

Ministero delle Finanze - Direzione Generale del Catasto e dei Servizi Tecnici Erariali - Lit. 150

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di PALESTINICO Via BARI N°  
 Data LICARI LEONARDO nato a PALESTINICO il 18/03/1917 pag. C.F. 108 232 210 10 03484  
 Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di PALESTINICO

ESERCIPIO DI LICARI  
 DEL PT. 15. 3. PAL. ARABICO  
 AL PARTICOLATO SC. 1.5000

LATO MONTE:  
VIA PISANO

PIANO SECONDO

**1274825**

Spazio riservato per le annotazioni d'ufficio

DATA	20	Completato dal	21
PROF. N°	200	Incarico all'Ufficio di	
		della Provincia di	
		data <u>02.02.01</u>	
		firmato <u>John C.</u>	

LATO MONTE:  
VIA PISANO

LATO PALESTINICO  
LICARI SEBASTIANO

PIANO SECONDO

VIA BARI N°

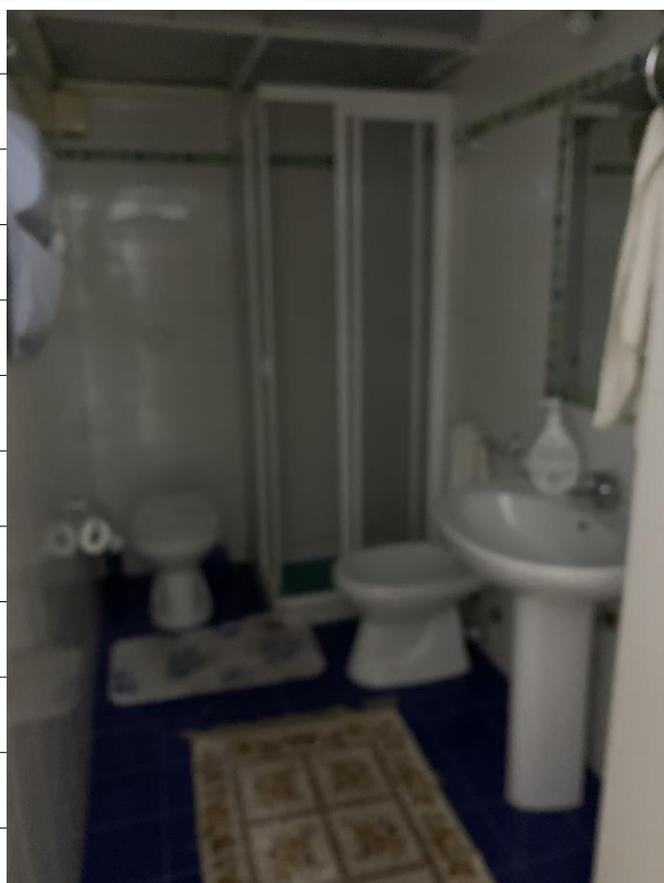
**Planimetria Catastale (Cfr. allegato n. 02)**



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









*Veranda oggetto di messa in pristino e demolizione.*

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 normali condizioni di uso e manutenzione ma 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.

**3. 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.02).

Comune di Partinico (Codice G348) - Provincia di Palermo

Catasto Fabbricati:

**Foglio: 39 Particella: 888 sub. 4 – A/3 Abitazione di tipo economico.**

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:

- 

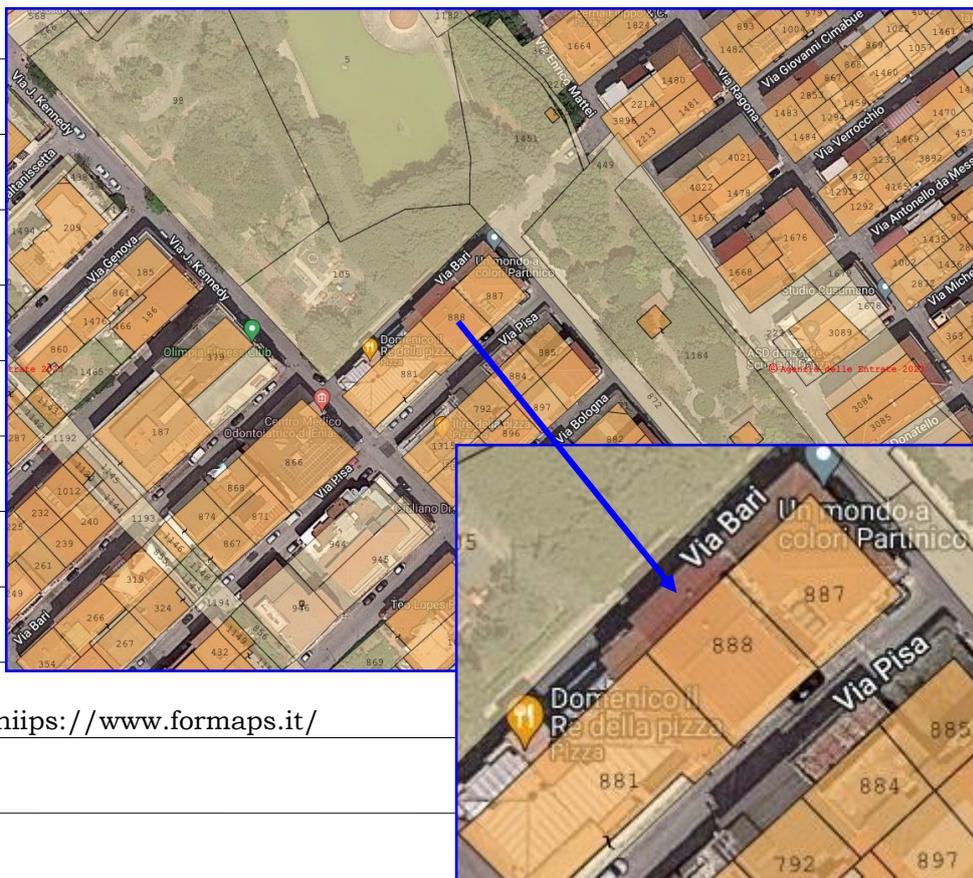
Dal raffronto tra l'atto di pignoramento, la relazione notarile e le ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Palermo Ufficio Provinciale – Territorio è emerso che i beni oggetto di pignoramento non hanno subito variazioni catastali dopo l'atto di pignoramento.

Durante le operazioni peritali, svolte in data 28.01.2022 alla presenza del Custode, è emerso che per l'unità immobiliare identificata alla p.lla 888 sub. 4, risulta 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 pre-

sente una diversa distribuzione degli spazi interni.

Pertanto dal confronto della planimetria dello stato reale dei luoghi e la planimetria catastale, essendo emerse come già precedentemente relazionato delle difformità, risulta necessario ripristinare lo stato dei luoghi con un intervento di ripristino del muro perimetrale esterno e lo smontaggio della veranda sul prospetto principale, non potendosi fare una regolarizzazione sotto il profilo catastale, quantificabile in complessivi **4.000,00 € (Valore A)** comprensivi di IVA.

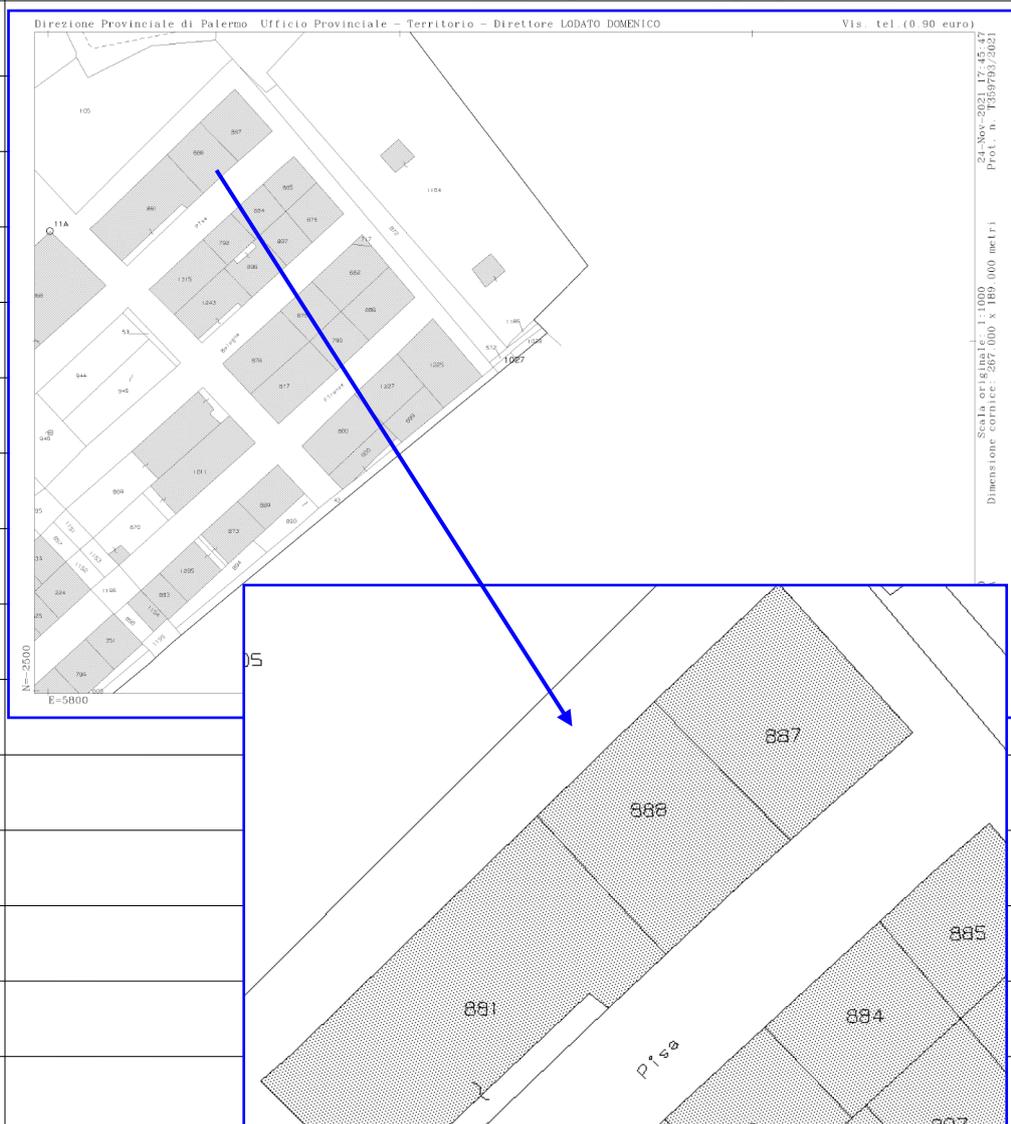
Dal confronto con le foto satellitari e la mappa catastale, stante anche la tipologia del bene staggito **non sono accertate diverse difformità sulla sagoma** del fabbricato come da allegato estratto dal web.



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 inalterata 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;



**4. 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. 4 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 podere [REDACTED], nella vendita venivano evidenziate le quote di superficie acquistate dai germani [REDACTED], 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.

\*\*\*\*\*

**5. 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:

- 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 eseguita, è emerso che l'unità immobiliare risulta difforme dal raffronto tra la planimetria catastale, con il grafico della domanda di sanatoria, recuperato in fase di stesura nella prima consulenza; da un riesame si è avuta evidenza che ad oggi i grafici non risultano presenti all'interno del fascicolo edilizio.

Va precisato che, rispetto alla pratica di Nulla Osta per esecuzione opere edilizie pratica n. 2804/65 del 29.01.1965, il piano risulta difforme, e la pratica di Condono Edilizio mai completata, pertanto in ragione del procedimento di condono aperto 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 me-

trici 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, attestante il pagamento delle somme versate per l'oblazione e per gli oneri di urbanizzazione nonché il rispetto di tutti i requisiti necessari per ottenere la concessione in sanatoria, 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 novembre 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:

SUP.= Sup + (s.n.r x 0,60) = 198,95 mq +(29,30 mq x 0,60)= 216,55

Misura dell'oblazione residenziale

Tipologia di abuso 1 (ex L. 326/03): 100,00 €

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

(ex L. 326/03): 55,00 €

<b>Tipologia di abuso (1)</b>	<b>Oblazione</b>	<b>Acc. Oneri di</b>	<b>Tot. Oneri</b>
<i>Opere realizzate in assenza o</i>		<b>Concessione</b>	
<i>difformità del titolo abilitativo</i>			
<i>edilizio non conformi alle nor-</i>	100,00	55,00 € /mq	
<i>me urbanistiche e alle prescri-</i>	€/mq		
<i>zioni agli strumenti urbanistici</i>			
Sup. tot. abuso = mq 216,55	21.655,00 €	11.910,25 €	<b>33.565,25 €</b>

***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 un aumento del 20% di quanto stimano ottenendo un valore pari a 40.278,30 €***

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 acquista**

**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 42.778,30 € **(Valore B).**

\*\*\*\*\*

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

**Unità immobiliare a destinazione residenziale sita nel Comune di**

**Partinico (PA) nella via Bari n. 4 , piano secondo identificato al N.C.E.U.**

**al foglio 39 p.lla 888 sub. 4** - confina a nord con la pubblica via Bari, ad

Est con il fabbricato censito alla p.lla 887 di proprietà aliena; a Sud con la

pubblica via Pisa, ad Ovest con il fabbricato censito alla p.lla 881 di proprie-

tà aliena; il descritto stato dei luoghi non corrisponde all'identificazione cata-

stale; vi è Istanza di Concessione Edilizia in Sanatoria prot. n. 7899 del

30.04.1986, ma non risulta rilasciato il certificato di abitabilità, lo stato dei

luoghi risulta non conforme in ordine all'ampliamento ed alla diversa distri-

buzione degli spazi interni dell'unità immobiliare; l'immobile censito al

N.C.E.U. foglio di mappa 39 p.lla 888 sub. 4 pervenuto alla parte eseguita in

forza all'atto di compravendita del 04.08.1964 rogato dal Not. Marino Vin-

cenzo avente come rep. n. 9184 racc. n. 3443, registrato a Partinico il

07.08.1964 n. 201 vol. n. 235, da podere Brungano Filippo.

**Lo stato attuale dell'unità immobiliare non risulta conforme sotto il pro-**

**filo edilizio/urbanistico.**

\*\*\*\*\*

## **7. 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 **Abitazioni di tipo economico**, utilizzando **tale tipologia con stato di conservazione normale** si ottiene una valutazione che oscilla da un minimo di **€ 430,00/mq** ad un massimo di **€ 630,00/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 **abitazioni** in stabili di seconda fascia riporta un valore mini-

mo di 434,00 €/mq - un valore massimo di 584,00 €/mq - valore medio

509,00 €/mq (cfr. allegato n. 07);

si ritiene equo fissare il prezzo unitario in 600,00 €/mq

Superficie commerciale lorda di mq 207,00

Prezzo unitario 600,00 €

Si ottiene : mq 207,00 x 600,00 € = 124.200,00 € **Valore D**

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 ( 21 - 40 anni - stato medio-cre - edificio popolare): 0,60;

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

- Il costo necessario per la definizione della pratica di messa in pristino, pari ad un importo di **4.000,00 € (Valore A)**;
- Il costo necessario per la definizione della pratica urbanistica dell'unità pari ad un importo di **42.778,30 € (Valore B)**;
- Il costo necessario per la definizione della pratica inerente l'attestazione di prestazione energetica pari ad un importo di **250,00 €(Valore C)**;

resta così determinato:

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

$$\mathbf{124.200,00 \text{ €} \times 0,60 - 4.000,00 \text{ €} - 42.778,30 \text{ €} - 250,00 \text{ €} = 27.491,70 \text{ €}}$$

*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% = 27.491,70 € - 5%= 26.117,12 €

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 € 26.000,00 €**

\*\*\*\*\*

### 8. 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>
	<b>sup. comm. lorda</b>	<b>STIMATO</b>
Unità immobiliare a destinazione residenziale		
sita nel Comune di Partinico (PA) nella via Bari	Mq 207,00	26.000,00 €
n. 4 , piano secondo identificato al N.C.E.U. al		
foglio 39 p.lla 888 sub. 4		

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