

TRIBUNALE DI PALERMO
Sezione Esecuzioni Immobiliari

CONSULENZA TECNICA
relativa all'espropriazione immobiliare
promossa da
"BANCO DI CREDITO SICILIANO
Contro
(A) + (I)"
(R.G. Es. 810/1997)
G.Es.: Dott. Fabrizio Minutoli

Il Consulente Tecnico

Ing. Concetta Maria Valeria Di Caro

Concetta Maria Valeria Di Caro





INDICE

Premessa ed Oggetto	pag. 1
1. Provenienza ed Identificazione Catastale	pag. 2
QUESITO n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del Pignoramento	pag. 4
QUESITO n. 2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto	pag. 7
QUESITO n. 3: procedere alla identificazione catastale del bene Pignorato	pag. 18
QUESITO N. 4: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile	pag. 20
QUESITO N. 5: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile	pag. 24
QUESITO n. 6: procedere alla valutazione del bene	pag. 24

ALLEGATI:

- Verbale di sopralluogo
- Documentazione fotografica



PREMESSA ED OGGETTO

La presente perizia è stata redatta dalla scrivente Ing. Concetta Maria Valeria Di Caro, iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Palermo al n. 7418, incaricata dal Giudice dell'Esecuzione Dott. Fabrizio Minutoli, della consulenza tecnica relativa all'espropriazione immobiliare promossa da "*Banco di Credito Siciliano contro (A) + 1*" (R.G. Es. 810/1997).

Oggetto della presente perizia è n. 1 unità immobiliare, allo stato attuale utilizzata come magazzino/locale deposito (p. terra) di proprietà della sig.ra (A). L'immobile è sito nel Comune di Montelepre, in Via Magistrato Pietro Merra civ. 62, Piano T, facente parte di una palazzina a n. 5 elevazioni fuori terra.

L'incarico è stato conferito tramite PEC il giorno 27.08.2022 ed in data 29.08.2022 la scrivente ha provveduto ad inviare al Tribunale di Palermo - Sezione VI Civile - Esecuzioni Immobiliari il verbale di accettazione dell'incarico ex art. 569, comma 1°, c.p.c. (firmato digitalmente), prestare il giuramento di rito e procedere alla valutazione dell'immobile pignorato e, all'uopo, rispondere al seguente quesito:

"... Il Giudice dell'esecuzione letta la relazione depositata il 19 maggio 2022 con cui il custode e delegato rappresenta criticità riscontrate con particolare riferimento al lotto 1, per il quale sono state momentaneamente sospese le operazioni di vendita, poiché "è risultato identificato nella Categoria F/4 Unità in corso di definizione (all. 1), come tra l'altro confermato dalla perizia agli atti del 26/09/2003 (all. 2), laddove è stata altresì rilevata la mancanza della planimetria catastale", ritenendo necessario procedere all'allineamento catastale del bene;

- ritenuta la necessità di rinnovare la stima del lotto 1, anche alla luce del tempo



trascorso dal deposito dell'originaria relazione e delle criticità segnalate dal delegato;

P.Q.M.

dispone la rinnovazione della stima del lotto 1 (Magazzino sito in Montelepre (PA) Via Merra n. 64, identificato al Catasto Fabbricati al foglio 2, particella 975 sub. 2)...”.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

Precedentemente alla nomina della scrivente, era già stato designato quale Custode Giudiziario l'Avv. Marina Vajana.

Al fine di dare esito al mandato conferitomi, la scrivente C.T.U., ha concordato con il Custode Giudiziario la data di primo accesso alla uu.ii. pignorata oggetto di attualizzazione della stima sito nel territorio del Comune di Montelepre, in Via Magistrato Pietro Merra n. 64, piano terra e identificato catastalmente al Fg. 2, p.lla 975, sub. 2, ed è stata inviata da parte dell'avv. Marina Vajana la dovuta P.E.C. agli avvocati di parte in data 15/11/2022 per effettuare il relativo sopralluogo presso l'immobile oggetto d'incarico dando la possibilità di scegliere come data o il giorno 21/11/2022 o il giorno 22/11/2022 alle ore 17:00 (v. allegato). La parte debitrice sig.ra (A), avvisata da parte dell'avvocato di avere ricevuto la predetta PEC di sopralluogo per il giorno 21/11/2022 o per il giorno 22/11/2022 alle ore 17:00, fa contattare dalla propria figlia, sig.ra (C), l'avv. Marina Vajana n.q. di Custode Giudiziario e concordano come data per dare inizio alle operazioni peritali il giorno 22/11/2022 alle ore 17:00.

Tuttavia, la scrivente C.T.U. viene contattata telefonicamente in data



22/11/2022 da parte della sig.ra (C), la quale chiede di spostare la data di sopralluogo per il giorno 24/11/2022 alle ore 17:00 per sopraggiunti improvvisi motivi personali.

Appresa tale informazione veniva differito l'accesso presso l'immobile.

Pertanto, in data 24/11/2022 alle ore 17:00, come risulta dall'allegato verbale, la scrivente C.T.U. unitamente alla sig.ra (D), n. q. di figlia dei debitori esecutati sig.ra (A) e del De Cuius sig. (B) (deceduto in data 29/05/2022) e del proprio coniuge sig. (E), dava inizio alle operazioni peritali ed eseguiva i necessari rilievi metrici e fotografici all'interno del bene pignorato a p. terra prendendo del tutto appunti in fogli separati.

Riservandosi di valutare gli elementi acquisiti in altra sede, alle ore 18,40, la scrivente C.T.U. dichiarava definitivamente concluse le operazioni peritali provvedendo contestualmente alla redazione, alla rilettura ed alla sottoscrizione del verbale di sopralluogo solamente da parte della scrivente C.T.U. poiché gli intervenuti si sono rifiutati di firmare (v. verbale di accesso allegato).

Durante lo svolgimento delle operazioni di consulenza la sottoscritta C.T.U. ha acquisito l'ulteriore documentazione necessaria al compimento del proprio mandato presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio di Palermo.

Allegati alla presente, oltre al verbale di accesso redatto dalla scrivente C.T.U., si trovano:

- lo stralcio aerofotogrammetrico (scala 1:2000), per l'individuazione dell'immobile nell'ambito del centro abitato;
- lo stralcio di P.R.G. (scala 1:2.000);
- la foto satellitare estratta da "google earth" (scala 1:2000);



- l'estratto di mappa catastale (scala 1:2000);
- la visura catastale dell'unità immobiliare a p. terra;
- la planimetria catastale dell'immobile a p. terra;
- la pianta (scala 1:100) dell'immobile a p. terra, risultante dai rilievi eseguiti dalla scrivente;
- la documentazione fotografica.

QUESITO n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento

L'immobile oggetto della presente, come si evince dalla relazione notarile e dalla visura catastale storica / (v. allegato) è pervenuto all'odierna proprietaria, tramite "...atto di divisione in Notar G. Furitano del 21 marzo 1984, trascritto in data 09 aprile 1984 ai nn. 15285/12712 a favore di _____, nato il _____,

_____, coniugi, e _____,

e contro i medesimi in forza del quale

risulta avere adottato tra gl'altri beni:

- un magazzino terrano in Montelepre Via Magistrato Pietro Merra civ. 64 di mq. 100, in catasto al foglio 2, particella 975, sub. 2.

Dalla trascrizione di detto titolo risulta che gli immobili in parola sono stati costruiti dai condividenti _____

_____ su terreno loro pervenuto in dipendenza di atto in Notar Marino del 5 febbraio 1967, trascritto il 9 febbraio 1967 ai nn. 5006/4218...".

In ordine alla **verifica della corrispondenza tra i diritti reali pignorati e quelli di titolarità in capo ai soggetti esecutati**, la stessa ha dato **esito positivo**.



Infatti, nell'atto di pignoramento viene sottoposto ad esecuzione forzata il seguente bene di proprietà per 1/1 della sig.ra (A), nata a Montelepre (Pa) il _____, Cod. Fisc.: _____, “... magazzino in Montelepre (Pa), Via Merra N° 62/64 in Catasto al F. 2, part.lla 975/2...”;

...Gli immobili sopra descritti vengono pignorati con ogni diritto, accessione, accessorio, pertinenza, dipendenza, spinte a corpi di fabbrica ivi insistenti e parti per legge e contratto comuni...”.

In ordine alla verifica della identificazione dei beni pignorati, si rappresenta che, anche in questo caso, la stessa ha dato esito positivo. I dati catastali riportati nell'atto di pignoramento (vedi sopra) identificano univocamente il bene pignorato che risulta censito in Catasto Fabbricati nel Comune di Montelepre con i dati riportati nella tabella seguente:

Foglio	P.lla	Sub.	Ubicazione/Consistenza/Sup. Catastale	Categoria	Classe	Rendita (€)
2	975	2	Via Magistrato Pietro Merra n. 64, Piano T	F/4	0	0

La **planimetria catastale dell'immobile risale, al 03/03/1984** (v. allegato).

Dal confronto tra la planimetria catastale del p. terra e la pianta dell'immobile elaborata dalla scrivente che, sulla base dei rilievi eseguiti, riporta l'attuale configurazione dello stesso, non sono state riscontrate difformità.

In ordine alla esatta individuazione dell'immobile pignorato, la sovrapposizione tra la foto satellitare (fonte Google Earth) e l'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 da quanto di seguito riportato:



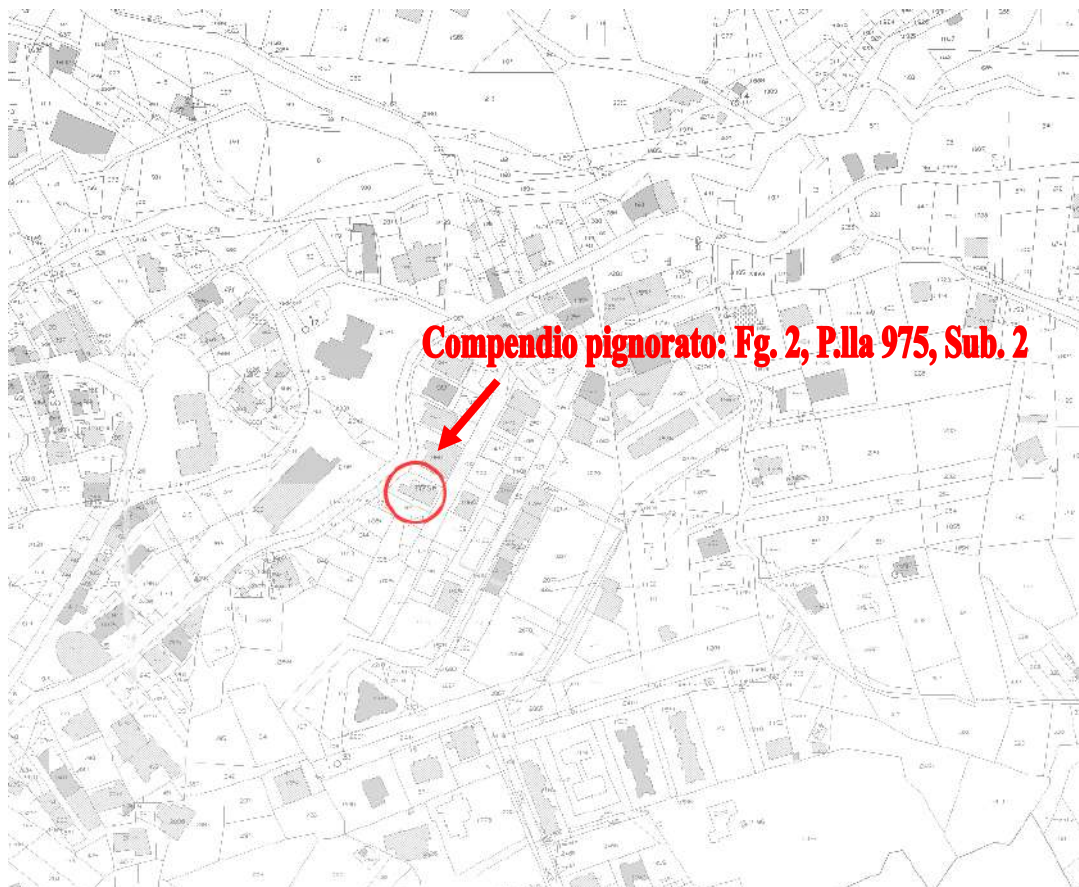


Sovrapposizione foto satellitare/estratto di mappa catastale



Foto satellitare





Estratto di mappa catastale – Foglio 2, particella 975, Subalterno 2

Ai fini della vendita l'immobile oggetto della presente costituisce un **LOTTO UNICO**.

QUESITO n. 2: *elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto*

LOTTO UNICO:

L'unità immobiliare adibita a magazzino, oggetto della presente perizia, fa parte di una palazzina per civile abitazione, costituita da p. terra oltre n. 4 piani aventi destinazione residenziale, sita nel Comune di Montelepre e, come già detto, ha ingresso diretto sia dal civico n. 62 della Via Magistrato Pietro Merra, attraverso un ampio portone metallico in ferro dotato di soprastanti grate anch'esse in ferro che permettono l'aerazione dell'immobile, sia dal civico 64, sempre della Via



Magistrato Pietro Merra, androne condominiale, dove è ubicato un portoncino in legno.

Si precisa che, sulla visura catastale è assegnato il numero civico 64 al portone di accesso al magazzino; invece, sui luoghi, col civico 64 è identificato il portone d'ingresso all'androne condominiale, mentre, col civico 62 il portone in ferro di accesso al magazzino (v. foto)



Il suddetto edificio condominiale, la cui costruzione è risalente alla fine degli anni 70, è stato realizzato con struttura in c.a., risulta sprovvisto di ascensore e versa in buone condizioni di conservazione e manutenzione ad eccezione degli intonaci dell'intradosso delle solette dei balconi che necessitano di interventi di risanamento strutturale.

Esso, ricade in una zona periferica del Comune di Montelepre ed è facilmente raggiungibile dalle zone circostanti. Tale zona risulta ben servita dalle attività commerciali di diverso genere, quali farmacie, supermercati, tabacchi, bar, abbigliamento, e tant'altro, nonché da strutture pubbliche quali scuole di diverso grado d'istruzione. Da sottolineare che la Via Pietro Merra, rappresenta uno dei due assi principali del centro abitato di Montelepre in quanto direttamente collegata alla circonvallazione.



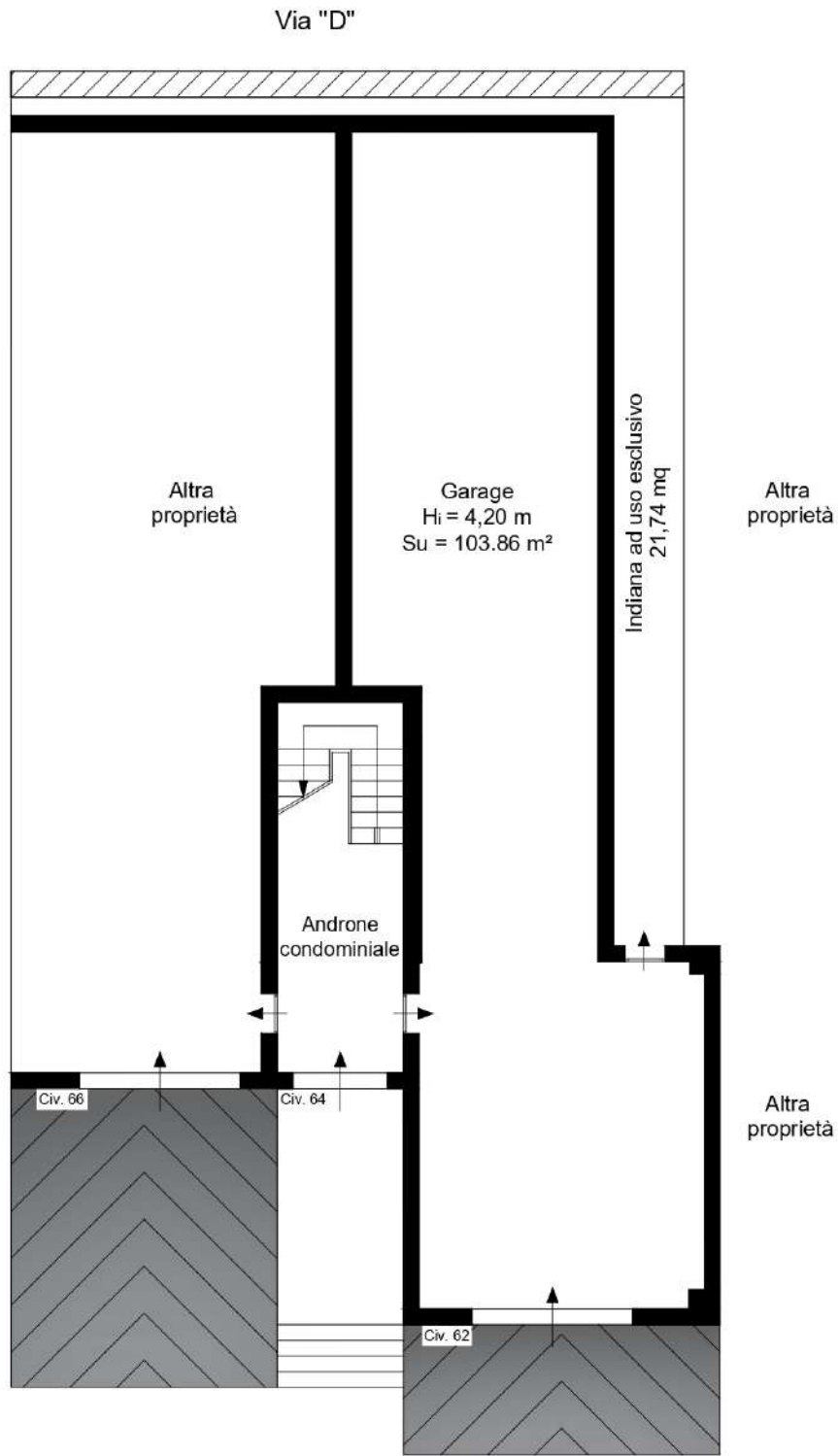
La copertura è a falde inclinate con struttura in c.a. e tegole.

L'unità immobiliare di proprietà della debitrice sig.ra (A), come già detto, è ubicata al p. terra.

Il piano terra avente categoria catastale F/4, al suo interno comprende un unico ambiente ed è utilizzato attualmente come magazzino. Con la categoria catastale F/4 che si tratta di una delle cosiddette "categorie fittizie", vengono identificate le unità incomplete non definite nella consistenza e nella destinazione d'uso. Nel nostro caso, l'unità immobiliare oggetto di esecuzione risulta già ultimata (a meno delle definizioni quali tinteggiatura, pavimentazione etc...), ma **non ancora definita dal punto di vista funzionale e strutturale**, quindi, per esempio un edificio i cui lavori sono già stati ultimati, ma riguardo al quale si deve ancora definire la costituzione dei vani.

L'unità immobiliare confina a Nord-Ovest in parte con la Via Magistrato Pietro Marra, in parte con altre proprietà e per la restante parte con indiana di proprietà della stessa ditta, a Sud-Ovest con altre proprietà e terrapieno (Via "D"), a Sud-Est con altre proprietà e, infine, a Nord-Est in piccola parte con la Via Magistrato Pietro Merra, in parte con il corpo scala condominiale e per la restante parte con unità immobiliare di proprietà aliena.

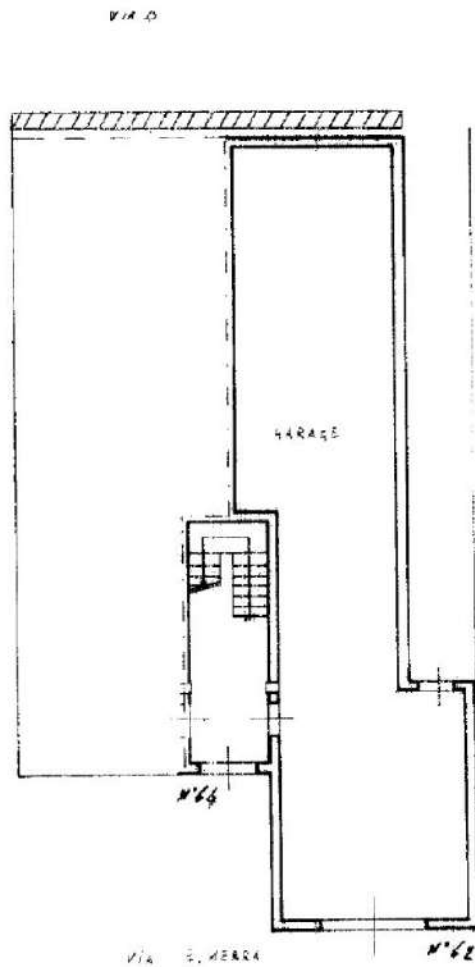




Via Magistrato Pietro Merra

Pianta Piano Terra Scala 1:100

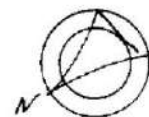




PIANO TERRA

h = 4,20 m

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1.200

L'immobile ad uso magazzino, che versa in buone condizioni di manutenzione e d'uso, presenta il pavimento rivestito con malta cementizia, le pareti ed il tetto definite con intonaco per interni.



L'unità immobiliare a p. terra ha un'altezza interna utile pari a m. 4,20.

Gli infissi esterni, sono tutti in ferro e versano in buone condizioni di manutenzione e d'uso; l'infisso principale carrabile è costituito da un portone in ferro a n. 3 ante, ad apertura manuale, per favorire anche l'accesso delle auto all'immobile previo superamento di una rampa carrabile in c.a.. L'immobile, inoltre, è dotato di n. 2 ampie finestre in ferro di forma rettangolare, a tre ante apribili, dotate di vetro, prospicienti sull'indiana a cielo aperto, poste in alto sotto trave. Tutti gli infissi sono dotati di grate e griglie a maglia quadrata anch'esse in ferro.

Invece, gli infissi interni di collegamento con l'androne condominiale e con l'indiana sono in legno, a doghe verticali, dotate di maniglia di apertura e chiusura e serrature dotate di chiavi ad apertura manuale, e versano in buone condizioni di manutenzione e d'uso.

L'immobile è dotato di impianto elettrico e di illuminazione a neon.

Per una migliore comprensione di quanto sopra esposto si rimanda alla pianta (scala 1:100), redatta dalla scrivente, sulla base dei rilievi eseguiti nel corso del sopralluogo ed alla documentazione fotografica.

La *superficie lorda* dell'immobile a p. terra è pari a *118,04 mq.*

Per superficie lorda si intende, la superficie in pianta dell'immobile ad uso magazzino comprensiva della superficie dei muri perimetrali e della metà dei muri di confine.

La *superficie* considerata, invece, ai fini *commerciali* è data dalla somma dei seguenti fattori:

- superficie lorda magazzino;



- 10 % applicabile fino a 25 mq, oltre l'eccedenza calcolata al 2% della superficie dell'indiana scoperta (21,74 mq);
nel caso in esame essa è risultata pari, quindi, a 120,21 mq.



Edificio condominiale – Prospetto principale su Via Magistrato Pietro Merra





Ingresso principale e ingresso secondario al magazzino – Via Pietro Merra, 62-64



Portone d'ingresso al magazzino – Via Pietro Merra civ. 62 - Interno





Magazzino – Pareti intonacate



Magazzino – Pavimento in battuto cementizio



Magazzino – Infissi sottotrave





Magazzino – Particolare infissi sottotrave



Magazzino – Interno - Vista panoramica



Magazzino – Interno - Vista panoramica e porte di collegamento all'androne condominiale e all'indiana





Magazzino – Interno – Corpi illuminanti - Neon



Porta in legno di accesso all'indiana



Indiana a cielo aperto





Indiana – griglia raccolta acque piovane antistante la porta in legno

QUESITO n. 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato

LOTTO UNICO: l'immobile ad uso magazzino sito in Montelepre, Via Magistrato Pietro Merra civ. 62, p. terra, è identificato - come detto - in Catasto Fabbricati con i dati riportati nella tabella seguente:

Foglio	P.IIIa	Sub.	Ubicazione	Consistenza	Sup. Catastale	Categoria	Classe	Rendita (€)
2	975	2	Via Magistrato Pietro Merra civ. 64, Piano T			F/4	0	0

Dal punto di vista urbanistico, la scrivente ha fatto riferimento a quanto riportato sull'elaborato peritale del 26/09/2003, redatto dall'ing. Antonella De Francesco. Da tale perizia si evince quanto segue:

“...L'edificio cui fa parte il magazzino, oggetto della presente perizia, fu realizzato a seguito di Licenza Edilizia n. 6367 rilasciata dal Sindaco del Comune di Montelepre in data 31/08/1968. Successivamente, il progetto dell'edificio fu rinnovato ed ottenne parere favorevole dalla C.E. in data 30/07/1974. La Licenza Edilizia definitiva è del 26/08/1974.

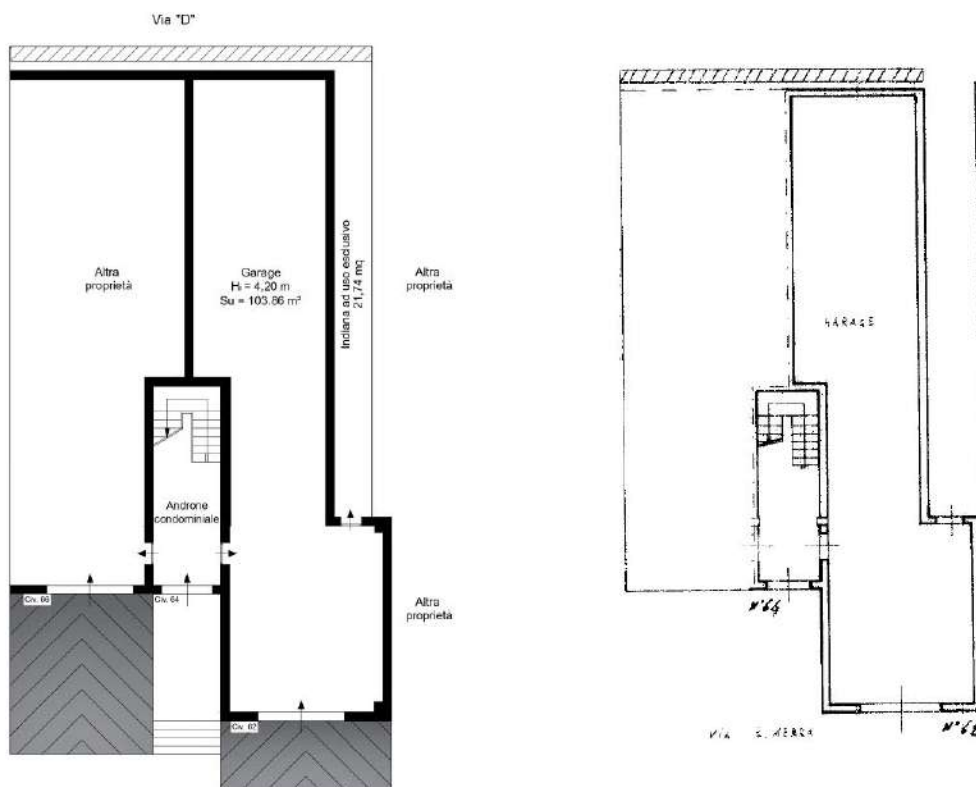


Inoltre, “...il magazzino a piano terra è in possesso di Autorizzazione di Agibilità ed Uso Prot. n. 916391 ...”.

La **planimetria catastale dell’immobile risale al 03/03/1984 (v. allegato)**; dal confronto tra la planimetria catastale e la pianta dell’immobile elaborata dalla scrivente che, sulla base dei rilievi eseguiti, riporta l’attuale configurazione dello stesso, risulta che non sono state apportate alcune modifiche interne all’unità immobiliare, allo stato attuale, considerata “magazzino” (categoria catastale C/2) mentre, sulla *planimetria catastale del 03/03/1984* definita “garage” (categoria catastale C/6).

Si fa presente che, l’immobile oggetto della presente perizia, come si evince dalla visura storica, è stato identificato catastalmente come categoria F/4, a partire dal 18/12/1999.





Via Magistrato Pietro Merra

Pianta Piano Terra
Scala 1:100



Raffronto tra stato di fatto dei luoghi e planimetria catastale del 03/03/1984

Il Comune di Montelepre è dotato di Piano Regolatore Generale adottato con D.M. n. 23 dell'11/06/1999 e approvato con Decreto n. 484 dell'Assessorato Regionale Territorio e Ambiente in data 05/05/2003.

QUESITO N. 4: *indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.*

LOTTO UNICO: – piena ed intera proprietà di un'unità immobiliare, allo stato attuale, adibita a magazzino ubicato in Montelepre (PA), piano terra, avente ingresso principale dalla Via Magistrato Pietro Merra civ. 62, e ingresso secondario dal civ. 64 della Via Magistrato Pietro Merra, portone d'ingresso condominiale, attraverso una porta in legno, ad apertura manuale, ubicata nell'androne



condominiale.

L'unità immobiliare adibita a *magazzino/locale deposito* è identificata al Catasto Fabbricati

del **Comune di Montelepre** al **foglio 2, p.lla 975, sub. 2.**

Il piano terra avente, tutt'oggi, categoria catastale F/4, al suo interno comprende un unico ambiente definito attualmente come magazzino (mentre, in planimetria catastale "garage"), oltre indiana a cielo aperto ad uso esclusivo. Con la categoria catastale F/4 che si tratta di una delle cosiddette "categorie fittizie", vengono identificate le unità incomplete non definite nella consistenza e nella destinazione d'uso. Nel nostro caso, l'unità immobiliare oggetto di esecuzione risulta già ultimata (a meno delle definizioni quali tinteggiatura, pavimentazione etc...), ma **non ancora definita dal punto di vista funzionale e strutturale**; quindi, per esempio un edificio i cui lavori sono già stati ultimati, ma riguardo al quale si deve ancora definire la costituzione dei vani.

Si fa presente che, l'immobile oggetto della presente perizia, come si evince dalla visura storica, è stato identificato catastalmente come categoria F/4, a partire dal 18/12/1999.

L'unità immobiliare confina a Nord-Ovest in parte con la Via Magistrato Pietro Merra, in parte con altre proprietà e per la restante parte con indiana di proprietà della stessa ditta, a Sud-Ovest con altre proprietà e terrapieno (Via "D"), a Sud-Est con altre proprietà e, infine, a Nord-Est in piccola parte con la Via Magistrato Pietro Merra, in parte con il corpo scala condominiale e per la restante parte con unità immobiliare di proprietà aliena.



Dal punto di vista urbanistico, come sopra detto, la scrivente ha fatto riferimento a quanto riportato sull'elaborato peritale del 26/09/2003, redatto dall'ing. Antonella De Francesco. Da tale perizia si evince quanto segue:

“...L'edificio cui fa parte il magazzino, oggetto della presente perizia, fu realizzato a seguito di Licenza Edilizia n. 6367 rilasciata dal Sindaco del Comune di Montelepre in data 31/08/1968. Successivamente, il progetto dell'edificio fu rinnovato ed ottenne parere favorevole dalla C.E. in data 30/07/1974. La Licenza Edilizia definitiva è del 26/08/1974.

Inoltre, *“...il magazzino a piano terra è in possesso di Autorizzazione di Agibilità ed Uso Prot. n. 916391 ...”.*

La **planimetria catastale dell'immobile risale al 03/03/1984 (v. allegato)**; dal confronto tra la planimetria catastale e la pianta dell'immobile elaborata dalla scrivente che, sulla base dei rilievi eseguiti, riporta l'attuale configurazione dello stesso, risulta che non sono state apportate alcune modifiche interne all'unità immobiliare, definita come *“magazzino/locale deposito” (appartenente alla categoria catastale C/2)* mentre, sulla *planimetria catastale* considerata *“garage” (appartenente alla categoria catastale C/6)*.

L'immobile ad uso magazzino, che versa in buone condizioni di manutenzione e d'uso, presenta il pavimento rivestito con battuto di cemento, le pareti ed il tetto definite con intonaco per interni.

L'unità immobiliare a p. terra ha un'altezza interna utile pari a m. 4,20.

Gli infissi esterni, sono tutti in ferro e versano in buone condizioni di manutenzione e d'uso; l'infisso principale carrabile è costituito da un portone in ferro a n. 3 ante, ad apertura manuale, per favorire anche l'accesso delle auto



all'immobile previo superamento di una rampa carrabile in c.a.. L'immobile, inoltre, è dotato di n. 2 ampie finestre in ferro di forma rettangolare, a tre ante apribili, dotate di vetro, prospicienti sull'indiana a cielo aperto, poste in alto sotto trave. Tutti gli infissi sono dotati di grate e griglie a maglia quadrata anch'esse in ferro.

Invece, gli infissi interni di collegamento con l'androne condominiale e con l'indiana sono in legno, a doghe verticali, dotate di maniglia di apertura e chiusura e serrature dotate di chiavi ad apertura manuale, e versano in buone condizioni di manutenzione e d'uso.

L'immobile è dotato di impianto elettrico e di illuminazione a neon.

Per una migliore comprensione di quanto sopra esposto si rimanda alla pianta (scala 1:100), redatta dalla scrivente, sulla base dei rilievi eseguiti nel corso del sopralluogo ed alla documentazione fotografica.

La superficie lorda dell'immobile a p. terra è pari a 118,04 mq.

La superficie considerata, invece, ai fini commerciali, data dalla somma della superficie lorda del magazzino (garage) oltre il 10 % applicabile fino a 25 mq e l'eccedenza calcolata al 2% della superficie dell'indiana scoperta (pari a 21,74 mq), nel caso in esame essa è risultata pari, a 120,21 mq.

- 1) **PREZZO BASE MAGAZZINO/LOCALE DEPOSITO euro € 25.250,00**
(120,21 mq sup. commerciale);
- 2) **PREZZO BASE BOX E LOCALI ADIBITI A PARCHEGGI (GARAGE)**
euro € 38.020,00 (120,21 mq sup. commerciale).



QUESITO N. 5: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.

Alla data delle operazioni peritali il compendio pignorato oggetto della presente procedura non è risultato locato.

QUESITO n. 6: procedere alla valutazione del bene

Il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare oggetto della presente è stato determinato mediante l'adozione dei criteri di stima stabiliti dalla letteratura di estimo per la stima dei fabbricati ed in particolare in base ai seguenti metodi di stima:

- sintetico comparativo in base al valore di mercato: basato sulla comparazione con immobili aventi caratteristiche simili a quelli 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.

Nel caso in esame, si è ritenuto di procedere mediante il primo metodo esposto: acquisite all'uopo tutte le informazioni necessarie alla formulazione del proprio giudizio presso operatori del mercato immobiliare della zona, la scrivente C.T.U. ha potuto disporre di un quadro preciso dei prezzi correnti di mercato per immobili "simili" a quello in oggetto. Nella stima di un immobile si deve tenere conto di molteplici fattori, che contribuiscono a determinare il valore del bene; nel caso di un immobile ad uso magazzino, fattori determinanti sono:

- Ubicazione dell'immobile: tipologia e caratteristiche della zona, anche con riferimento all'ambiente ed alle caratteristiche della popolazione residente;
- Caratteristiche dell'edificio in cui è inserito l'immobile;
- Tipologia dell'immobile: distribuzione degli ambienti, esposizione, rifiniture, ecc.



- Dimensioni dell'immobile;
- Stato e vetustà;
- Grado di richiesta da parte del mercato di immobili di questo genere.

I metodi di stima utilizzati sono diversi ed in genere i risultati ottenuti dai vari metodi vengono mediati fra loro.

In sintesi, sono stati considerati tutti gli elementi che possano creare uno scostamento, in più o in meno, del valore dell'immobile oggetto della stima rispetto ad immobili simili che rivestano carattere di ordinarietà. Pertanto, i margini di variazione delle quotazioni in €/mq relativi a unità immobiliari analoghe a quelle in esame e in zone limitrofe e similari a quella in cui ricade il bene in oggetto, alla data odierna, oscilla per i magazzini tra i 190,00 ed i 260,00 Euro per la banca dati dell'Agenzia Entrate, tra i 190,00 ed i 260,00 Euro per la banca dati dell'Agenzia REquot quotazioni immobiliari e, infine, tra i 135,00 ed i 232,00 Euro per il Borsino; mentre, per i box auto e locali adibiti a parcheggi i valori sono compresi tra i 280,00 ed i 365,00 Euro per la banca dati dell'Agenzia Entrate, tra i 280,00 ed i 365,00 Euro per la banca dati dell'Agenzia REquot quotazioni immobiliari e, infine, tra i 274,00 ed i 346,00 Euro per il Borsino (v. allegati).

Va detto ancora che i valori unitari ricavati sono stati ulteriormente confrontati con quelli forniti dalla banca dati dell'osservatorio dei valori immobiliari (O.M.I.) dell'Agenzia del Territorio, il quale è l'unica istituzione che ha a disposizione, quale strumento per capire come va davvero il mercato, i rogiti. Cioè l'atto di compravendita, dove venditore e acquirente devono trascrivere il prezzo realmente pagato. Inoltre, si avvale di numerose indagini di mercato e della collaborazione con gli operatori del settore quali F.I.A.I.P. e F.I.M.A.A.



Così l'O.M.I. determina semestralmente il range dei valori di mercato riferiti ad immobili delle diverse tipologie abitative che rivestono carattere di ordinarietà (valori medi di mercato).

In particolare, i valori immobiliari (O.M.I.) dell'Agenzia del Territorio relativamente al Comune di Montelepre, alla zona Periferica: zona sviluppo centro urbano, riferiti al II Semestre dell'anno 2022, per magazzini in normale stato conservativo (qual è quello oggetto della presente perizia), fornisce valori unitari (a mq) compresi tra i 190,00 €/mq ed i 260,00 €/mq; mentre, per i box auto e locali adibiti a parcheggi in normale stato conservativo (qual è quello oggetto della presente perizia), fornisce valori unitari (a mq) compresi tra i 280,00 ed i 365,00 Euro (v. allegato).

Alla luce 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 e del confronto col valore unitario di altri immobili in vendita nella zona, alla data odierna si ritiene equo applicare un valore unitario pari a 210,00 €/mq se l'unità immobiliare viene considerata come *magazzino/locale deposito* e un valore unitario pari a 316,25 €/mq se l'unità immobiliare viene valutata come definita sulla *planimetria catastale "garage"*.

Il risultato delle indagini esperite dalla scrivente C.T.U. e, quindi, il più probabile valore di mercato del magazzino oggetto della presente è riportato di seguito:

LOTTO UNICO:



1) Magazzino/locale deposito identificato al Catasto Fabbricati: fg. 2, p.lla 975, sub. 2, cat F/4, piano T, sito in Montelepre (Pa), Via Magistrato Pietro Merra civv. 62/64, avente superficie commerciale pari a 120,21 mq

$$120,21 \text{ mq} \times 210,00 \text{ € /mq} = \text{€ } 25.245,00$$

Pertanto, il valore di mercato del bene in oggetto determinato con il metodo sintetico-comparativo, arrotondato, sarà pari a:

€ 25.250,00* (*Euro venticinquemiladuecentocinquanta/00*)

A detrarre costi per:

- Pratica catastale (definizione categoria catastale) € 700,00

In c.t. € 24.550,00

** Valore arrotondato*

Si ottiene:

$$(\text{€ } 25.250,00 - \text{€ } 700,00) = \text{€ } 24.550,00$$

Considerando le effettive possibilità di realizzo, le necessità di rialzo imposte dal sistema dell'asta, la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, le differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, si ritiene opportuno proporre un **prezzo base d'asta** pari al valore di mercato ridotto nella misura del 5%.

Prezzo base d'asta (Euro ventitremilatrecento/00) € 23.320,00*

** Valore arrotondato*

