

RAPPORTO di VALUTAZIONE

In applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione (IVS), al Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed alle Linee guida ABI per la valutazione degli immobili

TRIBUNALE DI PALERMO

***GIUDICE DELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE
DOTT. SSA VALENTINA IMPERIALE***

PROCEDURA ESECUTIVA N° 345 / 2021 R.G.Es.

Anagrafica

CREDITORE PROCEDENTE:

CREDITO VALTELLINESE S.P.A. e per esso CERVED Credit Management s.p.a.

DEBITORE ESECUTATO:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

**PERIZIA LOTTO A sito in Monreale, loc. Villaciambra
in via Canzonieri, n. 4**

Esperto incaricato

Arch. Giuseppe Ioren Napoli
Via Vittorio Alfieri, 26 90144 Palermo
Tel. 3358415825
Mail Pec
giuseppe.iorennapoli@archiworldpec.it

Palermo 11/11/2022



<i>Premessa</i>	3
<i>QUESITO N° 1 – “Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento”.</i>	4
<i>QUESITO N° 2 – “Elencare ed individuare il bene e procedere alla descrizione materiale del lotto”.</i>	4
<i>QUESITO N° 3 – “Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato”.</i>	8
<i>QUESITO N° 4 – “Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto”.</i>	9
<i>QUESITO N° 5 – “Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato”.</i>	10
<i>QUESITO N° 6 – “Verificare la regolarità del bene sotto il profilo edilizio”.</i>	12
<i>QUESITO N° 7 – “Indicare lo stato di possesso dell’immobile”.</i>	12
<i>QUESITO N° 8 – “Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene”.</i>	13
<i>QUESITO N° 9 – “Verificare se i beni pignorati ricadono su suolo demaniale”.</i>	13
<i>QUESITO N° 10 – “Verificare l’esistenza di pesi ed oneri di altro tipo”.</i>	13
<i>QUESITO N° 11 – “Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell’immobile e su eventuali procedimenti”.</i>	13
<i>QUESITO N° 12 – “Procedere alla valutazione dei beni”.</i>	13
<i>Valutazione e stima compendio immobiliare</i>	15
<i>Formule utilizzate per il calcolo dei prezzi marginali</i>	18
<i>Valori OMI</i>	22
<i>Considerazioni conclusive</i>	22



Premessa

L'U.I.U. di via Canzonieri n. 4, loc. Villaciambra, risulta censita nel Catasto Urbano del Comune di Monreale al Fg. 31 particella 1392 con il subalterno **1**, cat. A/4, classe 6, consistenza 2,5 vani, superficie catastale mq 39,00, totale escluse aree scoperte mq 39,00, rendita catastale € 121,37.

L'immobile confina con i restanti subalterni della particella 1392, a Est ed Ovest con i mappali n. 319 e n. 321. All'U.I.U. in oggetto si accede tramite il civico 4 di via Canzonieri. Al fine dell'esatta individuazione dell'unità immobiliare, si riportano le foto satellitari dell'area e la sovrapposizione dell'Ortofoto con la mappa catastale, con evidenziato l'immobile oggetto di Procedura Esecutiva.



Figura 1 a: Ortofoto della zona che identifica il lotto A, fonte Google Earth

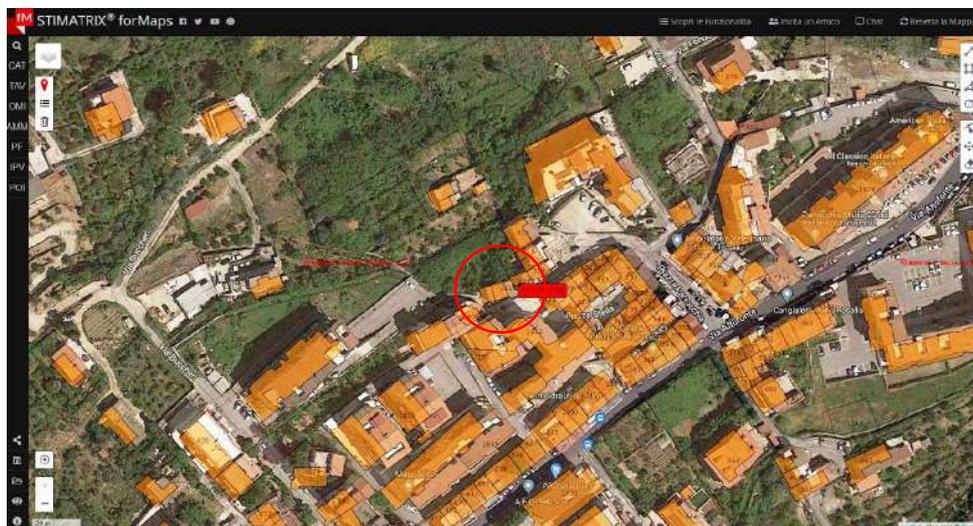


Figura 1 b: Planimetria catastale generale che identifica il lotto A, fonte ForMaps





Foto n.1, 2 : esterno



Foto n. 3,4 : vano unico: zona ingresso





Foto 5,6: vano unico





Foto 7,8: vano unico e w.c.



QUESITO N° 3 – “Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato”.

Il lotto in oggetto risulta catastalmente così censito:

CATASTO DEI FABBRICATI

Comune di Monreale - (Codice F377);

Foglio 31 - particella 1392 - subalterno 1;

Categoria A/4, Consistenza 2,5 vani, Superficie Catastale 39,00 mq, totale escluse aree scoperte 39,00 mq, Rendita Catastale € 121,37;

Indirizzo: via Canzonieri, n° 4; Piano: Terra;

INTESTATI:

- Proprietà per 1/1 **XX;**

MAPPALI TERRENI CORRELATI:

Codice Comune F377 - Foglio 31 – Particella 320;

Dati derivanti da Tipo Mappale del 03/05/1993 prot. n. 262804 in atti dal 03/11/2000 T.M. 2503/93 (n. 2503.1.1993)

I dati del subalterno 1 della particella n° 1392 foglio di mappa n° 31, così come regolarmente annotato nella visura storica catastale, derivano da:

- *(ATTO PUBBLICO) del 05/07/2018; Repertorio n.: 1919; COMPRAVENDITA Rogante: XXXXXXXXXXXXX; Sede: LERCARA FRIDDI (PA); Nota presentata con Modello Unico 21170.1/2018 Reparto PI di Palermo in atti dal 16.07.2018.*

- *DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 10/08/1997, UR sede Palermo PA Registrazione Volume 4959 n. 3 registrato in data 29/03/2000 – SUCC. DI XXXXXXXXXXXXXXXX DECED. 10.08.1997 Voltura n. 8642.1.2000 – Pratica n. 58845 in atti dal 07/02/2001. Nel documento sono indicati gli identificativi catastali dell'immobile originario dell'attuale: MONREALE (F377) (PA) Foglio 31 part. 1392;*

- *DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 24/03/1989, UR sede Palermo PA Registrazione Volume 4118 n. 35 registrato in data 23/02/1994 – SUCC. XXXXXXXXXXXXXXXX Voltura n. 7117.1.1994 – Pratica n. 475621 in atti dal 05/11/2001.*

- *VARIAZIONE DI CLASSAMENTO del 26/03/2010, pratica n. PA0174818, in atti dal 26/03/2010, VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 17526.1/2010);*



- *VARIAZIONE del 26/03/2009; pratica n. PA0170419 in atti dal 26/03/2009
DIVISIONE – AMPLIAMENTO – DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI
(n. 7758.1/2009).*

- *COSTITUZIONE DEL 04/08/1993 in atti dal 09/09/1993 (n. 72127.1993)*

QUESITO N° 4 – “Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto”.

Prospetto sintetico

LOTTO A: VIA CANZONIERI, 4.

Proprietà per 1000/1000 **XXX.**

Il **LOTTO A** oggetto della presente è accessibile dalla via CANZONIERI, n. 4; fa parte della particella 1392 ed è individuato con il subalterno **1**.

È posto al piano terra dell’edificio vi è un disimpegno d’ingresso che immette in un unico vano con finestra sul retro; in posizione angolare vi è un w.c. che prende aria e luce da una finestra prospiciente il fronte principale.

La planimetria catastale riporta la presenza di un vano cucina che allo stato attuale non esiste più in quanto presumibilmente abolito in fase di ristrutturazione. Alla luce di queste modifiche l’immobile non è attualmente utilizzabile come appartamento ma come magazzino.

Lo stato di manutenzione del lotto è complessivamente scarso, con evidenti macchie di umidità da risalita e anche provenienti dal muro in aderenza al fabbricato limitrofo.



Planimetria catastale

Data 18/07/2022 - n. T198614 - Richiedente: RNINGPP59H06G2730

Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Palermo	Dichiarazione protocollo n. PA0170419 del 26/05/2009	
	Planimetria di u.i.u. in Comune di Monreale Via Canzonieri civ. 4	
Scheda n. 1 Scala 1:200	Identificativi Catastali:	Compilata da: Amato Francesco
	Sezione: Foglio: 31 Particella: 1392 Subalterno: 1	Iscritto all'albo: Geometri Prov. Palermo N. 4004

Piano terra
h. 280 cm

VIA CANZONIERI

N

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 18/07/2022 - Comune di MONREALE(F377) - < Foglio 31 - Particella 1392 - Subalterno 1 >
VIA CANZONIERI n. 4 Piano I

Ultima planimetria in atti

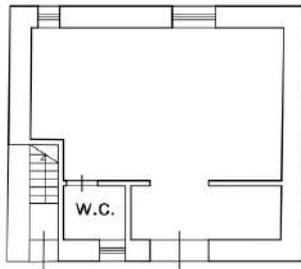
Data 18/07/2022 - n. T198614 - Richiedente: RNINGPP59H06G2730
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

La planimetria catastale non corrisponde allo stato di fatto.



Planimetria stato di fatto

TAV. 2



Via Canzonieri



QUESITO N° 5 – “Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato”.

In risposta al presente quesito si riporta la Storia del Dominio Ventennale:

- (ATTO PUBBLICO) del 05/07/2018; Repertorio n.: 1919; COMPRAVENDITA Rogante: XXXXXXXXXXXXXXXX; Sede: LERCARA FRIDDI (PA); Nota presentata con Modello Unico 21170.1/2018 Reparto PI di Palermo in atti dal 16.07.2018.

- DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 10/08/1997, UR sede Palermo PA Registrazione Volume 4959 n. 3 registrato in data 29/03/2000 – SUCC. DI XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX. 10.08.1997 Voltura n. 8642.1.2000 – Pratica n. 58845 in atti dal 07/02/2001. Nel documento sono indicati gli identificativi catastali dell'immobile originario dell'attuale: MONREALE (F377) (PA) Foglio 31 part. 1392;

- DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 24/03/1989, UR sede Palermo PA Registrazione Volume 4118 n. 35 registrato in data 23/02/1994 – SUCC. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX Voltura n. 7117.1.1994 – Pratica n. 475621 in atti dal 05/11/2001.

QUESITO N° 6 – “Verificare la regolarità del bene sotto il profilo edilizio”.

Secondo il P.R.G. di Monreale, adottato con le deliberazioni consiliari del 07.07.1977 n.189 e del 18.05.1978, l'immobile ricade nella zona B2, “zone di completamento o riqualificazione” e gli interventi edilizi sono disciplinati dall'Art. 8 delle N.T.A. del Comune di Monreale

L'immobile in oggetto è stato costruito in data antecedente al 1° settembre 1967 successivamente è stata rilasciata Concessione edilizia n. 23 in data 04/03/2009 per modifiche al progetto originario del fabbricato.

Il certificato di abitabilità non è stato mai rilasciato.

QUESITO N° 7 – “Indicare lo stato di possesso dell'immobile”.

L'immobile in oggetto è occupato dal sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX mediante Contratto di locazione registrato presso l'Agenzia delle Entrate in data XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX stipulato tra XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.



QUESITO N° 8 – “Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene”.

L’immobile non è gravato da vincoli ed oneri giuridici originati dalla presente procedura espropriativa.

QUESITO N° 9 – “Verificare se i beni pignorati ricadono su suolo demaniale”.

Il bene oggetto di pignoramento non ricade su suolo demaniale.

QUESITO N° 10 – “Verificare l’esistenza di pesi ed oneri di altro tipo”.

Per l’immobile in oggetto non sussiste l’esistenza di pesi ed oneri di altro tipo diversi da quelli della procedura esecutiva.

QUESITO N° 11 – “Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell’immobile e su eventuali procedimenti”.

Per l’unità immobiliare in oggetto non è costituito un condominio e non vi sono spese condominiali.

QUESITO N° 12 – “Procedere alla valutazione dei beni”.

CRITERIO DI STIMA

L'utilizzo della valutazione è un postulato estimativo fondamentale che stabilisce che il valore di stima dipende dallo scopo per il quale è richiesta la valutazione, avendo ogni valutazione un proprio movente o ragione pratica che la promuove, in relazione al complesso dei rapporti che intercorrono tra i soggetti, i fatti e il bene, il servizio o il diritto oggetto di valutazione.

Il presente rapporto di valutazione è finalizzato alla determinazione del "più probabile valore in libero mercato" e del "più probabile valore di mercato in condizioni vendita forzata" nell'ambito delle procedure esecutive.

Per determinare il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata, come valore derivato dal più probabile in regime di libero mercato, si prendono in esame i differenziali esistenti, al momento della stima, fra l'ipotetica vendita dell'immobile in esame in libero mercato, rispetto alla vendita forzata implicita alla procedura esecutiva.



BASI DEL VALORE

Il più probabile valore di mercato secondo gli standard internazionali (IVS 2007 - IVS 1, nota 3.1) ed il Codice di Tecnoborsa (IV edizione, capitolo 4, 2.2) viene definito come segue:

"Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione."

Secondo le Linee guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie (edizione OS/2011 - R.l.2) il valore di mercato viene così definito: "L'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione. "

Il valore di vendita forzata secondo gli standard internazionali (IVS 2007 - IVS 2, nota 6.11) ed il Codice di Tecnoborsa (IV edizione, capitolo 4, 2.12) viene definito come segue:

"Il termine di vendita forzata è usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato. Il prezzo che potrebbe essere ottenuto in queste circostanze dipende dalla natura della pressione operata sul venditore o dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato."

METODI DI STIMA

La valutazione del cespite è stata effettuata con il metodo del **Market Comparison Approach (MCA)**, metodo che consente di stimare il valore di un immobile mediante il confronto tra lo stesso "**Subject**" ed altri immobili simili, ricadenti nello stesso segmento di mercato, presi a confronto, "**Comparabili**" oggetto di recente compravendita, con prezzi e caratteristiche note.

Dopo avere rilevato i prezzi e le caratteristiche degli immobili simili a quello da



valutare, si applicano una serie di aggiustamenti ai prezzi stessi, in modo da equiparare il comparabile con il Subject per ottenere il prezzo corretto che è pari all'immobile comparabile con le caratteristiche del Subject.

Applicando lo stesso ragionamento a tutte le caratteristiche immobiliari viene determinata l'incidenza di ogni singola caratteristica nella formazione del prezzo di una unità immobiliare. Applicando poi un aggiustamento al prezzo dei comparabili è possibile individuare il valore di mercato dell'immobile oggetto della stima, vale a dire del Subject.

Valutazione e stima compendio immobiliare

SCHEMA DESCRITTIVA IMMOBILE - Subject	
Ubicazione	
Comune	MONREALE – LOC. VILLACIAMBRA
Indirizzo	VIA CANZONIERI, N. 4
Piano	T
Dati Catastali	
Tipo catasto	Fabbricati
Ubicazione	Monreale
Foglio	31
Mappale	1392
Subalterno	1
Categoria	A/4
Classe	6
Consistenza	2,5 vani
Rendita Catastale	€ 121,37
Valore Catastale	€ 14.018,23
Superficie catastale	Mq 39,00
Superficie catastale (escluse le aree scoperte)	Mq 39,00

Calcolo delle superfici

Superfici coperte calpestabili (100%)	Superficie lorda	31,60
	Superficie commerciale	31,60
Superfici muri perimetrali esterni (100%)	Superficie lorda	4,00
	Superficie commerciale	4,00



Superfici muri perimetrali in comunione (50%)	Superficie lorda	2,40
	Superficie commerciale	1,20
Superfici muri interni (100%)	Superficie lorda	1,20
	Superficie commerciale	1,20
Superfici scoperte - Balcone, terrazzo, portici e patii (30% fino a 25 mq, 10% l'eccedenza)	Superficie lorda	0,00
	Superficie commerciale	0,00
Superfici scoperte – Giardini e aree di pertinenza di "Ville e Villini" (10% fino a 25 mq, 2% l'eccedenza)	Superficie lorda	0,00
	Superficie commerciale	0,00
Superficie commerciale totale		38,00
Saggio di variazione annuale del mercato		1,00 %

Comparabili

Il sottoscritto ha eseguito una ricerca degli immobili in zona, con caratteristiche simili e compravenduti negli ultimi anni appartenenti allo stesso segmento di mercato. Dall'analisi fatta si evince che il mercato è attivo grazie ad un prezzo al mq accessibile rivolto all'acquisto della prima casa.

Con riferimento all'immobile oggetto della stima sono stati individuati due immobili "comparabili" compravenduti nelle condizioni originali e ubicati in prossimità del "Subject".

Si evidenzia che gli immobili "comparabili" riguardano unità destinate ad abitazione le cui caratteristiche non sono del tutto corrispondenti al nostro, specie se si considera, come già detto in precedenza, che questo ha caratteristiche tipologiche assimilabili ad un locale magazzino più che ad un appartamento. Tuttavia le caratteristiche tipologiche e morfologiche rispettano il segmento di mercato.

In particolare:

Comparabile 1: fabbricato composto da piano terra e primo con area libera soprastante sito in Monreale, località Villaciambra, in piazza Parrocchia n. 1, oggetto di compravendita del **11/02/2020**, repertorio n. 7510, raccolta n. 5993, rogante notaio Falletta Michele, per l'importo di **€ 17.000,00**

Il fabbricato in oggetto è in prossimità del nostro, in posizione migliore in quanto ubicato nella piazza, con maggiore facilità di accesso.



SCHEMA DESCRITTIVA IMMOBILE – Comparabile 1	
Ubicazione	
Comune	MONREALE (PA)
Indirizzo	Piazza Parrocchia, n. 1
Piano	T – 1°
Dati Catastali	
Tipo catasto	Fabbricati
Ubicazione	Monreale (Pa)
Foglio	31
Mappale	352
Subalterno	1
Categoria	A/4
Classe	4
Consistenza	2,5 vani
Rendita Catastale	€ 87,80
Valore Catastale	€ 10.140,90
Superficie catastale	Mq 50,00
Superficie catastale (escluse le aree scoperte)	Mq 49,00
Superficie commerciale totale	Mq 49,30

Comparabile 2: appartamento sito al secondo piano con area libera soprastante sito in Monreale, in via V.C. 1 n. 2, oggetto di compravendita del **08/10/2020**, repertorio n. 31692, raccolta n. 8223, rogante notaio Giacalone Vincenzo, per l'importo di **€ 35.000,00**.

Il fabbricato in oggetto è nelle vicinanze del nostro, è stato realizzato in data antecedente al 1 settembre 1967.



SCHEMA DESCRITTIVA IMMOBILE – Comparabile 2	
Ubicazione	
Comune	MONREALE
Indirizzo	VIA V.C. 1, n. 2
Piano	2°
Dati Catastali	
Tipo catasto	Fabbricati
Ubicazione	Monreale (Pa)
Foglio	31
Mappale	542
Subalterno	3
Categoria	A/3
Classe	3
Consistenza	4 vani
Rendita Catastale	€ 202,45
Valore Catastale	€ 23.382,97
Superficie catastale	Mq 84,00
Superficie catastale (escluse le aree scoperte)	Mq 84,00
Superficie commerciale totale	Mq 84,00

Formule utilizzate per il calcolo dei prezzi marginali

Il prezzo marginale di una caratteristica esprime la variazione del prezzo totale alla variazione della caratteristica stessa

Prezzo marginale della caratteristica “Data”

$$P(\text{data}) = \text{Prezzo di vendita} * (-i/12)$$

essendo *i* il saggio di variazione annuale del mercato immobiliare



Prezzo marginale della caratteristica “**Superficie**” in assenza di area esterna e di area condominiale

$$P(\text{Sup}) = \text{Prezzo di vendita} / \text{Sup. commerciale}$$

Dopo avere calcolato $p(\text{Sup})$ per ogni comparabile, si assume come prezzo marginale il minimo dei valori ottenuti $p(\text{Sup}) = p \text{ min.}$

Prezzo marginale della caratteristica “**Superficie esterna**” balconi e terrazze

Si ricava il prezzo marginale dell’area esterna $p(\text{EST})$

$$P(\text{EST}) = (\text{Prezzo di vendita} * c) / S(\text{EST})$$

Essendo $S(\text{EST})$ = superficie di balconi e terrazze in metri quadrati

c = rapporto complementare

Anche in questo caso, dopo avere calcolato p_t per ogni comparabile, si assume come prezzo marginale il minimo dei valori ottenuti $p_t = p \text{ min.}$

Per la Superficie commerciale si utilizza la seguente formula:

$$P(\text{Sup}) = [\text{Prezzo di vendita} * (1 - c)] / \text{Sup. commerciale}$$

Anche in questo caso, dopo avere calcolato $p(\text{Sup})$ per ogni comparabile, si assume come prezzo marginale il minimo dei valori ottenuti $p(\text{Sup}) = p \text{ min.}$



Applicazione del metodo MCA

MCA CTU 345/2021 - TABELLA DEI DATI			
prezzo / caratteristiche	compravendite		subject
	Unità A	Unità B	S
prezzo totale PRZ (euro)	17.000,00	35.000,00	
dati DAT (mesi)	32	24	0
superficie SUP (m ²)	50,00	84,00	39,00
condominio CON (m2)	0,00	0,00	0,00
superficie esterna EST (m2)	1,00	1,00	1,00
servizi SER (n)	1	1	1
impianti IMP (0-1)	1	1	0
stato manutenzione est. STMe (n)	0	1	0
quota millesimale	0,000	0,000	0,000

Indici Mercantili	
indice e informazione	importo
p(DAT)/PRZ(annuale)	0,005
costo intervento manut est. (euro)	3.500,00
rapporto complementare c	0,30

Servizi	
costo (euro)	1.500,00
durata (t)	10
anni (n)	20
costo dep. (euro)	750,00

Impianti	
costo (euro)	750,00
durata (t)	12
anni (n)	15
costo dep. (euro)	150,00

Calcolo superficie commerciale	m ²
SUP commerciale comparabile A	50,00
SUP commerciale comparabile B	84,00
SUP commerciale subject S	39,00

Calcolo del prezzo marginale superficie principale p(SUP)	€
Prezzo medio comparabile A	238,00
Prezzo medio comparabile B	291,67
Prezzo marginale	238,00

Calcolo del prezzo marginale superficie principale p(SUP)	€
Prezzo medio comparabile A	5.100,00
Prezzo medio comparabile B	10.500,00
Prezzo marginale	5.100,00

ANALISI PREZZI MARGINALI			
Prezzo marginale	p(...)	A	B
p(DAT) (euromese)	-	7,08	14,58
p(SUP) (euro/m ²)	-	238,00	238,00
p(CON) (m ²)	-	5.100,00	5.100,00
p(EST) (m ²)	-	5.100,00	5.100,00
p(SER) (euro)	-	750,00	750,00
p(IMP) (0-1)	-	150,00	150,00
p(STMe) (euro)	-	3.500,00	3.500,00

TABELLA DI VALUTAZIONE		
Prezzo e caratteristiche	Unità A	Unità B
PRZ (euro)	17.000,00	35.000,00
DAT (euro)	226,56	349,92
SUP (euro)	- 2.618,00	- 10.710,00
CON (m ²)	-	-
EST (m ²)	-	-
SER (euro)	-	-
IMP (0-1)	- 150,00	- 150,00
STMe (euro)	-	3.500,00
PREZZI CORRETTI	14.458,56	20.989,92

Vsubject (euro)	€ 17.724,24
-----------------	-------------

1

Valore stimato (Media prezzi corretti):	€ 17.724,24
Valore stimato (Arrotondato):	€ 17.700,00



Pertanto, la cifra di € 17.700,00 come sopra determinata si assume quale il più probabile valore di mercato all'attualità dell'immobile oggetto di stima, nello stato in cui si trova. A questo importo ottenuto vanno detratti i costi per regolarizzare le difformità riscontrate nelle planimetrie catastali mediante presentazione di Cila tardiva per le opere realizzate senza titolo edilizio e Docfa catastale per rendere conformi le planimetrie con lo stato dei luoghi; questi lavori si stimano prudenzialmente in complessivi € 2.000,00: di cui € 1.000,00 x oneri Comunali CILA TARDIVA e 1000,00 x onorario tecnico ivi compresa la redazione del Docfa per la variazione catastale); pertanto si ha: € 17.700,00 – 2.000,00 = **€ 15.700,00**

Come predisposto dalle indicazioni del quesito n. 12, il sottoscritto tiene conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile.

Pertanto, sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, propone un prezzo base d'asta del cespite **ridotto nella misura del 15%**, numericamente:

15% di € 15.700,00 = 2.355,00 € da cui: € 15.700,00 € 2.355,00 = **13.345,00 €**

Valori OMI

Nell'ambito dei processi estimativi, le quotazioni OMI non possono intendersi sostitutive della stima puntuale, in quanto forniscono indicazioni di valore di larga massima. La stessa Agenzia delle Entrate avverte che solo la stima effettuata da un tecnico professionista può rappresentare e descrivere in maniera esaustiva e con piena efficacia l'immobile e motivare il valore da attribuirgli.

Tuttavia, al fine di una completa informazione, il sottoscritto ritiene opportuno riportare di seguito la tabella con le quotazioni immobiliari dell'ultimo semestre pubblicato, che individuano un intervallo minimo/massimo, per unità di superficie in euro al mq, dei valori di mercato e locazione, per tipologia immobiliare e stato di conservazione.

Banca dati delle quotazioni immobiliari

COMUNE: MONREALE (PA)

Zona OMI : D1 - Periferiche/ZONE SVILUPPO DEL CENTRO URBANO

Destinazione: Residenziale

Anno: 1° semestre 2022



Tipologia Zona OMI	Stato conservativo	Valore mercato €/mq			Valore Locazione €/mq		
		Minimo	Massimo	Superficie	Minimo	Massimo	Superficie
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	600,00	900,00	Lorda	1,60	2,40	Lorda

Considerazioni conclusive

Il sottoscritto Arch. GIUSEPPE IOREN NAPOLI, *Esperto Valutatore Immobiliare* nominato, con studio in Palermo, via Vittorio Alfieri n° 26, iscritto all'Ordine Professionale degli Architetti della Provincia di PALERMO al numero 1855, dopo un'attenta indagine nel locale mercato immobiliare e alla luce delle risultanze derivanti dall'analisi del compendio immobiliare

D I C H I A R A

**Valore di Mercato del LOTTO A con il metodo analitico del Market Comparison Approach si attesta a 13.345,00 €
 pari al valore di 351,18 €/mq
Che si assume quale più probabile valore di mercato alla data di novembre 2022.**

Palermo 11 novembre 2022

Arch. Giuseppe Ioren Napoli

The image shows a handwritten signature in black ink that reads "G. Ioren Napoli". To the right of the signature is a circular professional stamp. The stamp contains the text "ORDINE DEGLI ARCHITETTI DI PALERMO" around the perimeter, and in the center, it reads "Arch. GIUSEPPE IOREN NAPOLI n° 1855".

