

PREMESSA.

Oggetto della presente relazione è la stima del valore dei beni immobili acquisiti.

Per tali beni è stato effettuato un lavoro di ricerca documentale presso lo S.U.E. del Comune di San Cipirello (PA) e presso quello del Comune di Palermo (PA).

Parallelamente è stata condotta una ricerca di mercato volta ad individuare il valore più prossimo del bene immobile.

Infine, in data odierna, conclusa la fase di istruttoria, raccolti tutti i dati necessari e redatto il presente documento si procedeva al deposito dell'attività di consulenza.

METODOLOGIA ADOTTATA.

La perizia è stata redatta secondo i criteri elencati nell'art. 173 del Codice di Procedura Civile ed avvalendosi per la stima e per le ragioni nel seguito esplicitate del metodo sintetico.

Si rappresenta che la descrizione dei beni, i dati catastali, la storia del dominio e la stima verranno esposti e riportati in tre allegati alla presente perizia:

- Allegato A, Palermo fg. 31 p.IIa 1099, sub 66
- Allegato B, Palermo fg. 31 p.IIa 1099, sub 64
- Allegato C, San Cipirrello fg. 2, p.IIa 25, sub 4

mentre in questa relazione verranno esposte le

considerazioni metodologiche comuni a tutti i beni.

METODO DI STIMA.

In merito ai criteri di stima si consideranno la stima basata sulla rendita catastale ed il metodo sintetico.

Il primo consente di ricavare il valore dei fabbricati a partire dal rendita catastale secondo la formula:

$$VI = RC * Mc$$

Dove:

VI = Valore dell'immobile;

RC = Rendita Catastale (desunta dalle visure)

Mc = Moltiplicatore Catastale (funzione della Categoria dell'immobile)

Tale metodo spesso conduce a valori di stima inferiori a quelli di mercato e pertanto si procederà anche alla stima con il metodo sintetico (utilizzando i valori desunti dalle interrogazioni delle banche dati dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate) di cui si da una sintetica descrizione.

Il metodo **sintetico** consiste nell'accertamento diretto del mercato, costituitosi nel tempo a mezzo di effettive compravendite, e nell'inserimento, con atto comparativo, del bene in seno ai prezzi che lo rappresentano.

Il procedimento in esame si basa su un considerazione

semplicissima: se sul mercato un certo bene viene contrattato a determinati prezzi e di tali prezzi si conosce l'entità e le modalità di pagamento, è sostenibile che anche il bene in considerazione, una volta immesso sul mercato, possa essere alienato allo stesso prezzo.

Il valore che si deve determinare è infatti un prezzo futuro e la stima altro non è che una previsione di formazione di prezzo.

I valori sono quindi i prezzi attesi, mentre i prezzi che si sono formati per i contratti già eseguiti sono prezzi storici.

Ovviamente non si può presumere, in generale, che un solo prezzo fatto possa rappresentare validamente l'andamento del mercato; occorre la presenza di una pluralità di prezzi tali da poter formare una "scala di valori".

Se si avessero a disposizione molti prezzi relativi a beni assimilabili e si potessero porre su un diagramma si potrebbe constatare che la distribuzione della curva che emerge da tali collocazioni sul grafico assume la forma tipica della curva Gaussiana con una cuspide centrale che rappresenta il valore modale, ossia il valore più probabile per quel tipo di bene (mobile o immobile) con quella ubicazione e/o caratteristiche, ecc. che sarebbe il valore che si può assumere per la stima sintetico-comparativa.

Riassumendo quindi il criterio della stima sintetico (o per

comparazione) si basa essenzialmente su queste fasi:

- rilevazione di valori di mercato di beni simili al bene o all'immobile oggetto di stima;
- individuazione delle variabili che influenzano il valore di mercato;
- rilevazione quanti-qualitativa delle variabili relative al bene oggetto di stima ed ai beni presi a riferimento;
- stima dell'influenza delle variabili sul valore di mercato;
- determinazione del valore di stima.

STIMA DEI BENI IMMOBILI.

Rimandando agli allegati specifici per i calcoli particolareggiati si riportano qui le stime finali per i tre beni immobili.

1. locale ufficio (descritto nell'Allegato A) sito a Palermo e distinto in catasto al foglio 31, particella 1099, subalterno 66 compresa l'area di pertinenza costituita da una porzione di mq 16,72 della particella 41 (parcheggio PS3) che si stima € 66.000,00 in c.t.;
2. locale ufficio (descritto nell'Allegato B) sito a Palermo e distinto in catasto al foglio 31, paricella 1099, subalterno 64 compresa l'area di pertinenza costituita da una porzione di mq 20,52 della particella 41 (parcheggio PS3) che si stima € 74.500,00 in c.t.;
3. appartamento: costituito dall'immobile (descritto nell'Allegato C) sito a San Cipirello (PA) e distinto in catasto al foglio 2,
Ing. Sergio Licari - [REDACTED]

paricella 25, subalterno 4 che si stima € 16.000,00 in c.t..

SUDDIVISIONE IN LOTTI.

Stante le caratteristiche dei beni si ritiene che gli stessi possano formare tre lotti distinti così composti:

Lotto 1: costituito dall'immobile (descritto nell'Allegato A) sito a Palermo e distinto in catasto al foglio 31, paricella 1099, subalterno 66 compresa l'area di pertinenza costituita da una porzione di mq 16,72 della particella 41 (parcheggio PS3) il tutto avente un valore di € 66.000,00.

Lotto 2: costituito dall'immobile (descritto nell'Allegato B) sito a Palermo e distinto in catasto al foglio 31, paricella 1099, subalterno 64 compresa l'area di pertinenza costituita da una porzione di mq 20,52 della particella 41 (parcheggio PS3) il tutto avente un valore di € 74.500,00.

Lotto 3: costituito dall'immobile (descritto nell'Allegato C) sito a San Cipirello (PA) e distinto in catasto al foglio 2, paricella 25, subalterno 4 avente un valore di € 16.000,00.

CONCLUSIONI

Oggetto della presente perizia sono gli immobili acquisiti alla L.G. 67-2023.

Si tratta di due locali "uffici" al piano seminterrato di un condominio adibito a civile abitazione nel territorio del Comune di

Palermo e di un appartamento facente parte di una palazzina sita nel territorio del Comune di San Cipirello (PA).

Per la stima dei beni si è tenuto conto del metodo sintetico e della rendita catastale.

La descrizione dei beni, i dati catastali, la storia del dominio e la stima verranno esposti e riportati in tre allegati alla presente perizia (Allegato A ed Allegato B, Palermo, ed Allegato C, San Cipirrello), mentre in questa relazione sono state esposte le considerazioni metodologiche comuni a tutti i beni.

In merito alla suddivisione in lotti si ritiene che ogni bene possa essere venduto separatamente e costituire, pertanto, un lotto indipendente e quindi si definiscono il:

- **Lotto 1:** costituito dall'immobile (descritto nell'Allegato A) sito a Palermo e distinto in catasto al foglio 31, paricella 1099, subalterno 66 compresa l'area di pertinenza costituita da una porzione di mq 16,72 della particella 41 (parcheggio PS3) il tutto avente un valore di € 66.000,00.
- **Lotto 2:** costituito dall'immobile (descritto nell'Allegato B) sito a Palermo e distinto in catasto al foglio 31, paricella 1099, subalterno 64 compresa l'area di pertinenza costituita da una porzione di mq 20,52 della particella 41 (parcheggio PS3) il tutto avente un valore di € 74.500,00.
- **Lotto 3:** costituito dall'immobile (descritto nell'Allegato C) sito

a San Cipirello (PA) e distinto in catasto al foglio 2, paricella
25, subalterno 4 avente un valore di € 16.000,00.

Palermo li 26/02/2026



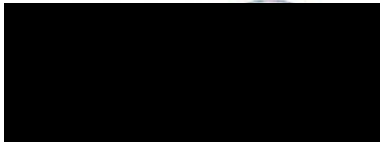
Ing. Sergio Licari

VERBALE DI GIURAMENTO.

**Giuro di bene e fedelmente avere adempiuto al mandato
commessomi al solo scopo di fare conoscere ai giudici la
verità".**

Del che il presente verbale L.C.S.

Il C.T.U.



Il G.D.

