

TRIBUNALE DI PALERMO

SEZIONE VI CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

PONENTE SPV S.R.L.

VS

(A)

GIUDICE PER LE ESECUZIONI DOTT.SSA GRAZIA GIUFFRIDA

ESECUZIONE IMMOBILIARE 90/2022

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO N. 1

ESPERTO STIMATORE

ARCH. GIULIA CUSMANO



PREMESSA E OPERAZIONI PRELIMINARI

Con provvedimento del 13/03/2023 il Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Maria Cristina La Barbera, poi sostituita dalla Dott.ssa Grazie Giuffrida, nominava la sottoscritta Arch. Giulia Cusmano, iscritta all'Albo degli Architetti della Provincia di Palermo al n. 4894, quale esperto stimatore per l'esecuzione citata in epigrafe.

In data 14/03/2023 si provvedeva al deposito telematico del Verbale di Accettazione incarico *ex art. 569, comma 1°*, c.p.c.

Preliminarmente all'inizio delle operazioni di consulenza, la sottoscritta esperta stimatrice ha provveduto, con la collaborazione del nominato Custode, Avv. Simonetta Di Vitale, così come richiesto al primo punto dei quesiti posti dal Giudice, a controllare la completezza della documentazione presentata dal creditore in ordine agli avvisi notificati ai creditori con diritto di prelazione (ex art. 498 c.p.c.) e in ordine agli atti di cui all'art. 567 c.p.c. In data 15/05/2023 pertanto si provvedeva a depositare la Scheda di Controllo della Documentazione relativa alla procedura con riferimento agli immobili indicati nell'Atto di Pignoramento, da cui è risultato che la documentazione depositata risulta completa, per cui non è stato necessario richiedere integrazioni.

Considerando l'alto numero di immobili pignorati (30 unità immobiliari) sono state dedicate tre diverse giornate ai sopralluoghi:

- **5 giugno 2023**, in presenza del Custode Giudiziario e di un delegato del debitore esecutato, sono stati visionati gli immobili al Foglio 39, p.lla 4597, subb. 44, 43, 31, 33, 34, 32, 36, 38, 30, 35;
- **12 giugno 2023**, in presenza del Custode Giudiziario, sono stati visionati gli immobili al Foglio 39, p.lla 4597, subb. 47, 50, 48, 46, 45, 52, 49, 41, 54, 28, 37, 51;



- **29 giugno 2023**, in presenza del Custode Giudiziario, sono stati visionati gli immobili al Foglio 39, p.lla 4597, subb. 22, 25, 39, 10, 11, 12, 13, 14.

Per ogni immobile la sottoscritta ha effettuato un rilievo metrico, poi restituito su CAD, e un rilievo fotografico appuntando eventuali difformità con le planimetrie catastali (non riscontrate) e peculiarità di ogni singolo immobile.

Inoltre la sottoscritta ha eseguito una approfondita ricerca catastale sia sui singoli subalterni al catasto fabbricati sia sulle precedenti particelle al catasto terreni; ha provveduto a reperire presso gli Uffici Comunali gli elaborati di progetto nonché i titoli abilitativi e la dichiarazione di agibilità/abitabilità del complesso immobiliare; ha provveduto a reperire i titoli di proprietà dei terreni su cui sono stati edificati i fabbricati nonché a reperire le informazioni riguardanti la situazione condominiale presso l'Amministratore di Condominio.

I 30 immobili pignorati sono costituiti da 30 unità immobiliari vendibili separatamente; per questo motivo vengono stabiliti 30 diversi lotti di vendita, seguendo, per la loro numerazione, la lista contenuta nell'Atto di Pignoramento, che vede elencate dapprima tutte le unità destinate ad abitazione e in ultimo i tre immobili destinati a magazzino.

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

La presente relazione riguarda il primo bene indicato nell'Atto di Pignoramento, ossia l'immobile, classificato come abitazione di tipo economico, sito a Palermo, via Badia n. 259/A-259/B, piano terra, Scala B, identificato al N.C.E.U. del Comune di Palermo al Foglio 39, p.lla 4597, sub 10, come correttamente indicato nell'Atto di Pignoramento.

Il diritto reale della società (A) sul bene pignorato è pari alla piena proprietà. I



dati sono correttamente indicati sia nell'atto di pignoramento sia nella trascrizione dello stesso.

L'immobile oggetto di pignoramento, quindi, costituisce il lotto di vendita n. 1, così identificato: Appartamento di tipo economico sito in via Badia n. 259/A-259/B, piano terra, Scala B, in catasto del Comune di Palermo al Foglio 39, p.lla 4597, sub 10, confinante con spazi esterni condominiali al sub 1, con corpo scala condominiale e con particelle 1745 e 826.

La sovrapposizione tra foto satellitare ed estratto di mappa catastale per la corretta individuazione del bene ha evidenziato che il fabbricato, di cui fa parte l'immobile, risulta correttamente inserito in mappa; a tal proposito si fa presente che la sovrapposizione tra foto satellitare ed estratto di mappa catastale dell'intero complesso immobiliare ha evidenziato un non perfetto allineamento dei fabbricati soprattutto relativi ai corpi scala C-D ed E. Ciò comunque non compromette in alcun modo la vendita degli immobili i quali risultano bene e correttamente identificati al catasto fabbricati.



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

L'immobile di cui al Lotto n.1 è un appartamento di tipo economico, posto al



piano terra di un edificio con ascensore, con complessivi sei livelli fuori terra, incluso ultimo livello con magazzino su lastrico solare, avente un appartamento per piano, facente parte di un complesso immobiliare con 5 diversi fabbricati, tutti a destinazione residenziale, con accesso da cancello carrabile al civico 259/A e da cancello pedonale al civico 259/B di via Badia a Palermo.

Fa parte del lotto di vendita anche un posto auto posto nell'area esterna condominiale vincolata a parcheggio e facente parte del complesso; si rappresenta che al momento del sopralluogo, forse anche per la presenza del cantiere in corso relativo al rifacimento dei prospetti degli edifici con eco-bonus, parte dei posti auto erano disposti su particelle limitrofe, non appartenenti al complesso immobiliare.

Ogni appartamento è associato al relativo posto auto; tuttavia, nonostante si sia chiesto sia alla proprietà sia all'Amministrazione Condominiale di fornire la planimetria relativa ai posti auto, non è stato possibile ottenerla e di conseguenza associare ad ogni appartamento il proprio posto auto.



L'intero complesso immobiliare è stato edificato tra il 2009 e il 2010; i fabbricati hanno struttura portante in calcestruzzo di cemento armato antisismica, tompagni



in blocchetti di pomice o tufo, solai verosimilmente laterocementizi e copertura piana calpestabile.

La via Badia ricade in una zona periferica di Palermo nel quartiere di Cruillas, tra viale Michelangelo e viale della Regione Siciliana, che costituiscono due importanti arterie viarie della città. La zona è caratterizzata da edifici residenziali, alcuni di tipo condominiale, costruiti a partire dagli anni '70 del Novecento, che si alternano a edifici plurifamiliari di tipo popolare con tre o quattro elevazioni fuori terra.

Nel complesso il fabbricato della scala B, di cui fa parte l'immobile, è in buone condizioni generali per quanto riguarda i prospetti esterni, nonché per quanto riguarda il corpo scala e ascensore.

L'immobile, oggetto della presente relazione si trova al piano terra, entrando dal portone dell'edificio, la porta immediatamente a sinistra.

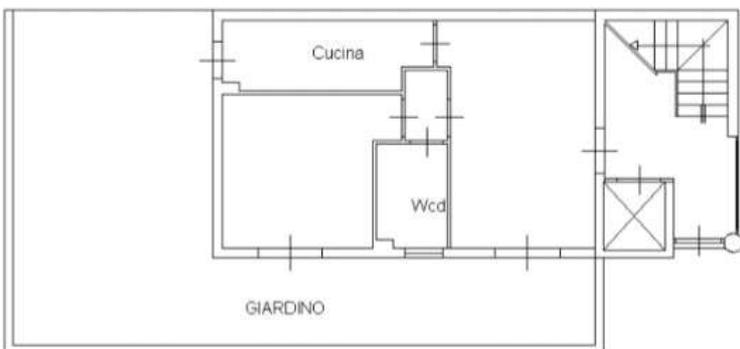
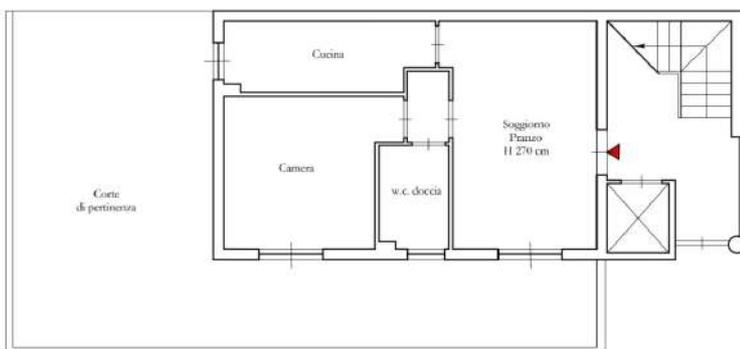
Esso è dotato di una doppia esposizione: a Sud-Est a e Sud-Ovest sulla corte esterna di pertinenza confinante con gli spazi aperti condominiali.

Per il resto l'immobile confina con vano scala condominiale e con particella 1745.

L'appartamento ha una disposizione semplice, con planimetria rettangolare, con ingresso direttamente su ambiente soggiorno/pranzo, un cucinino longitudinale, una camera da letto, un servizio igienico con doccia e un disimpegno. La consistenza complessiva è pari a 55,00 mq di superficie lorda oltre alla superficie esterna della corte di pertinenza pari a circa 57,00 mq. L'altezza interna è pari a 2,70 m. Il calcolo delle superfici verrà meglio esposto in risposta al quesito n. 12.

Il confronto tra la planimetria catastale attuale e lo stato di fatto dell'immobile ha evidenziato la totale conformità:





All'interno si trova in buone condizioni d'uso, ben mantenuto, se non per la normale usura, specialmente delle pareti, e realizzato con materiali di qualità nella norma.

La pavimentazione di tutti gli ambienti è in piastrelle di ceramica, così come il rivestimento del w.c.; lo zocchetto è in legno; le pareti di tutte le camere sono tinteggiate con idropittura, come anche i soffitti. Non vi è rivestimento sulle pareti della cucina.





L'immobile è dotato di un unico servizio igienico con doccia; esso ha pavimento in piastrelle di ceramica così come i rivestimenti a metà altezza (130 cm circa), tranne nel vano doccia in cui hanno un'altezza di circa 210 cm.



Completa l'immobile un'ampia corte esterna di pertinenza.



Gli infissi esterni sono in alluminio con vetro camera, dotati di serrande in pvc.

L'appartamento è poi dotato di porta d'ingresso del tipo blindato e di infissi interni in legno.

Per quanto riguarda gli impianti, l'immobile è dotato di impianto elettrico e di impianto idrico-sanitario e di scarico, tutti sotto traccia e a norma, dotati delle relative dichiarazioni di conformità, recuperabili nel fascicolo edilizio disponibile presso gli uffici comunali; l'impianto elettrico è sezionato e dotato di proprio quadretto, posto alla sinistra della porta d'ingresso. È presente impianto di videocitofono, impianto di riscaldamento autonomo con caldaia a gas e ulteriore scaldacqua elettrico per l'acqua calda sanitaria. L'appartamento è dotato di Attestato di Prestazione Energetica.

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

L'immobile è identificato al N.C.E.U. del Comune di Palermo al Foglio 39, Particella 4597, Sub. 10, zona cens. 2, Cat. A/3, Classe 6, Consistenza 4 vani, sup. catastale totale 61 mq, Rendita 227,24 euro, via Badia n. 259/A – 259/B, piano terra, Scala B; esso risulta correttamente intestato alla società (A) con sede in, P.IVA (...), per la quota di 1/1 di proprietà.

La particella 4597 del catasto fabbricati trova esatta corrispondenza con la particella 4597 del catasto terreni, correttamente identificata come Ente Urbano, essendo l'intero complesso immobiliare di nuova edificazione stato inserito in mappa con Tipo Mappale del 20/05/2010 Pratica n. PA0276146 in atti dal 20/05/2010 presentato il 19/05/2010 (n. 276146.1/2010). Il complesso immobiliare in cui ricade l'immobile oggetto di pignoramento è stato edificato nelle corrispondenti particella n. 4571 (ex 1148), n. 4573 (ex 1149), n. 4575 (ex 706), n.



4577 (ex 378) del foglio 39 del catasto terreni del Comune di Palermo. I passaggi catastali relativi ai terreni su cui è stato edificato il complesso immobiliare, come si vedrà in seguito, corrispondono ai passaggi di proprietà. Come già detto i fabbricati sono inseriti correttamente in mappa, se non per un allineamento non perfettamente corrispondente dei fabbricati relativi alle scale C-D ed E. Si rappresenta inoltre che, al momento del sopralluogo, parte dei posti auto riservati gli appartamenti, erano collocati in particelle limitrofe, non appartenenti alla stessa proprietà (4574 – 4572 e 4576), e non nella superficie esterna vincolata a parcheggio. Si segnala l'esatta rispondenza dei dati catastali a quelli riportati nell'Atto di Pignoramento e nella Nota di Trascrizione. La planimetria catastale del bene, che riporta la data del 17/06/2010, è conforme allo stato di fatto; non è quindi necessaria alcuna variazione catastale.

QUESITO n. 4: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.

LOTTO N. 1: Piena proprietà di appartamento di tipo economico sito a Palermo, via Badia n. 259/A – 259/B, piano terra, scala B, comprensivo di posto auto, composto da soggiorno/pranzo, cucinino, camera da letto, w.c. doccia, disimpegno e corte esterna di pertinenza, confinante a Nord-Est con corpo scala condominiale, a Sud-Est e a Sud-Ovest con spazi esterni condominiali (sub 1), a Nord-Ovest con particelle 1745 e 826; riportato al N.C.E.U. del Comune di Palermo al foglio 39, p.lla 4597 sub 10; conforme alla Concessione Edilizia n. 323 del 22/12/2008 e relativa D.I.A. in variante prot. 309817 del 21/04/2010 e dotato di Dichiarazione di Abitabilità n. 213 del 2010 prot. n. 945551 del 23/12/2010.

PREZZO BASE euro 60.515,00.

QUESITO n. 5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in



relazione al bene pignorato.

L'immobile, di cui al Lotto n. 1, è di proprietà della società (A) per averlo essa stesso edificato, unitamente al fabbricato e al complesso edilizio di cui fa parte, su terreno acquistato con i seguenti Atti:

- Quanto al terreno foglio 39 p.lla 4577 (ex 378) con Atto di Permuta del 27/01/2009 rep. 93994/23843 in Notaio Crescimanno Leoluca, trascritto a Palermo il 04/02/2009 ai n.ri 10736/8133 da potere dei sig.ri (B) e (C), ai quali era pervenuto per la quota di 1/2 ciascuno per successione in morte di (D), nata a il e ivi deceduta in data, registrata il 12/01/2007 al n. 22/313, trascritta il 28/05/2007 ai n.ri 41026/26076, devoluta per testamento del 10/05/2006 n. rep. 88409 in Notaio Crescimanno Leoluca, trascritto il 19/05/2006 ai n.ri 31741/16018 e relativa trascrizione di accettazione tacita di eredità in data 03/12/2018 ai n.ri 46895/35433;
- Quanto al terreno foglio 39 p.lla 1149 con Atto di compravendita del 19/09/2007 rep.n. 91322/22708 in Notaio Crescimanno Leoluca, trascritto il 27/09/2007 ai n.ri 65145/41404 da potere dei sig.ri (E), (C), (F), (B), (C), ai quali era pervenuto quanto a (B) e (C) ciascuno per la quota di 3/18 per successione in morte di (D), nata a il e ivi deceduta in data, registrata il 12/01/2007 al n. 22/313, trascritta il 28/05/2007 ai n.ri 41026/26076, devoluta per testamento del 10/05/2006 n. rep. 88409 in Notaio Crescimanno Leoluca, trascritto il 19/05/2006 ai n.ri 31741/16018 e relativa trascrizione di accettazione tacita di eredità in data 03/12/2018 ai n.ri 46895/35433; quanto a (E), (C), (F), ciascuno per la quota di 4/18 per successione in morte di (G), nato il



..... a, apertasi a Palermo il (Den. N. 12, vol. 2634 del 21/11/1977) e relativa accettazione tacita di eredità trascritta il 03/12/2018 ai n.ri 46894/35432 nascente da atto in Notaio Crescimanno del 19/09/2007;

- Quanto al terreno foglio 39 p.lla 1148 e 706 con Atto di Compravendita del 19/09/2007 rep.n. 91321/22707 in Notaio Crescimanno Leoluca, trascritto il 27/09/2007 ai n.ri 65144/41403 da potere della società (H), con sede in, proprietaria per la piena proprietà in forza di Atto di Compravendita del 21/10/1991 rep. 12979 in Notaio Siciliano A.M. registrato il 07/11/1991 al n. 12643 e trascritto il 24/10/1991 ai n.ri 35466/46899 da potere della società (I).

QUESITO n. 6: verificare la regolarità del bene pignorato sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

Il bene oggetto della presente relazione, unitamente al fabbricato e al complesso edilizio di cui fa parte, è stato edificato giusta Concessione Edilizia n. 323 del 22/12/2008, rilasciata dal Comune di Palermo per l'edificazione dell'intero complesso immobiliare, e successiva D.I.A. in variante prot. n. 309817 del 21/04/2010.

Successivamente è stata rilasciata, dal Comune di Palermo – Settore Urbanistica ed edilizia - Servizio Concessioni ed Autorizzazioni edilizie, la Dichiarazione di Abitabilità n. 213 del 2010 prot. n. 945551 del 23/12/2010. Nel fascicolo visionato presso gli Uffici del Comune di Palermo, gli elaborati grafici rinvenuti rappresentano esattamente lo stato di fatto dell'immobile in questione nonché di tutti gli immobili dell'intero complesso edilizio per cui si è potuta verificare l'effettiva conformità tra progetto e stato realizzato.



L'appartamento di cui al Lotto n. 1 è inoltre fornito di A.P.E., come desunto dal contratto di locazione in essere, che stabilisce l'immobile in classe energetica B.

QUESITO N. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.

L'immobile è attualmente locato al signor (L), giusta contratto di locazione registrato in data 10 ottobre 2018, opponibile alla procedura con termine disdetta primo rinnovo ottobre 2024, per la somma di € 400,00 mensili. Si fa presente che tale immobile risulta nella disponibilità dei sig.ri (C) e (B), precedenti proprietari del terreno ove è stato edificato il complesso immobiliare, in quanto detti immobili erano stati oggetto di permuta con la società costruttrice, oggi debitrice esecutata. Detta permuta tuttavia non si è mai perfezionata e per tale ragione gli immobili sono stati correttamente pignorati alla debitrice esecutata. Il contratto di locazione in essere è quindi stipulato tra i sig.ri (C) e (B) e il sig. (L).

QUESITO n. 8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.

Sul bene oggetto della presente relazione risultano iscritti e trascritti i seguenti oneri giuridici relativi al ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento che comunque non rimarranno a carico dell'acquirente:

- Iscrizione, con relative successive annotazioni, in data 29/04/2009 ai n.ri 37964/8123 relativa all'ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato del 28/04/2009, rep n. 94585/24113, in Notaio Crescimanno Leoluca, a favore di Credito Siciliano S.p.A, contro (A);

- Trascrizione del 18/03/2022 ai n.ri 13134/10462, relativa al pignoramento immobiliare 24/02/2022, rep. n. 1056 a favore Ponente SPV S.r.l. contro (A)

Per quanto riguarda altri vincoli e oneri cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura si segnalano esclusivamente eventuali debiti nei confronti del Condominio, relativi agli ultimi due bilanci approvati, indicati in rispo-



sta al quesito n. 11. Al momento non risultano altre domande giudiziali sull'immobile.

QUESITO n. 9: verificare se il bene pignorato ricada su suolo demaniale.

La ricerca edilizia, catastale ed ipotecaria effettuata non ha evidenziato problematiche legate ad un eventuale proprietà demaniale; il bene pignorato pertanto NON ricade su suolo demaniale.

QUESITO n. 10: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.

Il bene pignorato NON risulta gravato da censo, livello o uso civico. Si segnala tuttavia su una delle originarie particelle (n. 1148) la Servitù di elettrodotto del 26/02/2016 in Notaio Morici Maria Antonietta di Palermo rep. n. 52406/13491 trascritta a Palermo il 10/03/2016 ai n.ri 8514/6502.

QUESITO n. 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.

Il fabbricato in cui ricade l'immobile è costituito in Condominio, fornito di Regolamento Condominiale (allegato alla presente relazione). Le tabelle millesimali in vigore per l'appartamento in questione prevedono:

Tabella (A) – Proprietà Generale – Palazzina B - mill. 193,23

Tabella (B) – Spese Scala – Palazzina B - mill. 99,94

Tabella (C) – Spese Ascensore – Palazzina B - mill. 0,00

Tabella (S) – Spese Super Condominio – mill. 14,77

Per quanto riguarda eventuali debiti condominiali, secondo quanto riportato nel prospetto fornito dall'Amministrazione Condominiale, alla data del 30/06/2023 risulta un debito pari ad € 500,00 relativo alle quote ordinarie dell'anno 2023.

Non risultano debiti relativi agli esercizi degli anni passati (2020-21-22). Si rappresenta inoltre che, al momento dei sopralluoghi, il complesso immobiliare era og-



getto di lavori edili sui prospetti, realizzati con gli incentivi eco-bonus (Bonus 110%); non si è a conoscenza se tali lavori riguardino anche la palazzina relativa alla scala B e se verranno eseguiti e completati.

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione del bene.

Nel caso in esame, per la stima dell'immobile, si è scelto di avvalersi del metodo "sintetico-comparativo" che si basa sul confronto con valori commerciali al mq di immobili della stessa tipologia, della stessa zona e dello stesso periodo di costruzione o della stesso stato manutentivo. Questi valori sono stati desunti inizialmente dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia dell'Entrate, che, seppur non esaustiva, fornisce utili informazioni basate sul prezzo di vendita degli immobili in una determinata zona della città, ricavati dalla trascrizione degli atti di compravendita presso l'Agenzia delle Entrate. I dati raccolti riguardano i settori residenziali, commerciali, direzionali ed industriali. I valori si riferiscono al mercato delle locazioni ed a quello delle compravendite ed investono le principali tipologie edilizie esistenti:

- A destinazione residenziale (ville o villini, abitazioni in edifici residenziali intensivi, abitazioni in edifici residenziali non intensivi, autorimesse o box auto);
- A destinazione commerciale (negozi);
- A destinazione direzionale (uffici, uffici strutturati);
- A destinazione produttiva (capannoni tipici ed industriali, magazzini, laboratori).

L'Agenzia, inoltre, nel tentativo di rendere più dettagliata l'analisi, ha suddiviso il territorio urbanizzato di ogni comune in zone o fasce omogenee per condizioni economiche e socio-ambientali (pregiata, centrale, semi-centrale, periferica, sub-urbana e degradata). È intuitivo comprendere che la pubblicazione consultata possiede un profilo rigoroso, seppur non definitivo, e per questo è ritenuta am-



piamente attendibile dalla sottoscritta, che la utilizzerà come base per la propria stima con le opportune correzioni. Infatti, basandosi sui valori rinvenuti presso l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, si è ristretto il campo di ricerca alla zona specifica in cui ricade l'immobile, in particolare ad un'area di circa 1000 m di diametro intorno all'immobile interessato. A tal proposito si allegano alla presente tre esempi di immobili attualmente in vendita nella stessa zona, aventi il più possibile le stesse caratteristiche dell'immobile preso in esame. Le informazioni relative a tali immobili in vendita sono state fornite rispettivamente dall'Agenzia Beni Immobiliari per quanto riguarda un appartamento di 125 mq in vendita in via Cruillas al piano rialzato al prezzo di € 135.000,00; dall'Agenzia Tecnorete Palermo Cruillas S.a.s. per quanto riguarda un appartamento in vendita in via Mario Trapassi di 115 mq al piano rialzato al prezzo di € 113.000,00; dall'Agenzia Cosentino Immobiliare per quanto riguarda un appartamento di 82 mq al piano rialzato in vendita in via Amorelli al prezzo di € 105.000,00. Gli esempi suddetti mostrano, come proposta di vendita in una normale trattativa di mercato, un prezzo medio al mq per immobili di tipologia simile a quella presa in esame pari a poco più di 1.100,00 €. Considerando gli ultimi valori disponibili dell'O.M.I., risalenti al secondo semestre dell'anno 2022, per il Comune di Palermo, zona E19/Suburbana/CRUILLAS-BRUNELLESCHI-TRABUCCO-CEP-BORGO NUOVO - MANGO compresi tra 850 e 1100 €/mq di superficie lorda per le abitazioni di tipo economico in stato conservativo Normale si ritiene, confortati anche dalla tipologia dell'immobile e dagli immobili simili in vendita in zona, di poter partire da un prezzo al mq di € 1.100,00.

La stima del valore di mercato dell'immobile secondo il metodo sintetico-comparativo si ottiene, quindi, moltiplicando il valore unitario considerato per la



superficie commerciale dell'immobile e per dei coefficienti correttivi che tengano conto delle condizioni specifiche dell'immobile stesso (stato, usura, zona, superficie etc.):

- coefficiente vetustà edificio: tiene conto della dotazione impiantistica dell'edificio, della qualità dei materiali e delle rifiniture, dello stato d'uso e di manutenzione complessivo, dell'età dello stesso;

- coefficiente funzionalità: tiene conto della distribuzione interna degli ambienti, della dimensione degli ambienti, della illuminazione e ventilazione naturali, del numero di servizi e di sanitari;

- coefficiente posizionale: tiene conto del piano dell'immobile e dell'esposizione;

- coefficiente locativo: tiene conto dell'occupazione o meno dell'immobile;

- coefficiente qualità materiali: riferito a pavimentazione, pareti, soffitti, infissi, impianti, sanitari;

- coefficiente stato d'uso e manutenzione: riferito a pavimentazione, pareti, soffitti, infissi, impianti, sanitari;

- coefficiente dotazione impiantistica dei singoli appartamenti e locali;

- coefficiente commerciabilità: per gli appartamenti è maggiore di 1,00 per superfici commerciali inferiori a 100,00 mq, minore di 1,00 per superfici commerciali maggiori di 120,00 mq, pari a 1,00 per superfici commerciali comprese tra 100,00 e 120,00 mq; per gli altri tipi di immobili dipende dalle caratteristiche dell'immobile stesso, per i box auto/posti auto dipende ad esempio dalla disponibilità di aree o di altri immobili adibiti a parcheggio nella zona. Tale coefficiente tiene conto anche della difficoltà di vendita nel caso di immobile all'asta.

In particolare per superficie commerciale di un immobile, con destinazione residenziale ovvero con destinazione diversa da quella abitativa, facendo riferimento



a quanto riportato nella Norma UNI 10750:2005, si intende la superficie data dal-

la somma:

- delle superfici coperte calpestabili, ove i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero, mentre i muri in comunione nella misura del 50%;
- delle superfici scoperte quali terrazzi e balconi, computate al 25%;
- delle superfici di terrazzi coperti, tipo patii e porticati, computate al 35%;
- delle superfici coperte di verande, computate al 60%;
- delle superfici di giardini e di spazi esterni di pertinenza, computate al 10% fino ai primi 25,00 mq e al 2% per i mq ulteriori;
- delle superfici di locali accessori, quali magazzini, cantine ecc. computate al 70%;
- delle superfici dei posti auto di pertinenza in spazi comuni all'aperto, computate al 20%.

Stima del valore di mercato secondo il metodo sintetico-comparativo

Considerata la zona in cui ricade l'immobile, lo stabile di cui fa parte, lo stato generale in cui versa, nonché i materiali e le dotazioni impiantistiche, si ritiene di poter assumere, come detto, per l'immobile in questione un valore unitario di mercato di partenza pari a 1.100 €/mq. Questo valore verrà ulteriormente e opportunamente corretto tramite l'utilizzo dei coefficienti su esposti, in base alle peculiarità dello specifico immobile.

Considerate le superfici dell'immobile:

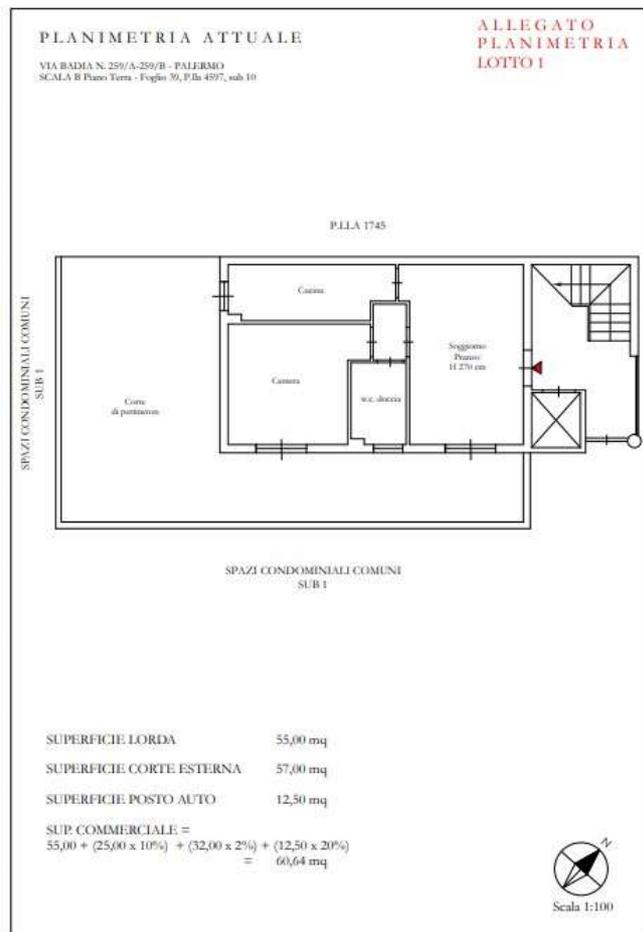
- Superficie Lorda = 55,00 mq
- Superficie corte esterna = 57,00 mq
- Superficie posto auto esterno = 12,50 mq

la sua superficie commerciale, per quanto sopra detto, è pari a:



$$55,00 + (25,00 \times 10\%) + (32,00 \times 2\%) + (12,50 \times 20\%) = \mathbf{60,64 \text{ mq}}$$

come riportato nella sottostante planimetria (non in scala).



Si considerano a questo punto i seguenti coefficienti correttivi, per stimare le condizioni specifiche dell'immobile:

- coefficiente vetustà edificio = 0,97 (stabile in buone condizioni generali)
- coefficiente locativo = 0,80 (immobile locato con titolo opponibile alla procedura)
- coefficiente funzionalità = 1,00 (buona ampiezza e disposizione degli ambienti, buona illuminazione);
- coefficiente posizionale = 0,90 (piano terra);
- coefficiente qualità materiali = 1,00 (materiali nella norma);



- coefficiente stato d'uso e manutenzione = 1,00 (buone condizioni generali)
- coefficiente dotazione impiantistica = 1,00 (impianti a norma, riscaldamento autonomo);
- coefficiente di commerciabilità = 0,97 (immobile con discrete possibilità di vendita date la zona, le dimensioni e lo stato d'uso).

Complessivamente si stima un coefficiente correttivo specifico dell'immobile pari alla media dei coefficienti sopra indicati, ossia 0,955.

Il valore di mercato dell'immobile si ottiene, quindi, dal prodotto:

$$1.100 \text{ €/mq} \times 60,64, \text{ mq} \times 0,955 = \text{€ } 63.702,32$$

Approssimando tale somma, il valore di mercato del Lotto n. 1 si può considerare pari ad **Euro 63.700,00 (sessantatremilasettecento/00)** e pertanto il prezzo a base d'asta da assumere, considerando un decremento del 5%, è pari ad **Euro 60.515,00 (sessantamilacinquecentoquindici/00)**.

Ritenendo con ciò, in stretta aderenza allo spirito e all'oggetto dell'incarico, di avere adempiuto al compito affidatomi rassegno la presente relazione restando comunque a disposizione per ogni eventuale chiarimento.

Allegati generali:

1. Documentazione edilizia ed urbanistica;
2. Titoli di proprietà;
3. Documentazione condominiale;
4. Quotazioni ed esempi.



Allegati Lotto 1:

5. Documentazione catastale Lotto 1;
6. Documentazione fotografica Lotto 1;
7. Documentazione grafica Lotto 1;

Palermo, 14/09/2023

Il Tecnico

Arch. Giulia Cusmano

