

## TRIBUNALE DI PALERMO SEZIONE IMMOBILIARE

G. Es.: Dott.  
LA BARBERA MARIA CRISTINA

**Riferimento:**  
Esecuzione immobiliare promossa da  
“Grotto S.P.A. ”  
contro  
“A”  
(R. Es. 253 / 2021)

**LOTTO UNICO**

## RELAZIONE PERITALE

**Consulente Tecnico d'Ufficio:**  
**Dott. Arch. Salvatore Corsale**



*Palermo, 18.10.2023*



## **Premessa e operazioni di consulenza**

Il sottoscritto Arch. Salvatore Corsale, iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice per la categoria Architetti, nominato Consulente Tecnico d'Ufficio nella causa promossa da Grotto S.P.A. (B), con sede in Chiuppano 8 (Vi) via Ponte dei Granatieri n. 4, cod. fiscale 01516660246, contro il signor A, che giurava telematicamente in data 27.06.2022 e gli veniva conferimento l'incarico peritale sui quesiti posti dalla S.V.I. che sono qui di seguito riportati:

1. *Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento;*
2. *Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto;*
3. *Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato;*
4. *Procedere alla predisposizione di schema sintetico descrittivo del lotto;*
5. *Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato;*
6. *Verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico;*
7. *Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile;*
8. *Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene;*
9. *Verificare se i beni pignorati ricadono su suolo demaniale;*
10. *Verificare l'assenza di pesi od oneri di altro tipo;*
11. *Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso;*
12. *Procedere alla valutazione del bene;*
13. *Elenco della documentazione allegata;*



Risposta ai quesiti formulati dal Giudice dell'esecuzione immobiliare:

**1. Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento;**

La presente relazione riguarda l'unico bene indicato nell'Atto di Pignoramento, ossia l'immobile, classificato come abitazione di tipo civile, sito nel Comune di Palermo, in Largo Villaura n. 27, piano quindicesimo e sedicesimo della scala G, int. 56, identificato al N.C.E.U. del Comune di Palermo al Foglio 35. P.IIa 2625, sub 379; i dati catastali sono correttamente indicati nell'Atto di Pignoramento.

Il diritto reale complessivo sul bene pignorato del Sig. A, è pari alla piena proprietario, giusto atto di compravendita rep. n. 47152 del 18.12.2001, rogato dal Notaio Tommaso Porcelli, trascritto in data 19.12.2001 in Palermo ai nn. 50710/37054.

Tali diritti reali vengono confermati nell'atto di pignoramento.

Il suddetto bene può identificarsi in un lotto unico di vendita, così identificato: Piena Proprietà dell'appartamento di tipo civile sito a Palermo, in Largo Villaura n. 27, piano quindicesimo e sedicesimo della scala G, int. 56, in catasto Foglio 35. P.IIa 2625, sub 379, confinante con Largo Villaura, via dei Cantieri, con la via Broggi, con atrio interno, con corpo scala e con appartamento complanare di proprietà aliena ricadente in altro corpo scala.

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 è correttamente inserito in mappa, come indicato nell'immagine seguente.





Sovrapposizione catastale edificio esistente

## **2. Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto;**

L'immobile di cui al Lotto Unico è costituito da un appartamento di tipo civile finemente rifinito, posto al quindicesimo ed ultimo piano (sedicesimo) di un edificio condominiale con diciassette livelli fuori terra, sito nel Comune di Palermo, in Largo Villaura n. 27; l'appartamento occupa l'intero piano 15° ed è collegato da scale interne al piano sovrastante 16°, e terrazza ad esso annessa.

L'edificio di cui fa parte l'immobile ha una struttura portante in calcestruzzo di c.a, solai verosimilmente laterocementizi e copertura a terrazza piana; il fabbricato confina con la via dei Cantieri, con la via Broggi e con intercapedine rispetto ad altri fabbricati dello stesso complesso residenziale. Esso ricade nel quartiere semicentrale Monte Pellegrino, sito ai piedi del Monte Pellegrino, prossimo all'area portuale e compreso tra le borgate storiche di Sampolo e dell'Acquasanta. Il quartiere è sufficientemente dotato di servizi, di opere di urbanizzazione primaria e secondaria nonché di attività commerciali, che lo rendono un quartiere a carattere prevalentemente terziario, data la vicinanza con il mercato ortofrutticolo, i cantieri navali e il mercato di via Montalbo. Inoltre la vicinanza con il porto rendono l'area ben collegata con le altre zone della città anche se particolarmente trafficata.



L'immobile, come accennato, fa parte di un complesso residenziale denominato "Torre a mare", delimitato dalle via dei Cantieri, Brigata Aosta e Largo Villaura; il complesso comprende tre diversi corpi di fabbrica, la cui costruzione, iniziata intorno al 1978, si è conclusa negli anni '90 dello scorso secolo. I tre edifici, seppur strutturalmente autonomi, prestano delle aree in comune costruite da una galleria destinata a locali e negozi al piano terra accessibile da via dei Cantieri e Largo Villaura e al piano cantinato locali tecnici (riserva idrica antincendio ecc.) e un locale destinato a parcheggio, che però, come detto, non è mai stato assegnato agli aventi diritto. In particolare, l'immobile di nostro interesse, ricade nella Scala G, servita da ascensore, in cui si collocano uffici e abitazioni sino al quindicesimo e sedicesimo piano, quest'ultimi oggetto della presente perizia. Complessivamente il fabbricato si trova in discreto stato nei prospetti e nei locali interni, necessitando tuttavia interventi di manutenzione dei balconi, dei parapetti e del cornicione d'attico.

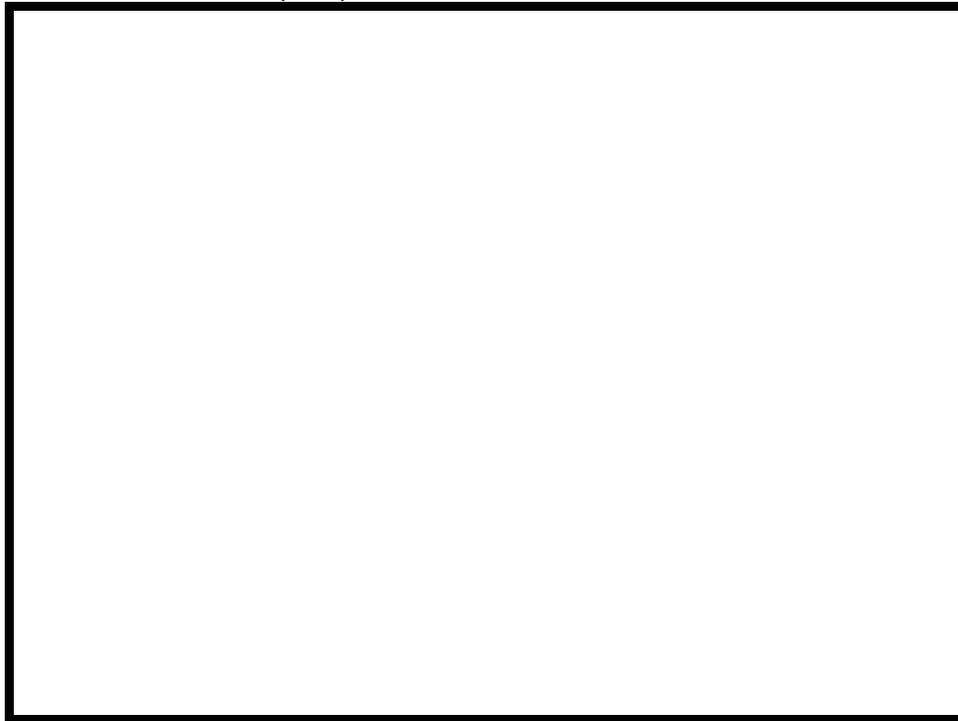
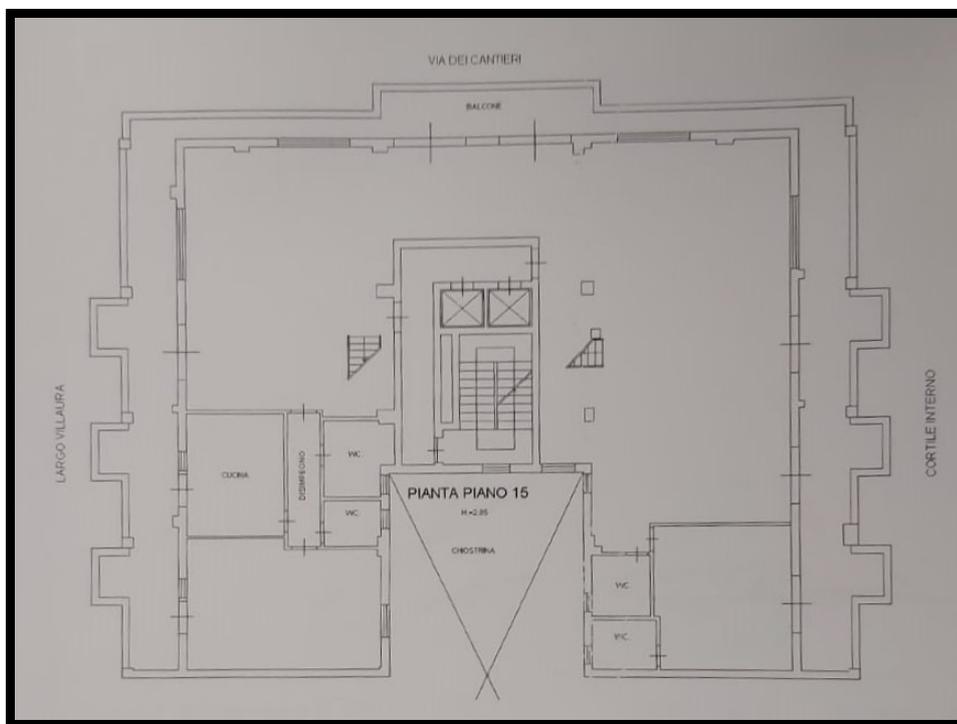


Foto dall' ingresso al condominio.



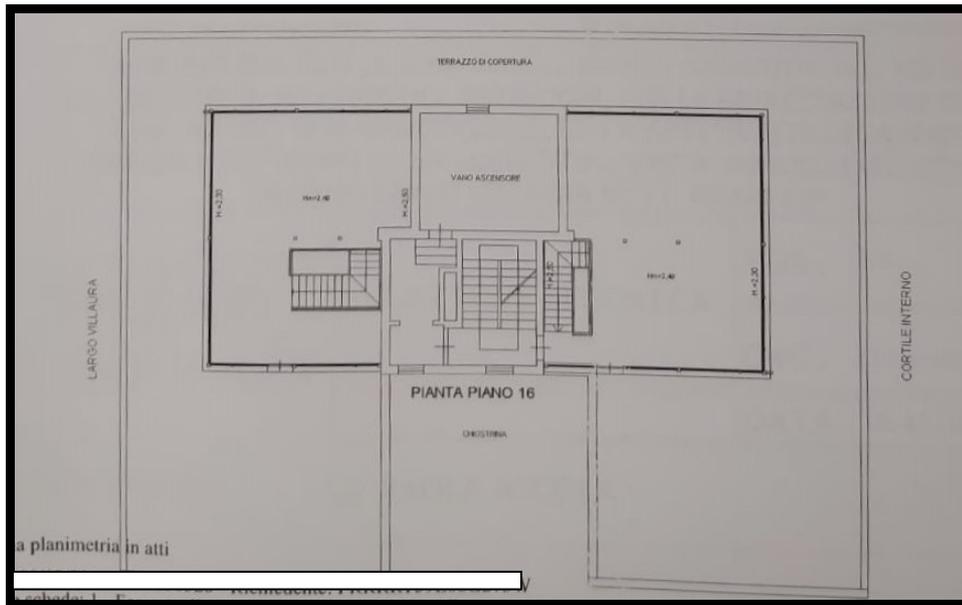
L'appartamento ha una tripla esposizione, a Nord su via dei Cantieri con un terrazzo che si sviluppa lungo tutta la lunghezza; Ad Est ed Ovest con due balconi; a Sud con l'intercapedine. L'immobile è composto da 16 vani, tra cui anche una cucina abitabile, il balcone che copre tutto il perimetro, nonché ulteriori due grandi vani ricavati nella terrazza sovrastante posti al piano sedicesimo con accesso da scale interne ed ulteriore accesso dal torrino scala condominiale.

La consistenza complessiva dell'appartamento è pari a circa 473,00 mq di superficie lorda a 396.43 mq di superficie netta, oltre a balconi e terrazzo per circa 340,00 mq di superfici aperte. Come verrà meglio chiarito nel prosieguo della presente relazione, l'immobile nella sua conformazione originaria, così come da progetto approvato dal Comune di Palermo, aveva una superficie inferiore, che è stata ampliata tramite la chiusura a vetri di gran parte del terrazzo posto al sedicesimo piano tale volume oggi è oggetto di condono edilizio.



( Planimetria Catastale Piano 15°)





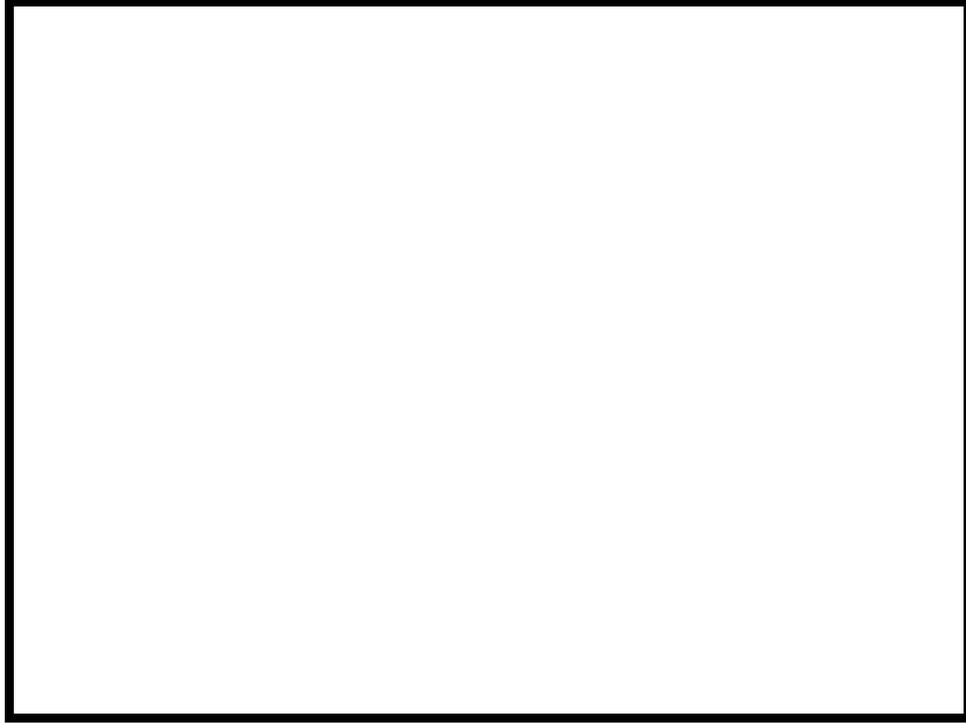
( Planimetria Catastale Piano 16°- corpi oggetto di sanatoria- vani non residenziali)

Nel complesso l'immobile si trova in buone condizioni d'uso, con la presenza di materiali di ottima fattura; La pavimentazione è in gres porcellanato, lo stesso per balconi e terrazzo.

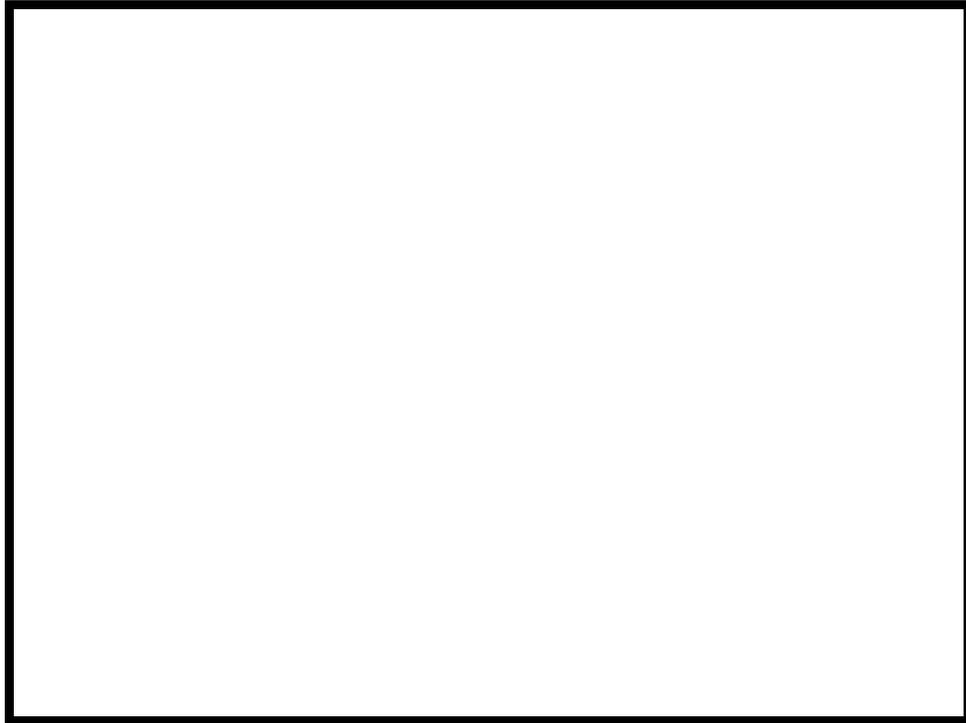


Interno p. 15°





Scala di accesso al P.16°



Interno p. 16°



Le pareti sono tinteggiate con idropittura così come i soffitti; sono presenti alcuni vani con controsoffitto.

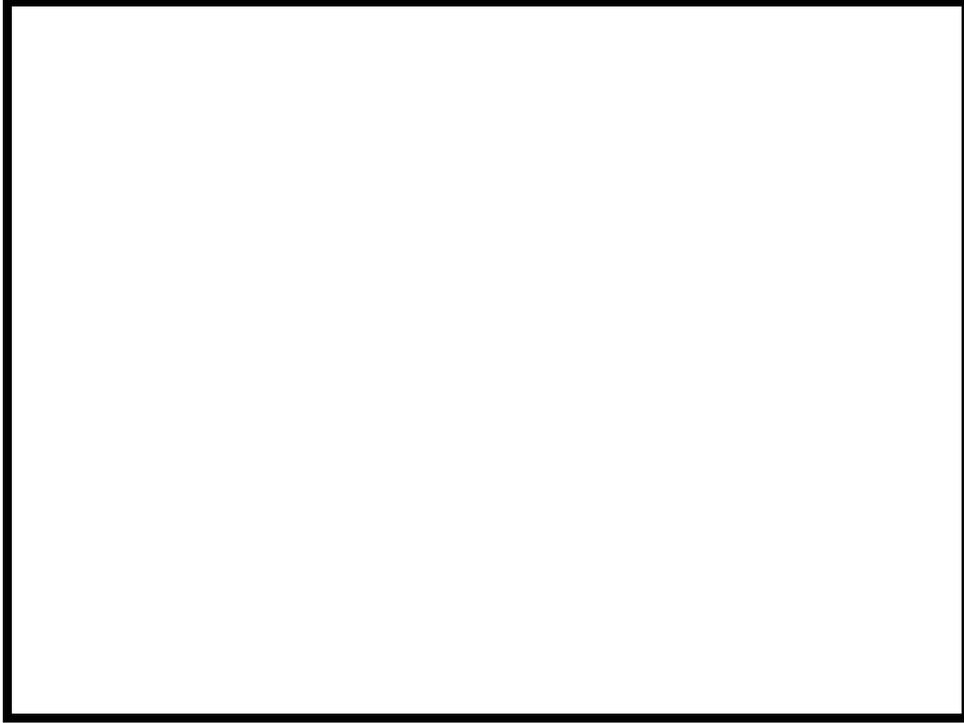
L' appartamento è fornito di n. quattro servizi igienici, due dei quali completi dei quattro sanitari, tutti hanno le pareti rivestite con piastrelle di ceramica.



Le porte d'ingresso sono blindate; le porte interne sono in legno massello e vetro, mentre gli infissi sono in alluminio con doppio vetro e serrande in plastica.

L'appartamento ed in particolare la superiore terrazza al sedicesimo piano godono di un ottimo panorama sul porto di Palermo e su Monte Pellegrino.





Vista dal terrazzo al piano 16°



Vista dal terrazzo al piano 16° volume oggetto di sanatoria





Vista dal balcone al piano 15°

Per quanto riguarda gli impianti, l'immobile è dotato di impianto elettrico, di impianto idrico-sanitario e di scarico, di impianto termico autonomo con pompa di calore, di caldaia a gas per acqua calda sanitaria e di impianto di adduzione del gas; tutti gli impianti sembrano conformi alla L. 46/90. L'immobile non è dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica, il cui costo sarà detratto dal valore di stima.

### **3. Identificazione catastale del bene pignorato.**

L'immobile, di cui al Lotto Unico, è identificato al N.C.E.U. del Comune di Palermo:

- Appartamento per civile abitazione al Foglio 35, Particella 2625, Sub 379, zona cens. 4, Cat. A/2, Classe 11, Consistenza 16 vani, Superficie catastale totale 426,00 mq, Superficie catastale escluse aree scoperte 387,00 mq, Rendita 1.487,40 euro, Largo Villaura n. 27, piano 15-16, interno 56, scala G.



Si segnala l'esatta rispondenza dei dati catastali con quelli riportati nell'Atto di Pignoramento e nella Nota di Trascrizione. Catastalmente l'immobile è intestato correttamente al Sig. A per la quota di 1/1 di proprietà.

Il fabbricato, di cui fa parte l'immobile, è stato costruito con Tipo Mappale del 20/01/1993; l'appartamento pignorato in particolare è stato iscritto al catasto fabbricati con scheda prot. 36002 del 15/06/1994 e in origine identificato con il subalterno 201 e 202 La particella 2625 del foglio 35 del catasto fabbricati, identificata correttamente come Ente Urbano al catasto terreni, deriva dalle particelle 2313 (ex 496/a) – 1990 - 1991-2321 del catasto terreni, intestate in precedenza alla Ditta Villa Heloise spa costruzioni.

#### **4. Procedere alla predisposizione di schema sintetico descrittivo del lotto;**

LOTTO UNICO: Piena proprietà di un appartamento di tipo civile finemente rifinito, posto al quindicesimo ed ultimo piano sedicesimo (corpo non residenziale oggetto di sanatoria) di un edificio condominiale con diciassette livelli fuori terra, sito nel Comune di Palermo, in Largo Villaura n. 27; l'appartamento occupa l'intero piano 15° ed è collegato da scale interne al piano sovrastante 16°, e terrazza ad esso annessa, confinante con Largo Villaura, via dei Cantieri, con la via Broggi, con atrio interno, con corpo scala e con appartamento complanare di proprietà aliena ricadente in altro corpo scala; riportato al N.C.E.U. del Comune di Palermo al Foglio 35, p.lla 2625, sub 379.

**PREZZO BASE D'ASTA: Euro 615.400.00.**



**5. Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.**

L'immobile, di cui al Lotto Unico, è di proprietà del Sig. A, giusto atto di compravendita rep. n. 47152 del 18.12.2001, rogato dal Notaio Tommaso Porcelli, trascritto in data 19.12.2001 in Palermo ai nn. 50710/37054, da potere di B.

Alla B erano pervenuti per averli realizzati a propria cura e spese, su lotto di terreno con sovrastante complesso edilizio in corso di costruzione, sito in Palermo distinto al catasto terreni del comune di Palermo foglio 35 particelle 2313,1990,1991,2321 acquistato in virtù di atto di compravendita del 27.03.1991 in notaio Salvatore Albano di Valmontone rep. 509241/21910 trascritto il 14.12.1991 ai n.n 59480/45378 da potere di C.

**6. Verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.**

L'unità immobiliare oggetto della presente procedura fa parte di un complesso residenziale realizzato con concessione edilizia originaria n. 1093 del 14.06.1978 e successive concessioni in variante n. 2521 del 17.10.1978, n. 730 del 29.09.1981 e con concessione edilizia di completamento n. 328 del 29.06.1992. Il complesso è stato poi oggetto di una nuova richiesta di concessione edilizia in variante del 03.12.1993 per "diversa distribuzione degli spazi interni" dell'edificio, ovvero l'inserimento della scala di sicurezza al piano cantinato, inserimento di nuove aperture e spostamento di altre nei prospetti, eliminazione di una parte del parcheggio e realizzazione di collegamenti tra i piani attici e le relative terrazze. Dallo studio del fascicolo comunale è emerso che tale concessione edilizia in variante, approvata dalla commissione in data 21.09.1995 non è stata mai conclusa e di conseguenza non si è mai



concluso l'iter per il rilascio del certificato di agibilità e abitabilità, in quanto non sono stati saldati interamente gli oneri concessori previsti. Nonostante ciò, ai sensi della Legge Regionale 16/16 e ss.mm.ii. è possibile depositare la (S.C.A.) Segnalazione Certificata di Agibilità parziale, relativa al solo immobile d'interesse, purchè siano unitamente depositati il certificato di collaudo delle strutture in cemento armato dell'intero fabbricato e le dichiarazioni di conformità di tutti gli impianti condominiali. La (S.C.A.) Segnalazione Certificata di Agibilità potrà essere presentata soltanto dopo aver concluso la pratica di sanatoria Legge 326/2003 avente per oggetto "Realizzazione di n.2 vani per utilizzazione non residenziali, con struttura portante in acciaio, pannellatura in alluminio anodizzato e vetri termici-coperture coibentate". Come descritto il corpo posto al piano 16° costituito da un volume realizzato con struttura in metallo e vetro, è oggetto di richiesta di concessione in sanatoria ai giusta Legge 326/2003, pratica presentata a nome di [REDACTED] prot. 27395 deol 28.06.2004 n. progressivo 000000001. La sopracitata pratica di sanatoria risulta integrata di tutti gli oneri ed oblazioni, certificato di non pregiudizio statico, e pertanto va completata con la redazione di una perizia giurata ai sensi dell' art. 28 della L.R. n° 16 del 10 agosto 2016. Inoltre in data 06.03.2002 prot. EDPRI-ENTRE-2002-5310-A è stata presentata istanza ai sensi dell'ex art. 9 per opere interne.

#### **7. Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.**

L'immobile è attualmente nel possesso del proprietario, il signor A.



#### **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 non rimarranno a carico dell'acquirente:

Inscrizione NN. 50711/5934 del 19/12/2001 - Ipoteca volontaria concessa a garanzia di mutuo del 18/12/2001 in Notaio Porcelli Tommaso di Palermo (PA) repertorio 47153 a favore di Banca Nuova Societa' Per Azioni Sede Palermo (PA) Codice fiscale 00178460267, contro A per il diritto di proprieta' per la quota di 1/1 e contro D in qualità di debitore non datore di ipoteca. Montante ipotecario totale Euro 1.349.999.973,00

Inscrizione NN. 2114/204 del 18/01/2018 - Ipoteca volontaria concessa a garanzia di mutuo del 29/12/2017 in Notaio Puglisi Stefano di Marineo (PA) repertorio 3549/2633 a favore di GROTTTO S.P.A. Sede Chiuppano (VI) Codice fiscale 01516660246, contro A per il diritto di Proprieta' per la quota di 1/1. Montante ipotecario Totale € 1.200.000,00.

Inscrizione NN. 50444/5050 del 07/12/2020 - Ipoteca giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo n.134 del 14/01/2020 Giudice Di Pace Di Palermo (PA) a favore di E, contro A per il diritto di Proprieta' per la quota di 1/1. Montante ipotecario Totale € 8.000,00;

Trascrizione, NN. 34512/26701 del 21/07/2021 - Verbale di Pignoramento immobiliare del 18/06/2021 rep. 3566/2021 - Ufficiale Giudiziario Tribunale Di Palermo (PA), a favore di GROTTTO S.P.A. Sede



Chiuppano (VI) Codice fiscale 01516660246 contro A per il diritto di Proprieta' per la quota di 1/1;

**9. Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.**

Il bene pignorato, non ricade su suolo demaniale, come si evince dalla documentazione ipocatastale allegata alla presente relazione.

**10. Verificare l'esistenza di pesi e di oneri di altro tipo**

Il bene pignorato non risulta gravato da censo, livello o uso civico, come si evince dalla documentazione ipocatastale allegata alla presente relazione.

**11. Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione**

**dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.**

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile è costituito in condominio, dotato di proprio regolamento condominiale. Le pertinenze comuni agli immobili, oltre a quelle previste *ex lege*, sono i locali autoclave e cisterne posti al piano cantinato dell'edificio, i locali destinati a riserva idrica e autoclave per l'impianto antincendio e lo spazio destinato a parcheggio, che però non è stato individuato.

La rata ordinaria mensile dell'immobile oggetto di pignoramento è di circa € 242,00.

**12. Procedere alla valutazione dei beni.**

Per determinare il più probabile valore di mercato di un bene immobile verrà utilizzato il 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. Questi valori



sono stati desunti inizialmente dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio, che 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 e per questo è ritenuta ampiamente attendibile dal Consulente, 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. A tal proposito si allegano alla presente tre esempi di immobili attualmente in vendita nelle vicinanze dell'immobile in questione, aventi il più possibile le stesse caratteristiche (attici con terrazza). Le informazioni relative a tali immobili in vendita sono state fornite rispettivamente dall'agenzia Desiderio di Casa per quanto



riguarda un appartamento al piano 8° di 119 mq in via dei Cantieri al costo di € 460.000,00; dall'agenzia Case & Stili Im-mobiliare per quanto riguarda un appartamento al piano 6° mq 90 in vendita questo in Largo Villaura al costo di € 165.000,00; dall'Agenzia CIA & Partners Immobiliari, per quanto riguarda un appartamento al piano 3° 106 mq in vendita via dei Cantieri al costo di € 165.000,00. Nel caso in questione si è fatto riferimento agli ultimi valori disponibili dell'O.M.I., risalenti al secondo semestre dell'anno 2022, per il Comune di Palermo, Semicentrale/IMP.RE FEDERICO AUTONOMIASICILIANA- CANTIERI-ACQUASANTA. In particolare, tali valori sono compresi tra 1150 e 1450 €/mq di superficie lorda per le abitazioni di tipo civile in stato conservativo Normale. 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 stato locativo: tiene conto del deprezzamento da applicare in caso di immobili locati rispetto ad immobili liberi;
- 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 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, facendo riferimento a quanto riportato nella Norma UNI 10750:2005, si intende la superficie data dalla somma:

- delle superfici coperte calpestabili, ove i muri interni e quelli perimetrali e- sterni 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 del tipo lastrico solare, computate al 60%;
- delle superfici coperte di verande, computate al 60%;
- delle superfici di giardini e di spazi esterni di pertinenza, computate al 15% nel caso di appartamenti;



- delle superfici di locali accessori, quali magazzini, cantine ecc. computate al 20% qualora non direttamente collegati alla superficie residenziale;
- delle superfici dei box auto coperti computate al 45%

Stima del valore di mercato secondo il metodo sintetico-comparativo

Considerata la zona in cui ricade l'immobile, nonché considerando lo stato generale in cui versa, i materiali e le dotazioni impiantistiche, supportati dal confronto con altri immobili simili, in vendita nella stessa zona, si ritiene di poter assumere per l'immobile un valore unitario di mercato pari a 1450 €/mq, ossia un valore pari al massimo proposto dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare. Questo valore verrà ulteriormente e opportunamente corretto tramite l'utilizzo dei coefficienti su esposti, in base alle peculiarità del singolo immobile.

Considerate quindi le superfici dell'immobile:

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

- coefficiente vetustà edificio = 0,90 (edificio in discrete condizioni che necessita di lavori di ristrutturazione delle facciate, dei balconi e del terrazzo di copertura)
- coefficiente funzionalità = 1,00 (ambienti al momento poco funzionali perché distribuiti in maniera non armonica ma suscettibili di diversi tipi di trasformazione);
- coefficiente posizionale = 1,10 (Piano attico con ascensore e ottima vista);
- coefficiente qualità materiali = 1,10 (materiali di ottima qualità);



- coefficiente stato d'uso e manutenzione = 0,90 (discrete condizioni derivanti da infiltrazioni provenienti dal terrazzo sovrastante)
  - coefficiente dotazione impiantistica = 1,05 (impianto elettrico presumibilmente a norma, impianto di riscaldamento autonomo);
  - coefficiente locativo = 1,00 (immobile non locato)
  - coefficiente di commerciabilità = 0,95 (immobile con discrete possibilità di commerciabilità data l'ampia superficie e lo stato in cui si trova; si tiene conto anche della difficoltà di vendita all'asta).
- Complessivamente si stima un coefficiente correttivo specifico dell'immobile pari alla media dei coefficienti sopra indicati, ossia 1,00.

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

#### **Dati metrici dimensionali**

Altezza utile interna Abitazione Piano 15°	ml	2.70 c.a.
Altezza utile interna Piano 16°	ml	2.40 c.a.

#### **Superfici**

##### - Piano 15° residenziale

superficie lorda pavimento mq	334,00
superficie netta mq	289,43
superficie balconi mq	100,00

##### - Piano 16° non residenziale

superficie lorda pavimento mq	139,00
superficie netta mq	107,00
superficie terrazzo mq	240,00

#### **TOTALI**

Superficie lorda pavimento residenziale (a) p.15°	mq	334,00
Superficie lorda pavimento non residenziale (c) p.16°	mq	139,00



Superficie balconi-terrazzo (b) mq 340,00

Superficie commerciale: a+ 25% b + 60% c

Superficie commerciale totale:

334,00 mq + 85,00 mq + 83.40 mq= 502.40 mq

**Superficie commerciale totale mq 502.40 c.a.**

**1450 €/mq x 502.40 mq x 1,00 = € 728.480,00**

A tale valore occorre sottrarre i costi necessari per la regolarizzazione edilizio urbanistica, già calcolati in risposta ai quesito n. 6, ammontanti complessivamente ad € 4000,00 per le competenze tecniche per la redazione della PERIZIA GIURATA ai sensi dell' art. 28 della L.R. n° 16 del 10 agosto 2016, ed eventuali redazione di elaborati grafici. Si calcola anche le competenze tecniche per la redazione del certificato APE in euro 300,00 per cui il valore attuale di mercato dell'immobile è pari a:

€ 728.480,00 - € 4300,00 = € 724.180,00

Approssimando tale somma, il valore di mercato del Lotto Unico si può considerare pari ad Euro 724.000,00 e di conseguenza il prezzo a base d'asta da assumere, considerando un decremento del 15%, è pari ad Euro 615.400,00.

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.



**13. Elenco della documentazione allegata**

- Rilievo fotografico
- Visura catastale
- Planimetrie catastali
- Elaborati grafici
- Scheda Omi
- Immobili equiparati come valore di mercato
- Domanda di sanatoria L.326-2003

il sottoscritto, ritenendo di aver esaurientemente risposto ai quesiti formulati dal G. Es., e ringraziando per la fiducia rimette alla S.V. I. il presente elaborato peritale, rimanendo a disposizione per qualsiasi chiarimento.

Palermo, 18.10.2023

*Il CTU*

