

TRIBUNALE DI PALERMO

SEZIONE VI CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

SIENA N.P.L. 2018 S.R.L.

CONTRO

(A) E (B)

GIUDICE PER LE ESECUZIONI DOTT. FABRIZIO MINUTOLI

ESECUZIONI IMMOBILIARI 97/2021 + 98/2024

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO UNICO

ESPERTO STIMATORE

ARCH. GIULIA CUSMANO



PREMESSA E OPERAZIONI PRELIMINARI

Con provvedimento del 24/02/2022 il Giudice dell'Esecuzione Dott. Fabrizio Minutoli nominava la sottoscritta Arch. Giulia Cusmano, iscritta all'Albo degli Architetti della Provincia di Palermo al n. 4894, quale esperto stimatore per l'esecuzione 97/2021.

In data 28/02/2022 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. Giorgio Gambino, 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 28/04/2022 pertanto si provvedeva a depositare la Scheda di Controllo della Documentazione relativa alla procedura con riferimento all'immobile indicato nell'Atto di Pignoramento, da cui è risultato che la documentazione depositata risulta incompleta, mancando gli avvisi ad eventuali comproprietari (dato il diritto pignorato pari ad 1/2 di proprietà). Poichè non venivano rinvenuti dal creditore precedente atti di accettazione o rinuncia all'eredità comprendente la restante quota di 1/2 di proprietà non pignorata (in seguito a decesso del proprietario avvenuto in data 24/11/2020), il G.E. concedeva al creditore proroga di giorni 90 per provvedere agli adempimenti del caso e nel contempo disponeva la prosecuzione delle attività di stima e di custodia con provvedimento del 29/04/2022.

Pertanto, in data 25/05/2022 alle ore 9:30, come comunicato da parte del Custode Giudiziario alla debitrice con lettera raccomandata A/R, si procedeva ad effet-



tuare un primo tentativo di sopralluogo presso l'immobile pignorato, sito in Palermo, via Giotto n. 64, in compagnia del Custode Giudiziario. In questa prima occasione tuttavia, dal momento che la debitrice non aveva ancora ricevuto la comunicazione inviata con lettera raccomandata, essendo l'indirizzo di residenza diverso dal domicilio, si decideva di comune accordo di rinviare le operazioni di sopralluogo alla data del 22/06/2022, data che veniva anche questa posticipata per motivi di salute della debitrice.

In data 07/07/2022 alle ore 9,30, infine, si riusciva a visitare l'immobile in presenza del Custode Giudiziario e del sig. (...), figlio della debitrice, che ne consentiva l'accesso.

In compagnia dei presenti si eseguiva, pertanto, una visita dell'immobile, effettuando un rilievo metrico e fotografico accurato, prendendo appunti su foglio separato e constatando l'esatta corrispondenza tra lo stato di fatto e la planimetria catastale.

Successivamente al sopralluogo, la sottoscritta reperiva presso l'archivio notarile di Palermo il titolo di proprietà dei debitori e richiedeva all'Amministratore condominiale le informazioni relative ad eventuali debiti maturati nei confronti del Condominio, nonché reperiva la documentazione edilizia per la verifica della conformità dell'immobile presso il Comune di Palermo.

In data 11/04/2024, in seguito alla riunione dei fascicoli RG 97/2021, con il quale era stata posta ad esecuzione la quota di $\frac{1}{2}$ di proprietà dell'immobile in capo alla sig.ra (A), e RG 98/2024, con il quale era stata posta ad esecuzione la quota di $\frac{1}{2}$ di proprietà dell'immobile in capo al sig. (B), deceduto, la cui Eredità Giacente è gestita dal Curatore Avv. Felice Blando, il G.E. chiedeva alla sottoscritta di aggiornare la relazione di stima, alla luce del pignoramento correlato alla pro-



cedura riunita, avente ad oggetto la quota di proprietà del debitore esecutato (B).

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

La presente relazione riguarda l'unico bene indicato negli Atti di Pignoramento delle procedure in oggetto, ossia la proprietà per la quota di 1/1 dell'abitazione di tipo civile, sita in Palermo, via Giotto n. 64, Scala B, piano 12, int. SX, censita al N.C.E.U. al foglio 49, p.lla 1743, sub 48, come correttamente indicato negli Atti di Pignoramento.

Il diritto reale della sig.ra (A) e del marito defunto sig. (B) sul bene pignorato è pari alla quota di 1/1, ciascuno per la quota di 1/2 indiviso di proprietà. I dati sono correttamente indicati sia negli atti di pignoramento sia nelle trascrizioni degli stessi.

L'immobile oggetto di pignoramento quindi costituisce il lotto unico di vendita, così identificato: quota di 1/1 di Proprietà dell'appartamento sito a Palermo, via Giotto n. 64, Scala B, piano 12, int. Sx, in catasto Foglio 49, p.lla 1743, sub 48, confinante con vano scala condominiale, con la via Giotto, con la via Lo Verde e con corpo basso di proprietà aliena.

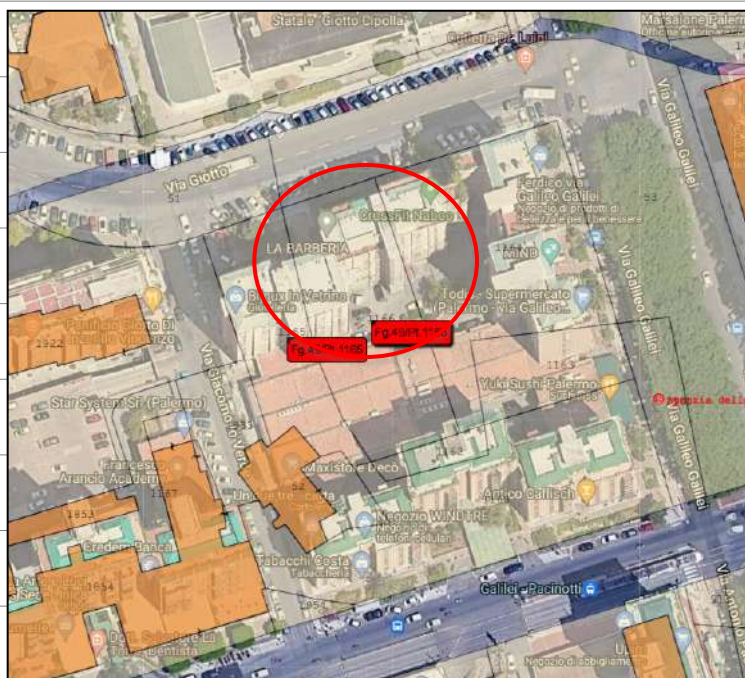
La sovrapposizione tra foto satellitare ed estratto di mappa catastale per la corretta individuazione del bene ha evidenziato che il fabbricato, di cui fa parte l'immobile, non risulta inserito in mappa.

In realtà all'epoca di costruzione dell'edificio (1965 circa) non era obbligatorio il deposito del tipo mappale per l'inserimento dei fabbricati nella mappa al catasto terreni, in quanto l'immobile è stato edificato *ante* Legge n. 679 del 01/10/1969, che ha introdotto l'obbligo di deposito del tipo mappale relativo alla costruzione dei fabbricati a partire dal 04/11/1969: non è quindi inconsueto il mancato alli-



neamento tra particella all'urbano e particella ai terreni per i fabbricati costruiti in data antecedente al 1969. Questa discrepanza non è comunque ostativa alla vendita dell'immobile in quanto al catasto fabbricati l'appartamento risulta correttamente e unicamente identificato.

Nella sottostante immagine si evidenzia la mancata rappresentazione del fabbricato nelle corrispondenti particelle al catasto terreni (p.lle 1165-1166 del foglio 49).



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 Unico è un appartamento di tipo civile, posto al dodicesimo piano di un edificio con ascensore e servizio di portineria, con complessivi quattordici livelli fuori terra e un piano cantinato, con accesso da via Giotto n. 64, nella zona compresa tra via Leonardo da Vinci e via Galileo Galilei.

Il fabbricato in cui ricade è stato costruito intorno alla metà degli anni '60 del Novecento; esso ha struttura portante in calcestruzzo di cemento armato, solai



verosimilmente laterocementizi e copertura piana.

Esso ricade in una zona semicentrale di Palermo, in prossimità di viale della Regione Siciliana e della Stazione Notarbartolo, nodo infrastrutturale cittadino con la presenza di treni, bus e tram. La zona è caratterizzata da edifici residenziali condominiali degli anni '60 -'70 del Novecento; l'area risulta fornita di svariate attività commerciali con forte carattere residenziale e, come accennato, anche ben collegata con le altre zone della città.

Nel complesso il fabbricato, di cui fa parte l'immobile, è in discrete condizioni generali per quanto riguarda i prospetti esterni e in buone condizioni per quanto riguarda gli spazi interni condominiali.



L'immobile, oggetto della presente relazione, è sito al dodicesimo piano, interno sinistro, con accesso dalla scala B, dotata di due ascensori.

Esso è dotato di una tripla esposizione: a Nord con la via Giotto tramite un bal-



cone e finestre; a Sud con area libera sovrastante corpo basso di proprietà aliena tramite un altro balcone e ulteriori finestre; ad Ovest con la via Lo Verde tramite ampia finestra.

Per il resto l'immobile confina ad Est con vano scala condominiale e corpo ascensori.

L'appartamento è dotato di duplice ingresso: uno su saletta confinante con ampio salone e il secondo, di servizio, direttamente sulla cucina; ha una buona disposizione con ambienti ampi, zona giorno sulla via Giotto, zona servizi sul retroprospetto; esso si compone di saletta d'ingresso, salotto pari a due vani, tre camere, w.c. doccia principale, cameretta con annesso w.c. di servizio, cucina e corridoio di disimpegno. La consistenza complessiva è pari a 166,85 mq di superficie lorda oltre alle superfici esterne dei balconi. L'altezza interna è pari a 2,95 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 l'assoluta conformità catastale dell'immobile:



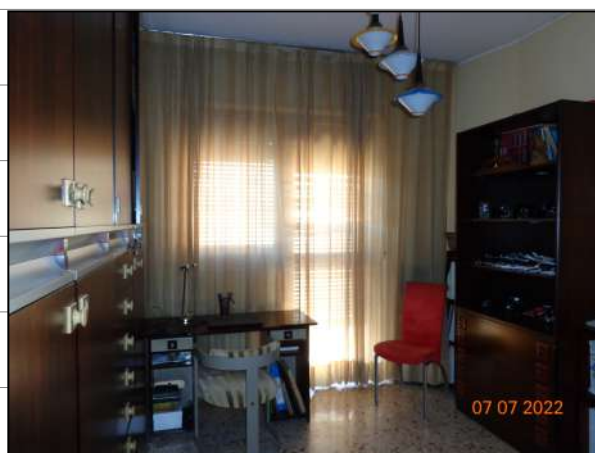
Come verrà meglio esplicitato in risposta al quesito n. 6, l'immobile presenta una piccola difformità di prospetto rispetto al progetto approvato, comunque sanabi-



le, e non è dotato di Attestato di Prestazione Energetica.

All'interno si trova in discrete condizioni d'uso, risalenti alla edificazione dell'immobile anche se ben mantenuto, fatta eccezione per il bagno principale, ristrutturato di recente.

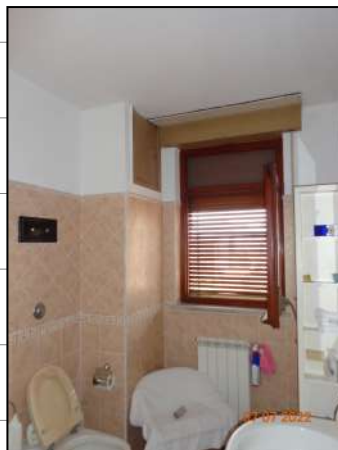
La pavimentazione è in graniglia di marmo nella maggior parte degli ambienti, fatta eccezione per la cucina e il w.c. principale nei quali è in ceramica e per il salotto in cui è presente la moquet; le pareti di tutte le camere sono tinteggiate con idropittura, come anche il soffitto, tranne nel salotto in cui è presente la carta da parati.



L'immobile è dotato di doppi servizi igienici di cui uno completo dei quattro sani-



tari, con ampia doccia, e uno di servizio con vaso, bidè e lavabo; il w.c. principale ha rivestimento ceramico per un'altezza di circa 2,00 m, mentre quello di servizio ha un rivestimento di altezza pari a circa 1,50 m.



Gli infissi esterni sono in legno con vetro semplice, dotati di serrande anch'esse in legno; gli infissi interni sono anch'essi in legno.

Per quanto riguarda gli impianti, l'immobile è dotato di impianto elettrico e di impianto idrico-sanitario e di scarico, tutti sottotraccia ma presumibilmente non a norma della L. 46/90 in quanto risalenti all'epoca di costruzione del palazzo. È presente allaccio alla rete del gas metano e l'acqua calda sanitaria è garantita da caldaia a gas. Il riscaldamento è invece garantito da impianto condominiale, avente radiatori di alluminio come terminali di emissione.

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 49, Particella 1743, Sub. 48, zona cens. 2, Cat. A/2, Classe 7, Consistenza 7,5 vani, sup. catastale totale 171 mq, Rendita 581,01euro, via Giotto n. 64, scala B, int. Sx, piano 12; esso risulta correttamente intestato alla sig.ra (A) per la quota di 1/2 di proprietà e al sig. (B) per la restante quota di 1/2. Si rappresenta che il sig. (B)



risulta deceduto in data 24/11/2020 e che al momento l'Eredità Giacente è gestita dal Curatore Avv. Felice Blando.

Precedentemente l'immobile era intestato ai sig.ri (...) e (...), ciascuno per la quota di 1/2 di proprietà, costruttori dell'edificio. Come si vedrà in seguito, i passaggi catastali corrispondono esattamente ai passaggi di proprietà del bene.

Il fabbricato in cui ricade l'immobile oggetto di pignoramento è stato edificato nelle corrispondenti particelle n. 1165 e 1166 del foglio 49 del catasto terreni del Comune di Palermo, identificate oggi come Ente Urbano. Come già detto il fabbricato non è inserito in mappa ma la situazione delle particelle al catasto terreni non implica alcuna difficoltà nell'eventuale vendita dell'immobile in quanto al catasto fabbricati esso risulta correttamente identificato.

Si segnala l'esatta rispondenza dei dati catastali a quelli riportati negli Atti di Pignoramento e nelle Note di Trascrizione. La planimetria catastale del bene, che riporta la data del 25/05/2004, prot. n. PA0182662, è assolutamente conforme allo stato di fatto. La planimetria catastale è stata aggiornata nel 2004 con la causale di Diversa distribuzione interna; in realtà, dalla ricerca effettuata, è emerso che la planimetria d'impianto, risalente al 1970, non risulta allegata e abbinata all'identificativo catastale e che probabilmente per questo motivo è stato necessario ridepositare la planimetria presso gli Uffici dell'Agenzia delle Entrate-Territorio.

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

LOTTO UNICO: Quota di 1/1 di proprietà di appartamento per civile abitazione sito a Palermo, via Giotto n. 64, Scala B, int. Sx, piano 12, composto da ingresso, salone pari a due vani, ulteriori tre vani, cucina, due servizi igienici, corri-



doio di disimpegno e balconi, confinante a Nord con la via Giotto, ad Est con corpo scala condominiale, a Sud con fabbricato di proprietà aliena, ad Ovest con la via Lo Verde; riportato al N.C.E.U. del Comune di Palermo al foglio 49, p.lla 1743 sub 48; leggermente difforme alle Licenze edilizie originarie e dotato di Dichiarazione di Abitabilità n. 12110 del 06/10/1966.

PREZZO BASE 265.050,00 euro.

QUESITO n. 5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.

L'immobile, di cui al Lotto Unico, è di proprietà, per la quota di 1/2 indiviso, della sig.ra (A), giusto Atto di Compravendita del 01/02/1969 in Notaio Vincenzo Calì di Palermo, trascritto il 10/02/1969 al n. 4358 da potere dei Sig.ri (...) e (...), proprietari del terreno su cui costruirono l'edificio in cui ricade l'immobile. La restante quota di 1/2 di proprietà apparteneva, in forza del suddetto Atto, al sig. (B), marito della debitrice, fino alla data del suo decesso risalente al 24/11/2020.

Da quella data non risulta ad oggi alcun atto di accettazione all'eredità del sig. (B) da parte di eventuali eredi; pertanto l'Eredità Giacente è gestita dal Curatore nominato Avv. Felice Blando.

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

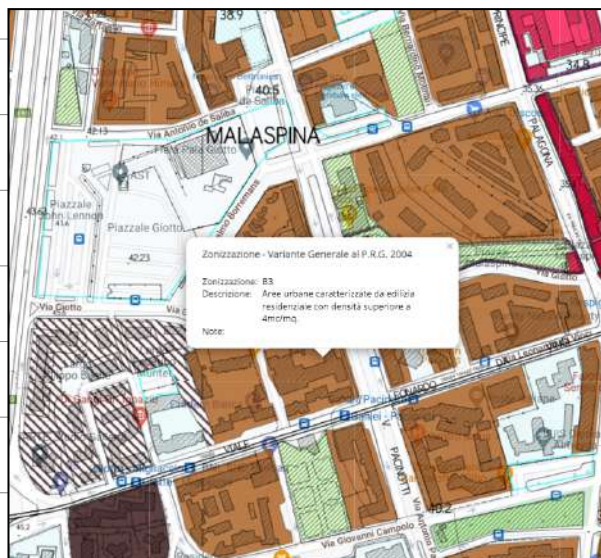
Il bene oggetto della presente relazione, unitamente al fabbricato di cui fa parte, è stato edificato giuste Licenze Edili n. 1253 del 11/10/1963, n. 1309 del 02/10/1964 e n. 243 del 11/03/1966, rilasciate dal Comune di Palermo all'Ing. (...) per l'edificazione di n. 4 edifici, denominati rispettivamente "D", "E", "F", "G". Nella fattispecie l'immobile di interesse ricade nell'edificio "G", costituito da piano cantinato, piano terra, tredici piani elevati e stenditoio sulla copertura



dell'ultimo piano.

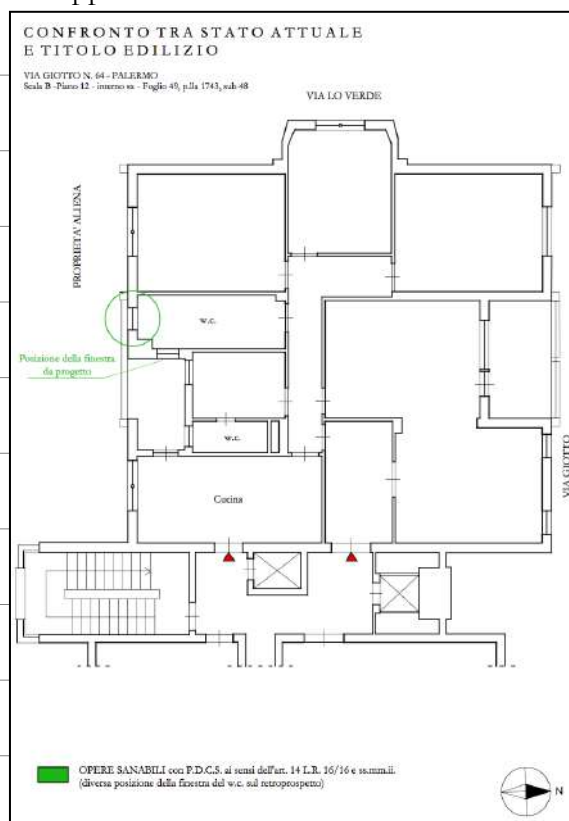
Successivamente per gli immobili facenti parte degli edifici "F" e "G" è stata rilasciata all'Ing. (...), dal Municipio di Palermo – Ufficio d'Igiene, la Dichiarazione di Abitabilità/Agibilità prot. n. 12110 del 06/10/1966. Si rappresenta che nel rapporto tecnico per il rilascio della Dichiarazione di Abitabilità l'edificio viene definito conforme ai progetti approvati, fatta eccezione per *varianti tollerabili interne*.

In realtà, visionando gli elaborati grafici relativi all'ultima variante approvata, si è riscontrata una piccola difformità relativa alla posizione della finestra del wc sul retrospetto. Tale difformità, seppur minima ed evidentemente risalente al periodo di costruzione essendo presente in tutti i piani, è pur sempre da considerare una variazione di prospetto e quindi, salvo diverso accordo con l'ufficio tecnico, sanabile tramite presentazione di Permesso di Costruire in sanatoria, ai sensi dell'art. 14 della L.R. 16/16 e ss.mm.ii., previo pagamento di una sanzione pari al 20% del computo metrico estimativo delle opere difformi. Si specifica che l'immobile ricade in zona B3 di P.R.G. e non sono presenti vincoli particolari che necessitano di preventivi atti di assenso.



A seguito dell'ottenimento del P.D.C.S. sarà necessario ripresentare una Segnalazione Certificata di Agibilità relativa al singolo appartamento, allegando altresì le certificazioni degli impianti (sono sufficienti le dichiarazioni di rispondenza alla L. 46/90) e l'Attestato di Prestazione Energetica.

Nella sottostante planimetria (non in scala) è indicata la difformità riscontrata rispetto al titolo edilizio approvato:



Pertanto i costi da sostenere per la regolarizzazione dell'immobile, sono così computabili:

- Pratica di P.D.C. in Sanatoria per regolarizzazione abusi:

- | | |
|--|------------|
| 1. Sanzione pari al 20% del computo metrico estimativo delle opere effettuate (si considerano circa 3.000 € di lavori) | € 600,00 |
| 2. Diritti di istruttoria | € 800,00 |
| 3. Marche da bollo | € 32,00 |
| 4. Spese tecniche (eventuale iva esclusa) | € 2.000,00 |



- Pratica di S.C.A. per l'abitabilità dell'immobile:

- | | |
|---|------------|
| 1. Diritti di istruttoria | € 150,00 |
| 2. Verifica impianti e certificazioni | € 1.000,00 |
| 3. Spese tecniche (eventuale iva esclusa) | € 1.500,00 |

- Redazione Attestato di Prestazione Energetica (eventuale iva esclusa)

€ 150,00

per un totale di € 6.232,00, di cui si terrà conto in sede di valutazione del bene.

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

L'immobile è attualmente nel possesso della debitrice sig.ra (A) che lo utilizza come abitazione principale anche se non coincidente con l'indirizzo di residenza.

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:

- Atto Esecutivo o Cautelare, trascritto il 11/03/2024 ai n.ri 12235/9628, nascente da verbale di pignoramento immobili del 15/02/2024, Tribunale di Palermo, rep.n. 1563 a favore di Siena NPL 2018 Srl e contro il sig. (B) per la quota di 1/2 di proprietà;

- Atto Esecutivo o Cautelare, trascritto il 12/04/2021 ai n.ri 16504/12801, nascente da verbale di pignoramento immobili del 20/03/2021, Tribunale di Palermo, rep.n. 1267, a favore di Siena NPL 2018 Srl e contro la sig.ra (A) per la quota di 1/2 di proprietà;

- Ipoteca Volontaria, iscritta il 15/10/2004 ai n.ri 50110/13736, nascente da concessione a garanzia di mutuo del 14/10/2004 ai rogiti del Notaio Caruso Renato di Palermo, rep.n. 52326 a favore della Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. e



contro i sig.ri (B) e (A);

- Costituzione di Fondo Patrimoniale, trascritta il 16/10/2009 ai n.ri 78905/57579 del 06/10/2009 ai rogiti del Notaio Porcelli Tommaso di Palermo, rep. n. 56009/13424 a favore e contro i coniugi in regime di separazione dei beni sig.ri (B) e (A).

Per quanto riguarda altri vincoli e oneri cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura si segnalano la regolarizzazione edilizia, se confermata la necessità da parte del Comune, ed eventuali debiti nei confronti del Condominio, che saranno indicati nel prosieguo. Non risultano altre domande giudiziali sull'immobile né vincoli storico-artistici.

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.

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, dotato di Regolamento Condominiale contrattuale, approvato dall'Assemblea dei Condomini nella seduta del 23/10/1967, come si evince dal titolo di proprietà risalente al 1969 e stipulato con i costruttori dello stabile. I millesimi di proprietà dell'appartamento pignorato sono pari a 20,54 con conseguente quota ordinaria fissa mensile (oltre conguaglio annuale a fine gestione) di euro 159,00.

In atto, alla data della fine del 2022, sussiste da parte del Condominio nei con-



fronti della debitrice sig.ra (A) un decreto ingiuntivo per quote condominiali ordinarie e straordinarie, quote acqua e spese legali non pagate per circa Euro 15.000,00; la debitrice si è opposta al suddetto decreto ingiuntivo, opposizione rigettata con relativa condanna delle quote e delle spese.

Il Condominio ha inoltre dato inizio ad un'ulteriore procedura nei confronti della debitrice e dei presunti eredi del comproprietario dell'immobile per ulteriori Euro 12.052,24 per le quote condominiali ordinarie, straordinarie ed acqua maturate dopo la precedente azione legale.

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 dello 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 ampiamente attendibile dalla sottoscritta, che la utilizzerà come base per la propria stima con le opportune correzioni.

Considerando gli ultimi valori disponibili dell'O.M.I., risalenti al secondo semestre dell'anno 2023, per il Comune di Palermo, zona C1/Semicentrale/SCIUTTI-NOTARBARTOLO-VILLABIANCA-DE GASPERI-GIOTTO-NEBRODI-GALILEI compresi tra 1.400 e 1.950 €/mq di superficie lorda le abitazioni civili in stato conservativo Normale, si ritiene di poter partire da un prezzo al mq di € 1.700,00.

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 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 dalla 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%.



Stima del valore di mercato secondo il metodo sintetico-comparativo

Considerata la zona in cui ricade l'immobile e 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 1.700 €/mq. Questo valore verrà ulteriormente e opportunamente corretto tramite l'utilizzo dei coefficienti su esposti, in base alle peculiarità dello specifico immobile.

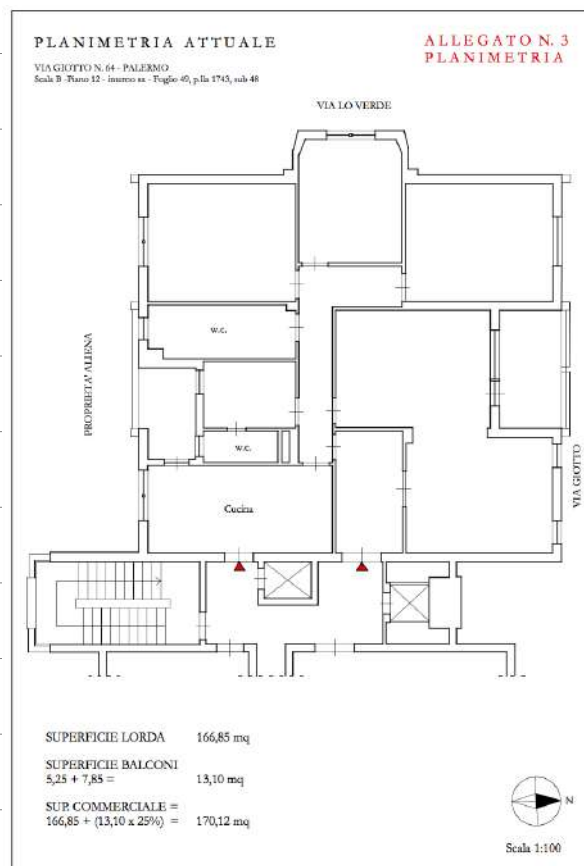
Considerate le superfici dell'immobile:

- Superficie Lorda = 166,85 mq
- Superficie balconi = (5,25+7,5) = 13,10 mq

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

$$166,85 + (13,10 \times 0,25) = \mathbf{170,12 \text{ mq}}$$

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 = 0,90 (stabile in discrete condizioni generali)
- coefficiente funzionalità = 1,05 (buona ampiezza e disposizione degli ambienti; buona illuminazione; tripla esposizione; doppio ingresso);
- coefficiente posizionale = 1,05 (piano alto in edificio con ascensore);
- coefficiente qualità materiali = 1,00 (materiali nella norma);
- coefficiente stato d'uso e manutenzione = 0,95 (immobile allo stato originario)
- coefficiente dotazione impiantistica = 0,98 (impianti probabilmente non a norma, allo stato originario);
- coefficiente di commerciabilità = 0,95 (immobile con discrete possibilità di vendita date la zona, le dimensioni e lo stato d'uso; si considera anche la difficoltà di vendita all'asta).

Complessivamente si stima un coefficiente correttivo specifico dell'immobile pari alla media dei coefficienti sopra indicati, ossia 0,985.

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

$$1.700 \text{ €/mq} \times 170,12 \text{ mq} \times 0,985 = \text{€ } 284.865,94$$

A tale somma occorre sottrarre i costi necessari per la regolarizzazione edilizia, computati in risposta al quesito n. 6 e stimati in € 5.834,00.

Pertanto il valore dell'immobile è pari a:

$$\text{€ } 284.865,94 - \text{€ } 6.232,00 = \text{€ } 278.633,94$$

Approssimando tale somma, il valore di mercato del Lotto Unico si può considerare pari ad **Euro 279.000,00** e pertanto il prezzo a base d'asta da assumere, considerando un decremento del 5%, è pari ad **Euro 265.050,00**.

Ritenendo con ciò, in stretta aderenza allo spirito e all'oggetto dell'incarico, di



avere adempiuto al compito affidatomi rassego la presente relazione restando comunque a disposizione per ogni eventuale chiarimento.

Palermo, 19/04/2024

Il Tecnico _____

Arch. Giulia Cusmano _____



Giulia Cusmano _____

