

**TRIBUNALE DI PALERMO**

**SEZIONE VI CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.**

**CONTRO**

**(A) + (B)**

**\***

**GIUDICE PER LE ESECUZIONI DOTT.SSA ALESSIA LUPO**

**ESECUZIONE IMMOBILIARE 460/2019**

**PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE**

**LOTTO UNICO**

**ESPERTO STIMATORE**

**ARCH. GIULIA CUSMANO**



Arch. Giulia Cusmano – cell. 3474752217 – email giuliacus@mac.com - PEC giulia.cusmano@archiworldpec.it



## PREMESSA E OPERAZIONI PRELIMINARI

Con provvedimento del 30/06/2020 il Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Alessia Lupo 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 06/07/2020 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. Chiara Casano, 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 11/12/2020, successivamente al sopralluogo, si provvedeva pertanto 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 completa, per cui non è stato necessario richiedere alcuna integrazione.

In data 30/09/2020 alle ore 10:00, come comunicato da parte del Custode Giudiziario ai debitori con lettera raccomandata A/R, si procedeva ad effettuare il sopralluogo presso l'immobile pignorato, sito in Capaci (PA), via degli Oleandri n. 5 (in catasto n. 7), in compagnia del Custode Giudiziario e del sig. (A) che ne consentiva l'accesso.

Si eseguiva quindi 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, il sig. (A) forniva il titolo di proprietà, mentre la sottoscritta reperiva la documentazione edilizia presso il Comune di Capaci e le informazioni relative alla situazione condominiale presso lo Studio dell'Amministratore.

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

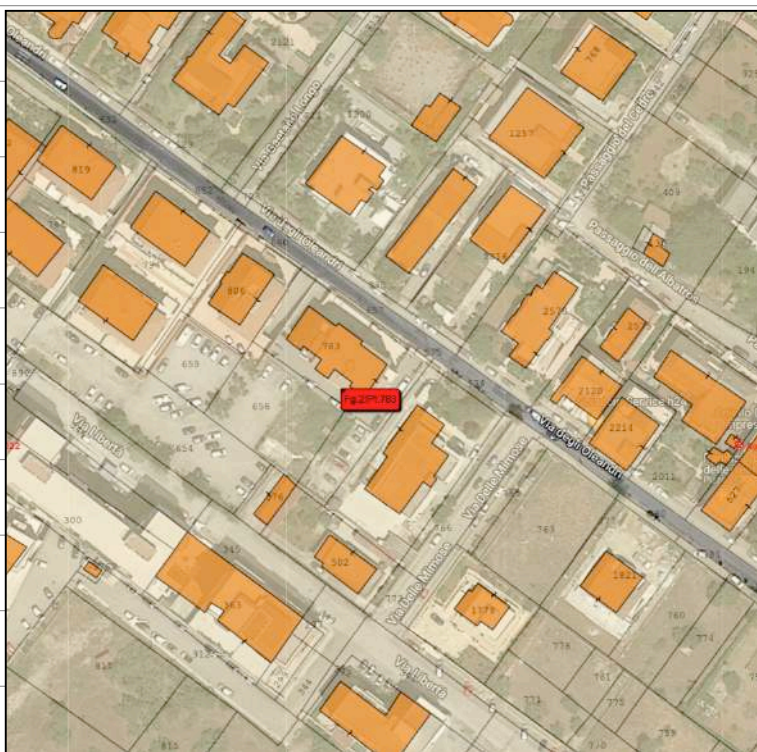
La presente relazione riguarda l'unico bene indicato nell'Atto di Pignoramento, ossia l'immobile, classificato come abitazione di tipo civile, sito a Capaci (PA), via degli Oleandri n. 5 (in catasto n. 7), piano terra, identificato al N.C.E.U. del Comune di Capaci al Foglio 2, p.lla 783, sub 6, come correttamente indicato nell'Atto di Pignoramento.

Il diritto reale complessivo dei signori (A) e (B) sul bene pignorato è pari alla piena proprietà, ciascuno per la quota di 1/2 in regime di separazione dei beni. I dati sono correttamente indicati sia nell'atto di pignoramento sia nella trascrizione dello stesso, fatta eccezione per il numero civico, evidentemente modificato dopo la catastazione.

L'appartamento oggetto di pignoramento quindi costituisce il lotto unico di vendita, così identificato: Piena Proprietà dell'immobile, identificato come abitazione di tipo civile, sito a Capaci (PA), via degli Oleandri n. 5, piano terra, int. 1, in catasto foglio 2, p.lla 783 sub 6, confinante con via degli Oleandri, con spazio libero condominiale, con vano scala, con appartamento al sub 7 e con subalterni 3 e 23.

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, come evidenziato nell'immagine sottostante.





**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 piano terra (rialzato) di un edificio condominiale con ascensore, con complessivi cinque livelli fuori terra, con accesso da cancello pedonale al civico 5 della via degli Oleandri a Capaci, provincia di Palermo. È possibile accedere anche dal cancello carabile, accanto a quello pedonale, che conduce all'area libera condominiale adibita a parcheggio. Il portone di ingresso al palazzo si trova sul retro dell'edificio.

Il fabbricato in cui ricade è di recente edificazione, essendo stato costruito nel primo decennio del 2000 in forza di regolari Concessioni Edilizie; esso ha struttura portante in calcestruzzo di cemento armato, solai verosimilmente laterocementizi e copertura a doppia falda inclinata.

Ricade in una zona periferica del Comune di Capaci; via degli Oleandri è infatti una traversa della Strada Statale 113 e si trova in prossimità dello svincolo auto-



stradale, mentre il paese dista circa 1,5 km. La zona è caratterizzata da edilizia di recente costruzione a più livelli fuori terra, che si alterna ad edilizia bassa, anche unifamiliare, e ad aree ancora inedificate. Pochi gli esercizi commerciali nelle vicinanze, ad eccezione di quelli di prima necessità (alimentari), e assenti altri servizi. Tuttavia la vicinanza allo svincolo autostradale rende la zona particolarmente adatta a lavoratori pendolari tra Palermo e Capaci.

Il fabbricato è circondato, come detto, da una corte al piano terra adibita a parcheggio condominiale; ogni appartamento infatti ha diritto ad un posto auto scoperto (non assegnato).

Nel complesso il fabbricato, di cui fa parte l'immobile, è in condizioni generali più che buone sia per quanto riguarda i prospetti esterni sia per quanto riguarda gli interni.

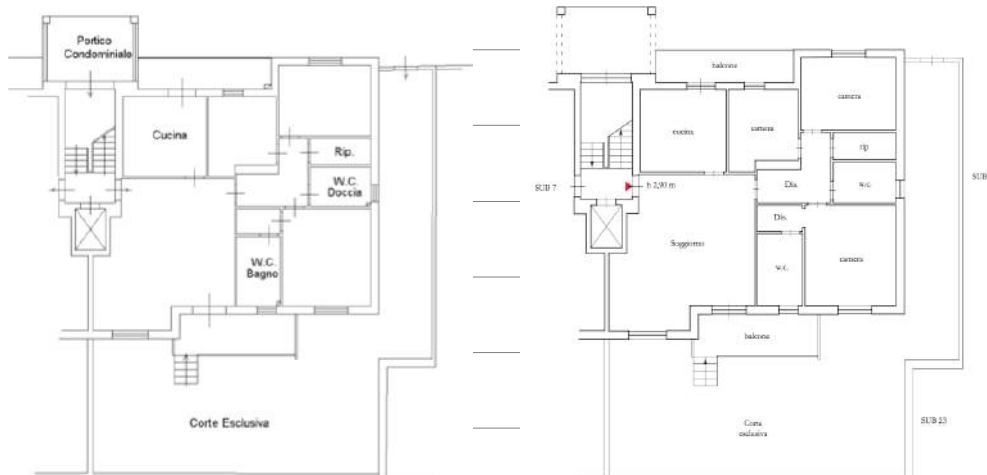


L'immobile, oggetto della presente relazione si trova, come detto, al piano terra (rialzato) dello stabile, identificato con l'interno 1, salendo i gradini di ingresso condominiale a sinistra.

Esso gode di tre esposizioni tutte su spazi liberi e risulta quindi abbastanza luminoso nonostante si trovi al piano terra: a Nord sulla via degli Oleandri; a Sud sull'area libera condominiale adibita a parcheggio; ad Ovest su corridoio esterno di pertinenza, tramite la finestra del w.c. L'appartamento si compone di ingresso diretto su vano soggiorno/pranzo, cucina abitabile, tre camere da letto, ripostiglio, disimpegno e due servizi igienici, di cui uno con vasca, interno alla camera da letto matrimoniale, e uno con doccia. La consistenza complessiva è pari a circa 124,20 mq di superficie lorda e a 105,68 mq di superficie netta. L'altezza interna pari a 2,90 m. Completano la consistenza un balcone sul retro esposto sull'area libera condominiale, un balcone sul prospetto principale e un'ampia corte esterna di pertinenza, di quasi 100 mq, che si prolunga in un corridoio esterno con cancello di accesso dall'area libera condominiale adibita a parcheggio.

Il calcolo della superficie verrà meglio esposto in risposta al quesito n. 12.

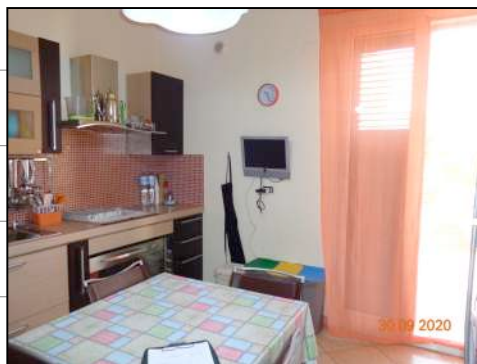
Il confronto tra la planimetria catastale attuale e lo stato di fatto dell'immobile ha evidenziato la perfetta conformità di rappresentazione:



Riguardo la conformità urbanistica ed edilizia, che verrà meglio esplicitata in risposta al quesito n. 6, sono state riscontrate lievi difformità nella posizione di alcuni tramezzi rispetto al progetto approvato, difformità comunque di poco conto e facilmente sanabili. Il fabbricato in cui ricade l'appartamento è attualmente privo di certificato di agibilità in quanto non sono state ancora collaudate le opere di urbanizzazione primaria necessarie per la sua edificazione.

L'appartamento, all'interno, si trova in condizioni d'uso più che buone, necessitando soltanto di alcune opere di manutenzione ordinaria soprattutto sulla parete con finestra della camera da letto che presenta qualche segno di umidità da condensa.

La pavimentazione è in grès porcellanato 30x30, mentre lo zocchetto è in marmo; la parete destinata alla cucina ha una fascia di rivestimento in piastrelle di ceramica per un'altezza di circa 80 cm a livello del piano cottura; le pareti e i soffitti sono tinteggiati con semplice idropittura, anche dai toni accesi, che in alcuni vani ha effetto decorativo.





L'immobile è dotato di due servizi igienici completi dei quattro sanitari; un servizio è dotato di vasca ed è interno alla camera da letto principale, il secondo di doccia; essi hanno pavimenti in piastrelle di ceramica così come i rivestimenti fino ad un'altezza di circa 2,00 m. Entrambi sono dotati di finestra.



Gli infissi esterni sono in alluminio con vetro camera, dotati di persiane anch'esse in alluminio e di zanzariere, mentre gli infissi interni sono in legno massello. La porta d'ingresso è blindata.

Per quanto riguarda gli impianti, l'immobile è dotato di impianto elettrico, presumibilmente a norma della L. 46/90 o del D.M. 37/08, di impianto idrico-sanitario e di scarico e di impianto gas, tutti sotto traccia. È inoltre presente un impianto di riscaldamento autonomo con radiatori in alluminio, con caldaia a gas, che garantisce anche l'acqua calda sanitaria. Il debitore non è in possesso delle certificazioni relative agli impianti, che potrebbero trovarsi nel fascicolo edilizio; in assenza di queste, sarà necessario farsi rilasciare le certificazioni degli impianti presenti, obbligatorie per il deposito della Segnalazione Certificata di Agibilità. Riguardo alle utenze, quella elettrica e del gas sono autonome mentre quella idrica è condominiale con contatore a discarica per la lettura bimestrale dei consumi.

L'appartamento è dotato, come detto, di un'ampia corte esterna di pertinenza,





avente accesso sia dal balcone sul prospetto, sia da cancello pedonale metallico posto sul retro con ingresso dall'area libera a parcheggio.



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

L'immobile è identificato al N.C.E.U. del Comune di Capaci (PA) al Foglio 2, Particella 783, Sub. 1, Cat. A/2, Classe 3, Consistenza 7 vani, sup. catastale totale 140 mq, Rendita 542,28 euro; esso risulta correttamente intestato ai sig.ri (A) e (B) per la quota pari a 1/2 di proprietà ciascuno in regime di separazione legale dei beni, e, prima di loro, al Sig. (C). 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 nella corrispondente particella n. 783 del foglio 2 del catasto terreni del Comune di Capaci, identificata oggi come Ente Urbano. Il fabbricato è stato inserito correttamente nell'estratto di mappa catastale con tipo mappale PA0400071 del 24/12/2004. La particella 783 del foglio 2 era in precedenza identificata con le particelle 573 e 655 dello stesso foglio; la particella 573 era ancor prima identificata con il numero 566 e ancor prima con il numero 685, seminativo arboreo; la particella 655 era anch'essa un terreno seminativo arboreo, intestato, prima del sig. (C), ai sig.ri (D), (E) e (F) e ancor prima alla sig.ra (G) come Livellaria e all'Amministrazione del Fondo per il Culto come Concedente. Si rappresenta che,



nella certificazione notarile allegata al fascicolo della procedura, è indicato un Atto di Affrancazione del 1972, di cui si dirà meglio in seguito, probabilmente relativo a quest'ultima particella.

Si segnala l'esatta rispondenza dei dati catastali a quelli riportati nell'Atto di Pignoramento e nella Nota di Trascrizione. Si segnala inoltre che la planimetria catastale attuale, datata 13/05/2005, è perfettamente conforme allo stato di fatto, così come la rappresentazione, nella mappa catastale, del fabbricato.

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

LOTTO UNICO: Piena proprietà di appartamento di tipo civile sito a Capaci (PA) via degli Oleandri n. 5, piano terra, int. 1, composto da tre camere, soggiorno/pranzo, cucina abitabile, wc-doccia e wc-bagno, ripostiglio, oltre a due balconi e ampia corte di pertinenza, confinante ad Est con vano scala condominiale a appartamento sub 7, a Nord con via degli Oleandri, a Sud con area libera condominiale adibita a parcheggio e ad Ovest con i subalterni 3 e 23; riportato al N.C.E.U. del Comune di Capaci (PA) al foglio 2, p.lla 783, sub 6; leggermente difforme alle Concessioni Edilizie n. 3/2003 e n.5/2008 (in Sanatoria); privo del Certificato di Abitabilità.

PREZZO BASE euro 144.500,00.

**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 dei sig.ri (A) e (B), giusto Atto di Compravendita del 03/10/2005 in Notaio Domenico Zalapì di Bagheria, rep. 44797, raccolta n. 4888, trascritto il 10/10/2005 ai nn. 53943/31837 da potere del sig. (C).



Al suddetto, l'immobile era pervenuto per averlo egli stesso costruito su lotto di terreno di proprietà, identificato al N.C.T. del Comune di Capaci al foglio 2, p.lle 573 e 655, prevenuto con Atto di Permuta del 05/12/2002 in Notaio Ermanno Virga di Palermo rep. 31335, trascritto il 23/12/2002 ai n.ri 51467/39715 da potere dei sig.ri (D), (E) ed (F), ai quali era pervenuto per Atto di Donazione del 05/12/2002 in Notaio Ermanno Virga di Palermo rep. 31335, trascritto il 23/12/2002 ai n.ri 51466/39714 da potere della madre sig.ra (G).

A sua volta, alla sig.ra (G), il terreno era pervenuto in parte per successione del padre sig. (H), trascritta il 05/09/1968 ai n.ri 27817/22859, e in parte per Atto di distacco di quota del 16/09/1970 in Notaio Orlando di Cinisi, trascritto nel 1970 al n. 16470 da potere dei sig.ri (I), (L) ed (M) e con successivo Atto di Affrancazione del 13/01/1972 in Notaio Mazzamuto di Palermo rep. 66581 trascritto al n. 6213 del 1972. Quest'ultimo Atto di Affrancazione si riferisce, con alta probabilità, all'affrancazione della piena proprietà nei confronti dell'Amministrazione del Fondo per il Culto.

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

Il fabbricato in cui ricade il bene pignorato fa parte del Piano di Lottizzazione denominato "Quattro Vanelle" ed in particolare fa parte del Lotto n. 1. Esso è stato edificato giusta Concessione Edilizia n. 3 del 23/01/2003 e successiva Concessione Edilizia in Sanatoria, ai sensi dell'art. 13 L. 47/85, n. 5 del 09/05/2008.

Dagli elaborati grafici allegati a quest'ultimo titolo edilizio è emerso che lo stato di fatto dell'appartamento è conforme al progetto per quanto riguarda forma e disposizione degli ambienti, nonché per quanto riguarda i prospetti. Tuttavia si sono riscontrate piccole difformità nella dimensione di alcuni locali, dovute alla rea-



lizzazione dei tramezzi in posizione leggermente diversa dal progetto; difformità che tuttavia superano il 2% rientrante nella tolleranza di cantiere. In particolare è stata aumentata la superficie della camera da letto principale in sfavore del disimpegno e della cameretta: tale modifica può essere giustificata dalla prescrizione della Azienda Sanitaria che nel proprio Nulla Osta poneva la condizione che la camera da letto principale avesse una superficie di almeno 14 mq (da progetto originario inferiore). Anche la cucina è di dimensioni maggiori rispetto al progetto in sfavore della cameretta accanto. Per questo motivo, salvo diversa disposizione dell'ufficio tecnico, si suggerisce di sanare tali difformità consistenti in una diversa posizione di alcuni tramezzi tramite una pratica di Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata tardiva, previo il saldo di una sanzione.

Tutto l'edificio in cui ricade l'immobile, inoltre, non è ancora dotato di Certificato di Agibilità; come detto, infatti, lo stesso fa parte di un piano di lottizzazione in cui le opere di urbanizzazione primaria sono stata collaudate all'80%. Da informazioni assunte presso l'ufficio tecnico del Comune di Capaci è stato nominato un Collaudatore per terminare questa attività propedeutica e successivamente, reperiti il Collaudo delle strutture e le certificazioni degli impianti, si potrà procedere alla redazione della Segnalazione Certificata di Agibilità anche per il singolo appartamento.

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

- Regolarizzazione edilizia tramite C.I.L.A. tardiva:

1. Sanzione	€ 1.000,00
2. Spese di Istruzione pratica Comune di Capaci	€ 30,00
3. Spese tecniche (eventuale iva esclusa)	€ 800,00



- Segnalazione Certificata di Agibilità:

1. Spese di Istruzione pratica Comune di Capaci	€ 30,00
2. Diritti di segreteria Comune di Capaci	€ 54,23
3. Certificazioni impianti presenti	€ 1.000,00
4. Spese Tecniche (eventuale iva esclusa)	€ 2.000,00
5. Attestato di Prestazione Energetica (eventuale iva esclusa)	€ 150,00

per un totale di € 5.064,23 di cui si terrà conto in sede di valutazione del bene. Si fa presente che, nonostante si sia cercato di dare indicazioni più precise possibili, tali costi sono da considerarsi indicativi e potenzialmente soggetti a variazione, soprattutto per quanto riguarda le spese tecniche ed eventuali diritti di istruttoria che potrebbero variare.

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

L'immobile è attualmente occupato dal debitore e dalla propria famiglia.

**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 n. 53944/16707 del 10/10/2005 di Ipoteca Volontaria a garanzia di mutuo concesso con atto del 03/10/2005 in Notaio Zalapì di Bagheria rep. n. 44798/4889 a favore di Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. e contro i sig.ri (A) e (B);

- Trascrizione n. 44352/34204 del 09/10/2019 di Verbale di Pignoramento Immobili, notificato dall'Ufficiale Giudiziario della Corte di Appello di Palermo in data 20/09/2019 rep. 5240 a favore di Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. e contro i sig.ri (A) e (B).



L'ispezione ipotecaria effettuata in data 20/01/2022 sull'immobile in questione, non ha evidenziato altre ulteriori formalità.

Per quanto riguarda altri vincoli e oneri cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura si segnala la regolarizzazione edilizia e catastale dell'immobile, la verifica e relativa certificazione degli impianti, la redazione dell'A.P.E. e della Segnalazione Certificata di Agibilità. Non risultano altre domande giudiziali sull'immobile né vincoli storico-artistici, ma il fabbricato di cui fa parte l'immobile ricade in Vincolo Paesaggistico.

**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.**

Attualmente il bene pignorato NON risulta gravato da censo, livello o uso civico.

La particella 655 del foglio 2 del catasto terreni di Capaci, sui cui è stato edificato l'edificio di cui fa parte l'immobile, in origine ricadeva nella proprietà dell'Amministrazione del Fondo per il Culto (diritto del Concedente), mentre la sig.ra (G) era Livellaria. Nella Certificazione Notarile, allegata al fascicolo della procedura, è tuttavia indicato un Atto di Affrancazione del 13/01/1972 in Notaio Mazzamuto di Palermo rep. 66581 trascritto al n. 6213 del 1972 che probabilmente si riferisce proprio all'affrancazione della proprietà nei confronti dell'Amministrazione del Fondo per il Culto, ritenendo estinto il livello originario nei suoi confronti.

**QUESITO n. 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 e dotato di regolamento condominiale di tipo contrattuale. Nella fattispecie, come da informazioni assunte dall'Amministrazione Condominiale, l'appartamento in questione possiede 82,95 millesimi relativi alla Tabella Generale; la quota ordinaria mensile si aggira intorno ai 55,00 € mentre la quota di gestione acqua mensile è pari ad € 30,00. Il Condominio infatti è dotato di allaccio comune all'acquedotto mentre ogni appartamento è dotato di contatore a scarica, da cui viene ricavata la lettura con scadenza bimestrale. Secondo il Regolamento Condominiale ogni appartamento ha diritto ad un posto auto (non assegnato) nello spazio libero scoperto (sub 2) sul retro del fabbricato o nell'area di parcheggio identificata sulla rampa di accesso al piano scantinato (sub 3).

Alla data del 31/12/2021 il debito dei sig.ri (A)/(B) nei confronti del condominio è pari ad € 671,35 relativi a quote ordinarie del 2021 e ad € 360,00 relativi alla gestione acqua del 2021, oltre ad € 5.705,53 relative agli esercizi precedenti approvati in bilancio, per un totale di € 6.736,88. Si fa presente che rimarranno a carico dell'acquirente eventuali debiti relativi agli ultimi due anni di esercizio (anno in corso e anno precedente all'aggiudicazione). Non sono previste al momento spese per lavori straordinari già deliberate.

**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 ampiamente 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 mt 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 Unicredit Subito Casa Sicilia per quanto riguarda un appartamento di 112 mq in vendita in via Primo Carnera al piano rialzato al prez-



zo di € 155.000,00; dall'immobiliare Tecnocasa Studio Capaci S.a.s., per quanto riguarda un immobile al piano secondo senza ascensore di 97 mq in via Kennedy in vendita ad € 140.000,00; dall'Agenzia Immobiliare Brava di Palermo per quanto riguarda un appartamento di 105 mq al piano terzo con ascensore in vendita in via degli Oleandri al prezzo di € 170.000,00. 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 1480,00 €.

Considerando gli ultimi valori disponibili dell'O.M.I., risalenti al primo semestre dell'anno 2021, per il Comune di Capaci, zona D1/Periferica/ZONE DI SVILUPPO DEL CENTRO URBANO compresi tra 960 e 1350 €/mq di superficie lorda per le abitazioni di tipo civile in stato conservativo Normale e il prezzo medio nel mercato immobiliare per gli immobili di tipo civile ristrutturati (come nel caso in esame), si ritiene di poter partire da un prezzo al mq di € 1.300,00, considerando che trattasi di vendita all'asta.

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 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, considerando il confronto con altri immobili simili in vendita nella stessa zona, si ritiene di poter assumere, come detto, per l'immobile in questione un valore unitario di mercato di partenza pari a 1300 €/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 = 124,20 mq

- Superficie balconi = 16,70 mq

- Superficie corte esterna di pertinenza = 99,30 mq

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

$$124,20 + (16,70 \times 0,25) + (25,00 \times 0,10) + (74,30 \times 0,02) = \mathbf{132,35 \text{ mq}}$$

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 = 1,00 (stabile in buone condizioni generali)
- coefficiente stato locativo = 1,00 (immobile libero)
- coefficiente funzionalità = 1,10 (buona disposizione, luminosità ed ampiezza degli ambienti, funzionali all'utilizzo come abitazione, tre camere da letto, ampi spazi esterni);
- coefficiente posizionale = 0,90 (piano rialzato);

- coefficiente qualità materiali = 1,05 (materiali di buona fattura);
- coefficiente stato d'uso e manutenzione = 1,10 (condizioni più che buone)
- coefficiente dotazione impiantistica = 1,00 (impianto elettrico a norma; presenza di impianto termico autonomo);
- coefficiente di commerciabilità = 1,00 (immobile con discrete possibilità di commerciabilità dati le sue ottime condizioni, la disposizione e il numero degli ambienti, la presenza di ampi spazi esterni e di un posto auto; 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 1,018.

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

$$1300 \text{ €/mq} \times 132,35 \text{ mq} \times 1,018 = \text{€ } 175.151,99$$

A questo punto occorre sottrarre al valore di mercato, così ricavato, i costi necessari per la regolarizzazione edilizia dell'immobile, precedentemente indicati in risposta al quesito n. 6, che ammontano ad un totale di € 5.064,23.

Pertanto il valore di mercato dell'immobile è pari a:

$$\text{€ } 175.151,99 - \text{€ } 5.064,23 = \text{€ } 170.087,76$$

Approssimando tale somma, il valore di mercato del Lotto Unico si può considerare pari ad **Euro 170.000,00 (centosettantamila/00)** e pertanto il prezzo a base d'asta da assumere, considerando un decremento del 15%, è pari ad **Euro 144.500,00 (centoquarantaquattrocinquecento/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:

1. Documentazione ipocatastale;
2. Documentazione fotografica;
3. Documentazione grafica;
4. Documentazione edilizia ed urbanistica;
5. Documentazione condominiale;
6. Atto di compravendita;
7. Esempi.

Palermo, 21/01/2022

Il Tecnico

Arch. Giulia Cusmano

