

COMUNE DI VILLABATE

Geometra Antonio Di Teresa – Via Giuseppe La Farina civ. n. 13/C – 90145 Palermo

Tel. 368 3325131 – Cod. Fisc. DTR NTN 68S12 G273K – Part. IVA 04270080825

mail: studiotecnico@diteresa.it – pec: antonio.diteresa@geopec.it

ANTONIO DI TERESA

OGGETTO: Rapporto di valutazione immobiliare finalizzato alla ricerca del più probabile prezzo di mercato dei beni immobili siti nel Comune di Villabate (PA), Via De Gasperi, Via Bixio e Via Procida, di cui alla Procedura di Liquidazione Controllata n. 13/2023, Tribunale di Bergamo – Sez. II Civile.

Data sopralluogo: 15.06.2023

Data valutazione: 08.08.2023

Data consegna: 05.09.2023

Scala:

ELABORATO:

- Relazione di stima
- Allegati

IL TECNICO:

Geom. Antonio Di Teresa



IL COMMITTENTE:

Dott. Antonio Giovanni Grassi
n.q. di Liquidatore



1. Premessa.....	3
2. Descrizione della unità immobiliare oggetto di valutazione	4
2.1 Unità facenti parte dell'edificio di Via Alcide De Gasperi civv. 34-36.....	4
2.2 Unità facenti parte dell'edificio di Via Nino Bixio civv. 50-52 (32-34 catastale).....	9
2.3 Unità costituita da un edificio sito in Via Procida civv. 51-53	11
3. Le assunzioni	16
4. Valutazione.....	17
4.1 Metodologia estimativa adottata	17
4.2 Analisi del mercato immobiliare	18
4.3 Campione di indagine.....	21
4.4 Verifica delle informazioni acquisite	24
4.5 Caratteristiche immobiliari.....	24
4.6 Compilazione della tabella dei dati e indicazione degli indici mercantili	25
4.7 Sintesi valutativa	26
5. Dichiarazione di qualità.....	26
ELENCO ALLEGATI.....	27

1. Premessa

Il sottoscritto Geom. Antonio Di Teresa, libero professionista con studio in Palermo via Giuseppe La Farina civ. 13/C, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Palermo al n. 3743, è stato incaricato dal Dott. Antonio Giovanni Grassi, nella qualità di Liquidatore nella Procedura di Liquidazione Controllata n. 13/2023 aperta presso il Tribunale di Bergamo, di redigere un rapporto di valutazione immobiliare, finalizzato alla ricerca del più probabile prezzo di mercato, riguardante le unità immobiliari di cui al programma di liquidazione. Le unità sono ricadenti nel territorio del Comune di Villabate (PA) e precisamente:

foglio	particella	subalterno	indirizzo	piano
2	464	1	Via Alcide De Gasperi, 34	terra
2	464	2	Via Alcide De Gasperi, 36	primo
2	464	3	Via Alcide De Gasperi, 36	secondo
3	575	2	Via Nino Bixio, 50 (già 32)	terra
3	575	3	Via Nino Bixio, 52 (già 34)	primo
3	575	5	Via Procida, 53	terra, primo, secondo e terzo

Lo scrivente in data 29.05.2023 ha accettato il mandato e successivamente in data 15.06.2023 si è recato sui luoghi per effettuare un accurato sopralluogo all'interno dei locali, ha altresì rilevato, nei giorni successivi, dati di compravendite di immobili limitrofi.

Per gli immobili oggetto di stima e per quelli presi a confronto, nel corso dei sopralluoghi, si sono effettuate misurazioni e alcune riprese fotografiche.

Inoltre, al fine della conformità catastale e urbanistica, lo scrivente ha effettuato richiesta di planimetrie catastali rilasciate in parte in data 14.06.2023, le ultime rilasciate solo in data 28.08.2023 in quanto alcune non presenti in banca dati al momento della richiesta, ha altresì effettuato accesso agli atti presso il comune di Villabate – Ufficio Tecnico e in data 20 e 22 giugno 2023 ha visionato la documentazione tecnica amministrativa riguardante le unità realizzate con regolare licenza, richiedendone copia in carta semplice. Le indagini di natura tecnico amministrativa, non del tutto soddisfacenti ai fini del proprio convincimento sulla legittimità edilizia, si sono condotte anche attraverso la verifica dell'epoca di realizzazione dei manufatti, e in particolare per le unità di Via Procida e di Via Bixio, in quanto le

ricerche effettuate presso gli Uffici del Comune di Villabate, non hanno ottenuto alcun riscontro circa la loro legittimità urbanistica; per cui lo scrivente per poter accertare l'epoca di costruzione antecedente alla Legge urbanistica 1942 e quindi poter attestare la loro regolarità edilizia, si è recato presso la Società Aerofotogrammetrica Siciliana del Comune di Palermo e successivamente presso l'archivio notarile sempre del Comune di Palermo, visionando in quest'ultimo ufficio gli atti pubblici a ritroso sino alla data prossima al 1942 le cui risultanze verranno di seguito esposte.

2. Descrizione della unità immobiliare oggetto di valutazione

Le unità oggetto di stima sono ubicate all'interno del centro storico del Comune di Villabate, fanno parte di edifici di modesta qualità e non di particolare pregio, gli edifici presenti hanno carattere prettamente per usi residenziali.

Possesso immobile: Allo stato attuale le unità non risultano occupate.

2.1 Unità facenti parte dell'edificio di Via Alcide De Gasperi civv. 34-36

Le unità fanno parte di un edificio costituito da n. 3 elevazioni fuori terra, oltre lastrico solare di copertura raggiungibile dal torrino scale condominiale, con annesso piccola lavanderia. La struttura portante dell'edificio è mista in muratura e in cemento armato, la copertura è piana praticabile con solai in latero-cemento, è presente una scala in c.a. di collegamento fra i piani. Gli intonaci esterni sono del tipo "Li Vigni, gli infissi esterni sono in alluminio non a taglio termico e vetro con avvolgibili in plastica.

Come accennato al terzo piano è presente una terrazza coperta in struttura precaria di profilati in ferro e soprastante pannelli coibentanti in lamiera grecata. Ai fini della stima il lastrico solare, con annesso locale lavanderia, verrà considerato libero da struttura abusiva; le superfici della terrazza e del locale lavanderia, essendo beni comuni alle unità sottostanti e non censibili, verranno computate in aggiunta alle superfici lorde e in quota parte alle unità di piano terra, primo e secondo.

L'edificio è stato realizzato in due epoche diverse, la prima licenza edilizia è stata rilasciata dal Comune di Villabate in data 20.06.1960 a favore di Fragale Lorenzo e Oliveri Anna avente per oggetto la costruzione delle prime due elevazioni fuori terra, sono presenti all'interno del fascicolo edilizio elaborati grafici in parziale difformità rispetto allo sto dei luoghi; successivamente in data 07.05.1963 è stato approvato il progetto per la sopraelevazione del piano secondo, sempre a favore di Fragale e Oliveri, i

lavori si sono conclusi in data 25.05.1964, per quest'ultimo progetto approvato non stati rinvenuti elaborati grafici.

Infine, per quanto attiene la collocazione della copertura precaria realizzata sul terrazzo di copertura, nulla è emerso dalle ricerche comunali deducendo che la stessa risulta abusivamente realizzata e non avendo i requisiti tecnico-edilizi si prevede la messa in pristino dei luoghi mediante la rimozione della struttura metallica e dei pannelli costituenti la copertura, per tale intervento si prevede un costo di € 1.500,00 comprensivo degli per il conferimento a discarica dei materiali.

Infine, la palazzina non è dotata del certificato di Abitabilità/Agibilità.

Unità di Piano terra - Via Alcide De Gasperi civ. n. 32 (34 catastale)

L'unità immobiliare è annotata al N.C.E.U. del Comune di Villabate al foglio n. **2**, particella n. **464**, sub. n. **1**, Via Alcide De Gasperi civ. n. 34, piano terra, cat. C/2, classe 7, cons. 43 mq, rendita € 102,16.

La consistenza dell'unità immobiliare, desunta dalla planimetria catastale, è la seguente: ampio ambiente ad uso magazzino, oltre piccolo ripostiglio sottoscala.

La pavimentazione, per quanto è stato possibile vedere dall'esterno, è costituita da marmette di cemento.

Per l'unità di piano terra ad usi non residenziali, non è stato possibile la visione all'interno della stessa, in quanto in sede di sopralluogo la persona incaricata a far visionare i luoghi non era in possesso delle chiavi per la apertura degli infissi metallici esterni, non è stato altresì possibile accedervi dal vano scale condominiale in quanto anch'esso chiuso con lamiera metallica chiodata, per cui la superficie è stata rilevata dall'esterno grazie al fatto che l'edificio risulta libero su tre lati, mentre la consistenza è stata desunta da planimetria catastale rilasciata dall'Ufficio del Territorio di Palermo (ex catasto).

Dal punto di vista della toponomastica l'accesso all'unità avviene da due ingressi su strada e precisamente da Via Alcide De Gasperi civ. 34 mediante serranda a rullo in metallo (saracinesca) con apertura azionata solo elettricamente, altro ingresso avviene dalla Via Cosmo Guastella (già Via Beta 5) civ. 1, un terzo ingresso, attualmente chiuso da pannello in metallo, avviene in prossimità dell'ingresso comune alle unità soprastanti, posto al civ. 34 della Via De Gasperi.

Ai fini del conteggio delle superfici, ci si è riferito alle misurazioni esterne così come constatate nella realtà dei luoghi ed indicate negli elaborati planimetrici, si ribadisce che, ai fini della stima, il lastrico solare e il locale lavanderia di piano terzo, essendo beni comuni alle unità, le superfici verranno computate in quota parte e in aggiunta alle superfici lorde delle unità e, quindi, si sono estrapolati i seguenti dati:

- superficie esterna lorda mq 60,20;
- superficie terrazzo di piano terzo in quota parte (mq 50,00/3) mq 16,67;
- superficie lavanderia di piano terzo in quota parte (mq 4,42/3) mq 1,47;

Ai fini della stima si considera la superficie esterna lorda denominata principale.

Difformità dell'unità di Via Alcide De Gasperi civ. n. 34, piano terra

Le difformità riscontrate sono quelle constatate solo dall'esterno per impossibilità di accesso all'unità, il confronto è avvenuto rispetto al progetto approvato di cui alla licenza del 20.06.1960, in particolare si evidenzia un ulteriore ingresso dalla Via Cosmo Guastella (già Via Beta 5) civ. 1, purtroppo tale difformità non è altresì riscontrabile nel progetto approvato in data 07.05.1963 in quanto mancante di elaborati grafici. Da un esame documentale risulta una difformità fra il grafico di progetto del 1960 rispetto alla planimetria catastale, nella fattispecie non è stato rappresentante graficamente un muro divisorio interno. Per la regolarizzazione edilizia di tali difformità, non avendo un riscontro grafico del progetto approvato nel 1963, necessita la presentazione di una SCIA tardiva in sanatoria per opere realizzate, ai sensi delle Legge Regionale 16 del 10.08.2016, che comporta una sanzione di € 1.032 oltre diritti di istruttoria e di segreteria, nonché presentazione di variazione catastale DocFa per diversa distruzione degli spazi interni e per errata rappresentazione planimetrica e della toponomastica per errata indicazione del numero civico.

Unità di Piano primo - Via Alcide De Gasperi civ. n. 34 (36 catastale)

L'unità immobiliare è annotata al N.C.E.U. del Comune di Villabate al foglio n. 2, particella n. 464, sub. n. 2, Via Alcide De Gasperi civ. n. 36, piano primo, cat. A/4, classe 5, cons. vani 3,5, superficie catastale al netto delle aree scoperte 49 mq, rendita € 155,45.

La consistenza dell'unità immobiliare è la seguente: ingresso di disimpegno, soggiorno-letto con annesso w.c., cucina e ripostiglio con finestra, oltre balcone prospiciente la via De Gasperi.

Le finiture interne, di discreta qualità, sono così costituite: pavimenti in scaglie di marmo, infissi interni in tamburato di mogano, intonaco interno finito a tonachina e soprastante idropittura, i rivestimenti parietali del servizio igienico fino a circa 2 metri; impianti sottotraccia: idrico, elettrico, citofonico, televisivo e telefonico. L'unità non è provvista di impianto di riscaldamento.

Ai fini del conteggio delle superfici, ci si è riferito alle misurazioni così come constatate nella realtà dei luoghi ed indicate negli elaborati planimetrici, anche per detta unità si ribadisce che, ai fini della stima, il lastrico solare e il locale lavanderia di piano terzo, essendo beni comuni alle unità, le superfici verranno computate in aggiunta e in quota parte alle superfici lorde delle unità e, quindi, si sono estrapolati i seguenti dati:

- | | | |
|---|----|--------|
| - superficie esterna lorda | mq | 57,53; |
| - superficie balconi | mq | 2,70; |
| - superficie terrazzo di piano terzo in quota parte (mq 50,00/3) | mq | 16,67; |
| - superficie lavanderia di piano terzo in quota parte (mq 4,42/3) | mq | 1,47. |

Ai fini della stima si considera la superficie esterna lorda denominata principale.

Difformità dell'unità di Via Alcide De Gasperi civ. n. 36, piano primo

Le difformità riscontrate sono certamente riconducibili a una errata rappresentazione grafica catastale dell'unità; infatti, dal sopralluogo effettuato, è emerso che la distribuzione interna corrisponde a quella catastale se non per una diversa posizione delle tramezzature nella zona di ingresso e del w.c., l'ambiente cucina ha una diversa collocazione rispetto alla planimetria catastale e alcune finestre su Via Guastella sono posizionate leggermente traslate sempre rispetto alla planimetria catastale.

Dalla visione dei luoghi sia interni che esterni all'unità di piano primo, si può asserire che non risultano evidenze di opere di recente realizzazione, non risultano altresì variazioni interne di pavimenti o modifica di prospetti, ciò per poter asserire che le opere edilizie sono risalenti all'epoca di costruzione dell'edificio. In ogni caso per la regolarizzazione edilizia di tali difformità, non avendo la ditta presentato variante al progetto per opere non sostanziali, necessita la presentazione di una CILA tardiva per opere realizzate, ai sensi della Legge Regionale 16 del 10.08.2016, che comporta una sanzione di € 1.000 oltre diritti di istruttoria e di segreteria, nonché presentazione di variazione catastale DocFa per diversa distribuzione

degli spazi interni per errata rappresentazione planimetrica e della toponomastica per errata indicazione del numero civico.

Unità di Piano secondo - Via Alcide De Gasperi civ. n. 34 (36 catastale)

L'unità immobiliare è annotata al N.C.E.U. del Comune di Villabate al foglio n. 2, particella n. 464, sub. n. 3, Via Alcide De Gasperi civ. n. 36, piano secondo, cat. A/4, classe 5, cons. vani 3,5, superficie catastale al netto delle aree scoperte 50 mq, rendita € 155,45.

La consistenza dell'unità immobiliare è la seguente: ingresso di disimpegno, soggiorno-letto con annesso w.c., cucina e ripostiglio con finestra, oltre balcone prospiciente la via De Gasperi.

Le finiture interne, anch'esse di discreta qualità, sono così costituite: pavimenti in scaglie di marmo, infissi interni in tamburato di mogano, intonaco interno finito a tonachina e soprastante idropittura, i rivestimenti parietale del servizio igienico fino a circa 2 metri circa; impianti sottotraccia: idrico, elettrico, citofonico, televisivo e telefonico. L'unità non è provvista di impianto di riscaldamento.

Ai fini del conteggio delle superfici, ci si è riferito alle misurazioni così come costatate nella realtà dei luoghi ed indicate negli elaborati planimetrici, anche per l'unità di piano secondo si ribadisce che, ai fini della stima, il lastrico solare e il locale lavanderia di piano terzo, essendo beni comuni alle unità, le superfici verranno computate in aggiunta e in quota parte alle superfici lorde delle unità e, quindi, si sono estrapolati i seguenti dati:

- | | | |
|---|----|--------|
| - superficie esterna lorda | mq | 56,31; |
| - superficie balconi | mq | 2,70; |
| - superficie terrazzo di piano terzo in quota parte (mq 50,00/3) | mq | 16,67; |
| - superficie lavanderia di piano terzo in quota parte (mq 4,42/3) | mq | 1,47; |

Difformità dell'unità di Via Alcide De Gasperi civ. n. 36, piano secondo

Anche per l'unità di piano secondo si riscontrano le medesime difformità dell'unità di piano primo. Di conseguenza anche per detta unità si dovrà presentare una CILA tardiva per opere realizzate, ai sensi delle Legge Regionale 16 del 10.08.2016, il pagamento della sanzione di € 1.000 oltre diritti di istruttoria e di segreteria, nonché presentazione di variazione catastale DocFa per diversa distruzione degli spazi

interni e per errata rappresentazione planimetrica e della toponomastica per errata indicazione del numero civico.

2.2 Unità facenti parte dell'edificio di Via Nino Bixio civv. 50-52 (32-34 catastale)

Trattasi di edificio di antica costruzione composto da due elevazioni fuori terra realizzato in data antecedente alla istituzione del catasto fabbricati del 1939, così come si evince dalla data di presentazione delle planimetrie catastali di piano terra e primo del 28 e 29 dicembre del 1939.

Ai fini della regolarità urbanistica le unità sono regolari in quanto esistenti prima della Legge Urbanistica del 1942, ma necessitano di regolarizzazioni edilizie per modifiche interne non comunicate al comune di appartenenza.

La struttura portante è in muratura, la copertura è inclinata con soprastante manto di tegole tipo coppo siciliano. L'edificio, in pessimo stato di conservazione, presenta una sola facciata su strada in quanto trattasi di edilizia in linea, la parte di prospetto del piano primo è ancora allo stato grezzo, quindi ben visibile la muratura in conci di tufo, mentre quello di piano terra ha uno strato di rinzafo di colore bianco. Gli infissi esterni sono in legno e vetro.

Possesso immobile: Allo stato attuale le unità non risultano occupate.

Unità di Piano terra - Via Nino Bixio civ. n. 50 (32 catastale)

L'unità immobiliare è annotata al N.C.E.U. del Comune di Villabate al foglio n. **3**, particella n. **575**, sub. n. **2**, Via Nino Bixio civ. n. 32, piano terra, cat. A/5, classe 1, cons. vani 1,5, superficie catastale al netto delle aree scoperte 37 mq, rendita € 41,06.

L'accesso all'unità avviene direttamente da strada in corrispondenza dell'attuale numero civico 50, catastalmente civico 32, la consistenza dell'unità immobiliare è la seguente: unico ambiente con annesso w.c., nonché piccolo ambiente sottoscala sprovvisto di infisso interno e quindi separato con una tenda in tessuto, all'interno dell'unità non è presente ambiente cucina per i motivi esposti successivamente nelle difformità riscontrate.

Le finiture interne, di discreta qualità, sono così costituite: pavimenti in ceramica, infissi interni in tamburato di mogano, intonaco interno finito a tonachina e soprastante idropittura, i rivestimenti parietali

del servizio igienico fino a circa 2 metri; impianti sottotraccia: idrico, elettrico, citofonico, televisivo e telefonico. L'unità non è provvista di impianto di riscaldamento.

Ai fini del conteggio delle superfici, ci si è riferito alle misurazioni così come costatate nella realtà dei luoghi ed indicate negli elaborati planimetrici e, quindi, si sono estrapolati i seguenti dati:

- superficie esterna lorda mq 37,76;

Difformità dell'unità di Via Nino Bixio - piano terra

Detta unità seppur catastalmente autonoma è stata unita di fatto con l'unità adiacente di piano terra avente accesso da Via Procida civ. n. 53, ove all'interno sono presenti un locale soggiorno e una cucina, detti locali sono di proprietà della stessa ditta oggetto anch'essi della presente relazione di stima. La fusione delle unità è avvenuta in assenza di licenza o di concessione edilizia mediante la apertura di un vano porta di collegamento su muratura portante, l'abuso oltre che edilizio per fusione di unità immobiliari è anche strutturale; quindi, ai fini della commerciabilità del bene si prevede la messa in pristino della muratura mediante chiusura con blocchi di tufo squadrate. Sempre ai fini della stima verranno decurtati, oltre le spese per la regolarità edilizia, i costi per la chiusura del vano di collegamento abusivamente realizzato, nonché per la realizzazione della zona cucina mancante ai fini della costituzione dell'unità abitativa.

La regolarità edilizia e catastale quindi necessita di presentazione della CILA, ai sensi delle Legge Regionale 16 del 10.08.2016, per la chiusura del vano e la realizzazione della cucina, mentre per la variazione degli spazi interni già realizzati, si dovrà presentare un ulteriore CILA tardiva che comporta il pagamento dei diritti di istruttoria e di segreteria e della sanzione di € 1.000, infine a seguito di presentazione di fine lavori la presentazione di variazione catastale DocFa per diversa distruzione degli spazi interni e variazione della toponomastica per errata indicazione del numero civico.

Unità di Piano Primo - Via Nino Bixio civ. n. 52 (34 catastale)

L'unità immobiliare è annotata al N.C.E.U. del Comune di Villabate al foglio n. **3**, particella n. **575**, sub. n. **3**, Via Nino Bixio civ. n. 34 catastale, piano primo, cat. A/5, classe 2, cons. vani 1,0, superficie catastale al netto delle aree scoperte 35 mq, rendita € 32,02.

L'accesso all'unità avviene attraverso una rampa di scale che si diparte dal piano terra in corrispondenza dell'attuale numero civico 52, catastalmente civico 34, la consistenza dell'unità

immobiliare è la seguente: unico ambiente con annesso locale w.c., all'interno dell'unico ambiente è presente un doppio lavello in porcellana avente funzione di angolo cucina, è presente inoltre un piccolo balcone prospiciente la via Bixio.

L'unità in stato di abbandono necessita di opere di straordinaria manutenzione, il solaio di calpestio presenta una imbarcatura centrale accentuata in prossimità dell'infisso esterno, risulta carente e mancante di ogni genere di requisito igienico sanitario, in particolare non sono presenti gli impianti idrici e elettrici, le pareti non sono rifinite e il servizio igienico è dotato solo del vaso e di un recipiente in plastica, gli infissi esterni sono da sostituire, la copertura in struttura lignea costituita da travi e tavolato necessita anch'essa di un intervento di riparazione e trattamento anti tarlo.

Ai fini del conteggio delle superfici, ci si è riferito alle misurazioni così come costatate nella realtà dei luoghi ed indicate negli elaborati planimetrici e, quindi, si sono estrapolati i seguenti dati:

- superficie esterna lorda

mq 39,86;

Difformità dell'unità di Via Nino Bixio - piano primo

La difformità riguarda la non conformità della planimetria catastale presente agli atti e risalente al 1939 non raffigurante la distribuzione interna, risulta altresì errata l'indicazione del numero civico. Anche per detta unità in corrispondenza del piano primo è stato creato un vano di collegamento nella muratura di separazione fra le due palazzine. Così come per il piano terra, ai fini della stima e della commerciabilità del bene, si prevede la chiusura sempre in muratura di detto vano porta, i costi per il ripristino della muratura verranno decurtati all'unità di Via Procida. Mentre per la conformità catastale occorre presentare una variazione DocFa per diversa distruzione degli spazi interni e variazione della toponomastica per errata indicazione del numero civico.

2.3 Unità costituita da un edificio sito in Via Procida civv. 51-53

L'unità immobiliare è costituita da un edificio composto da tre elevazioni fuori terra, oltre locale stenditoio e piccolo terrazzo al piano terzo prospiciente la Via Procida.

Possesso immobile: Allo stato attuale l'unità risulta occupata da parte dei comproprietari.

La struttura portante è in muratura, la copertura è inclinata con soprastante manto di tegole tipo coppo siciliano. L'edificio presenta un discreto stato di conservazione con una sola facciata su strada in quanto trattasi, così come l'edificio di Via Bixio, di edilizia in linea; il prospetto è del tipo "Li Vigni", gli infissi esterni il legno con persiane anch'esse in legno.

Come accennato in premessa, le ricerche della legittimità urbanistica della palazzina di Via Procida ha incontrato non poche difficoltà; infatti, la richiesta di accesso agli atti presso il Comune di Villabate non ha fornito elementi tali da avere un riscontro su eventuali titoli edilizi rilasciati per la realizzazione dell'edificio oggetto di stima. Lo scrivente si è recato presso l'Archivio Notarile del Comune di Palermo per effettuare una ricerca a ritroso degli atti di provenienza riportati all'interno dei titoli notarili di compravendita, ciò sempre al fine di poter dimostrare l'esistenza dell'edificio alla data del 1942 ossia antecedente alla Legge Urbanistica.

Previo richiesta di appuntamento lo scrivente in data 20.07.2023 ha potuto prendere visione degli atti notarili, le ricerche hanno trovato tre titoli e precisamente:

- atto del 17.07.1984 in Notar T. Falletta, rep. n. 4180, registrato in Palermo in data 24.07.1984 al n. 18015, l'oggetto di trasferimento è un edificio composto da piano terra, primo, secondo e terzo con annesso terrazzo;
- la provenienza riportata nell'atto notarile conduce a un atto di donazione in Notar Thea Pagliuso, rep. n. 1403, registrato in data 03.05.1978 al n. 7662 e trascritto in data 09.05.1978 ai nn. 16086/13442, la donazione ha per oggetto il piano terra e primo;
- la donazione precedente riporta infine un atto di compravendita del 22.05.1946, rep. n. 809 in Notar Di Pisa, ove viene venduto il solo piano terra.

Lo studio degli atti notarili, a ritroso nel tempo, ha certamente dimostrato l'esistenza del fabbricato al 1946, ossia ultimo atto disponibile presso l'Archivio Notarile di Palermo e quindi, prossimo alla Legge Urbanistica del 1942. Per completezza espositiva si precisa che gli atti del 1978 e del 1946 non fanno cenno, anche se esistenti all'epoca delle stipule, al piano secondo e terzo, tale mancanza si ipotizza per il fatto che le unità non state oggetto di trasferimento.

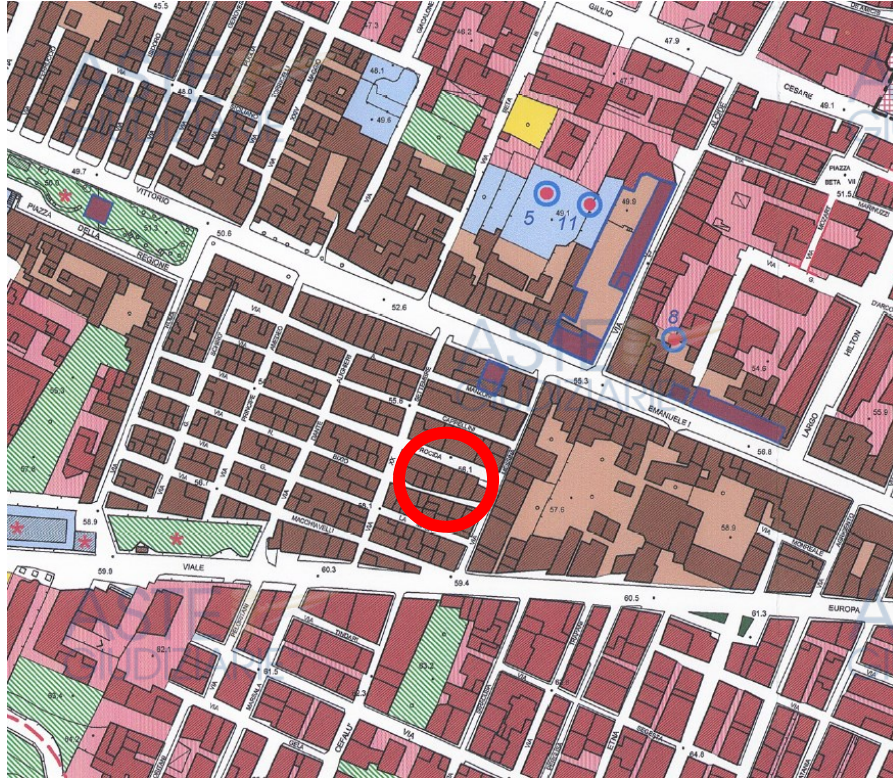
Infine, come accennato, si è voluto procedere in ogni caso alla ricerca aerofotogrammetrica per avere un riscontro sull'epoca di realizzazione dell'edificio, presso la S.A.S. di Palermo (Società Aerofotogrammetrica Siciliana) si è richiesto il primo volo disponibile prossimo al 1942, purtroppo il

volto disponibile risale al 1955, ma essendo una foto di buona qualità e nitidezza si evince chiaramente la
esistenza del fabbricato nella consistenza dello stato attuale, composto da piano terra, primo, secondo e
terzo con annesso terrazzino prospiciente la Via Procida.

Inoltre, la foto del 1955 mostra un edificio non di recente costruzione, lo dimostra il fatto che la copertura
a falde, costituita da coppi siciliani, ha il medesimo tono cromatico degli edifici limitrofi anch'essi di antica
costruzione.

L'esistenza dell'edificio nella sua interezza è riscontrabile anche da una attenta visione del manufatto,
infatti il prospetto non mostra segni di realizzazione in epoche diverse, la conformazione dei balconi,
della struttura portante e della scala di collegamento ai vari piano, non possono che ricondurre a una
realizzazione unica della palazzina, quindi in definitiva in relazione al fatto che nulla è stato reperito presso
il Comune di Villabate si può asserire che l'edificio di Via Procida 51-53 è stato edificato in un periodo
anteriore alla Legge Urbanistica del 1942.

Si attesta altresì che il fabbricato di Via Procida ricade all'interno della ZTO "A", è classificato come
"tessuto urbano di valore storico e ambientale".



Unità di Piano terra, primo, secondo e terzo - Via Procida civ. n. 51-53 (53 catastale)

L'unità immobiliare è annotata al N.C.E.U. del Comune di Villabate al foglio n. **3**, particella n. **575**, sub. n. **5**, Via Procida civ. n. 51-53 (53 catastale), cat. A/4, classe 5, cons. vani 5,0, superficie catastale non presente in visura, rendita € 222,08.

L'accesso all'unità avviene direttamente da strada per mezzo di un infisso in legno in corrispondenza dell'attuale numero civico 51, nonché da un ulteriore ingresso posto al civico 53 ove da un pianerottolo si diparte la scala che permette l'ingresso ai piani superiori.

La consistenza dell'unità immobiliare è la seguente: al piano terra è presente un vano soggiorno e un ambiente cucina, detti vani sono stati descritti nel paragrafo precedente in quanto oggetto di annessione abusiva alla unità adiacente di Via Bixio civ. 50; al piano primo, così come al piano secondo, è presente un ambiente letto con annesso w.c.; il piano terzo è costituito da un locale non rifinito ad uso stenditoio, quest'ultimo permette l'accesso al piccolo terrazzo prospiciente la Via Procida.

I piani terra, primo, secondo e terzo, sono collegati da una scala interna. Le finiture interne, di discreta qualità, sono così costituite: pavimenti in ceramica al piano terra, in marmette di cemento decorate al piano primo e in segati di marmo al piano secondo, infissi interni in tamburato di mogano e vetro, intonaco interno finito a tonachina e soprapittura, i rivestimenti parietali dei servizi igienici fino a circa 1,50 metri; impianti sottotraccia: idrico, elettrico, citofonico, televisivo e telefonico. L'unità non è provvista di impianto di riscaldamento.

Ai fini del conteggio delle superfici, ci si è riferito alle misurazioni così come constatate nella realtà dei luoghi ed indicate negli elaborati planimetrici e, quindi, si sono estrapolati i seguenti dati:

- | | | |
|---|----|---------|
| - superficie esterna lorda | mq | 117,38; |
| - superficie balconi | mq | 4,64; |
| - superficie terrazzo di piano terzo | mq | 8,13; |
| - superficie soffitta (stenditoio) di piano terzo | mq | 33,82; |

Difformità dell'unità di Via Procida

L'unità immobiliare è stata unita di fatto con l'unità adiacente di piano terra avente accesso da Via Bixio, come per l'unità adiacente la fusione delle unità è avvenuta in assenza di licenza o di concessione edilizia, tale abuso oltre che edilizio per fusione di unità immobiliari è anche strutturale in quanto costituisce apertura di un vano porta su muratura portante; quindi, ai fini della commerciabilità del bene si prevede la messa in pristino della muratura mediante chiusura con blocchi di tufo squadriati. Sempre ai fini della stima verranno decurtati, oltre le spese per la regolarità edilizia, i costi per la chiusura del vano di collegamento abusivamente realizzato, nonché per la realizzazione della zona cucina mancante ai fini della costituzione dell'unità abitativa.

Infine dalla visura catastale storica, effettuata in data 28.08.2023 a seguito anche di rilascio della planimetria, si evince che l'unità ha subito una variazione interna per fusione degli originari subalterni 1 e 4, la variazione è stata dichiarata al catasto in data 09.07.1984, inoltre la planimetria del piano terra mostra una diversa distribuzione degli spazi interni rispetto ai luoghi, per cui anche per detta unità necessita procedere alla regolarità edilizia e catastale mediante la presentazione della CILA tardiva ai sensi delle Legge Regionale 16 del 10.08.2016, che comporta il pagamento dei diritti di istruttoria e di segreteria

e della sanzione di € 1.000, infine presentazione di variazione catastale DocFa per diversa distruzione degli spazi interni.

3. Le assunzioni

Si espongono di seguito i fatti, le condizioni e le situazioni che influiscono sull'immobile oggetto della valutazione e sul procedimento di stima.

Ai fini della valutazione delle unità, si attesta che:

- per l'unità di piano terra di Via Alcide De Gasperi non è stato possibile effettuare il sopralluogo all'interno della stessa, in quanto in sede di sopralluogo non si era in possesso delle chiavi per la apertura degli infissi metallici esterni, per cui ai fini della stima la superficie è stata rilevata dall'esterno grazie al fatto che l'edificio risulta libero su tre lati, mentre la consistenza è stata desunta da planimetria catastale rilasciata dall'Ufficio del Territorio di Palermo (ex catasto);
 - le unità oggetto della presente relazione di stima presentano difformità edilizie per le quali necessita la presentazione presso gli uffici comunali di pratiche edilizie ai sensi della Legge Regionale 16 del 10.08.2016, nonché di presentazione DocFa per aggiornamento catastale, meglio descritte nei paragrafi delle descrizioni delle unità;
 - alcune unità presentano di contro difformità non riconducibili a alcuna regolarizzazione di cui alla Legge Regionale 16/2016, per cui per le stesse si è previsto, ai fini della stima, la messa in pristino allo stato originario mediante rimozione delle opere abusivamente realizzate;
 - le unità oggetto di valutazione immobiliare sono sprovviste del certificato di abitabilità, per cui la presentazione della SCA (Segnalazione Certificata di Agibilità) ai sensi dell'art. 24 D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 come sostituito dall'articolo 3, comma 1, lett. i) del d.Lgs. 25 novembre 2016, n. 222, recepito dinamicamente dall'art.1 della L.R. n. 16/2016, comporta preventivamente la conformità degli impianti in dotazione ad ogni unità. In relazione allo stato di manutenzione delle unità descritte, tale elaborato dovrà prodursi a seguito di interventi di manutenzione straordinaria per adeguamento impianti e aspetti di natura igienico sanitari.
- Per le unità oggetto di stima si prefigura un segmento di mercato di compravendita in un mercato di concorrenza monopolistica.

Si è proceduto pertanto alla stima del valore di mercato delle unità attraverso la ricerca diretta dei dati di mercato riferiti a immobili ubicati in prossimità di quelle in esame ed a mezzo dell'applicazione del *Market Comparison Approach*.

4. Valutazione

4.1 Metodologia estimativa adottata

La valutazione delle unità immobiliari prima descritte è richiesta per acquisirne la conoscenza del valore di mercato. Il valore di mercato, in senso estimativo rappresenta *“il più probabile prezzo in contanti, ovvero in altre definite condizioni di finanziamento e di pagamento, per il quale un immobile viene liberamente venduto in un mercato competitivo, nel quale il compratore e il venditore sono bene informati e agiscono con prudenza, nel proprio interesse e senza indebite costrizioni”*.

La stima della unità immobiliare è condotta con il metodo denominato *Market comparison approach*.

Il *Market Comparison Approach (MCA)* è un metodo sintetico di stima che si basa sul principio fondamentale per il quale sul mercato il prezzo dell'immobile oggetto di stima si formerà allo stesso modo in cui il mercato ha fissato nel recente passato i prezzi di immobili simili. Il procedimento si fonda sulla rilevazione dei dati di compravendite recenti di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato cui appartiene quello da valutare. La comparazione tra l'immobile da valutare e gli immobili di prezzo noto e a questo simili permette di determinare il valore di stima dopo che si è operato un complesso di aggiustamenti monetari sui prezzi di mercato accertati, in relazione alle differenti modalità e quantità delle caratteristiche comuni che sono presenti sul campione rilevato. Si correggono in pratica i prezzi rilevati quando le caratteristiche che hanno influenza sul valore di mercato differiscono in quantità o qualità tra quelle di ciascun immobile di cui si è accertato il prezzo e quelle dell'immobile oggetto di stima. Il momento fondamentale dell'analisi che si esegue con il *Market Comparison Approach* sta proprio negli aggiustamenti dei prezzi dei beni di confronto che viene eseguito con la stima dei prezzi marginali.

Le fasi principali del *market comparison approach* si possono così schematizzare:

- analisi del mercato della zona con la individuazione dei segmenti di mercato presenti;

- acquisizione di un campione di indagine relativo al segmento di mercato cui appartiene l'immobile da stimare con l'accertamento dei prezzi realizzati e delle caratteristiche degli immobili cui si riferiscono;
- attenta verifica delle informazioni acquisite per accertare se i prezzi rilevati sono attinenti al criterio di stima del valore di mercato e se si riferiscono ad immobili compresi nel segmento di mercato cui appartiene l'immobile da valutare;
- scelta e definizione delle caratteristiche immobiliari che hanno rilevante influenza sui prezzi di mercato e individuazione di quelle che presentano parità di condizioni tra il campione estimativo e l'oggetto della stima (*coeteris paribus*), in particolare per la caratteristica superficie si è riscontrato che il mercato fornisce dati relativi a quella utile e non quella lorda ossia comprensiva delle murature interne e d esterne, per cui nella tabella delle caratteristiche sono riportate superfici utili;
- compilazione della tabella dei dati;
- stima dei prezzi marginali delle caratteristiche;
- compilazione della tabella di valutazione;
- sintesi valutative;
- presentazione del risultato.

4.2 Analisi del mercato immobiliare

La zona presenta un patrimonio edilizio non di particolare prestigio se pur dotata sufficientemente delle urbanizzazioni primarie e delle principali infrastrutture quali scuole e chiese. Le tipologie edilizie presenti sono costituite da fabbricati composti da 2 e 4 elevazioni fuori terra e comprendono edifici in muratura e in c.a., alcuni di ottima fattura, alternati ad episodi edilizi di qualità modeste. La ricerca dei comparabili, ossia immobili aventi caratteristiche simili alle unità oggetto di stima, è stata condotta su diverse tipologie edilizie in relazione ai “segmento di mercato” riscontrati, in particolare alcune unità presentano caratteristiche tipiche delle abitazioni di piccoli centri o di paese, dove gli ambienti si sviluppano su più livelli collegati da scale interne, altra forma di mercato è rappresentata da abitazioni realizzate negli anni '60-'80 con struttura portante in c.a. facenti parte di edifici con più elevazioni fuori

terra, infine si è riscontrato una tipologia di abitazione storica con massimo due livelli fuori terra, ove il mercato registra un livello di prezzo molto basso.

Il trasporto pubblico è assicurato da linee di autobus lungo l'asse di Via Giulio Cesare, Viale Europa, Corso Vittorio Emanuele. La tipologia immobiliare da cui si è rilevato il campione di indagine è costituita da appartamenti in edifici a 2 e 3 elevazioni, in cui solitamente i contratti di compravendita sono stipulati tra soggetti privati con intermediazione di agenzia immobiliare. La forma di mercato è riconducibile alla concorrenza monopolistica. Il numero degli scambi nella zona è stato nel recente passato abbastanza ridotto con contrattazioni poco frequenti, si tratta pertanto di un mercato poco dinamico. Per il passato le quotazioni sono risultate in ribasso e tale andamento si conferma nel breve periodo.



Localizzazione dell'unità oggetto di stima

I parametri del segmento di mercato in cui ricadono la unità immobiliare sono i seguenti:

Localizzazione: Comune: Villabate (PA), Zona: centrale, Corso Vittorio Emanuele e d'intorni.

Tipo di contratto: Compravendita.

Destinazione: Residenziale.

Tipologia immobiliare e edilizia: Usato, appartamenti in edifici a 2/3 elevazioni, senza ascensore, senza riscaldamento autonomo. Edifici con struttura in muratura e in c.a. costruiti negli anni '40, '50 e '60.

Rapporti mercantili:

- Rapporto mercantile prezzo balconi/prezzo superficie principale = 0,33;
- Saggio annuo di svalutazione = - 0,03;
- Livello piano = -0,02 (edifici senza ascensore).

Caratteri della domanda e dell'offerta:

- Tipo di attività dei contraenti: privati, commercianti, professionisti;
- Motivazione a vendere: trasferimento in città;
- Motivazione a comprare: trasferimento.

Forma di mercato: concorrenza monopolistica ristretta, per gruppi di compratori e venditori;

rapporto offerta/domanda = 1,1.

Livello del prezzo: Prezzo medio unitario per unità in muratura euro/mq 300;

Prezzo medio unitario per unità in c.a. euro/mq 900.

Tipo di intermediazione: agenzie immobiliari locali e sensali indipendenti.

4.3 Campione di indagine

Gli immobili che hanno formato il campione estimativo sono i seguenti:

Unità A (Via V. Emanuele)

Trattasi di magazzino collocato al piano terra, di un edificio costituito da 3 piani fuori terra, senza ascensore. Presenta una superficie principale di 50,00 mq, senza servizio igienico. Il suo stato di conservazione e manutenzione è discreto, non è dotato di impianto di riscaldamento autonomo. L'unità è in fase di contrattazione offerta al mercato al prezzo di € 50.000,00.

Unità B (Via V. Emanuele)

Trattasi di magazzino collocato al piano terra, di un edificio costituito da 2 piani fuori terra, senza ascensore. Presenta una superficie principale di 61,00 mq, un servizio igienico. Il suo stato di conservazione e manutenzione è discreto, non è dotato di impianto di riscaldamento autonomo. L'unità è in fase di contrattazione offerta al mercato al prezzo di € 40.000,00.

Unità C (Via G. Ungaretti)

Trattasi di magazzino collocato al piano terra, di un edificio costituito da 4 piani fuori terra, senza ascensore. Presenta una superficie principale di 86,91 mq, un servizio igienico. Il suo stato di conservazione e manutenzione è discreto, non è dotato di impianto di riscaldamento autonomo. La data di compravendita risale a marzo 2023 e il prezzo di compravendita è di € 55.000,00.

Unità D (Via Taormina)

L'appartamento è collocato al piano secondo con terrazzo soprastante, di un edificio costituito da 3 piani fuori terra, senza ascensore. Presenta una superficie principale di 101,00 mq, una superficie terrazzo di 90,00 mq e una superficie balconi di 15,00 mq, un servizio igienico. Il suo stato di conservazione e manutenzione è buono, non è dotato di impianto di riscaldamento autonomo. La data di compravendita risale a aprile 2023 e il prezzo di compravendita è di € 85.000,00.

Unità E (Via Giovanna D'Arco)

L'appartamento è collocato al piano terra, di un edificio costituito da 3 piani fuori terra, senza ascensore. Presenta una superficie principale di 85,13 mq e una superficie balconi di 18,32 mq, un servizio igienico. Il suo stato di conservazione e manutenzione è buono, non è dotato di impianto di riscaldamento autonomo. La data di compravendita risale a marzo 2023 e il prezzo di compravendita è di € 70.000,00.

Unità F (Via G. Ungaretti)

L'appartamento è collocato al piano terzo con terrazzo, di un edificio costituito da 4 piani fuori terra, senza ascensore. Presenta una superficie principale di 113,70 mq e una superficie balconi di 19,00 mq, un servizio igienico. Il suo stato di conservazione e manutenzione è buono, non è dotato di impianto di

riscaldamento autonomo. La data di compravendita risale a marzo 2023 e il prezzo di compravendita è di € 85.000,00.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Unità G (Corso Vittorio Emanuele)

L'appartamento è collocato al piano secondo e terrazzo di copertura, di un edificio costituito da 3 piani fuori terra, senza ascensore. Presenta una superficie principale di 153,27 mq, una superficie terrazzo di 46,40 mq, una superficie balconi di 3,54 mq e una superficie soffitta di 26,40 mq, tre servizi igienici. Il suo stato di conservazione e manutenzione è scarso, non è dotato di impianto di riscaldamento autonomo. La data di compravendita risale a febbraio 2023 e il prezzo di compravendita è di € 75.000,00.

Unità H (Via G. Verdi)

L'appartamento è collocato al piano terra, primo e secondo sottotetto, di un edificio costituito da 2 piani fuori terra, senza ascensore. Presenta una superficie principale di 85 mq, una superficie terrazzo di 10,00 mq, una superficie balconi di 1,67 mq e una superficie soffitta di 15,00 mq, un servizio igienico. Il suo stato di conservazione e manutenzione è scarso, non è dotato di impianto di riscaldamento autonomo. La data di compravendita risale a febbraio 2023 e il prezzo di compravendita è di € 16.000,00.

Unità I (Via G. Verdi)

L'appartamento è collocato al piano terra e primo, di un edificio costituito da 2 piani fuori terra, senza ascensore. Presenta una superficie principale di 85 mq, e una superficie balconi di 1,65 mq, un servizio igienico. Il suo stato di conservazione e manutenzione è scarso, non è dotato di impianto di riscaldamento autonomo. La data di compravendita risale a febbraio 2023 e il prezzo di compravendita è di € 15.000,00.

Unità L (Via E. Filiberto)

L'appartamento è collocato al piano terra di un edificio costituito da 3 piani fuori terra, senza ascensore. Presenta una superficie principale di 84 mq, un servizio igienico. Il suo stato di conservazione e manutenzione è buono, non è dotato di impianto di riscaldamento autonomo. La data di compravendita risale a febbraio 2023 e il prezzo di compravendita è di € 22.000,00.

4.4 Verifica delle informazioni acquisite

I prezzi degli immobili che hanno formato il campione di indagine sono stati analizzati per verificarne l'attendibilità e l'appartenenza allo specifico segmento di mercato che ci interessa. Sono stati scelti all'interno di un insieme più numeroso contenente anche unità per le quali le informazioni sui prezzi si sono ritenuti di scarsa veridicità o che si riferivano per caratteristiche dimensionali e tecniche a immobili appartenenti a segmenti diversi da quello delle unità immobiliari da valutare.

4.5 Caratteristiche immobiliari

Le caratteristiche considerate sono le seguenti:

Data (DAT): è relativa alla data della compravendita che può essere più o meno recente e viene contata in mesi retrospettivamente a partire dal momento di stima che si assume al febbraio 2017;

Superficie principale (SUP): come rilevato nel segmento di mercato dell'usato, è la superficie esterna lorda espressa in metri quadrati;

Superficie balconi (TER): superficie delle terrazze misurata in metri quadrati;

Superficie balconi (BAL): superficie dei balconi misurata in metri quadrati;

Servizi (SER): indica il numero di servizi presenti nell'unità immobiliare;

Livello piano (LIV): è l'apprezzamento che il mercato attribuisce alla quota di piano; nella fattispecie si è verificato una diminuzione del 0,02 % salendo da un piano al successivo in edifici sprovvisti di ascensore;

Prezzo marginale Stato di Manutenzione (STM): Tale caratteristica misura con una scala a punteggio, 1 per indicare uno stato di manutenzione scarso ove necessitano opere di manutenzione ordinarie e straordinarie, 2 per indicare uno stato di manutenzione mediocre ove sono state già realizzate opere di manutenzione ordinaria con esclusione del rifacimento della pavimentazione oppure intonaci e tinteggiature, 3 per indicare uno stato di manutenzione ottimo per il quale sono state realizzate opere di manutenzione ordinaria, straordinaria, coinvolgendo nella sua interezza l'unità immobiliare (strutture, pavimenti, infissi e rivestimenti).

Anche altre caratteristiche sono importanti per gli appartamenti in condominio quali ad esempio: il posto auto, la presenza e qualità degli impianti tecnologici, l'esposizione prevalente, l'accesso, ecc. Nel caso in esame queste variabili non vengono considerate perché il campione estimativo presenta per queste caratteristiche parità di condizioni (*coeteris paribus*).

4.6 Compilazione della tabella dei dati e indicazione degli indici mercantili

Per le valutazioni delle singole unità immobiliari vedasi allegati alla relazione con riportati:

- le tabelle dei dati delle unità di confronto e degli immobili oggetto di stima;
- i calcoli dei prezzi marginali delle singole caratteristiche;
- la tabella di valutazione con la metodologia *market comparison approach*.

Nello specifico all'interno della tabella di valutazione sono riportate le unità immobiliari di confronto in base al loro prezzo e alle loro caratteristiche, in modo da calcolare i prezzi corretti nell'ultima riga.

Le caselle della tabella di valutazione rappresentano il prodotto tra il prezzo marginale e la differenza della caratteristica rispetto all'immobile oggetto di stima.

Si riportano di seguito i risultati delle singole valutazioni effettuate:

RIEPILOGO DEI VALORI					
foglio	particella	sub.	indirizzo	piano	valore
2	464	1	Via Alcide De Gasperi, 34	terra	€ 33.300,00
2	464	2	Via Alcide De Gasperi, 36	primo	€ 38.100,00
2	464	3	Via Alcide De Gasperi, 36	secondo	€ 36.500,00
3	575	2	Via Nino Bixio, 50 (già 32)	terra	€ 10.400,00
3	575	3	Via Nino Bixio, 52 (già 34)	primo	€ 5.950,00
3	575	5	Via Procida, 53	terra, primo, secondo e terzo	€ 49.200,00
SOMMANO					€ 173.450,00

4.7 Sintesi valutativa

Il valore di stima dell'immobile da valutare (*subject*) è dato dalla media dei prezzi corretti ossia dopo avere operato gli aggiustamenti dei prezzi dei beni di confronto. La divergenza percentuale sui prezzi corretti è risultata per tutte le valutazioni effettuate è risultato inferiore al 5,00%.

Il valore di stima delle unità immobiliari (*subject*) alla data 08.08.2023 è pari 173.450,00 euro.

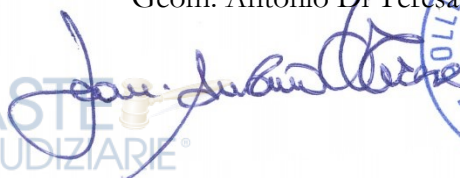
5. Dichiarazione di qualità

La relazione di stima è stata redatta secondo le prescrizioni tecnico-pratiche e metodologiche dello Standard di rilevazione dei dati immobiliari e i principi del Codice di comportamento dei professionisti che operano nel campo delle stime immobiliari.

Palermo, lì 05.09.2023

Il tecnico

Geom. Antonio Di Teresa



ELENCO ALLEGATI

1. Valutazione delle unità facenti parte dell'edificio di Via Alcide De Gasperi civv. 34-36;
 - tabelle dei dati delle unità di confronto e degli immobili oggetto di stima;
 - calcoli dei prezzi marginali delle singole caratteristiche;
 - tabella di valutazione con la metodologia market comparison approach;
 - planimetrie delle unità immobiliari;
 - documentazione fotografica;
2. Valutazione delle unità facenti parte dell'edificio di Via Nino Bixio civv. 50-52;
 - tabelle dei dati delle unità di confronto e degli immobili oggetto di stima;
 - calcoli dei prezzi marginali delle singole caratteristiche;
 - tabella di valutazione con la metodologia market comparison approach;
 - planimetrie delle unità immobiliari;
 - documentazione fotografica;
3. Valutazione dell'unità facente parte dell'edificio sito in Via Procida civv. 51-53;
 - tabelle dei dati delle unità di confronto e degli immobili oggetto di stima;
 - calcoli dei prezzi marginali delle singole caratteristiche;
 - tabella di valutazione con la metodologia market comparison approach;
 - planimetrie delle unità immobiliari;
 - documentazione fotografica;
4. Documentazione catastale;
5. Stralcio dei titoli degli immobili presi a confronto.