

**Relazione tecnico-estimativa relativa alla determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili, siti in Palermo, Via dell'Ermellino n. 33/a-b di proprietà della Cooperativa Edilizia "PIANO VERDE" oggi in Liquidazione Coatta Amministrativa**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



.....  
(Dott. Arch. Vincenzo Bonsignore)

**Studio di Architettura e Consulenza Tecnico Scientifica**

**Vincenzo Bonsignore Architetto**

Via Carella, 5 – 90139 – PALERMO

Tel. 389 877 39 39 – 393 034 60 22

E-mail: arch.bonsignore@libero.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**Relazione tecnico-estimativa relativa alla determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili, siti in Palermo, Via dell'Ermellino n. 33/a-b di proprietà della Cooperativa Edilizia "PIANO VERDE" oggi in Liquidazione Coatta Amministrativa.**



**INDICE**

PREMESSA .....	2
PARTE I – IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE .....	7
1 Oggetto della stima .....	7
2 Inquadramento territoriale .....	11
3 Descrizione degli immobili .....	12
4 Dati identificativi e consistenza .....	13
4.1 Consistenza .....	16
4.2 Dati catastali .....	20
4.3 Posizione urbanistico-edilizia .....	23
PARTE II – PROCESSO DI VALUTAZIONE .....	23
5 Scopo della stima .....	23
5.1 Criterio e metodologia estimativa adottata .....	23
5.1.a Indagine di Mercato e costituzione del campione .....	24
5.1.b Adeguamenti e decurtazioni, calcolo coefficiente correttivo globale... ..	25
5.2 Determinazione del più probabile valore di mercato .....	27
CONCLUSIONI .....	31
ALLEGATI: Visure catastali	



## PREMESSA

L'ufficio di liquidazione composto dal Dott.Leonardo Roccella, dal Dott.Salvatore Granatelli e dal Prof.Francesco Ferraro, ha conferito allo scrivente Arch.vincenzo Bonsignore iscritto all'Albo dell'Ordine degli Architetti, Paesaggisti, Pianificatori e Conservatori della Provincia di Palermo, al n.3788, l'incarico, avente per oggetto la redazione di una perizia tecnico-estimativa relativa alla determinazione del valore degli immobili di proprietà della società in liquidazione ubicati a Palermo di cui alla seguente tabella:

n	tipologia	indirizzo	piano	fg	p.lla	sub.	categoria
1	Autorimessa	Via dell'ermellino, 33/b	S/1	84	1857	8	C/6
2	Autorimessa	Via dell'ermellino, 33/a	S/2	84	1857	33	C/6
3	Autorimessa	Via dell'ermellino, 33/a	S/2	84	1857	34	C/6
4	Autorimessa	Via dell'ermellino, 33/a	S/2	84	1857	35	C/6
5	Autorimessa	Via dell'ermellino, 33/a	S/2	84	1857	36	C/6
6	Autorimessa	Via dell'ermellino, 33/a	S/2	84	1857	37	C/6
7	Autorimessa	Via dell'ermellino, 33/a	S/2	84	1857	38	C/6
8	Autorimessa	Via dell'ermellino, 33/a	S/2	84	1857	39	C/6
9	Autorimessa	Via dell'ermellino, 33/a	S/2	84	1857	40	C/6
10	Autorimessa	Via dell'ermellino, 33/a	S/2	84	1857	41	C/6
11	Autorimessa	Via dell'ermellino, 33/a	S/2	84	1857	42	C/6
12	Autorimessa	Via dell'ermellino, 33/a	S/2	84	1857	43	C/6
13	Autorimessa	Via dell'ermellino, 33/a	S/2	84	1857	44	C/6
14	Autorimessa	Via dell'ermellino, 33/a	S/2	84	1857	45	C/6
15	Autorimessa	Via dell'ermellino, 33/a	S/2	84	1857	46	C/6
16	Autorimessa	Via dell'ermellino, 33/a	S/2	84	1857	47	C/6
17	Autorimessa	Via dell'ermellino, 33/a	S/2	84	1857	48	C/6
18	Autorimessa	Via dell'ermellino, 33/a	S/2	84	1857	49	C/6

19	Autorimessa	Via dell'ermellino, 33/a	S/2	84	1857	50	C/6
20	Autorimessa	Via dell'ermellino, 33/a	S/2	84	1857	51	C/6
21	Autorimessa	Via dell'ermellino, 33/a	S/2	84	1857	52	C/6
22	Autorimessa	Via dell'ermellino, 33/a	S/2	84	1857	53	C/6
23	Autorimessa	Via dell'ermellino, 33/a	S/2	84	1857	54	C/6
24	Autorimessa	Via dell'ermellino, 33/a	S/2	84	1857	55	C/6
25	Autorimessa	Via dell'ermellino, 33/a	S/2	84	1857	56	C/6
26	Autorimessa	Via dell'ermellino, 33/a	S/2	84	1857	57	C/6
27	Autorimessa	Via dell'ermellino, 33/a	S/2	84	1857	58	C/6
28	Autorimessa	Via dell'ermellino, 33/a	S/2	84	1857	59	C/6
29	Autorimessa	Via dell'ermellino, 33/a	S/2	84	1857	60	C/6
30	Autorimessa	Via dell'ermellino, 33/a	S/2	84	1857	61	C/6
31	Autorimessa	Via dell'ermellino, 33/a	S/2	84	1857	62	C/6

La presente relazione estimativa ha per oggetto determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili siti in Palermo, via dell'Ermellino n. 33/a-b-c, di proprietà della Cooperativa Edilizia "PIANO VERDE" oggi in Liquidazione Coatta Amministrativa.

Visto lo scopo della consulenza (determinazione del valore di mercato), non avendo avuto possibilità di accedere alle singole unità immobiliari, la presente relazione viene redatta sulla scorta della consistenza in termini di superficie commerciale ragguagliata, calcolata sulla base della planimetria catastale secondo i criteri stabiliti dal DPR 138/98, tenuto conto delle caratteristiche edilizie, il livello di rifinitura e dotazione impiantistica di capitolato, la destinazione dei locali e lo stato manutentivo e i conservativo degli immobili.

Inoltre, lo scrivente presuppone, ai fini estimali, che gli immobili siano in regolare posizione urbanistico-edilizia ed in possesso di tutte le certificazioni necessarie all'attuale destinazione d'uso.

Per l'esecuzione dell'incarico affidato sono stati condotti gli accertamenti di rito, sia in Ufficio che in sopralluogo (pertinenze esterne), quest'ultimi effettuati in data 14/02/2014 e 11/04/2014, con l'ausilio di riprese fotografiche, con l'obiettivo di verificare lo stato di fatto

e le caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili, nonché di svolgere le opportune indagini di mercato necessarie ad acquisire i parametri economici di mercato.

Acquisite tutte le notizie tecniche ed economiche necessarie per effettuare la valutazione richiesta, si é proceduto alla redazione della relazione tecnico-estimativa di seguito esposta in dettaglio.

## PARTE I – IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE

### 1 OGGETTO DELLA STIMA

Si premette che, il COMUNE DI PALERMO, mediante convenzione rep.n.26705, redatta il giorno 11 Agosto 1978 dal Notaio A.Russo di Bagheria, ivi registrata il 14 Agosto 1978 al n.824 e trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Palermo il 30 Maggio 1985 ai nn.20224/15810, e successivi atti integrativi del 29/01/1981 e 5 Marzo 1992, ha concesso alla cooperativa "PIANO VERDE" il diritto di superficie di un lotto di terreno destinato ad edilizia economica popolare, individuato nel N.C.T. di tale comune al Fg. n.84, Part.IIe n. 7, 465, 466, 467, 468, 469, 486, 496, 497, 498, 499, 542, 544, 625, 634, 670, 753, 821, 858.

Il predetto lotto è sito in Palermo, località Bonagia e risulta esteso circa mq.19120.

Su detta area la cooperativa "PIANO VERDE", ha realizzato tre edifici, autorimesse e altri servizi e pertinenze, distribuiti su quattro porzioni di terreno catastalmente distinte.

Ai gruppi di immobili che risultano da tale distribuzione è stata attribuita la denominazione di 1°, 2°, 3°e 4° programma.

Nel dettaglio:

- Il **PRIMO PROGRAMMA** impegna un volume di complessivi mc.38.990 fuori terra e comprende – l'edificio "A" di 70 alloggi, autorizzato con la concessione edilizia n.104, rilasciata dal COMUNE DI PALERMO il 12 Febbraio 1981, l'edificio "C/3" di 20 alloggi, autorizzato con la concessione edilizia n.179, rilasciata dal COMUNE DI PALERMO il 14 Marzo 1983, seguita da concessione in variante n.313 del 21 Ottobre 1987. A detti edifici risulta aggregata un'area destinata a parcheggio collettivo, sottostante e latistante l'edificio "A", estesa mq.2.000 circa, riservata esclusivamente ai soci assegnatari degli alloggi facenti parte del primo programma costruttivo ad oggi integrata con altra rea, con la medesima destinazione, risultante dalla realizzazione di un corpo di fabbrica interrato, che collega gli edifici "A" e "C/3" esteso mq.525 al livello inferiore e mq. al livello della copertura, compresa la corsia di accesso dalla via dell'Ermellino;
- Il **SECONDO PROGRAMMA** impegna un volume di mc. 41.678 fuori terra e comprende gli edifici "B1", "B2", "B3" e "C2", di 20 alloggi ciascuno, nonché l'edificio "C1" di 14 alloggi, tutti autorizzati con la concessione edilizia n.104 del 12 Febbraio 1981 e successive varianti n.179 del 14 Marzo 1983 e n.313 del 21 Ottobre 1987; A detti edifici risulta aggregata un'area vincolata a parcheggio

comprendente n.94 box distribuiti su due piani interrati latitanti i medesimi edifici, estesa complessivamente mq.4.574.

- Il **TERZO PROGRAMMA** impegna un volume fuori terra di mc.53.098 fuori terra e comprende gli edifici "D1", "D2", "D3", "E1", "E2", "E3", tutti autorizzati con la concessione n.313 del 21 ottobre 1987. A detti edifici risulta aggregata un'area vincolata a parcheggio comprendente n.148 box, suddivisi su due piani interrati latitanti i medesimi edifici, estesa complessivamente mq.6.150.
- Il **QUARTO PROGRAMMA** è costituito da un corpo di fabbrica composto da due piani interrati destinati a parcheggio, comprende esclusivamente n.45 box auto, costruiti su porzione del sottosuolo (1° e 2° piano seminterrato) e precisamente nel sottosuolo dell'area identificata nel N.C.T. del comune di Palermo al Fg. Di mappa n.84, con le Part.lla nn.1626 – 1627 – 1629.

La presente relazione tecnico-estimativa ha come oggetto gli immobili di proprietà della cooperativa **non venduti**, così individuati:

n	tipologia	indirizzo	piano	fg	p.lla	sub.	categoria
1	Autorimessa	Via dell'ermellino, 33/b	S/1	84	1857	8	C/6
2	Autorimessa	Via dell'ermellino, 33/a	S/2	84	1857	33	C/6
3	Autorimessa	Via dell'ermellino, 33/a	S/2	84	1857	34	C/6
4	Autorimessa	Via dell'ermellino, 33/a	S/2	84	1857	35	C/6
5	Autorimessa	Via dell'ermellino, 33/a	S/2	84	1857	36	C/6
6	Autorimessa	Via dell'ermellino, 33/a	S/2	84	1857	37	C/6
7	Autorimessa	Via dell'ermellino, 33/a	S/2	84	1857	38	C/6
8	Autorimessa	Via dell'ermellino, 33/a	S/2	84	1857	39	C/6
9	Autorimessa	Via dell'ermellino, 33/a	S/2	84	1857	40	C/6
10	Autorimessa	Via dell'ermellino, 33/a	S/2	84	1857	41	C/6
11	Autorimessa	Via dell'ermellino, 33/a	S/2	84	1857	42	C/6
12	Autorimessa	Via dell'ermellino, 33/a	S/2	84	1857	43	C/6
13	Autorimessa	Via dell'ermellino, 33/a	S/2	84	1857	44	C/6
14	Autorimessa	Via dell'ermellino, 33/a	S/2	84	1857	45	C/6
15	Autorimessa	Via dell'ermellino, 33/a	S/2	84	1857	46	C/6

16	Autorimessa	Via dell'ermellino, 33/a	S/2	84	1857	47	C/6
17	Autorimessa	Via dell'ermellino, 33/a	S/2	84	1857	48	C/6
18	Autorimessa	Via dell'ermellino, 33/a	S/2	84	1857	49	C/6
19	Autorimessa	Via dell'ermellino, 33/a	S/2	84	1857	50	C/6
20	Autorimessa	Via dell'ermellino, 33/a	S/2	84	1857	51	C/6
21	Autorimessa	Via dell'ermellino, 33/a	S/2	84	1857	52	C/6
22	Autorimessa	Via dell'ermellino, 33/a	S/2	84	1857	53	C/6
23	Autorimessa	Via dell'ermellino, 33/a	S/2	84	1857	54	C/6
24	Autorimessa	Via dell'ermellino, 33/a	S/2	84	1857	55	C/6
25	Autorimessa	Via dell'ermellino, 33/a	S/2	84	1857	56	C/6
26	Autorimessa	Via dell'ermellino, 33/a	S/2	84	1857	57	C/6
27	Autorimessa	Via dell'ermellino, 33/a	S/2	84	1857	58	C/6
28	Autorimessa	Via dell'ermellino, 33/a	S/2	84	1857	59	C/6
29	Autorimessa	Via dell'ermellino, 33/a	S/2	84	1857	60	C/6
30	Autorimessa	Via dell'ermellino, 33/a	S/2	84	1857	61	C/6
31	Autorimessa	Via dell'ermellino, 33/a	S/2	84	1857	62	C/6

Le unità immobiliari oggetto della presente stima, sono di proprietà della Cooperativa Edilizia "PIANO VERDE" oggi in Liquidazione Coatta Amministrativa.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

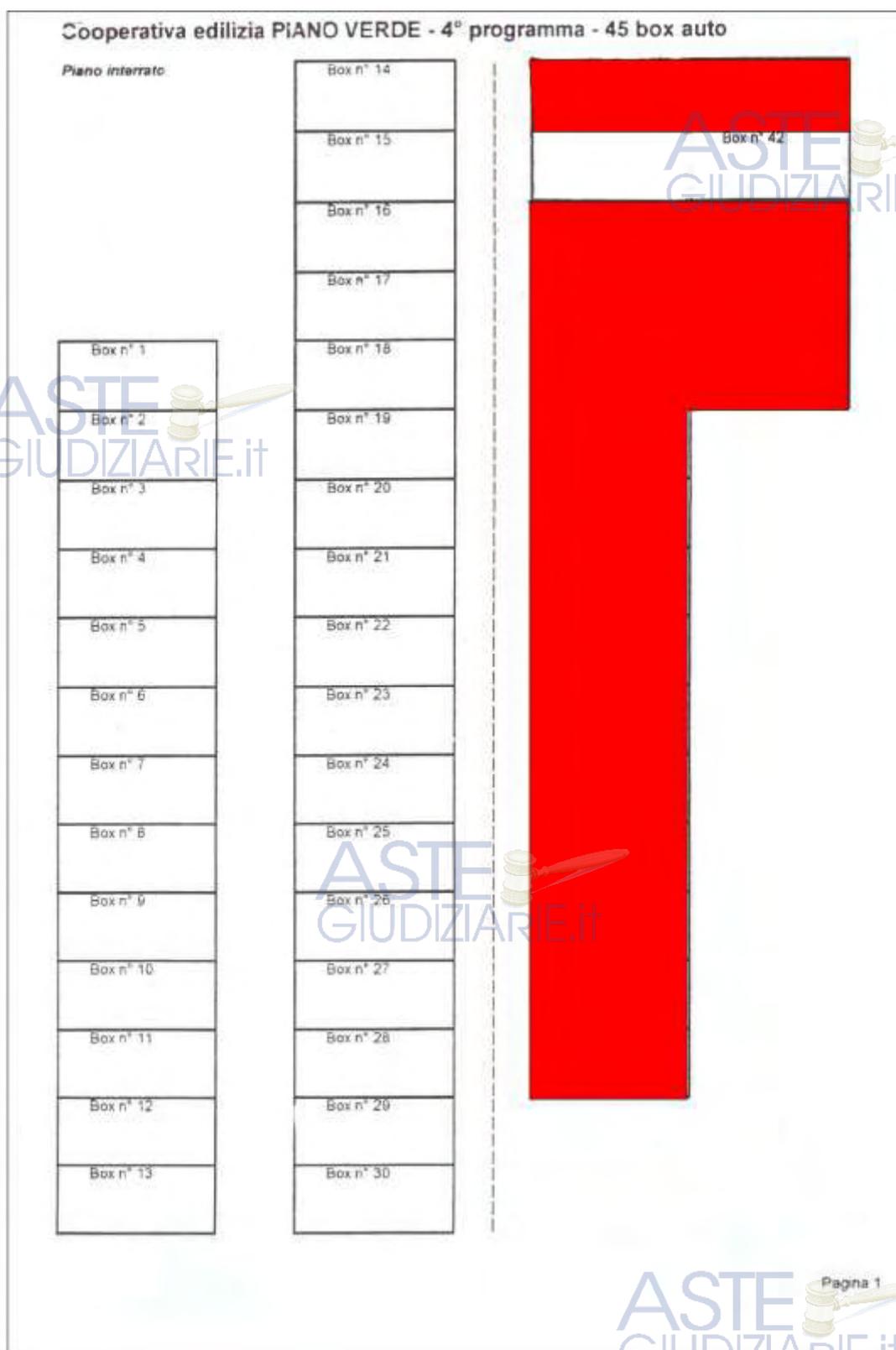


Immagine 1 – INDIVIDUAZIONE IMMOBILI - La campitura sottintende gli immobili già venduti

## 2 INQUADRAMENTO TERRITORIALE

La zona dove sono ubicati i beni oggetto di valutazione ha carattere prettamente residenziale, con un tessuto urbanistico risalente ai primi anni '70 – '80 e da nuovi insediamenti residenziali sorti nell'ultimo decennio.

La zona è facilmente raggiungibile sia con mezzi privati che con mezzi pubblici, percorrendo in direzione CT-ME il Viale Regione Siciliana.

Le proprietà oggetto di stima sono ubicate a circa 1 Km dall'uscita BONAGIA della Circonvallazione di Palermo.

La zona di ubicazione degli edifici, periferica, ricade secondo la perimetrazione dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) pubblicato dall' Agenzia del Territorio, nella zona "D12" della fascia periferica del territorio comunale denominata " BONAGIA" .

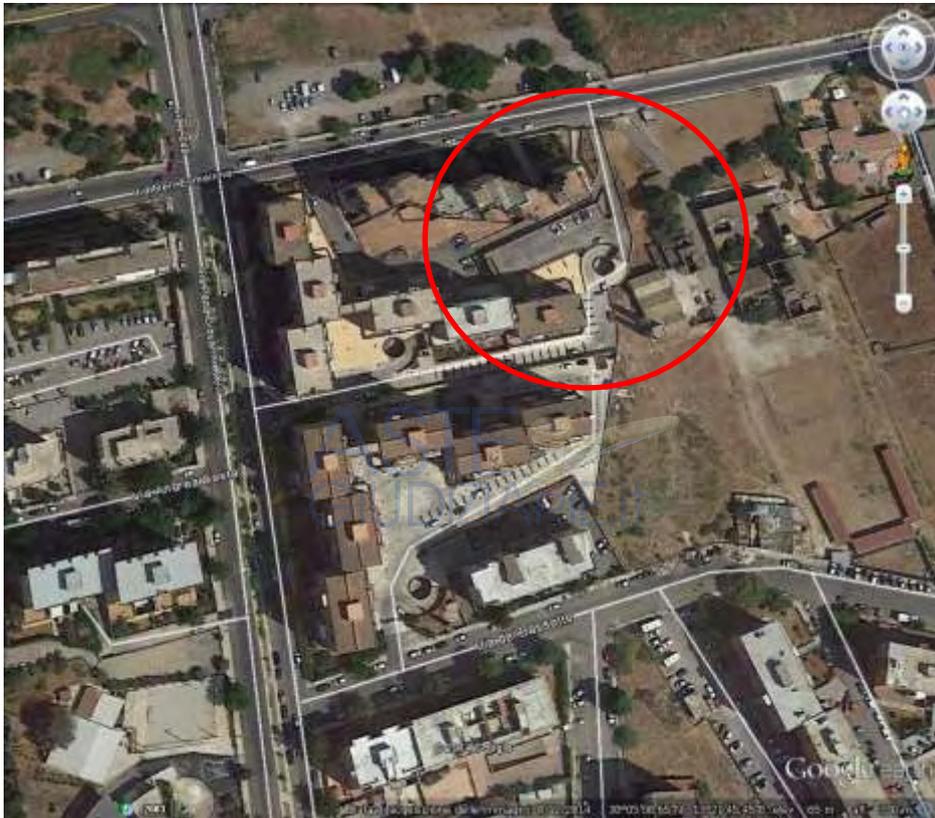
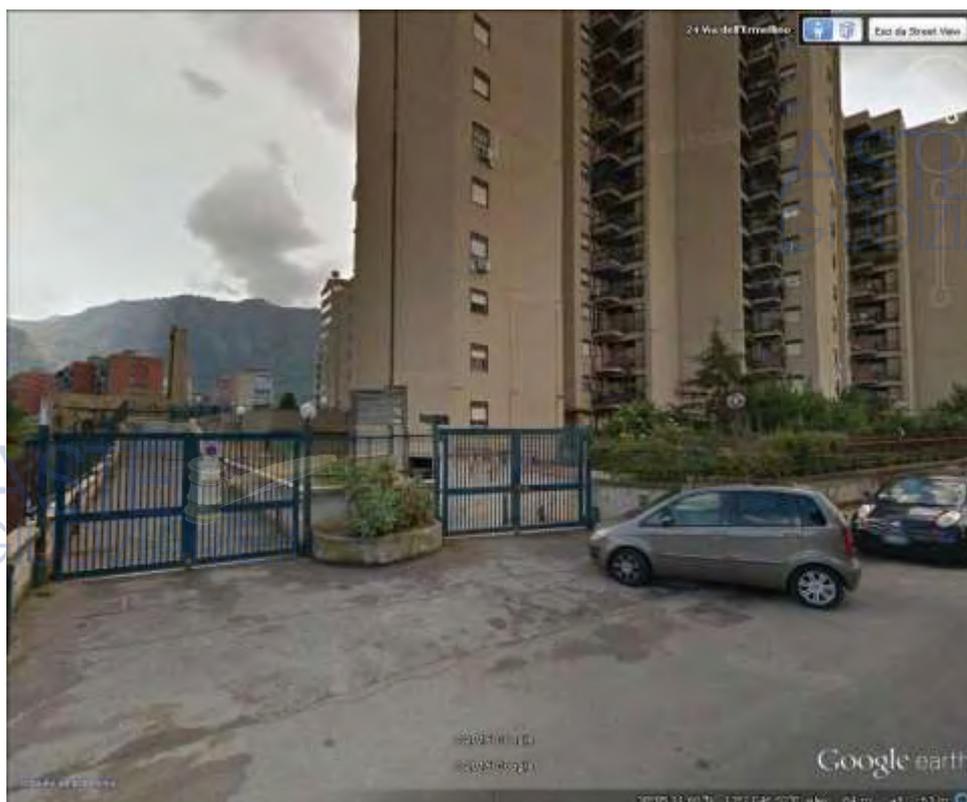


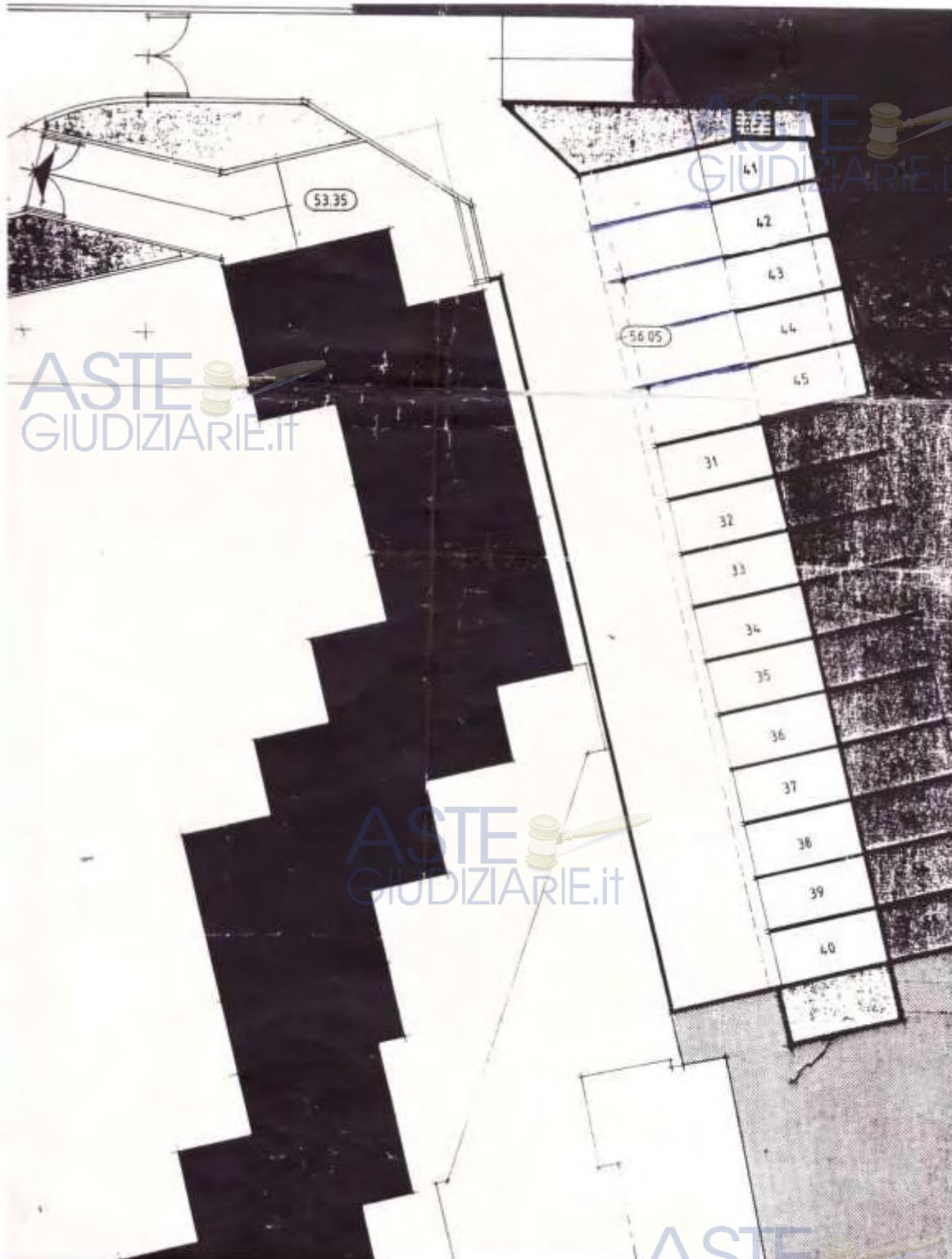
Immagine 2 – Foto aerea tratta da Google Earth

## 3 DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Il **QUARTO PROGRAMMA** è costituito da un corpo di fabbrica composto da due piani interrati destinati a parcheggio, comprende esclusivamente n.45 box auto, costruiti su porzione del sottosuolo (1° e 2° piano seminterrato) e precisamente nel sottosuolo dell'area identificata nel N.C.T. del comune di Palermo al Fg. Di mappa n.84, con le Part.lle nn.1626 – 1627 – 1629.



L'accesso alla proprietà è garantito da un ingresso autonomo distinto al civico 33/B di Via dell'Ermellino (foto 1 e 2) che tramite una rampa carrabile conduce alle autorimesse interrate e sul lastrico solare che sottintende le autorimesse seminterrate.



**Planimetria locali seminterrati**

Dal punto di vista manutentivo e conservativo, si ritiene opportuno evidenziare, che i **locali interrati**, si presentano in normali condizioni generali in relazione all'epoca di realizzazione, i **locali seminterrati** si presentano invece piuttosto degradati, anche e soprattutto in relazione alle condizioni di vetusta del lastrico solare la cui ormai carente

impermeabilizzazione agevola l'infiltrazione delle acque meteoriche sui manufatti a contatto, con le immaginabili conseguenze.

Si procede di seguito alla descrizione delle unità immobiliari oggetto di stima con la presente relazione di proprietà della Cooperativa Edilizia "PIANO VERDE" in L.c.a.

### 3.1. Descrizione unità immobiliari

Le unità immobiliari in oggetto fatta eccezione per la diversa quadratura sono dotati delle stesse caratteristiche tipologiche.

I diversi corpi di fabbrica che ospitano le unità immobiliari sono realizzati con struttura in c.a. e presentano altezza pari a mt.2.35.

Le opere di finitura interna sono ispirate da grande semplicità, le pareti interne risultano definite a tonachino, la pavimentazione in battuto cementizio, l'ingresso dotato di saracinesca basculante.

Le unità immobiliari sono dotate di impianto elettrico e di impianto idrico, anche se quest'ultimo risulta non funzionante a causa della dismissione del contatore generale che originariamente le collegava alla rete di adduzione comunale.

## 4 DATI E CONSISTENZA

### 1.1. Consistenza

Si riporta nella tabella che segue, la superficie commerciale ragguagliata, delle unità immobiliari sopra descritte, determinata secondo i criteri stabiliti dal DPR 138/98 sulla base della planimetria catastale.

N	Foglio	Particella	Subalterno	Ubicazione	Magazzino o Box auto (mq) (C)	Superficie Totale ragguagliata (mq)
1	84	1857	8	Via dell'ermellino, 33/b - S1 int. 42	36	36
2	84	1857	33	Via dell'ermellino, 33/b	21	21
3	84	1857	34	Via dell'ermellino, 33/b	17	17
4	84	1857	35	Via dell'ermellino, 33/b	17	17
5	84	1857	36	Via dell'ermellino, 33/b	17	17

6	84	1857	37	Via dell'ermellino, 33/b	17	17
7	84	1857	38	Via dell'ermellino, 33/b	17	17
8	84	1857	39	Via dell'ermellino, 33/b	17	17
9	84	1857	40	Via dell'ermellino, 33/b	17	17
10	84	1857	41	Via dell'ermellino, 33/b	17	17
11	84	1857	42	Via dell'ermellino, 33/b	17	17
12	84	1857	43	Via dell'ermellino, 33/b	17	17
13	84	1857	44	Via dell'ermellino, 33/b	17	17
14	84	1857	45	Via dell'ermellino, 33/b	17	17
15	84	1857	46	Via dell'ermellino, 33/b	17	17
16	84	1857	47	Via dell'ermellino, 33/b	17	17
17	84	1857	48	Via dell'ermellino, 33/b	17	17
18	84	1857	49	Via dell'ermellino, 33/b	17	17
19	84	1857	50	Via dell'ermellino, 33/b	17	17
20	84	1857	51	Via dell'ermellino, 33/b	17	17
21	84	1857	52	Via dell'ermellino, 33/b	17	17
22	84	1857	53	Via dell'ermellino, 33/b	17	17
23	84	1857	54	Via dell'ermellino, 33/b	17	17
24	84	1857	55	Via dell'ermellino, 33/b	17	17
25	84	1857	56	Via dell'ermellino, 33/b	17	17
26	84	1857	57	Via dell'ermellino, 33/b	17	17
27	84	1857	58	Via dell'ermellino, 33/b	17	17
28	84	1857	59	Via dell'ermellino, 33/b	17	17
29	84	1857	60	Via dell'ermellino, 33/b	17	17

30	84	1857	61	Via dell'ermellino, 33/b	17	17
31	84	1857	62	Via dell'ermellino, 33/b	17	19

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## 1.2. Dati catastali

Le unità in esame sono in testa al COMUNE DI PALERMO – Oneri Proprietà dell'area e alla Cooperativa Edilizia "Piano Verde" – Oneri Conc.aria precaria dell'area per il fabbricato



Stralcio catastale COMUNE DI PALERMO – Fg.84

Foglio	Particella	Subalterno	Ubicazione	Piano	interno	Zona censuaria	Categoria	Classe	Consistenza vani	Rendita €.
84	1857	8	Via dell'ermellino, 33/b - S1	S1	42	2	C/6	5	36	65,07
84	1857	33	Via dell'ermellino, 33/b S2	S2	14	2	C/6	5	21	37,96
84	1857	34	Via dell'ermellino, 33/a S2	S2	15	2	C/6	5	17	30,73
84	1857	35	Via dell'ermellino, 33/a S2	S2	16	2	C/6	5	17	30,73
84	1857	36	Via dell'ermellino, 33/a S2	S2	17	2	C/6	5	17	30,73
84	1857	37	Via dell'ermellino, 33/a S2	S2	18	2	C/6	5	17	30,73
84	1857	38	Via dell'ermellino, 33/a S2	S2	19	2	C/6	5	17	30,73
84	1857	39	Via dell'ermellino, 33/a S2	S2	20	2	C/6	5	17	30,73
84	1857	40	Via dell'ermellino, 33/a S2	S2	21	2	C/6	5	17	30,73
84	1857	41	Via dell'ermellino, 33/a S2	S2	22	2	C/6	5	17	30,73
84	1857	42	Via dell'ermellino, 33/a S2	S2	23	2	C/6	5	17	30,73
84	1857	43	Via dell'ermellino, 33/a S2	S2	24	2	C/6	5	17	30,73
84	1857	44	Via dell'ermellino, 33/a S2	S2	25	2	C/6	5	17	30,73
84	1857	45	Via dell'ermellino, 33/a S2	S2	26	2	C/6	5	17	30,73
84	1857	46	Via dell'ermellino, 33/a S2	S2	27	2	C/6	5	17	30,73
84	1857	47	Via dell'ermellino, 33/a S2	S2	28	2	C/6	5	17	30,73
84	1857	48	Via dell'ermellino, 33/a S2	S2	29	2	C/6	5	17	30,73
84	1857	49	Via dell'ermellino, 33/a S2	S2	30	2	C/6	5	17	30,73
84	1857	50	Via dell'ermellino, 33/a S2	S2	13	2	C/6	5	17	30,73
84	1857	51	Via dell'ermellino, 33/a S2	S2	12	2	C/6	5	17	30,73

84	1857	52	Via dell'ermellino, 33/a S2	S2	11	2	C/6	5	17	30,73
84	1857	53	Via dell'ermellino, 33/a S2	S2	10	2	C/6	5	17	30,73
84	1857	54	Via dell'ermellino, 33/a S2	S2	9	2	C/6	5	17	30,73
84	1857	55	Via dell'ermellino, 33/a S2	S2	8	2	C/6	5	17	30,73
84	1857	56	Via dell'ermellino, 33/a S2	S2	7	2	C/6	5	17	30,73
84	1857	57	Via dell'ermellino, 33/a S2	S2	6	2	C/6	5	17	30,73
84	1857	58	Via dell'ermellino, 33/a S2	S2	5	2	C/6	5	17	30,73
84	1857	59	Via dell'ermellino, 33/a S2	S2	4	2	C/6	5	17	30,73
84	1857	60	Via dell'ermellino, 33/a S2	S2	3	2	C/6	5	17	30,73
84	1857	61	Via dell'ermellino, 33/a S2	S2	2	2	C/6	5	17	30,73
84	1857	62	Via dell'ermellino, 33/a S2	S2	1	2	C/6	5	17	30,73

### 1.3. Posizione urbanistico edilizia

Vedi paragrafo "3" descrizione degli immobili.

## PART: II – PROCESSO DI VALUTAZIONE

### 5 Scopo della stima

Lo scopo della presente consulenza è quello di determinare il più probabile valore di mercato delle unità immobiliari descritte al § 3.1, in regime di libero mercato e con riferimento all'attualità.

#### 5.1 Criterio e metodologia estimativa adottata

Il criterio di stima che il sottoscritto ritiene più opportuno per procedere alla determinazione del prezzo base di vendita è quello **analogico comparativo**, basato sulla ricerca di **valori di mercato noti** per immobili aventi caratteristiche analoghe a quello oggetto della presente stima. Peraltro, si ritiene che il **parametro oggettivo** da utilizzare debba riferirsi alla **valutazione a mq.**

Tale criterio comporta che la valutazione dell'immobile sia eseguita ricorrendo alle quotazioni di mercato, eventualmente integrate con l'applicazione di coefficienti correttivi in relazione alla qualità, specificità e peculiarità delle unità immobiliari e della zona dove esse insistono. Tali quotazioni sono facilmente reperibili dalle banche dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, sia presso le agenzie immobiliari di zona, quotidianamente impegnate nella trattazione di vendite e fitti di unità immobiliari. Quest'ultimo metodo è quello più idoneo per un'effettiva e realistica valutazione delle unità oggetto di perizia.

#### 5.1.a Indagine di Mercato e costituzione del campione

L'indagine di mercato é stata condotta con riferimento ad immobili della tipologia interessata (civile abitazione, box auto), posizionati all'interno della medesima zona dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (zona D12) e con caratteristiche analoghe a quelle delle unità immobiliari oggetto di valutazione.

I risultati della ricerca, comprendenti compravendite realizzate nel corso dei mesi scorsi, sono riportati nella seguente tabella n.1:

N	Fonte	Zona/ Fascia	Ubicazione	Tipologia Edilizia	Stato manutentivo	piano	Superficie commerciale (mq)	Prezzo €.
1	TECNOCASA	D12	Via dell'ermellino	Box auto	normale	S1	17	12.800,00
2	TECNOCASA	D12	Via del levriere	Box auto	ottimo	T	20	16.500,00
3	TECNOCASA	D12	Via dell'ermellino	Box auto	normale	S1	17	12.500,00
4	TECNOCASA	D12	Via dell'ermellino	Box auto	normale	S1	17	13.000,00

### Tabella n.1

In seguito alle notizie desunte dalle indagini sopra riportate, il sottoscritto ha desunto valori medi del prezzo a mq Vm, per unità immobiliari aventi caratteristiche simili a quelle in questione.

Per i magazzini7box si considerano valori compresi tra 800,00 euro/mq [ottocentoeuroalmq] e 700,00 €euro/mq [settecentoeuroalmq].

Si ritiene, nel caso specifico, di utilizzare un valore medio (**Vm**) tra le due cifre riportate corrispondente a **750,00€euro/mq** [settecentocinquantaeuroalmq]

### 5.1.b Adeguamenti e decurtazioni, calcolo coefficiente correttivo globale

Le caratteristiche, che generalmente intervengono nella formazione del valore di un immobile, possono essere quantitative o qualitative.

Le caratteristiche quantitative di un immobile sono misurate in base ad una consistenza fisica, mediante una specifica unità di misura corrente (metri quadri, percentuale, numero, ecc.), e la loro entità può essere misurata secondo una scala cardinale continua o discreta.

Le caratteristiche qualitative di un immobile possono distinguersi in:

- qualitative ordinabili, quando la loro entità può essere apprezzata per gradi in base alla attribuzione di pregi o difetti secondo scala cardinale discreta mediante appositi nomenclatori (ad esempio: scadente – normale – ottimo);
- qualitative non ordinabili, quando la loro entità può essere determinata attraverso una misura dicotomica di una scala nominale (ad esempio: presente - non presente).

L'entità con cui una caratteristica è presente nell'immobile (nel caso di caratteristica quantitativa) ovvero il grado con il quale essa è posseduta (nel caso di caratteristica qualitativa) determina l'entità del prezzo componente corrispondente, essendo questo legato alla quantità o al grado della relativa caratteristica del cosiddetto "prezzo marginale", che, come si vedrà in seguito, esprime per definizione la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica stessa.

Nella tabella dei dati si riportano i valori numerici associati alle caratteristiche possedute:

- nel caso di caratteristica quantitativa si riporta il valore numerico che esprime la quantità di quella caratteristica posseduta dall'immobile, ad esempio i metri quadri di superficie ragguagliata);
- nel caso di caratteristica qualitativa si trascrive il punteggio associato al nomenclature che esprime il grado con il quale la caratteristica è posseduta dall'immobile.

Le caratteristiche considerate per lo scopo sono le seguenti:

C1 - Caratteristiche complessive dell'edificio del quale è parte

Si tiene conto delle caratteristiche architettoniche e dello stato di manutenzione complessivo dell'immobile. E una caratteristica di tipo qualitativa e si definisce secondo la seguente scala (scadente, normale, ottima).

Il punteggio da associare al nomenclatore C1 è il seguente:

scadente = 0, normale = 1, ottima = 2.

Per i casi in esame si assume  $c_1 = 1$ .

C2 - Superficie ragguagliata

Si riporta la consistenza commerciale determinata dalla omogeneizzazione delle superfici principali ed accessorie elencate e dettagliate secondo le tipologie previste dal DPR 138/98.

C3 - Livello di piano

Rappresenta l'apprezzamento del mercato in dipendenza del piano al quale è posto l'immobile e si esprime attraverso un punteggio che dipende anche dalla presenza o meno di ascensore.

Il punteggio da associare al nomenclature C3 è riportato nella tabella che segue:

Livello di piano	Con ascensore	Senza ascensore
Seminterrato/interrato	0,75	0,75
Terra	0,80	0,80

C4 - Stato manutentivo

Tiene conto del complessivo stato di manutenzione e conservazione dei locali.

I nomenclatori sono così definiti:

- scadente, nel caso si riscontri un cattivo stato di conservazione e manutenzione;
- normale, nel caso si riscontri un normale stato di conservazione e manutenzione dell'immobile in relazione alla vetusta dello stesso;
- ottima, nel caso si riscontri uno stato buono di conservazione e manutenzione.

Il punteggio da associare al nomenclatore C4 è il seguente:

scadente = 0, normale = 1, ottima = 2.

Per i casi in esame si assume  $c_4 = 1$ .

Dai predetti coefficienti correttivi presi singolarmente, scaturisce un **coefficiente correttivo globale** per la singola unità immobiliare (**ccg**).

Tale valore deve essere applicato al valore medio di mercato (**Vm**) precedentemente individuato, ottenendo la quotazione media commerciale riferita alle caratteristiche dell'unità immobiliare in oggetto, da moltiplicare infine per la **superficie commerciale** del cespiti, definita al § 1.1.

In riferimento ai valori di mercato desunti per immobili analoghi siti in zona si determina il **prezzo base di vendita dell'unità immobiliare**.

## 5.2 Determinazione del più probabile valore di mercato

Attraverso il procedimento sopra esposto ed effettuate le operazioni di calcolo, lo scrivente ha determinato come appresso riportato in tabella n.2 il più probabile valore unitario delle singole unità immobiliari sopra descritte.

Foglio	Particella	Subalterno	Ubicazione	ccg	Vm (€/mq)	Superficie (mq)	V
84	1857	8	Via dell'ermellino, 33/b - S1	0,80	750,00	36	21.000,00
84	1857	33	Via dell'ermellino, 33/b S2	1	750,00	21	15.750,00
84	1857	34	Via dell'ermellino, 33/a S2	1	750,00	17	12.750,00
84	1857	35	Via dell'ermellino, 33/a S2	1	750,00	17	12.750,00
84	1857	36	Via dell'ermellino, 33/a S2	1	750,00	17	12.750,00
84	1857	37	Via dell'ermellino, 33/a S2	1	750,00	17	12.750,00
84	1857	38	Via dell'ermellino, 33/a S2	1	750,00	17	12.750,00
84	1857	39	Via dell'ermellino, 33/a S2	1	750,00	17	12.750,00
84	1857	40	Via dell'ermellino, 33/a S2	1	750,00	17	12.750,00
84	1857	41	Via dell'ermellino, 33/a S2	1	750,00	17	12.750,00
84	1857	42	Via dell'ermellino, 33/a S2	1	750,00	17	12.750,00
84	1857	43	Via dell'ermellino, 33/a S2	1	750,00	17	12.750,00
84	1857	44	Via dell'ermellino, 33/a S2	1	750,00	17	12.750,00

84	1857	45	Via dell'ermellino, 33/a S2	1	750,00	17	12.750,00
84	1857	46	Via dell'ermellino, 33/a S2	1	750,00	17	12.750,00
84	1857	47	Via dell'ermellino, 33/a S2	1	750,00	17	12.750,00
84	1857	48	Via dell'ermellino, 33/a S2	1	750,00	17	12.750,00
84	1857	49	Via dell'ermellino, 33/a S2	1	750,00	17	12.750,00
84	1857	50	Via dell'ermellino, 33/a S2	1,10	750,00	17	14.025,00
84	1857	51	Via dell'ermellino, 33/a S2	1,10	750,00	17	14.025,00
84	1857	52	Via dell'ermellino, 33/a S2	1,10	750,00	17	14.025,00
84	1857	53	Via dell'ermellino, 33/a S2	1,10	750,00	17	14.025,00
84	1857	54	Via dell'ermellino, 33/a S2	1,10	750,00	17	14.025,00
84	1857	55	Via dell'ermellino, 33/a S2	1,10	750,00	17	14.025,00
84	1857	56	Via dell'ermellino, 33/a S2	1,10	750,00	17	14.025,00
84	1857	57	Via dell'ermellino, 33/a S2	1,10	750,00	17	14.025,00
84	1857	58	Via dell'ermellino, 33/a S2	1,10	750,00	17	14.025,00
84	1857	59	Via dell'ermellino, 33/a S2	1,10	750,00	17	14.025,00
84	1857	60	Via dell'ermellino, 33/a S2	1,10	750,00	17	14.025,00
84	1857	61	Via dell'ermellino, 33/a S2	1,10	750,00	17	14.025,00
84	1857	62	Via dell'ermellino, 33/a S2	1,10	750,00	19	14.025,00

**Tabella n.2**

I valori sopra indicati si ritengono validi sia alla data attuale che alla data della richiesta (24/03/2014) della presente perizia di stima da parte dell'Ufficio di Liquidazione.

## CONCLUSIONI

Sulla scorta delle risultanze ottenute con l'applicazione del procedimento estimale descritto, attesa l'ordinaria tolleranza estimale del 10% ammessa tra giudizi di stima espressi da periti diversi, lo scrivente, valuta negli importi appresso indicati in tabella1 il più

probabile valore di mercato degli immobili di proprietà della Cooperativa "Piano Verde" in L.c.a.

Foglio	Particella	Subalterno	Interno	Ubicazione	ASTE GIUDIZIARIE.it V(in c.t.)
84	1857	8	42	Via dell'ermellino, 33/b S1	<b>21.000,00</b>
84	1857	33	14	Via dell'ermellino, 33/b S2	<b>15.750,00</b>
84	1857	34	15	Via dell'ermellino, 33/a S2	<b>12.750,00</b>
84	1857	35	16	Via dell'ermellino, 33/a S2	<b>12.750,00</b>
84	1857	36	17	Via dell'ermellino, 33/a S2	<b>12.750,00</b>
84	1857	37	18	Via dell'ermellino, 33/a S2	<b>12.750,00</b>
84	1857	38	19	Via dell'ermellino, 33/a S2	<b>12.750,00</b>
84	1857	39	20	Via dell'ermellino, 33/a S2	<b>12.750,00</b>
84	1857	40	21	Via dell'ermellino, 33/a S2	<b>12.750,00</b>
84	1857	41	22	Via dell'ermellino, 33/a S2	<b>12.750,00</b>
84	1857	42	23	Via dell'ermellino, 33/a S2	<b>12.750,00</b>
84	1857	43	24	Via dell'ermellino, 33/a S2	<b>12.750,00</b>
84	1857	44	25	Via dell'ermellino, 33/a S2	<b>12.750,00</b>
84	1857	45	26	Via dell'ermellino, 33/a S2	<b>12.750,00</b>
84	1857	46	27	Via dell'ermellino, 33/a S2	<b>12.750,00</b>
84	1857	47	28	Via dell'ermellino, 33/a S2	<b>12.750,00</b>
84	1857	48	29	Via dell'ermellino, 33/a S2	<b>12.750,00</b>
84	1857	49	30	Via dell'ermellino, 33/a S2	<b>12.750,00</b>
84	1857	50	13	Via dell'ermellino, 33/a S2	<b>14.025,00</b>
84	1857	51	12	Via dell'ermellino, 33/a S2	<b>14.025,00</b>

84	1857	52	11	Via dell'ermellino, 33/a S2	<b>14.025,00</b>
84	1857	53	10	Via dell'ermellino, 33/a S2	<b>14.025,00</b>
84	1857	54	9	Via dell'ermellino, 33/a S2	<b>14.025,00</b>
84	1857	55	8	Via dell'ermellino, 33/a S2	<b>14.025,00</b>
84	1857	56	7	Via dell'ermellino, 33/a S2	<b>14.025,00</b>
84	1857	57	6	Via dell'ermellino, 33/a S2	<b>14.025,00</b>
84	1857	58	5	Via dell'ermellino, 33/a S2	<b>14.025,00</b>
84	1857	59	4	Via dell'ermellino, 33/a S2	<b>14.025,00</b>
84	1857	60	3	Via dell'ermellino, 33/a S2	<b>14.025,00</b>
84	1857	61	2	Via dell'ermellino, 33/a S2	<b>14.025,00</b>
84	1857	62	1	Via dell'ermellino, 33/a S2	<b>14.025,00</b>

Sulla base degli importi sopra determinati, l'Ufficio di Liquidazione valuterà l'eventuale margine di trattativa da condurre in regime di libera contrattazione in ragione della citata alea del 10% ordinariamente ammessa dalla dottrina estimale nei giudizi di stima espressi da tecnici diversi per lo stesso bene immobile, alla data di riferimento della valutazione.

Giova infine ribadire che la presente stima è stata effettuata nel presupposto che gli immobili siano in possesso di tutti i requisiti di legge in materia urbanistico-edilizia, ambientale e di sicurezza degli impianti nonché muniti di agibilità per l'uso specifico cui sono destinati, precisando che la sussistenza di tali requisiti e dell'agibilità costituiscono condizioni essenziali per la stipula dei contratti di vendita.

Palermo, lì 10/03/2015

Il Tecnico



Dott.Arch.Vincenzo Bonsignore



ASTE  
GIUDIZIARIE.it 

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 

# ALLEGATI

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 