

TRIBUNALE DI PALERMO

SEZIONE VI CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

ASTE
GIUDIZIARIE®
S.R.L.
CONTRO

ASTE
GIUDIZIARIE®

(A)

*

GIUDICE PER LE ESECUZIONI DOTT. FABRIZIO MINUTOLI

ESECUZIONE IMMOBILIARE 301/2022

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

ASTE
GIUDIZIARIE®
LOTTO UNICO

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

IL TECNICO

ASTE
GIUDIZIARIE®

ARCH. GIACOMO COLLURA

ASTE
GIUDIZIARIE®
1

ASTE
GIUDIZIARIE®



PREMESSA E OPERAZIONI DI CONSULENZA

Con provvedimento del 08/10/2023 il Giudice dell'Esecuzione Dott. Fabrizio Minutoli nominava il sottoscritto Arch. Giacomo Collura, iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Palermo al n. 1429 quale esperto stimatore per l'esecuzione citata in epigrafe.

In data 10/10/2023 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, il sottoscritto esperto stimatore ha provveduto, 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 05/01/2024 si provvedeva, pertanto, con la collaborazione del nominato Custode, Avv. Alessandro Mineo, a depositare la Scheda di Controllo della Documentazione relativa alla procedura con riferimento agli immobili indicati nell'Atto di Pignoramento, da cui si evince che la documentazione depositata risulta completa.

In data 30/01/2024, come comunicato dal Custode Giudiziario al debitore tramite lettera raccomandata A/R la cui ricezione non andava a buon fine, si procedeva ad effettuare un primo tentativo di sopralluogo presso gli immobili pignorati, siti nella via Vittorio Emanuele n. 43-45 nel Comune di San Giuseppe Jato.

In tale data non si rinveniva il debitore, il quale, pur avendo la residenza anagrafica nell'immobile di primo piano, risultava in realtà irreperibile e domiciliato ad altro indirizzo sconosciuto.

Pertanto, nella data del 08/02/2024 si precedeva al secondo tentativo di sopralluogo, in compagnia di un fabbro che, forzando la serratura, consentiva di



accedere ai luoghi. Si eseguiva quindi un rilievo grafico e fotografico degli immobili constatando alcune difformità con la planimetria catastale del primo piano.

Il sottoscritto effettuava altresì una ricerca edilizia presso il Comune di San Giuseppe Jato ed otteneva copia del titolo di proprietà presso lo studio del Notaio Francesco Allotta oltre ad una ricerca presso l'archivio notarile per la copia dell'atto dei danti causa.

Visto il ritardo nelle operazioni di accesso agli immobili e di recupero documentale, il sottoscritto chiedeva al G.E., con nota del 05/03/2024, una proroga per il deposito della relazione di stima. Come indicato nella nota di accompagnamento alla presente relazione, considerando lo stato degli immobili, il costo medio al metro quadro degli immobili simili in zona e i costi necessari per la regolarizzazione edilizia e catastale, si è ritenuto opportuno considerare un unico lotto di vendita che comprenda entrambi gli immobili pignorati.

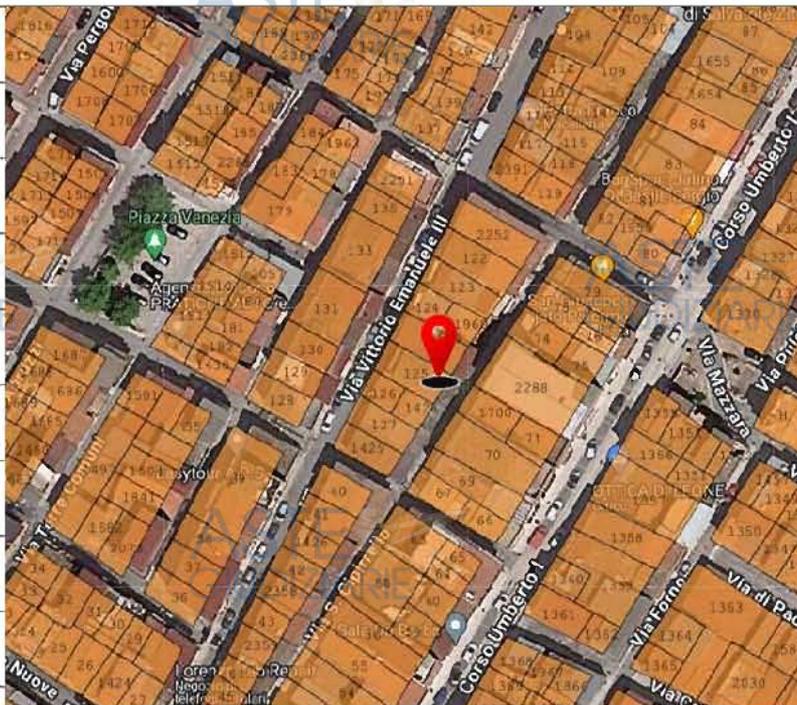
QUESITO n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.

La presente relazione riguarda i beni indicati nell'Atto di Pignoramento, ossia gli immobili siti in San Giuseppe Jato (PA), nella via San Cipirello n. 39/via Vittorio Emanuele III n. 43-45, Piano Terra, Primo e Secondo, identificati al N.C.E.U. foglio MU, p.lla 125, subb 3-4; i dati catastali sono correttamente indicati nell'Atto di Pignoramento e nella nota di trascrizione. Il diritto reale del debitore sui beni pignorati è pari alla piena proprietà.

I suddetti beni, stante quanto sopra illustrato, costituiscono un lotto unico di vendita, così identificato: Piena Proprietà di palazzina di tipo popolare cielo-terra sita nel Comune di San Giuseppe Jato nella via Vittorio Emanuele III n.

43-45 e nella via San Cipirello n.39, costituita da un immobile al piano terra adibito a magazzino e da un immobile al primo piano e al secondo (sottotetto), adibito ad abitazione, confinante con le vie San Cipirello e Vittorio Emanuele III e con immobili alle particelle 2529 e 126.

La sovrapposizione tra foto satellitare ed estratto di mappa catastale per la corretta individuazione dei beni ha evidenziato che il fabbricato di cui fanno parte gli immobili è correttamente inserito in mappa, come indicato nell'immagine seguente. Una porzione dell'immobile al sub 3 ricade nella particella 1425 del catasto terreni, che comunque risulta soppressa seppur ancora presente in mappa.



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 costituito da due immobili di tipo popolare facenti parte di una palazzina con tre livelli fuori terra, senza ascensore,



comprendente un magazzino con due vani al piano terra, un appartamento al primo piano e al secondo piano (sottotetto), sita nel Comune di San Giuseppe Jato. L'accesso al magazzino di piano terra avviene dalla via Vittorio Emanuele III n. 45 e dalla via San Cipirello n. 39, tramite portoni metallici a due ante, mentre l'accesso al piano primo avviene da portoncino in legno al civico 43 della via Vittorio Emanuele III tramite corpo scala in muratura; il magazzino del piano terra ha anch'esso accesso al corpo scala per cui risulta in comunicazione con l'appartamento superiore.

L'edificio di cui fa parte l'immobile ha una struttura portante in muratura, solai verosimilmente in legno o soletta piena, copertura lignea a falde; i soffitti di primo piano sono a volta con incannucciato; il fabbricato confina con le vie Vittorio Emanuele III e San Cipirello per due lati e con particelle 2529 e 126 per gli altri due lati.

Ricade in una zona centrale del Comune di San Giuseppe Jato, nelle immediate vicinanze della via principale del paese, Corso Umberto I, e della piazza Venezia, zona caratterizzata da edilizia residenziale di tipo popolare a pochi livelli fuori terra, con poche attività commerciali di tipo rionale ai piani terra.

Nel complesso l'edificio è in condizioni esterne ed interne mediocri e necessita di interventi di risanamento e ristrutturazione totale.



Riguardo l'immobile di piano terra, adibito a magazzino, il suo accesso avviene, come detto, tramite portoni metallici dalla via Vittorio Emanuele dalla via San Cipirello; esso è costituito da due vani, su due diversi livelli, collegati tra loro tramite scala passante nella muratura; un vano con sviluppo longitudinale con w.c. e un vano di forma pressocchè quadrata con soppalco superiore.



La pavimentazione è in vecchie marmette e le pareti sono da rifinire; la copertura di una porzione del magazzino è totalmente da rifare.

La consistenza complessiva dell'immobile, sub 3, è pari a circa 125,55 mq di superficie lorda oltre 23,00 mq di soppalco. Si rappresenta che la planimetria catastale del sub 3 è conforme allo stato di fatto.

L'appartamento di primo piano, al sub 4, è costituito da due vani principali oltre cucina e wc con vasca. I vani hanno successione longitudinale: il vano principale prospetta su via Vittorio Emanuele III con un balcone e ha accesso da porta



direttamente collegata al corpo scala; il vano intermedio non è finestrato e il vano adibito a cucina prospetta sulla via San Cipirello; da quest'ultimo si accede al wc con vasca. Vi è poi un corridoio di disimpegno che collega la cucina con il corpo scala.

L'appartamento ha quindi una doppia esposizione a Nord-Ovest e a Sud-Est.

La consistenza complessiva dell'appartamento di primo piano è pari a circa 85,80 mq di superficie lorda, oltre alla superficie dei balconi. L'altezza interna varia tra 3,75 m e 4,25 m.



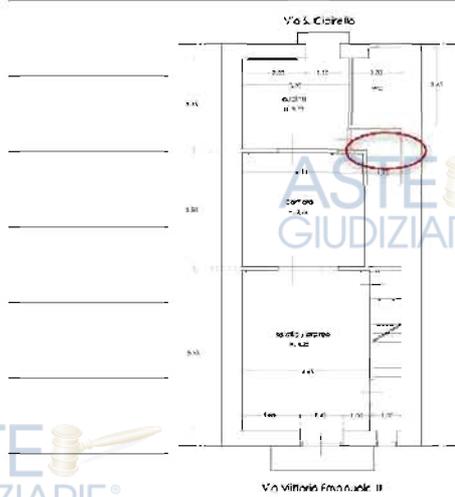
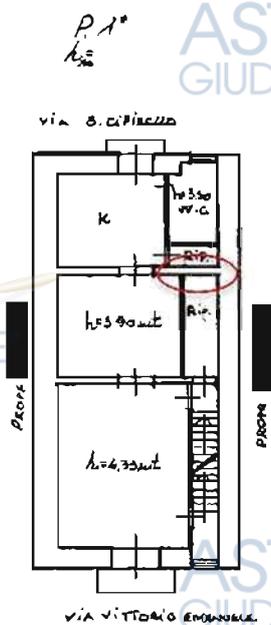
Tramite una scala accessibile dal vano principale si accede al solaio sottotetto, attualmente allo stato grezzo, dotato di proprio terrazzo. E' probabile che il tetto sia stato ricostruito unitamente a porzione delle pareti perimetrali, in seguito ai danni provocati dal terremoto nella valle del Belice del 1968, come anche



riportato nei titoli di proprietà.



Si rappresenta che la planimetria catastale del sub 4 riporta lievi difformità riguardo la rimozione di porzione di tramezzo:



Nel complesso l'immobile si trova in condizioni d'uso mediocri e va totalmente ristrutturato. La pavimentazione è in marmette decorate in alcuni ambienti e in altri in ceramica. Le pareti sono tinteggiate con idropittura così come i soffitti. Le porte interne sono in legno, così come le porte d'ingresso, mentre gli infissi esterni sono in legno o in metallo con vetro semplice e persiane.



L'appartamento è fornito di un unico servizio igienico con vasca da bagno con pavimento e rivestimento in piastrelle di ceramica e impianto idrico a collettore, probabilmente di più recente ristrutturazione.



Per quanto riguarda gli impianti, gli immobili, di piano terra e di primo piano, sono dotati di impianto elettrico, in parte sottotraccia e in parte esterno, e di impianto idrico-sanitario e di scarico; non vi è alcun impianto termico. Tutti gli impianti presenti sono vetusti e privi di dichiarazione di conformità alla Legge 46/90. Gli immobili sono privi di A.P.E., obbligatorio solo per l'immobile adibito ad abitazione

QUESITO n. 3: procedere alla identificazione catastale dei beni pignorati.

Gli immobili, di cui al Lotto Unico, sono così identificati al N.C.E.U. del Comune di San Giuseppe Jato (PA):

- Magazzino al Foglio MU, Particella 125, Sub. 3, Cat. C/2, Classe 5, Consistenza 106 mq, Superficie Catastale Totale 114 mq, Rendita 136,86 euro, via San Cipirello N. 39; Via Vittorio Emanuele n. 45 Piano T;
- Abitazione di tipo popolare al Foglio MU, Particella 125, Sub. 4, Cat. A/4, Classe 5, Consistenza 4 vani, Superficie Catastale Totale 143 mq, Rendita 159,07 euro, Via Vittorio Emanuele n. 43 Piano T-1-2.



Si segnala l'esatta rispondenza dei dati catastali con quelli riportati nell'Atto di Pignoramento e nella Nota di Trascrizione. Catastalmente gli immobili sono intestati correttamente al sig. (A), per la quota di 1/1 di proprietà in regime di separazione dei beni.

In precedenza gli immobili erano intestati correttamente alla società (...); come si vedrà in seguito i passaggi catastali corrispondono ai passaggi di proprietà.

La particella 125 del catasto fabbricati è identificata correttamente come Ente Urbano al catasto terreni.

Per quanto riguarda gli immobili, la ricerca catastale effettuata ha evidenziato che i subalterni 3 e 4 attuali derivano dalla soppressione dei subalterni 1 e 2 originari avvenuta con la seguente causale (in atti dal 08/11/2000) AMPLIAMENTO - DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI - FRAZIONAMENTO E FUSIONE - VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA.

In particolare catastalmente, rispetto agli originari subalterni, sono state effettuate le seguenti variazioni: i locali al piano terra dei subb 1 e 2, già uniti di fatto, sono stati fusi in un'unica particella catastale (sub 3) subendo un cambio di destinazione d'uso rispettivamente da abitazione e da autorimessa a magazzino; al primo piano (sub 4) è stata inserita la rappresentazione della scala di accesso e del piano sottotetto. Si fa presente che una porzione dell'immobile al sub 3 ricade nella particella 1425 del catasto terreni, che comunque risulta soppressa seppur ancora presente in mappa.

Durante il sopralluogo si sono evidenziate alcune lievi difformità catastali relative a variazioni interne del primo piano, per cui sarà necessario presentare una pratica Docfa per l'aggiornamento della planimetria.

Il costo previsto per la variazione catastale si stima pari ad € 500,00 (esclusa

eventuale IVA) per spese tecniche, oltre € 50,00 per diritti.

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

LOTTO UNICO: Piena proprietà di palazzina cielo-terra, sita a San Giuseppe Jato (PA), via Vittorio Emanuele III n. 43-45/via San Cipirello n. 39, costituita da un magazzino di due vani, di cui uno con soppalco al piano terra, un'abitazione al primo piano composta da cucina, due camere, bagno con vasca, e locale mansarda sottotetto al secondo piano con terrazzino, confinante a Nord-Ovest con la via Vittorio Emanuele III, a Nord-Est con la particella 2529, a Sud-Est con la via San Cipirello, a Sud-Ovest con la particella 126; al N.C.E.U. del Comune di San Giuseppe Jato al Foglio MU, p.lla 125, subb 3-4; fabbricato ante 1942 con lievi difformità edilizie e privo di Dichiarazione di Abitabilità/Agibilità.

PREZZO BASE euro 70.300,00

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

Gli immobili, di cui al Lotto Unico, sono di proprietà del sig. (A) in forza di Atto di Compravendita in Notaio Allotta Francesco in data 15/03/2011, numero 29040/4160 di repertorio, trascritto a Palermo il 18/03/2011 ai numeri 13620/9593 da potere della società (...), proprietaria a sua volta in forza di Atto di Compravendita in Notaio Stella Salvatore in data 18/07/1989, numero 80064/5082 di repertorio, trascritto a Palermo il 04/08/1989 ai numeri 31788/23842 da potere dei sig.ri (...), coniugato in regime di comunione legale con (...), (...), coniugato in regime di comunione legale con (...), (...), (...), (...), (...).

Ai suddetti i beni erano così pervenuti:

- Ai sig.ri (...) e (...) per la quota di 1/3 ciascuno per atto di compravendita in Notaio Oreste Morello del 04/05/1978, registrato a Palermo il 22/05/1978 al n. 8861;
- Ai sig.ri (...), (...), (...) e (...) la restante parte di 1/3 per averla ereditata dal rispettivo marito e padre (...) con regolare Denunzia di Successione registrata a Palermo il 18/04/1989 al n. 13 vol. 3562.

Si specifica che nell'Atto di Compravendita del 18/07/1989, recuperato dal sottoscritto presso l'Archivio Notarile di Palermo l'edificio viene così descritto:

"fabbricato di vecchia e vetusta costruzione, danneggiato dal terremoto del 1968, sito in San Giuseppe Jato in via Vittorio Emanuele n. 146 e n. 148, oggi n.ri 43 e 45, e via San Cipirello n. 31, oggi n. 39, composto da un vano terrano e due vani al primo piano con ingresso da via Vittorio Emanuele e da un vano terrano con ingresso dalla via San Cipirello n. 31; il tutto confinante con le dette vie, con proprietà (...) e con eredi di (...) (...)".

QUESITO n. 6: verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

I beni di cui al Lotto Unico fanno parte di un fabbricato edificato in data antecedente il 1942, anno in cui, grazie alla Legge n. 1150, è stato introdotto l'obbligo di costruzione unicamente con Licenza Edile e l'obbligo di dotare gli immobili di un certificato di abitabilità. L'antica edificazione dell'immobile è dimostrata dalla presenza, presso gli archivi dell'Agenzia delle Entrate di Palermo, della planimetria d'impianto risalente al 14/11/1939; si ricorda a tal proposito che, in assenza di un titolo abilitativo attestante la regolarità urbanistica ed edilizia di un immobile, per edifici di antica realizzazione antecedente il



1942, la planimetria di riferimento per la conformazione originaria è proprio la planimetria catastale d'impianto. Ne consegue che l'immobile non è neanche dotato di Certificato di Abitabilità. La visione delle planimetrie di impianto dei precedenti subalterni ossia il sub 1 e sub 2 denota che il sub 1, prima costituito da un vano al piano terra, collegato con il vano di piano terra identificato al sub 2, e da un appartamento di 3 vani al primo piano non risultava già all'epoca conforme allo stato di fatto; sulla planimetria del sub 1 è infatti riportata la scritta "non corrispondente allo stato di fatto", probabilmente apposta in seguito alle verifiche effettuate dai tecnici catastali negli anni 1947-1948. In effetti nella suddetta planimetria non è riportata la rappresentazione del corpo scala che conduce dal piano terra al primo piano né il piano sottotetto; considerando l'antica costruzione dell'immobile è altamente probabile che la scala e il sottotetto (soffitto sovrastante le volte a botte degli ambienti di primo piano) fossero già esistenti dall'origine e pertanto tali difformità possano considerarsi come un'errata rappresentazione grafica nella planimetria catastale d'impianto.

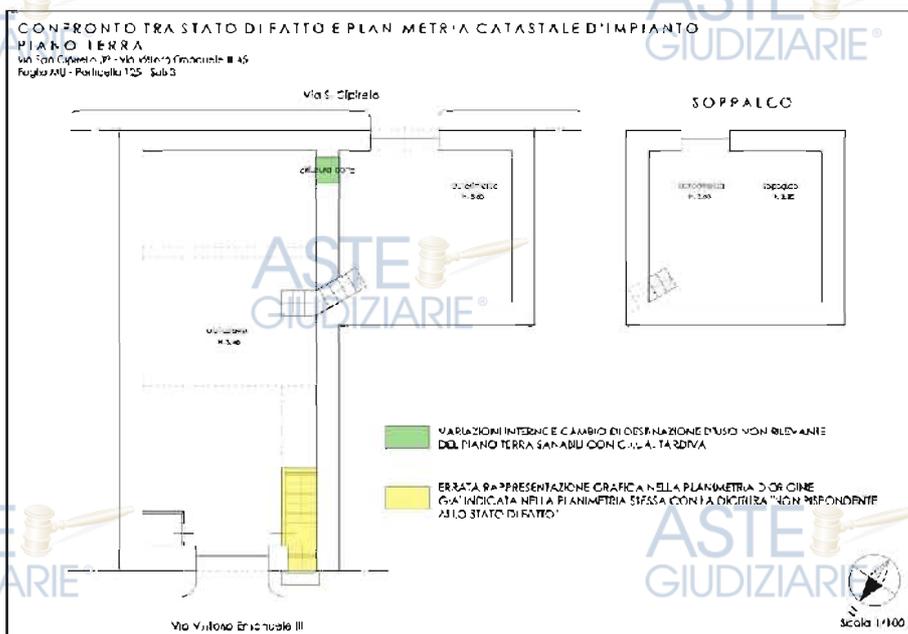
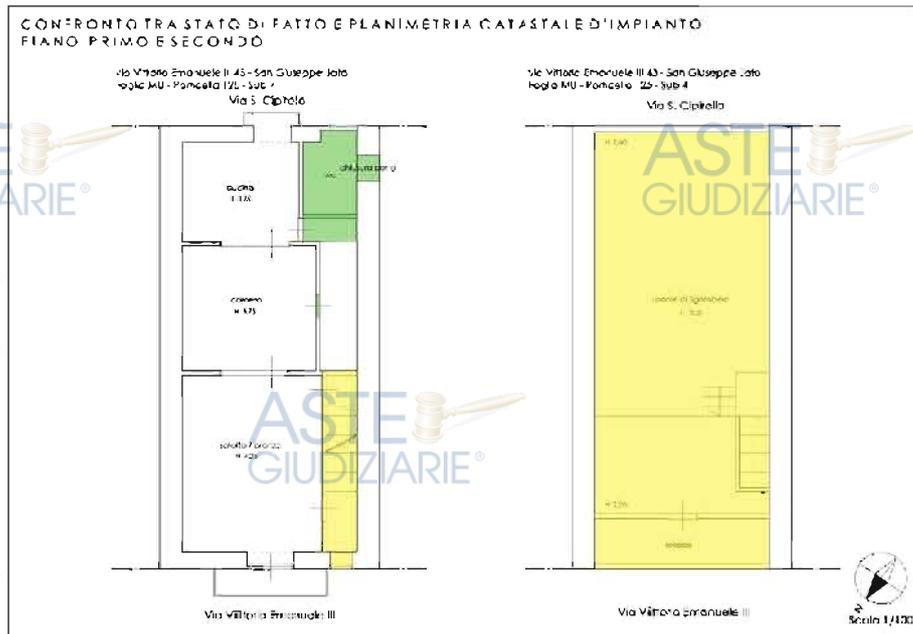
Con data 08/11/2000 la planimetria catastale dei due subalterni è stata aggiornata con tali motivazioni:

- I vani di piano terra hanno subito una variazione di destinazione d'uso da abitazione e autorimessa a magazzino e una fusione (solo catastale in quanto già uniti di fatto);
- È stata inserita la rappresentazione del corpo scala e del vano sottotetto.

Successivamente, rispetto alla planimetria catastale del 2000 sono state effettuate delle piccole variazioni interne riguardanti l'apertura o chiusura di vani porta su muri non portanti. Tali difformità interne unitamente alla variazione di destinazione d'uso non rilevante dei vani di piano terra, come conformato dai

tecnicî comunali, possono essere sanate tramite la presentazione di una pratica di Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata tardiva, previo il saldo di una sanzione di € 1.000,00.

Nelle sottostanti planimetrie, non in scala, sono riportate le difformità riscontrate tra stato di fatto e planimetrie catastali (d'impianto e attuali)



Pertanto, volendo analizzare analiticamente i costi necessari per la regolarizzazione edilizia, essi possono così computarsi:

- Pratica di C.I.L.A. tardiva:

1. Diritti di Istruttoria	€ 100,00
2. Sanzione	€ 1.000,00
3. Spese tecniche (eventuale iva esclusa)	€ 1.000,00

Per un totale di € 2.100,00 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.

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

Gli immobili sono liberi e nel possesso del Custode Giudiziario.

QUESITO n. 8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.

Sui beni oggetto della presente relazione risultano iscritti e trascritti i seguenti oneri giuridici relativi al ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento che non rimarranno a carico dell'acquirente:

- Ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo iscritta il 18/03/2011 al n. 13621 del registro generale e al n. 2177 del registro particolare di € 150.000,00 in Notaio Allotta Francesco del 15/03/2011, rep. 29041/4161 a favore di Banca a carico di (A);

- Atto esecutivo verbale di pignoramento immobili trascritto il 04/08/2022 al n. 39307 del registro generale e al n.31145 del registro particolare, Corte di Appello di Palermo – Unep di Palermo del 11/07/2022, rep.n. 3874 a favore di Srl, a carico di (A).

Rimarranno invece a carico dell'acquirente le incombenze e i costi relative alla

regolarizzazione edilizia e catastale.

QUESITO n. 9: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.

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

QUESITO n. 10: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.

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

QUESITO n. 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.

Il fabbricato pignorato è occupato da n. 2 immobili e non è costituito in condominio. Non vi sono pertanto spese ordinarie di gestione né spese straordinarie previste.

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.

Per determinare il più probabile valore di mercato di un bene immobile verrà utilizzato il metodo "sintetico-comparativo", che si basa sul confronto con valori commerciali al mq di immobili della stessa tipologia, della stessa zona e dello stesso periodo di costruzione. Questi valori sono stati desunti inizialmente dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio, che fornisce utili informazioni basate sul prezzo di vendita degli immobili in una determinata zona della città, ricavati dalla trascrizione degli atti di compravendita presso l'Agenzia delle Entrate. I dati raccolti riguardano i settori residenziali, commerciali, direzionali ed industriali. I valori si riferiscono al mercato delle locazioni ed a quello delle compravendite ed investono le principali tipologie edilizie esistenti:

- A destinazione residenziale (ville o villini, abitazioni in edifici residenziali)



intensivi, abitazioni in edifici residenziali non intensivi, autorimesse o box auto);

- A destinazione commerciale (negozi);
- A destinazione direzionale (uffici, uffici strutturati);
- A destinazione produttiva (capannoni tipici ed industriali, magazzini, laboratori).

L'Agenzia, inoltre, nel tentativo di rendere più dettagliata l'analisi, ha suddiviso il territorio urbanizzato di ogni comune in zone o fasce omogenee per condizioni economiche e socio-ambientali (pregiata, centrale, semi-centrale, periferica, sub-urbana e degradata). È intuitivo comprendere che la pubblicazione consultata possiede un profilo rigoroso e per questo è ritenuta ampiamente attendibile dal Consulente, con le opportune correzioni. Infatti, basandosi sui valori rinvenuti presso l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, si è ristretto il campo di ricerca alla zona specifica in cui ricade l'immobile. A tal proposito si allegano alla presente tre esempi di immobili attualmente in vendita nelle immediate vicinanze dell'immobile in questione, aventi il più possibile le stesse caratteristiche. Le informazioni relative a tali immobili in vendita sono state fornite rispettivamente dall'agenzia Rexer per quanto riguarda un appartamento di 90 mq in via Vittorio Emanuele al primo piano in discrete condizioni, in vendita al costo di € 60.000,00; dall'agenzia Rehome Immobiliare per quanto riguarda una casa indipendente su più livelli di 194 mq in vendita in via Roma, da ristrutturare, al costo di € 39.000,00 e dall'agenzia online dove.it per quanto riguarda una casa indipendente su più livelli di 140 mq, ristrutturata, in vendita in Minghetti al prezzo di € 59.000,00.

Nel caso in questione si è fatto riferimento agli ultimi valori disponibili

dell'O.M.I., risalenti al primo semestre dell'anno 2023, per il Comune di San Giuseppe Jato, Zona centrale/CENTRO URBANO.

In particolare, tali valori sono compresi tra 355,00 e 520,00 €/mq di superficie lorda per le abitazioni di tipo economico in stato conservativo Normale e tra 270,00 e 385,00 €/mq per quanto riguarda i magazzini. La stima del valore di mercato dell'immobile secondo il metodo sintetico-comparativo si ottiene, quindi, moltiplicando il valore unitario considerato per la superficie commerciale dell'immobile e per dei coefficienti correttivi che tengano conto delle condizioni specifiche dell'immobile stesso (stato, usura, zona, superficie etc.):

- coefficiente vetustà edificio: tiene conto della dotazione impiantistica dell'edificio, della qualità dei materiali e delle rifiniture, dello stato d'uso e di manutenzione complessivo, dell'età dello stesso;

- coefficiente funzionalità: tiene conto della distribuzione interna degli ambienti, della dimensione degli ambienti, della illuminazione e ventilazione naturali, del numero di servizi e di sanitari;

- coefficiente posizionale: tiene conto del piano dell'immobile e dell'esposizione;

- coefficiente qualità materiali: riferito a pavimentazione, pareti, soffitti, infissi, impianti, sanitari;

- coefficiente stato d'uso e manutenzione: riferito a pavimentazione, pareti, soffitti, infissi, impianti, sanitari;

- coefficiente dotazione impiantistica dei singoli appartamenti e locali;

- coefficiente commerciabilità: per gli appartamenti è maggiore di 1,00 per superfici commerciali inferiori a 100,00 mq, minore di 1,00 per superfici commerciali maggiori di 120,00 mq, pari a 1,00 per superfici commerciali comprese tra

100,00 e 120,00 mq; per gli altri tipi di immobili dipende dalle caratteristiche dell'immobile stesso, per i box auto/posti auto dipende ad esempio dalla disponibilità di aree o di altri immobili adibiti a parcheggio nella zona. Tale coefficiente tiene conto anche della difficoltà di vendita nel caso di immobile all'asta. In particolare per superficie commerciale di un immobile, con destinazione residenziale ovvero con destinazione diversa da quella abitativa, facendo riferimento a quanto riportato nella Norma UNI 10750:2005, si intende la superficie data dalla somma:

- delle superfici coperte calpestabili, ove i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero, mentre i muri in comunione nella misura del 50%;
- delle superfici scoperte quali balconi, computate al 25%;
- delle superfici di terrazzi, 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% nel caso di appartamenti;
- delle superfici di locali accessori, quali magazzini, cantine ecc. computate al 25% qualora non direttamente collegati alla superficie residenziale;
- delle superfici di locali sottotetti abitabili computate al 75%;
- delle superfici dei box auto coperti computate al 45%.

Stima del valore di mercato secondo il metodo sintetico-comparativo

Considerata la zona in cui ricade l'immobile, nonché considerando lo stato generale in cui versa, i materiali e le dotazioni impiantistiche, supportati dal confronto con altri immobili similari in vendita nella stessa zona, si ritiene di poter assumere per l'immobile un valore unitario di mercato pari a 350,00 €/mq, ossia

un valore medio tra quelli proposti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare riguardo alle categorie di abitazioni e di magazzini. Questo valore verrà ulteriormente e opportunamente corretto tramite l'utilizzo dei coefficienti su esposti, in base alle peculiarità del singolo immobile.

Considerate quindi le superfici dell'immobile:

Superficie Lorda PT uso magazzino = 121,55 mq

Superficie Lorda soppalco PT = 23,00 mq

Superficie Lorda 1P uso abitazione = 85,80 mq

Superficie Lorda piano sottotetto = 74,00 mq

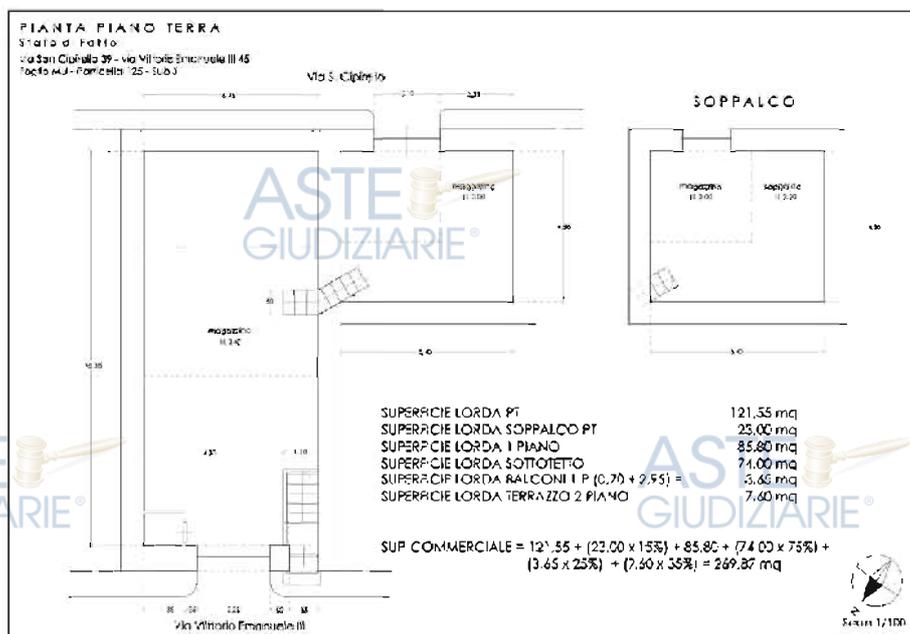
Superficie balconi 1P = 0,70+2,95 = 3,65 mq

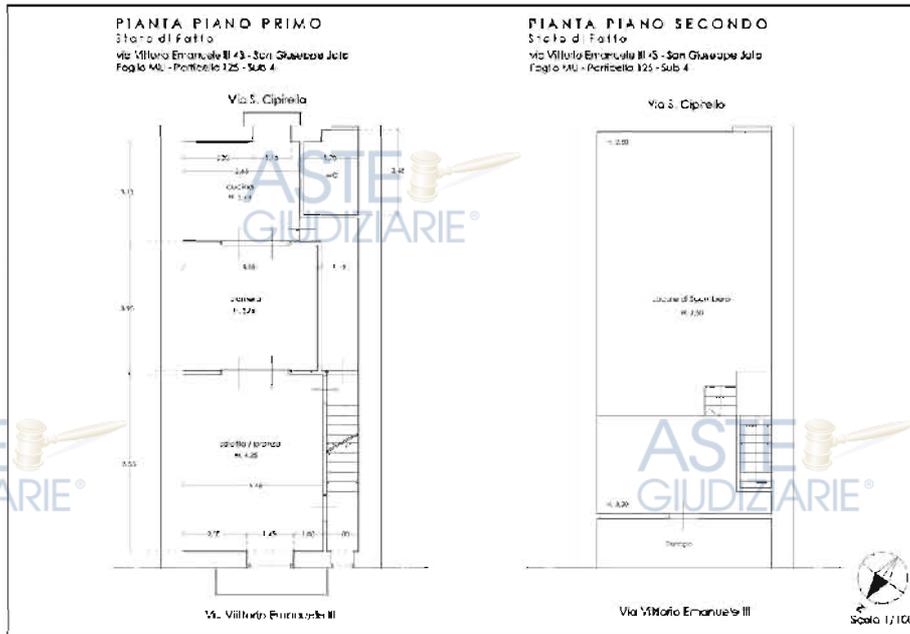
Superficie terrazzo 2P = 7,60 mq

la superficie commerciale è pertanto pari a:

$$\text{Sup. Comm.} = 121,55 + (23,00 \times 15\%) + 85,00 + (74,00 \times 75\%) + (3,65 \times 25\%) + (7,60 \times 35\%) = 269,87 \text{ mq}$$

Nel sottostante grafico (non in scala) sono riportate le superfici dei singoli piani:





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

- coefficiente vetustà edificio = 0,65 (edificio totalmente da ristrutturare)
- coefficiente locativo = 1,00 (immobile libero)
- coefficiente funzionalità = 0,80 (disposizione degli ambienti poco funzionale rispetto all'uso moderno);
- coefficiente posizionale = 1,00 (unica palazzina con 2 immobili);
- coefficiente qualità materiali = 0,80 (vetusti materiali);
- coefficiente stato d'uso e manutenzione = 0,70 (totalmente da ristrutturare)
- coefficiente dotazione impiantistica = 0,75 (impianti incompleti e non a norma);
- coefficiente di commerciabilità = 0,80 (immobile con mediocri possibilità di commerciabilità date le condizioni d'uso generali; 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 0,8125.

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

$$350,00 \text{ €/mq} \times 269,87 \text{ mq} \times 0,8125 = \text{€ } 76.744,28$$

A questo punto occorre sottrarre i costi per la regolarizzazione edilizia e catastale, già calcolati in risposta ai quesiti n. 3 e n. 6, per un totale di € 2.650,00.

Pertanto il valore dell'immobile sarà pari a:

$$\text{€ } 76.744,28 - \text{€ } 2.650,00 = \text{€ } 74.094,28$$

Approssimando tale somma, il valore di mercato del Lotto Unico si può considerare pari ad Euro 74.000,00 e di conseguenza il prezzo a base d'asta da assumere, considerando un decremento del 5%, è pari ad Euro 70.300,00.

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.

Palermo, 15/04/2024

Il Tecnico

Arch. Giacomo Collura