

TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

G. ES. : Dott. G. Sidoti

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Esecuzione immobiliare

ASTE
GIUDIZIARIE.it

(R. Es. 454/06)

IMMOBILE C) stabilimento industriale sito in Palermo, viale Regione Siciliana 4468, piano S1, annotato al NCEU fg.39, p.lla 1683, sub 1, cat D/7

IMMOBILE D) scantinato sito in Palermo, viale Regione Siciliana 4468, piano S2, annotato al NCEU fg.39, p.lla 1683, sub 2, cat C/6

IMMOBILE E) ufficio sito in Palermo, viale Regione Siciliana 4468, piano terra, composto da 4 vani annotato al NCEU fg.39, p.lla 1683, sub 3, cat A/10

IMMOBILE F) ufficio sito in Palermo, viale Regione Siciliana 4468, piano terra, composto da 2 vani annotato al NCEU fg.39, p.lla 1683, sub 4, cat A/10

IMMOBILE G) ufficio sito in Palermo, viale Regione Siciliana 4468, piano terra, composto da 3,5 vani annotato al NCEU fg.39, p.lla 1683, sub 5, cat A/10

IMMOBILE H) ufficio sito in Palermo, viale Regione Siciliana 4468, piano terra, composto da 4,5 vani annotato al NCEU fg.39, p.lla 1683, sub 6, cat A/10

IMMOBILE L) locale uso abitazione custode in edificio scolastico sito in Palermo viale Michelangelo n. 2020, indicato al NCEU al fg. 4913 sub 2

IMMOBILE M) locale uso abitazione custode in edificio scolastico sito in Palermo viale Michelangelo n. 2020, indicato al NCEU al fg. 4913 sub 4

Ill.mo Sig. G. Es. Dott. G. Sidoti della Sezione Esecuzioni immobiliari del Tribunale Civile di Palermo.

In armonia all'incarico conferitomi dalla S. V. e sulla base degli accertamenti e dei rilievi effettuati, ho redatto la presente relazione relativa ad due degli immobili oggetto dell'Esecuzione Immobiliare.

Per comodità di consultazione, ho diviso la presente nei seguenti capitoli:

1) IL MANDATO.....	4
2) IMMOBILE C - STABILIMENTO INDUSTRIALE SITO IN PALERMO, VIALE REGIONE SICILIANA 4468, PIANO S1, ANNOTATO AL NCEU FG.39, P.LLA 1683, SUB 1, CAT D/7	8
2.1 SCELTA DEL CRITERIO DI STIMA.....	12
2.2 DETERMINAZIONE DEL PREZZO DI VENDITA.....	13
3) IMMOBILE D - SCANTINATO SITO IN PALERMO, VIALE REGIONE SICILIANA 4468, PIANO S2, ANNOTATO AL NCEU FG.39, P.LLA 1683, SUB 2, CAT C/6	16
3.1 SCELTA DEL CRITERIO DI STIMA.....	20
3.2 DETERMINAZIONE DEL PREZZO DI VENDITA.....	21
4) IMMOBILE E - UFFICIO SITO IN PALERMO, VIALE REGIONE SICILIANA 4468, PIANO TERRA, COMPOSTO DA 4 VANI ANNOTATO AL NCEU FG.39, P.LLA 1683, SUB 3, CAT A/10	24
4.1 SCELTA DEL CRITERIO DI STIMA.....	27
4.2 DETERMINAZIONE DEL PREZZO DI VENDITA.....	29

5) IMMOBILE F - UFFICIO SITO IN PALERMO, VIALE REGIONE SICILIANA 4468, PIANO TERRA, COMPOSTO DA 2 VANI ANNOTATO AL NCEU FG.39, P.LLA 1683, SUB 4, CAT A/10	32
5.1 SCELTA DEL CRITERIO DI STIMA	35
5.2 DETERMINAZIONE DEL PREZZO DI VENDITA.....	37
6) IMMOBILE G - UFFICIO SITO IN PALERMO, VIALE REGIONE SICILIANA 4468, PIANO TERRA, COMPOSTO DA 3,5 VANI ANNOTATO AL NCEU FG.39, P.LLA 1683, SUB 5, CAT A/10.....	40
6.1 SCELTA DEL CRITERIO DI STIMA	43
6.2 DETERMINAZIONE DEL PREZZO DI VENDITA.....	45
7) IMMOBILE H - UFFICIO SITO IN PALERMO, VIALE REGIONE SICILIANA 4468, PIANO TERRA, ANNOTATO AL NCEU FG.39, P.LLA 1683, SUB 6, CAT A/10	48
7.1 SCELTA DEL CRITERIO DI STIMA	52
7.2 DETERMINAZIONE DEL PREZZO DI VENDITA.....	53
8) IMMOBILE L - APPARTAMENTO SITO IN PALERMO, VIALE MICHELANGELO N. 2020, PIANO TERRA, ANNOTATO AL NCEU FG.38/C, P.LLA 4913, SUB 2.....	56
8.1 SCELTA DEL CRITERIO DI STIMA	59
8.2 DETERMINAZIONE DEL PREZZO DI VENDITA.....	61
9) IMMOBILE M - APPARTAMENTO SITO IN PALERMO, VIALE MICHELANGELO N. 2020, PIANO TERRA, ANNOTATO AL NCEU FG.38/C, P.LLA 4913, SUB 4.....	64
8.1 SCELTA DEL CRITERIO DI STIMA	67
8.2 DETERMINAZIONE DEL PREZZO DI VENDITA.....	69
10) CONCLUSIONI.....	71

RELAZIONE DI PERIZIA

1) IL MANDATO

La S. V. in data 04.12.2009 incaricava me Arch. Paolo Lombardo, residente in Palermo, Via Sciuti n. 138, Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento inerente l'espropriazione in oggetto, per procedere alla valutazione degli immobili di prop. della soc. eseguita.

Ho provveduto ad reperire documentazione presso l'Ufficio Tecnico Erariale di Palermo per rilevare i dati relativi agli immobili in oggetto e presso gli Uffici Tecnici di Palermo.

Gli immobili pignorati risultano i seguenti:

"1) scantinato sito in via A. La Marmora, 83, piano S1 di mq 403, annotato al NCEU fg. 31 particelle 355 sub 25 e 358 (graffate cat. C/2)

2) negozio sito in Palermo via A. La Marmora 83/A e 83/b piano terra di mq 216, annotato al NCEU fg 31 particella 355 sub 7, cat. C/1

3) stabilimento industriale sito in Palermo viale regione Siciliana 4468, piano S1, annotato al NCEU fg 39 particella 1683 sub 1 cat. D/7

4) scantinato sito in Palermo viale regione Siciliana 4468, piano S2, di mq 2050, annotato al NCEU fg 39 particella 1683 sub 2 cat. C/6

5) ufficio sito in Palermo viale regione Siciliana 4468, piano terra, composto da 4 vani, annotato al NCEU fg 39 particella 1683 sub 3 cat. A/10

6) ufficio sito in Palermo viale regione Siciliana 4468, piano terra, composto da 2 vani, annotato al NCEU fg 39 particella 1683 sub 4 cat. A/10

7) ufficio sito in Palermo viale regione Siciliana 4468, piano terra, composto da 3 vani e mezzo, annotato al NCEU fg 39 particella 1683 sub 5 cat. A/10

8) ufficio sito in Palermo viale regione Siciliana 4468, piano terra, composto da 4 vani e mezzo, annotato al NCEU fg 39 particella 1683 sub 6 cat. A/10

9) scantinato sito in Palermo via Generale Arimondi 3 piano S1 di mq 1180, annotato al NCEU al fg. 33 particella 117 sub 49 cat C/6

10) Appartamento facente parte del corpo di fabbrica denominato "lotto C" sito in Palermo viale Michelangelo n. 2020, indicato al NCEU al fg 38/c particella 4913 sub 2

11) Appartamento facente parte del corpo di fabbrica denominato "lotto C" sito in Palermo viale Michelangelo n. 2020, indicato al NCEU al fg 38/c particella 4913 sub 4"

Saranno quindi catalogati per la CTU nella seguente modalità:

A) scantinato sito in via A. La Marmora, 83, piano S1 di mq 403, annotato al NCEU fg. 31 particelle 355 sub 25 e 358 (graffate cat. C/2)

B) negozio sito in Palermo via A. La Marmora 83/A e 83/b piano terra di mq 216, annotato al NCEU fg 31 particella 355 sub 7, cat. C/1

C) stabilimento industriale sito in Palermo viale regione Siciliana 4468, piano S1, annotato al NCEU fg 39 particella 1683 sub 1 cat. D/7

D) scantinato sito in Palermo viale regione Siciliana 4468, piano S2, di mq 2050, annotato al NCEU fg 39 particella 1683 sub 2 cat. C/6

E) ufficio sito in Palermo viale regione Siciliana 4468, piano terra, composto da 4 vani, annotato al NCEU fg 39 particella 1683 sub 3 cat. A/10

F) ufficio sito in Palermo viale regione Siciliana 4468, piano terra, composto da 2 vani, annotato al NCEU fg 39 particella 1683 sub 4 cat. A/10

G) ufficio sito in Palermo viale regione Siciliana 4468, piano terra, composto da 3 vani e mezzo, annotato al NCEU fg 39 particella 1683 sub 5 cat.

A/10

H) ufficio sito in Palermo viale regione Siciliana 4468, piano terra, composto da 4 vani e mezzo, annotato al NCEU fg 39 particella 1683 sub 6 cat.

A/10

I) scantinato sito in Palermo via Generale Arimondi 3 piano S1 di mq 1180 , annotato al NCEU al fg. 33 particella 117 sub 49 cat C/6

L) Appartamento facente parte del corpo di fabbrica denominato “lotto C” sito in Palermo viale Michelangelo n. 2020, indicato al NCEU al fg 38/c particella 4913 sub 2

M) Appartamento facente parte del corpo di fabbrica denominato “lotto C” sito in Palermo viale Michelangelo n. 2020, indicato al NCEU al fg 38/c particella 4913 sub 4

NOTE DEL PERITO

La presente relazione tratta dei seguenti immobili:

IMMOBILE C) stabilimento industriale sito in Palermo, viale Regione Siciliana 4468, piano S1, annotato al NCEU fg.39, p.lla 1683, sub 1, cat D/7

IMMOBILE D) scantinato sito in Palermo, viale Regione Siciliana 4468, piano S2, annotato al NCEU fg.39, p.lla 1683, sub 2, cat C/6

IMMOBILE E) ufficio sito in Palermo, viale Regione Siciliana 4468, piano terra, composto da 4 vani annotato al NCEU fg.39, p.lla 1683, sub 3, cat

A/10

IMMOBILE F) ufficio sito in Palermo, viale Regione Siciliana 4468, piano terra, composto da 2 vani annotato al NCEU fg.39, p.lla 1683, sub 4, cat A/10

IMMOBILE G) ufficio sito in Palermo, viale Regione Siciliana 4468, piano terra, composto da 3,5 vani annotato al NCEU fg.39, p.lla 1683, sub 5, cat A/10

IMMOBILE H) ufficio sito in Palermo, viale Regione Siciliana 4468, piano terra, composto da 4,5 vani annotato al NCEU fg.39, p.lla 1683, sub 6, cat A/10

IMMOBILE L) appartamento sito in Palermo viale Michelangelo n. 2020, indicato al NCEU al fg. 4913 sub 2

IMMOBILE M) appartamento sito in Palermo viale Michelangelo n. 2020, indicato al NCEU al fg. 4913 sub 4

Di seguito specifico:

- la relazione notarile non presenta omissioni o discrasie rispetto agli elementi acquisiti.
- non risultano altri comproprietari per quanto riguardo gli immobili in oggetto
- non ci sono carenze riguardo l'atto di avviso ex art. 498 c.p.c. né riguardo l'atto di avviso ex art. 599.

**2) IMMOBILE C - stabilimento industriale sito in
Palermo, viale Regione Siciliana 4468, piano S1,
annotato al NCEU fg.39, p.lla 1683, sub 1, cat D/7**

Stabilimento industriale sito in Palermo, viale Regione Siciliana 4468,
sito al piano primo cantinato con due accessi carrabili tramite due scivoli.

Descrizione generale dell'edificio.

L'edificio, di cui fa parte l'immobile in esame, è di tipo condominiale,
di tipologia comune e con rifiniture correnti. Esso risulta gradevole
nell'insieme per proporzioni, forma e colori.

Lo stabile è un edificio a torre, composto da 13 livelli fuori terra, con
due appartamenti per piano, locali ad uso ufficio al piano terra e due piani
scantinati; è stato realizzato nell'anno 1968.

Dall'esame della pianta catastale, in confronto a quanto riscontrato in
fase di sopralluogo, si desume che l'edificio abbia una struttura di tipo
intelaiata in cls. armato e solai laterocementizi; la copertura è del tipo a tetto
piano.

L'edificio presenta uno sviluppo in pianta quasi quadrato, non usuale
rispetto alla tipologia alla quale appartiene; mostra quattro fronti liberi, ed è
circondato da area condominiale.

Il prospetto principale dell'edificio presenta un aspetto comune nella
forma, ma di gradevole aspetto; esso è caratterizzato dalla simmetria e dalla
regolarità delle aperture ed è in sufficiente stato di manutenzione.

L'accesso all'immobile avviene indipendentemente dal resto dell'edificio, con ingresso autonomo da viale Regione Siciliana, tramite cancelli che immettono negli scivoli di accesso a cielo aperto.

L'edificio è dotato di due ascensori, che non servono i piani cantinati; vi è servizio diurno di portineria.

Descrizione dell'unità immobiliare e stato d'uso.

L'unità immobiliare è composta da: tre grandi studi televisivi, diciassette stanze, due gruppi bagni.

L'esame della pianta catastale, in raffronto alla partizione interna riscontrata in fase di sopralluogo, ha evidenziato vari mutamenti nella distribuzione subita dagli ambienti nonché nella destinazione d'uso. Pertanto si è reso necessario un rilievo ed una nuova restituzione grafica della pianta dell'immobile, ad opera del CTU (cfr. allegato 2.6).

L'unità immobiliare ha tutte le pareti dipinte con pittura muraria (idropittura); pavimenti sia ricoperti in linoleum, sia in gres, alcune stanze rivestite con parquet; pareti del wc rivestiti con piastrelle di ceramica, a mezza altezza; infissi interni in legno tamburato dipinto; infissi esterni consistenti in sia in finestre in ferro, alcune delle quali con inferriate di sicurezza esterne, sia in alluminio anodizzato, il portone di ingresso è in acciaio e vetro temperato.

Le finiture sono, nel complesso, di tipo superiore alla media.

Attualmente l'immobile è collegato abusivamente, tramite scala interna in ferro, con altro immobile catastato come ufficio e facente parte della presente CTU, identificato come immobile H.

Deve essere ripristinata la divisione tra i due immobili, come originariamente depositata in catasto.

Impianti: elettrico, idrico-sanitario, citofonico, acqua municipale.

L'immobile è disposto secondo i quattro punti cardinali; è discretamente aerato e soleggiato e non gode di affaccio diretto; nonostante la insufficiente distanza dal piano stradale, la buona qualità dei materiali impiegati assicura un buon isolamento acustico.

L'immobile è, generalmente, in buono stato di manutenzione.

Utilizzo

L'immobile è utilizzato come ufficio dalla ditta W, che lo ha in locazione unitamente all'immobile "H" (ufficio) al piano soprastante.

I locali costituiscono la sede di produzione di un network radio-televisivo operante in ambito regionale.

La ditta mi ha fornito una copia del contratto di locazione del 06.08.1998, il quale risulta registrato, avente un canone annuale complessivo pari a € 10.560,00 annue. (all. 2.7)

Regolarità urbanistica

L'edificio è stato realizzato dai Sigg. U e V e la soc. Z, con licenza di costruzione n. 37 del 10.1.63 e n. 570 del 21.6.1967.

Certificato di abitabilità e agibilità del 12.6.1968, prot. 9105 rilasciato dal Municipio di Palermo, Ufficio di igiene. (all. 1.2)

L'immobile ricade in zona territoriale omogenea "B3" del vigente P.R.G. e non è soggetto a particolari prescrizioni. Si allega alla presente uno stralcio di zona del P.R.G. (all. 1.1)

Con la zona B3 si definiscono le “ ... aree urbane caratterizzate da edilizia residenziale con densità superiore a 4 mc/mq. ... ”

Dislocazione urbana

L'immobile ricade in viale Regione Siciliana, arteria di grande scorrimento, in zona semiperiferica, a sviluppo prevalentemente residenziale, ben dotata di attrezzature pubbliche e negozi di prima necessità.

L'intorno dell'immobile è caratterizzato, sul lato opposto del v.le Regione Siciliana, dalla presenza di molti edifici multipiano, di qualità media e di costruzione abbastanza moderna (40-50 anni), appartenenti generalmente alla tipologia a torre. Il lato della via sul quale ricade l'immobile è invece caratterizzato da corpi bassi ed edifici residenziali del tipo di borgata.

Si annota che l'edificio è limitrofo alla sede principale di una delle più importanti attività commerciali della provincia di Palermo.

Dati catastali.

L'immobile risulta iscritto al N.C.E.U. del Comune di Palermo, fg 39, p.lla 1683, sub 1, z.c. 2, cat. D/7, r.c. € 8.211,66

TITOLO DI PROPRIETÀ

L'immobile appartiene per la piena proprietà alla soc. “A”, pervenuto per atto di regolarizzazione di società di fatto in società in nome collettivo, stipulato dal Notaio Tommaso Drago di Palermo in data 31 dicembre 1984, trascritto il 30 gennaio 1985 ai nn. 4296/3344.

Confini.

L'immobile confina, catastalmente, con propr. [REDACTED] propr. [REDACTED] viale Regione Siciliana e propr. [REDACTED]

Dati metrici.*Superficie lorda coperta**mq. 1.155,00***2.1 SCELTA DEL CRITERIO DI STIMA**

Tenuto conto che lo scopo della stima è quello di determinare il prezzo minimo al quale l'immobile potrà essere venduto, è da escludere che possa applicarsi il metodo analitico, perché la situazione del mercato è tale che non c'è attualmente rispondenza ordinata tra il reddito di un bene economico ed il valore capitale corrispondente; esiste, in altri termini, incertezza sul reddito ordinario da capitalizzare con un saggio adeguato, anch'esso difficilmente individuabile. Procederò quindi alla stima dell'appartamento col metodo della stima sintetica per confronto, che si esplica in due fasi:

- 1) individuazione dei prezzi di compravendita di beni analoghi;
- 2) attribuzione del giusto prezzo del bene da stimare.

Per l'applicazione del metodo di stima adottato si è fatto riferimento ai seguenti testi:

- F. Tamborrino "come si calcola il valore originario e attuale degli immobili", trattato pratico, Pirola editore;
- F. Romano, "sintesi operativa di estimo urbano, industriale, locativo e fiscale", Maglioli editore;
- Prestinenza-Puglisi, "guida alla stima delle abitazioni", terza edizione, DEI;

Elemento fondamentale per l'elaborazione della stima è costituito dalla consistenza degli immobili.



La consistenza che si considera nelle comuni trattative è riferita, per le abitazioni, alla composizione degli alloggi. Ad evitare un eccesso di approssimazione, la consistenza si determina quindi di norma, ai fini delle stime, in base alla *superficie* dell'immobile.

Calcolo della superficie commerciale.

Al fine di procedere alla stima dell'immobile, applicando il metodo sintetico per confronto, è necessario computarne la *superficie commerciale*, cioè la superficie normalmente considerata nel mercato immobiliare.

Per le abitazioni si computa la sola superficie, prescindendo dall'altezza dei locali, solo se l'altezza di questi è compresa nella misura minima di m. 2,70 fino ad un max. di m. 3,30.

La superficie commerciale comprende, oltre la superficie utile netta (superficie calpestabile), anche l'ingombro dei muri, dei pilastri ed i cavedi. Pertanto, si calcolerà tutta la superficie lorda occupata in pianta dall'immobile, inclusi i muri perimetrali (tompagni) nonché la metà spessore dei muri confinanti con parti comuni o in condivisione con altre unità.

Per il calcolo della superficie commerciale dell'immobile è necessario considerare che le pertinenze (balconi, terrazze, cantine, ecc.) hanno valore diverso rispetto ai locali principali. Pertanto, è necessario applicare per essi i coefficienti di differenziazione indicati dall'estimo corrente. Nella fattispecie si ha:

- Superficie lorda coperta mq. 1.155,00

2.2 DETERMINAZIONE DEL PREZZO DI VENDITA

Appetibilità del bene.

Riassumendo le principali caratteristiche peculiari dell'immobile (meglio e diffusamente esposte nel corpo della relazione), avremo:

- Immobile catastato come stabilimento industriale, sito in zona semiperiferica a sviluppo residenziale, del comune di Palermo;
- È limitrofo ad una grossa azienda commerciale, molto attiva nel settore della vendita al dettaglio;
- Costruito nel 1968;
- di qualità media ed in buone condizioni d'uso;
- è ben ripartito in pianta; ben esposto;
- è occupato con contratto di locazione registrato;

Per quanto sopra espresso ne consegue che il grado di appetibilità da parte del mercato è medio-alto

Valori immobiliari di riferimento.

Al fine di attribuire all'immobile il più probabile valore di mercato, si è fatto riferimento agli ultimi dati pubblicati dall'OMI (osservatorio del mercato immobiliare) dell'Agenzia del Territorio per il mercato immobiliare della zona di Palermo. Inoltre il dato è stato ulteriormente raffrontato con i valori di compravendita editi da Tecnocasa (società immobiliare operante sul tutto il territorio nazionale).

Il valore di mercato, per immobili destinati ad "ufficio", in condizioni d'uso normali, aventi le stesse caratteristiche di quello in oggetto e situati nella stessa zona è compreso mediamente fra un valore minimo pari a € 1.500,00/mq. ed un valore massimo pari a € 1.400,00/mq.. I valori espressi sono tratti dalla più recente pubblicazione periodica dell'O.M.I. (Osservatorio

del Mercato Immobiliari) per l'Agenzia del territorio; fanno riferimento alla zona suburbana "Cruillas- B. Nuovo- Baida-P.Ridente- Boccadifalco".

In questa sede, considerando lo scopo della stima (vendita ad asta pubblica) e le caratteristiche peculiari dell'immobile, si ritiene congruo assumere un valore pari a € 850,00/mq..

Valore commerciale dell'immobile e valore a base d'asta

Al fine del calcolo del valore commerciale dell'immobile, si applicano di seguito i coefficienti di differenziazione indicati dalla manualistica corrente.

I coefficienti di differenziazione che di seguito verranno applicati, sono numeri moltiplicatori che permettono di correggere la quotazione media di riferimento, ottenendo la quotazione dell'immobile in oggetto, le cui caratteristiche si discostano da quelle tipiche della media. Di seguito si riportano i coefficienti significativi, ovvero diversi dall'unità. Pertanto si avrà:

K0- piano scantinato con accesso carrabile = 0,88

K9 – caratteristiche: ambienti tecnologici e finiture > media = 1,10

K10 – opere dismissione scala e ripristino solaio = 0,01

K12 – lavori condomin. manutenzione ordinaria e straord. = 0,98

L'intero sviluppo del calcolo è stato esplicitato in apposito elaborato, posto in allegato 2.3

Per calcolare il valore commerciale dell'immobile si applicherà la seguente formula:

Valore commerciale = Quotazione x K_n x superficie commerciale

In questo caso il valore commerciale è pari al valore a base d'asta.

Pertanto si avrà:

$$\text{Valore base d'asta} = \text{€/m}^2 \text{ 850,00} \times 0,88 \times 1,10 \times 0,995 \times 0,98 \times \\ \times \text{mq 1.155,00} = \text{€ 926.670,68}$$

3) IMMOBILE D - scantinato sito in Palermo, viale Regione Siciliana 4468, piano S2, annotato al NCEU fg.39, p.lla 1683, sub 2, cat C/6

Scantinato sito in Palermo, viale Regione Siciliana 4468, piano S2, con due accessi carrabili tramite due scivoli .

Descrizione generale dell'edificio.

L'edificio, di cui fa parte l'immobile in esame, è di tipo condominiale, di tipologia comune e con rifiniture correnti. Esso risulta gradevole nell'insieme per proporzioni, forma e colori.

Lo stabile è un edificio a torre, composto da 13 livelli fuori terra, con due appartamenti per piano, locali ad uso ufficio al piano terra e due piani scantinati; è stato realizzato nell'anno 1968.

Dall'esame della pianta catastale, in confronto a quanto riscontrato in fase di sopralluogo, si desume che l'edificio abbia una struttura di tipo intelaiata in cls. armato e solai laterocementizi; la copertura è del tipo a tetto piano.

L'edificio presenta uno sviluppo in pianta quasi quadrato, non usuale rispetto alla tipologia alla quale appartiene; mostra quattro fronti liberi, ed è circondato da area condominiale.

Il prospetto principale dell'edificio presenta un aspetto comune nella forma, ma di gradevole aspetto; esso è caratterizzato dalla simmetria e dalla regolarità delle aperture ed è in sufficiente stato di manutenzione.

L'accesso all'immobile avviene indipendentemente dal resto dell'edificio con ingresso autonomo da viale Regione Siciliana, tramite cancelli che immettono negli scivoli di accesso a cielo aperto.

L'edificio è dotato di due ascensori, che non servono i piani cantinati; vi è servizio diurno di portineria.

Descrizione dell'unità immobiliare e stato d'uso.

L'unità immobiliare è composta da un grande ambiente pilastrato, un ufficio e un piccolo locale wc doccia, privo di antibagno.

L'esame della pianta catastale, in raffronto alla partizione interna riscontrata in fase di sopralluogo, ha evidenziato alcuni mutamenti nella distribuzione subita dagli ambienti e negli accessi. Pertanto si è reso necessario un rilievo ed una nuova restituzione grafica della pianta dell'immobile, ad opera del CTU (cfr. allegato 3.6). In particolare, si annota che è stato realizzato un nuovo ingresso carrabile direttamente dal piazzale limitrofo, di proprietà aliena, facente parte delle pertinenze complesso degli immobili di grande azienda molto attiva nella vendita al dettaglio. Questa azienda ha attualmente in locazione l'immobile oggetto della presente relazione tecnica.

L'aggiudicatario dovrà provvedere a chiudere la comunicazione attualmente esistente con la limitrofa proprietà.

L'unità immobiliare ha tutte le pareti dipinte con intonaco al grezzo, pavimenti sia ricoperti in linoleum (ufficio), sia al grezzo; pareti del wc

rivestiti con piastrelle di ceramica a mezza altezza; infissi esterni consistenti sia in finestre in ferro alte, con inferriate di sicurezza esterne, sia saracinesche in ferro carrabili.

Impianti: elettrico, idrico-sanitario, citofonico, acqua municipale,

L'immobile è disposto secondo i quattro punti cardinali; è discretamente aerato e soleggiato e non gode di affaccio diretto; la sufficiente distanza dal piano stradale assicura un buon isolamento acustico.

L'immobile è in sufficiente stato di manutenzione.

Utilizzo

L'immobile è utilizzato come magazzino dalla ditta X, che lo ha in locazione. La ditta ci ha fornito una copia del contratto di locazione del con inizio dal 1.3.1990 fino al 28.2.1996 per un canone annuo complessivo di L. 15.600.000 annue (all.3.7). Tale contratto non mostra vidimazione di regolare registrazione.

Regolarità urbanistica

L'edificio è stato realizzato dai Sigg. U e V e la soc. Z, con licenza di costruzione n. 37 del 10.1.63 e n. 570 del 21.6.1967.

Certificato di abitabilità e agibilità del 12.6.1968, prot. 9105 rilasciato dal Municipio di Palermo, Ufficio di igiene. (all. 1.2)

L'immobile ricade in zona territoriale omogenea "B3" del vigente P.R.G. e non è soggetto a particolari prescrizioni. Si allega alla presente uno stralcio di zona del P.R.G.

Con la zona B3 si definiscono le " ... aree urbane caratterizzate da edilizia residenziale con densità superiore a 4 mc/mq. ... "

Dislocazione urbana

L'immobile ricade in viale Regione Siciliana, arteria di grande scorrimento, in zona semiperiferica, a sviluppo prevalentemente residenziale, ben dotata di attrezzature pubbliche e negozi di prima necessità.

L'intorno dell'immobile è caratterizzato, sul lato opposto del v.le Regione Siciliana, dalla presenza di molti edifici multipiano, di qualità media e di costruzione abbastanza moderna (40-50 anni), appartenenti generalmente alla tipologia a torre. Il lato della via sul quale ricade l'immobile è invece caratterizzato da corpi bassi ed edifici residenziali del tipo di borgata.

Si annota che l'edificio è limitrofo alla sede principale di una delle più importanti attività commerciali della provincia di Palermo.

Dati catastali.

L'immobile risulta iscritto al N.C.E.U. del Comune di Palermo, fg 39, p.lla 1683, sub 2, z.c. 2, cat. C/6, r.c. € 3705,58

Bisogna correggere al catasto la consistenza dichiarata, in quanto essa non corrisponde esattamente al reale.

TITOLO DI PROPRIETÀ

L'immobile appartiene per la piena proprietà alla soc. "A", pervenuto per atto di regolarizzazione di società di fatto in società in nome collettivo, stipulato dal Notaio Tommaso Drago di Palermo in data 31 dicembre 1984, trascritto il 30 gennaio 1985 ai nn. 4296/3344.

Confini.

L'immobile confina con propr. [REDACTED] propr. [REDACTED] cabina Enel, viale Regione Siciliana.

Dati metrici.*Superficie lorda coperta**mq. 1.091,00***3.1 SCELTA DEL CRITERIO DI STIMA**

Tenuto conto che lo scopo della stima è quello di determinare il prezzo minimo al quale l'immobile potrà essere venduto, è da escludere che possa applicarsi il metodo analitico, perché la situazione del mercato è tale che non c'è attualmente rispondenza ordinata tra il reddito di un bene economico ed il valore capitale corrispondente; esiste, in altri termini, incertezza sul reddito ordinario da capitalizzare con un saggio adeguato, anch'esso difficilmente individuabile. Procederò quindi alla stima dell'appartamento col metodo della stima sintetica per confronto, che si esplica in due fasi:

- 1) individuazione dei prezzi di compravendita di beni analoghi;
- 2) attribuzione del giusto prezzo del bene da stimare.

Per l'applicazione del metodo di stima adottato si è fatto riferimento ai seguenti testi:

- F. Tamborrino "come si calcola il valore originario e attuale degli immobili", trattato pratico, Pirola editore;
- F. Romano, "sintesi operativa di estimo urbano, industriale, locativo e fiscale", Maglioli editore;
- Prestinenza-Puglisi, "guida alla stima delle abitazioni", terza edizione, DEI;

Elemento fondamentale per l'elaborazione della stima è costituito dalla consistenza degli immobili.



La consistenza che si considera nelle comuni trattative è riferita, per le abitazioni, alla composizione degli alloggi. Ad evitare un eccesso di approssimazione, la consistenza si determina quindi di norma, ai fini delle stime, in base alla *superficie* dell'immobile.

Calcolo della superficie commerciale.

Al fine di procedere alla stima dell'immobile, applicando il metodo sintetico per confronto, è necessario computarne la *superficie commerciale*, cioè la superficie normalmente considerata nel mercato immobiliare.

Per le abitazioni si computa la sola superficie, prescindendo dall'altezza dei locali, solo se l'altezza di questi è compresa nella misura minima di m. 2,70 fino ad un max. di m. 3,30.

La superficie commerciale comprende, oltre la superficie utile netta (superficie calpestabile), anche l'ingombro dei muri, dei pilastri ed i cavedi. Pertanto, si calcolerà tutta la superficie lorda occupata in pianta dall'immobile, inclusi i muri perimetrali (tompagni) nonché la metà spessore dei muri confinanti con parti comuni o in condivisione con altre unità.

Per il calcolo della superficie commerciale dell'immobile è necessario considerare che le pertinenze (balconi, terrazze, cantine, ecc.) hanno valore diverso rispetto ai locali principali. Pertanto, è necessario applicare per essi i coefficienti di differenziazione indicati dall'estimo corrente. Nella fattispecie si ha:

- Superficie lorda coperta 1.091,00

3.2 DETERMINAZIONE DEL PREZZO DI VENDITA

Appetibilità del bene.

Riassumendo le principali caratteristiche peculiari dell'immobile (meglio e diffusamente esposte nel corpo della relazione), avremo:

- Immobile catastato C/6 (autorimessa), sito in zona semiperiferica a sviluppo residenziale e commerciale, del comune di Palermo;
- È limitrofo ad una grossa azienda commerciale, molto attiva nel settore della vendita al dettaglio e che attualmente detiene in affitto l'immobile con contratto non registrato.
- Attualmente esiste un varco carrabile che mette in comunicazione con l'azienda di cui sopra; tale varco non risulta regolare e deve essere chiuso.
- Immobile costruito nel 1968;
- di qualità media ed in buone condizioni d'uso;
- la pilastratura dell'ambiente risulta non ottimale;

Per quanto sopra espresso ne consegue che il grado di appetibilità da parte del mercato è medio-alto.

Valori immobiliari di riferimento.

Al fine di attribuire all'immobile il più probabile valore di mercato, si è fatto riferimento agli ultimi dati pubblicati dall'OMI (osservatorio del mercato immobiliare) dell'Agenzia del Territorio per il mercato immobiliare della zona di Palermo. Inoltre il dato è stato ulteriormente raffrontato con i valori di compravendita editi da Tecnocasa (società immobiliare operante sul tutto il territorio nazionale).

Il valore di mercato, per immobili destinati ad "autorimessa", in condizioni d'uso normali, aventi le stesse caratteristiche di quello in oggetto e situati nella stessa zona è compreso mediamente fra un valore minimo pari a

€ 630,00/mq. ed un valore massimo pari a € 910,00/mq.. I valori espressi sono tratti dalla più recente pubblicazione periodica dell'O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliari) per l'Agenzia del territorio; fanno riferimento alla zona suburbana "Cruillas- B. Nuovo- Baida-P.Ridente- Boccadifalco".

In questa sede, considerando lo scopo della stima (vendita ad asta pubblica) e le caratteristiche peculiari dell'immobile, si ritiene congruo assumere un valore pari a € 850,00/mq..

Valore commerciale dell'immobile e valore a base d'asta

Al fine del calcolo del valore commerciale dell'immobile, si applicano di seguito i coefficienti di differenziazione indicati dalla manualistica corrente.

I coefficienti di differenziazione che di seguito verranno applicati, sono numeri moltiplicatori che permettono di correggere la quotazione media di riferimento, ottenendo la quotazione dell'immobile in oggetto, le cui caratteristiche si discostano da quelle tipiche della media. Di seguito si riportano i coefficienti significativi, ovvero diversi dall'unità. Pertanto si avrà:

$K4 - \text{distribuz. ambienti: pilastratura non ottimale} = 0,90$

$K12 - \text{lavori condomin. manutenz. ordinaria / straordinaria} = 0,98$

L'intero sviluppo del calcolo è stato esplicitato in apposito elaborato, posto in allegato 3.3.

Per calcolare il valore commerciale dell'immobile si applicherà la seguente formula:

$$\text{Valore commerciale} = \text{Quotazione} \times K_n \times \text{superficie commerciale}$$

In questo caso il valore commerciale è pari al valore a base d'asta.

Pertanto si avrà:

$$\begin{aligned} \text{Valore base d'asta} &= \text{€/m}^2 \text{ 850,00} \times 0,90 \times 0,98 \times \text{mq 1091,00} = \\ &= \text{€ 817.922,70} \end{aligned}$$

4) IMMOBILE E - ufficio sito in Palermo, viale Regione Siciliana 4468, piano terra, composto da 4 vani annotato al NCEU fg.39, p.lla 1683, sub 3, cat A/10

Ufficio sito in Palermo, viale Regione Siciliana 4468, piano terra, prima porta a sinistra dell'androne di ingresso dello stabile

Descrizione generale dell'edificio.

L'edificio, di cui fa parte l'immobile in esame, è di tipo condominiale, di tipologia comune e con rifiniture correnti. Esso risulta gradevole nell'insieme per proporzioni, forma e colori.

Lo stabile è un edificio a torre, composto da 13 livelli fuori terra, con due appartamenti per piano, locali ad uso ufficio al piano terra e due piani scantinati; è stato realizzato nell'anno 1968.

Dall'esame della pianta catastale, in confronto a quanto riscontrato in fase di sopralluogo, si desume che l'edificio abbia una struttura di tipo intelaiata in cls. armato e solai laterocementizi; la copertura è del tipo a tetto piano.

L'edificio presenta uno sviluppo in pianta quasi quadrato, non usuale rispetto alla tipologia alla quale appartiene; mostra quattro fronti liberi, ed è circondato da area condominiale.

Il prospetto principale dell'edificio presenta un aspetto comune nella forma, ma di gradevole aspetto; esso è caratterizzato dalla simmetria e dalla regolarità delle aperture ed è in sufficiente stato di manutenzione.

L'accesso all'edificio avviene da viale Regione Siciliana, tramite cancello che immette nell'area condominiale a cielo aperto; da quest'ultima si accede all'androne ed alle scale.

L'androne condominiale è di medie dimensioni e luminoso, pavimentato in marmo e dotato di portone in legno e vetro.

La scala disimpegna due appartamenti per piano, ha le pedate in marmo chiaro ed è delimitata da ringhiera e corrimano in ferro; è ben illuminata da finestre poste ad ogni piano.

L'edificio è dotato di due ascensori e vi è servizio diurno di portineria.

Descrizione dell'unità immobiliare e stato d'uso.

L'unità immobiliare è composta da: sala di ingresso, tre vani, w.c. servizio. Si annota che nel vano limitrofo al w.c. è stata collocata una doccia.

Si rileva altresì che è stato dismesso il piccolo vano ripostiglio riportato dalla pianta catastale.

L'appartamento presenta una pianta regolare, tipica degli immobili di questa tipologia abitativa (a torre).

L'unità immobiliare ha tutte le pareti dipinte con pittura muraria (idropittura); pavimenti in graniglia di cemento, pareti del wc rivestiti con piastrelle di ceramica, a mezza altezza; infissi interni in legno tamburato dipinto; infissi esterni consistenti in finestre alte in ferro dipinto.

Impianti: elettrico, idrico-sanitario, citofonico, acqua municipale,

L'immobile è disposto a nord ed est; è discretamente aerato e soleggiato e non gode di affaccio diretto; nonostante la insufficiente distanza dal piano stradale, la buona qualità dei materiali impiegati assicurano un buon isolamento acustico.

L'ufficio è, generalmente, in buono stato di manutenzione.

Utilizzo

L'immobile, come da dichiarazione del Dott. F , liquidatore della A, rilasciata nel corso dei sopralluoghi, è nella disponibilità della famiglia [REDACTED]

Regolarità urbanistica

L'edificio è stato realizzato dai Sigg. U e V e la soc. Z, con licenza di costruzione n. 37 del 10.1.63 e n. 570 del 21.6.1967.

Certificato di abitabilità e agibilità del 12.6.1968, prot. 9105 rilasciato dal Municipio di Palermo, Ufficio di igiene. (all. 1.2)

L'immobile ricade in zona territoriale omogenea "B3" del vigente P.R.G. e non è soggetto a particolari prescrizioni. Si allega alla presente uno stralcio di zona del P.R.G.

Con la zona B3 si definiscono le " ... aree urbane caratterizzate da edilizia residenziale con densità superiore a 4 mc/mq. ... "

Dislocazione urbana

L'immobile ricade in viale Regione Siciliana, arteria di grande scorrimento, in zona semiperiferica, a sviluppo prevalentemente residenziale, ben dotata di attrezzature pubbliche e negozi di prima necessità.

L'intorno dell'immobile è caratterizzato, sul lato opposto del v.le Regione Siciliana, dalla presenza di molti edifici multipiano, di qualità media e

di costruzione abbastanza moderna (40-50 anni), appartenenti generalmente alla tipologia in linea. Il lato della via sul quale ricade l'immobile è invece caratterizzato da corpi bassi ed edifici residenziali del tipo di borgata.

Dati catastali.

L'immobile risulta iscritto al N.C.E.U. del Comune di Palermo, fg 39, p.lla 1683, sub 3, z.c. 2, cat. A/10, cl. 3, cons. 4 vani r.c. € 754,03

Tiolo di proprietà

L'immobile appartiene per la piena proprietà alla soc. "A", pervenuto per atto di regolarizzazione di società di fatto in società in nome collettivo, stipulato dal Notaio Tommaso Drago di Palermo in data 31 dicembre 1984, trascritto il 30 gennaio 1985 ai nn. 4296/3344.

Confini.

L'immobile confina con ufficio seconda porta a sinistra di propr. della stessa società, portineria del condominio, atrio antistante il condominio su due lati

Dati metrici.

- Superficie lorda coperta mq. 70,71

4.1 SCELTA DEL CRITERIO DI STIMA

Tenuto conto che lo scopo della stima è quello di determinare il prezzo minimo al quale l'immobile potrà essere venduto, è da escludere che possa applicarsi il metodo analitico, perché la situazione del mercato è tale che non c'è attualmente rispondenza ordinata tra il reddito di un bene economico ed il valore capitale corrispondente; esiste, in altri termini, incertezza sul reddito ordinario da capitalizzare con un saggio adeguato, anch'esso difficilmente

individuabile. Procederò quindi alla stima dell'appartamento col metodo della stima sintetica per confronto, che si esplica in due fasi:

- 1) individuazione dei prezzi di compravendita di beni analoghi;
- 2) attribuzione del giusto prezzo del bene da stimare.

Per l'applicazione del metodo di stima adottato si è fatto riferimento ai seguenti testi:

- F. Tamborrino *"come si calcola il valore originario e attuale degli immobili"*, trattato pratico, Pirola editore;
- F. Romano, *"sintesi operativa di estimo urbano, industriale, locativo e fiscale"*, Maglioli editore;
- Prestinenza-Puglisi, *"guida alla stima delle abitazioni"*, terza edizione, DEI;

Elemento fondamentale per l'elaborazione della stima è costituito dalla consistenza degli immobili.

La consistenza che si considera nelle comuni trattative è riferita, per le abitazioni, alla composizione degli alloggi. Ad evitare un eccesso di approssimazione, la consistenza si determina quindi di norma, ai fini delle stime, in base alla *superficie* dell'immobile.

Calcolo della superficie commerciale.

Al fine di procedere alla stima dell'immobile, applicando il metodo sintetico per confronto, è necessario computarne la *superficie commerciale*, cioè la superficie normalmente considerata nel mercato immobiliare.

Per le abitazioni si computa la sola superficie, prescindendo dall'altezza dei locali, solo se l'altezza di questi è compresa nella misura minima di m. 2,70 fino ad un max. di m. 3,30.

La superficie commerciale comprende, oltre la superficie utile netta (superficie calpestabile), anche l'ingombro dei muri, dei pilastri ed i cavedi. Pertanto, si calcolerà tutta la superficie lorda occupata in pianta dall'immobile, inclusi i muri perimetrali (tompagni) nonché la metà spessore dei muri confinanti con parti comuni o in condivisione con altre unità.

Per il calcolo della superficie commerciale dell'immobile è necessario considerare che le pertinenze (balconi, terrazze, cantine, ecc.) hanno valore diverso rispetto ai locali principali. Pertanto, è necessario applicare per essi i coefficienti di differenziazione indicati dall'estimo corrente. Nella fattispecie si ha:

- Superficie lorda coperta mq. 70,71

4.2 DETERMINAZIONE DEL PREZZO DI VENDITA

Appetibilità del bene.

Riassumendo le principali caratteristiche peculiari dell'immobile (meglio e diffusamente esposte nel corpo della relazione), avremo:

- Immobile catastato come ufficio, sito in zona semiperiferica a sviluppo residenziale, del comune di Palermo;
- Costruito nel 1968;
- di qualità media ed in buone condizioni d'uso;
- è ben ripartito in pianta; ben esposto;
- non è occupato;

Per quanto sopra espresso ne consegue che il grado di appetibilità da parte del mercato è medio

Valori immobiliari di riferimento.

Al fine di attribuire all'immobile il più probabile valore di mercato, si è fatto riferimento agli ultimi dati pubblicati dall'OMI (osservatorio del mercato immobiliare) dell'Agenzia del Territorio per il mercato immobiliare della zona di Palermo. Inoltre il dato è stato ulteriormente raffrontato con i valori di compravendita editi da Tecnocasa (società immobiliare operante sul tutto il territorio nazionale).

Il valore di mercato, per immobili destinati ad "ufficio", in condizioni d'uso normali, aventi le stesse caratteristiche di quello in oggetto e situati nella stessa zona è compreso mediamente fra un valore minimo pari a € 1.050,00/mq. ed un valore massimo pari a € 1.400,00/mq.. I valori espressi sono tratti dalla più recente pubblicazione periodica dell'O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare) per l'Agenzia del territorio; fanno riferimento alla zona suburbana "Cruillas- B. Nuovo- Baida-P.Ridente- Boccadifalco".

In questa sede, considerando lo scopo della stima (vendita ad asta pubblica) e le caratteristiche peculiari dell'immobile, si ritiene congruo assumere un valore prudenziale pari a € 1.050,00/mq..

Valore commerciale dell'immobile e valore a base d'asta

Al fine del calcolo del valore commerciale dell'immobile, si applicano di seguito i coefficienti di differenziazione indicati dalla manualistica corrente.



I coefficienti di differenziazione che di seguito verranno applicati, sono numeri moltiplicatori che permettono di correggere la quotazione media di riferimento, ottenendo la quotazione dell'immobile in oggetto, le cui caratteristiche si discostano da quelle tipiche della media. Di seguito si riportano i coefficienti significativi, ovvero diversi dall'unità. Pertanto si avrà:

K0- piano terra con ascens.= 0,90

K3 – riscaldamento: NO = 0,95

K5 – orientamento: n-e = 0,97

K7 – altezza: m. 3,80 = 1,02

K12 – lavori condomin. manut. ordin/straord. = 0,98

K13 – sistemi di protezione: attiva e/o passiva: NO = 0,99

K14 – incidenza superficie: da 60 a 80 mq. = 1,10

L'intero sviluppo del calcolo è stato esplicitato in apposito elaborato, posto in allegato 4.3

Per calcolare il valore commerciale dell'immobile si applicherà la seguente formula:

Valore commerciale = Quotazione x K_n x superficie commerciale

In questo caso il valore commerciale è pari al valore a base d'asta.

Pertanto si avrà:

Valore base d'asta = €/m² 1.050,00 x 0,90 x 0,95 x 0,97 x 1,02 x 0,98
x 0,99 x 1,10 x mq 70,71 = € 67.028,90

5) IMMOBILE F - ufficio sito in Palermo, viale Regione Siciliana 4468, piano terra, composto da 2 vani annotato al NCEU fg.39, p.lla 1683, sub 4, cat A/10

Ufficio sito in Palermo, viale Regione Siciliana 4468, piano terra, seconda porta a sinistra dell'androne di ingresso dello stabile

Descrizione generale dell'edificio.

L'edificio, di cui fa parte l'immobile in esame, è di tipo condominiale, di tipologia comune e con rifiniture correnti. Esso risulta gradevole nell'insieme per proporzioni, forma e colori.

Lo stabile è un edificio a torre, composto da 13 livelli fuori terra, con due appartamenti per piano, locali ad uso ufficio al piano terra e due piani scantinati; è stato realizzato nell'anno 1968.

Dall'esame della pianta catastale, in confronto a quanto riscontrato in fase di sopralluogo, si desume che l'edificio abbia una struttura di tipo intelaiata in cls. armato e solai laterocementizi; la copertura è del tipo a tetto piano.

L'edificio presenta uno sviluppo in pianta quasi quadrato, non usuale rispetto alla tipologia a torre, alla quale appartiene; mostra quattro fronti liberi, ed è circondato da area condominiale.

Il prospetto principale dell'edificio presenta un aspetto comune nella forma, ma di gradevole aspetto; esso è caratterizzato dalla simmetria e dalla regolarità delle aperture ed è in sufficiente stato di manutenzione.

L'accesso all'edificio avviene da viale Regione Siciliana, tramite cancello che immette nell'area condominiale a cielo aperto; da quest'ultima si accede all'androne ed alle scale.

L'androne condominiale è di medie dimensioni e luminoso, pavimentato in marmo e dotato di portone in legno e vetro.

La scala disimpegna due appartamenti per piano, ha le pedate in marmo chiaro ed è delimitata da ringhiera e corrimano in ferro; è ben illuminata da finestre poste ad ogni piano.

L'edificio è dotato di due ascensori e vi è servizio diurno di portineria.

Descrizione dell'unità immobiliare e stato d'uso.

L'unità immobiliare è composta da: sala di ingresso, un vano, w.c. servizio .

L'appartamento presenta una pianta regolare, tipica degli immobili di questa tipologia abitativa (a torre).

L'esame della pianta catastale, in raffronto alla partizione interna riscontrata in fase di sopralluogo, ha evidenziato alcuni mutamenti nella distribuzione subita dagli ambienti; in particolare è stato dismesso un ripostiglio e aperto un nuovo vano porta. Pertanto si è reso necessario un rilievo ed una nuova restituzione grafica della pianta dell'immobile, ad opera del CTU (cfr. allegato 5.6).

L'unità immobiliare ha tutte le pareti dipinte con pittura muraria (idropittura); pavimenti in graniglia di cemento, pareti del wc rivestiti con piastrelle di ceramica, a mezza altezza; infissi interni in legno tamburato dipinto; infissi esterni consistenti in finestre alte in ferro dipinto.

Impianti: elettrico, idrico-sanitario, citofonico, acqua municipale,

L'immobile è disposto ad est; è discretamente aerato e soleggiato e non gode di affaccio diretto; nonostante la insufficiente distanza dal piano stradale, la buona qualità dei materiali impiegati assicurano un sufficiente isolamento acustico.

L'ufficio è, generalmente, in buono stato di manutenzione.

Utilizzo

L'immobile, come da dichiarazione del Dott. F , liquidatore della A, rilasciata nel corso dei sopralluoghi, è nella disponibilità della famiglia [REDACTED]. Sulla porta era presente un insegna '[REDACTED]', ed era arredato uso ufficio.

Regolarità urbanistica

L'edificio è stato realizzato dai Sigg. U e V e la soc. Z, con licenza di costruzione n. 37 del 10.1.63 e n. 570 del 21.6.1967.

Certificato di abitabilità e agibilità del 12.6.1968, prot. 9105 rilasciato dal Municipio di Palermo, Ufficio di igiene. (all. 1.2)

L'immobile ricade in zona territoriale omogenea "B3" del vigente P.R.G. e non è soggetto a particolari prescrizioni. Si allega alla presente uno stralcio di zona del P.R.G.

Con la zona B3 si definiscono le " ... aree urbane caratterizzate da edilizia residenziale con densità superiore a 4 mc/mq. ... "

Dislocazione urbana

ASTE
GIUDIZIARIE.it

L'immobile ricade in viale Regione Siciliana, arteria di grande scorrimento, in zona semiperiferica, a sviluppo prevalentemente residenziale, ben dotata di attrezzature pubbliche e negozi di prima necessità.

L'intorno dell'immobile è caratterizzato, sul lato opposto del v.le Regione Siciliana, dalla presenza di molti edifici multipiano, di qualità media e di costruzione abbastanza moderna (40-50 anni), appartenenti generalmente alla tipologia in linea. Il lato della via sul quale ricade l'immobile è invece caratterizzato da corpi bassi ed edifici residenziali del tipo di borgata.

Dati catastali.

L'immobile risulta iscritto al N.C.E.U. del Comune di Palermo,. fg 39, p.lla 1683, sub 4, z.c. 2, cat. A/10, cl. 3, cons. 2 vani r.c. € 377,01

TITOLO DI PROPRIETÀ

L'immobile appartiene per la piena proprietà alla soc. "A", pervenuto per atto di regolarizzazione di società di fatto in società in nome collettivo, stipulato dal Notaio Tommaso Drago di Palermo in data 31 dicembre 1984, trascritto il 30 gennaio 1985 ai nn. 4296/3344.

Confini.

L'immobile confina con ufficio prima porta a sinistra di propr. della stessa società, portineria del condominio, abitazione portiere.

Dati metrici.

- Superficie lorda coperta mq. 50,82

5.1 SCELTA DEL CRITERIO DI STIMA

Tenuto conto che lo scopo della stima è quello di determinare il prezzo minimo al quale l'immobile potrà essere venduto, è da escludere che possa

applicarsi il metodo analitico, perché la situazione del mercato è tale che non c'è attualmente rispondenza ordinata tra il reddito di un bene economico ed il valore capitale corrispondente; esiste, in altri termini, incertezza sul reddito ordinario da capitalizzare con un saggio adeguato, anch'esso difficilmente individuabile. Procederò quindi alla stima dell'appartamento col metodo della stima sintetica per confronto, che si esplica in due fasi:

- 1) individuazione dei prezzi di compravendita di beni analoghi;
- 2) attribuzione del giusto prezzo del bene da stimare.

Per l'applicazione del metodo di stima adottato si è fatto riferimento ai seguenti testi:

- F. Tamborrino "come si calcola il valore originario e attuale degli immobili", trattato pratico, Pirola editore;
- F. Romano, "sintesi operativa di estimo urbano, industriale, locativo e fiscale", Maglioli editore;
- Prestinenza-Puglisi, "guida alla stima delle abitazioni", terza edizione, DEI;

Elemento fondamentale per l'elaborazione della stima è costituito dalla *consistenza* degli immobili.

La consistenza che si considera nelle comuni trattative è riferita, per le abitazioni, alla composizione degli alloggi. Ad evitare un eccesso di approssimazione, la consistenza si determina quindi di norma, ai fini delle stime, in base alla *superficie* dell'immobile.

Calcolo della superficie commerciale.

Al fine di procedere alla stima dell'immobile, applicando il metodo sintetico per confronto, è necessario computarne la *superficie commerciale*, cioè la superficie normalmente considerata nel mercato immobiliare.

Per le abitazioni si computa la sola superficie, prescindendo dall'altezza dei locali, solo se l'altezza di questi è compresa nella misura minima di m. 2,70 fino ad un max. di m. 3,30.

La superficie commerciale comprende, oltre la superficie utile netta (superficie calpestabile), anche l'ingombro dei muri, dei pilastri ed i cavedi. Pertanto, si calcolerà tutta la superficie lorda occupata in pianta dall'immobile, inclusi i muri perimetrali (tompagni) nonché la metà spessore dei muri confinanti con parti comuni o in condivisione con altre unità.

Per il calcolo della superficie commerciale dell'immobile è necessario considerare che le pertinenze (balconi, terrazze, cantine, ecc.) hanno valore diverso rispetto ai locali principali. Pertanto, è necessario applicare per essi i coefficienti di differenziazione indicati dall'estimo corrente. Nella fattispecie si ha:

- Superficie lorda coperta mq. 50,82

5.2 DETERMINAZIONE DEL PREZZO DI VENDITA

Appetibilità del bene.

Riassumendo le principali caratteristiche peculiari dell'immobile (meglio e diffusamente esposte nel corpo della relazione), avremo:

- Immobile catastato come ufficio, sito in zona semiperiferica a sviluppo residenziale, del comune di Palermo;
- Costruito nel 1968;

- di qualità media ed in buone condizioni d'uso;
- è ben ripartito in pianta; ben esposto;
- non è occupato;



Per quanto sopra espresso, con riferimento particolare agli ultimi due punti, ne consegue che il grado di appetibilità da parte del mercato è medio

Valori immobiliari di riferimento.

Al fine di attribuire all'immobile il più probabile valore di mercato, si è fatto riferimento agli ultimi dati pubblicati dall'OMI (osservatorio del mercato immobiliare) dell'Agenzia del Territorio per il mercato immobiliare della zona di Palermo. Inoltre il dato è stato ulteriormente raffrontato con i valori di compravendita editi da Tecnocasa (società immobiliare operante sul tutto il territorio nazionale).

Il valore di mercato, per immobili destinati ad "ufficio", in condizioni d'uso normali, aventi le stesse caratteristiche di quello in oggetto e situati nella stessa zona è compreso mediamente fra un valore minimo pari a € 1.500,00/mq. ed un valore massimo pari a € 1.400,00/mq.. I valori espressi sono tratti dalla più recente pubblicazione periodica dell'O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliari) per l'Agenzia del territorio; fanno riferimento alla zona suburbana "Cruillas- B. Nuovo- Baida-P.Ridente- Boccadifalco".

In questa sede, considerando lo scopo della stima (vendita ad asta pubblica) e le caratteristiche peculiari dell'immobile, si ritiene congruo assumere un valore prudenziale pari a € 1.050,00/mq..

Valore commerciale dell'immobile e valore a base d'asta



Al fine del calcolo del valore commerciale dell'immobile, si applicano di seguito i coefficienti di differenziazione indicati dalla manualistica corrente.

I coefficienti di differenziazione che di seguito verranno applicati, sono numeri moltiplicatori che permettono di correggere la quotazione media di riferimento, ottenendo la quotazione dell'immobile in oggetto, le cui caratteristiche si discostano da quelle tipiche della media. Di seguito si riportano i coefficienti significativi, ovvero diversi dall'unità. Pertanto si avrà:

<i>K0- piano terra con ascens. =</i>	<i>0,90</i>
<i>K3 – riscaldamento: NO =</i>	<i>0,95</i>
<i>K5 – orientamento: e-s =</i>	<i>0,98</i>
<i>K7 – altezza: m. 3,80 =</i>	<i>1,02</i>
<i>K12 – lavori condomin. manut. ordin/straord. =</i>	<i>0,98</i>
<i>K13 – sistemi di protezione: attiva e/o passiva: NO =</i>	<i>0,99</i>
<i>K14 – incidenza superficie: da 60 a 80 mq. =</i>	<i>1,20</i>

L'intero sviluppo del calcolo è stato esplicitato in apposito elaborato, posto in allegato

Per calcolare il valore commerciale dell'immobile si applicherà la seguente formula:

$$\text{Valore commerciale} = \text{Quotazione} \times K_n \times \text{superficie commerciale}$$

In questo caso il valore commerciale è pari al valore a base d'asta.

Pertanto si avrà:



Valore base d'asta = €/m² 1.050,00 x 0,90 x 0,95 x 0,98 x 1,02 x 0,98
x 0,99 x 1,2 x mq 50,82 = € **53.095,64**

6) IMMOBILE G - ufficio sito in Palermo, viale Regione

Siciliana 4468, piano terra, composto da 3,5 vani

annotato al NCEU fg.39, p.lla 1683, sub 5, cat A/10

Ufficio sito in Palermo, viale Regione Siciliana 4468, piano terra, prima porta a destra entrando nell'androne di ingresso dello stabile.

Descrizione generale dell'edificio.

L'edificio, di cui fa parte l'immobile in esame, è di tipo condominiale, di tipologia comune e con rifiniture correnti. Esso risulta gradevole nell'insieme per proporzioni, forma e colori.

Lo stabile è un edificio a torre, composto da 13 livelli fuori terra, con due appartamenti per piano, locali ad uso ufficio al piano terra e due piani scantinati; è stato realizzato nell'anno 1968.

Dall'esame della pianta catastale, in confronto a quanto riscontrato in fase di sopralluogo, si desume che l'edificio abbia una struttura di tipo intelaiata in cls. armato e solai laterocementizi; la copertura è del tipo a tetto piano.

L'edificio presenta uno sviluppo in pianta quasi quadrato, non usuale rispetto alla tipologia a torre, alla quale appartiene; mostra quattro fronti liberi, ed è circondato da area condominiale.

Il prospetto principale dell'edificio presenta un aspetto comune nella forma, ma di gradevole aspetto; esso è caratterizzato dalla simmetria e dalla regolarità delle aperture ed è in sufficiente stato di manutenzione.

L'accesso all'edificio avviene da viale Regione Siciliana, tramite cancello che immette nell'area condominiale a cielo aperto; da quest'ultima si accede all'androne ed alle scale.

L'androne condominiale è di medie dimensioni e luminoso, pavimentato in marmo e dotato di portone in legno e vetro.

La scala disimpegna due appartamenti per piano, ha le pedate in marmo chiaro ed è delimitata da ringhiera e corrimano in ferro; è ben illuminata da finestre poste ad ogni piano.

L'edificio è dotato di due ascensori e vi è servizio diurno di portineria.

Descrizione dell'unità immobiliare e stato d'uso.

L'unità immobiliare è composta da: tre vani, w.c. servizio, corridoio.

L'appartamento presenta una pianta regolare, tipica degli immobili di questa tipologia abitativa (a torre).

L'unità immobiliare ha tutte le pareti dipinte con pittura muraria (idropittura); pavimenti in graniglia di cemento, pareti del wc rivestiti con piastrelle di ceramica, a mezza altezza; infissi interni in legno tamburato; infissi esterni consistenti in finestre alte in ferro dipinto.

Impianti: elettrico, idrico-sanitario, citofonico, acqua municipale,

L'immobile è disposto a nord ed ovest; è discretamente aerato e soleggiato e non gode di affaccio diretto; nonostante la insufficiente distanza

dal piano stradale, la buona qualità dei materiali impiegati assicurano un buon isolamento acustico.

L'ufficio è, generalmente, in buono stato di manutenzione.

Utilizzo

L'appartamento è utilizzato come studio professionale dall'Arch. I che lo ha in locazione senza contratto. Lo stesso ci ha fornito copia di fattura della mensilità relativa al mese di gennaio 2010 pari a 260,88 + iva (all. 6.6)

Regolarità urbanistica

L'edificio è stato realizzato dai Sigg. U e V e la soc. Z, con licenza di costruzione n. 37 del 10.1.63 e n. 570 del 21.6.1967.

Certificato di abitabilità e agibilità del 12.6.1968, prot. 9105 rilasciato dal Municipio di Palermo, Ufficio di igiene. (all. 1.2)

L'immobile ricade in zona territoriale omogenea "B3" del vigente P.R.G. e non è soggetto a particolari prescrizioni. Si allega alla presente uno stralcio di zona del P.R.G.

Con la zona B3 si definiscono le " ... aree urbane caratterizzate da edilizia residenziale con densità superiore a 4 mc/mq. ... "

Dislocazione urbana

L'immobile ricade in viale Regione Siciliana, arteria di grande scorrimento, in zona semiperiferica, a sviluppo prevalentemente residenziale, ben dotata di attrezzature pubbliche e negozi di prima necessità.

L'intorno dell'immobile è caratterizzato, sul lato opposto del v.le Regione Siciliana, dalla presenza di molti edifici multipiano, di qualità media e di costruzione abbastanza moderna (40-50 anni), appartenenti generalmente

alla tipologia in linea. Il lato della via sul quale ricade l'immobile è invece caratterizzato da corpi bassi ed edifici residenziali del tipo di borgata.

Dati catastali.

L'immobile risulta iscritto al N.C.E.U. del Comune di Palermo, fg 39, p.lla 1683, sub 5, z.c. 2, cat. A/10, cl. 3, cons. 3,5 vani r.c. € 659,77

Titolo di proprietà

L'immobile appartiene per la piena proprietà alla soc. "A", pervenuto per atto di regolarizzazione di società di fatto in società in nome collettivo, stipulato dal Notaio Tommaso Drago di Palermo in data 31 dicembre 1984, trascritto il 30 gennaio 1985 ai nn. 4296/3344.

Confini.

L'immobile confina con atrio antistante l'edificio di propr. della stessa società su due lati, portineria del condominio, ufficio porta di fronte di propr. della stessa soc.

Dati metrici.

- Superficie lorda coperta mq. 59,53

6.1 SCELTA DEL CRITERIO DI STIMA

Tenuto conto che lo scopo della stima è quello di determinare il prezzo minimo al quale l'immobile potrà essere venduto, è da escludere che possa applicarsi il metodo analitico, perché la situazione del mercato è tale che non c'è attualmente rispondenza ordinata tra il reddito di un bene economico ed il valore capitale corrispondente; esiste, in altri termini, incertezza sul reddito ordinario da capitalizzare con un saggio adeguato, anch'esso difficilmente

individuabile. Procederò quindi alla stima dell'appartamento col metodo della stima sintetica per confronto, che si esplica in due fasi:

- 1) individuazione dei prezzi di compravendita di beni analoghi;
- 2) attribuzione del giusto prezzo del bene da stimare.

Per l'applicazione del metodo di stima adottato si è fatto riferimento ai seguenti testi:

- F. Tamborrino *“come si calcola il valore originario e attuale degli immobili”*, trattato pratico, Pirola editore;
- F. Romano, *“sintesi operativa di estimo urbano, industriale, locativo e fiscale”*, Maglioli editore;
- Prestinenza-Puglisi, *“guida alla stima delle abitazioni”*, terza edizione, DEI;

Elemento fondamentale per l'elaborazione della stima è costituito dalla consistenza degli immobili.

La consistenza che si considera nelle comuni trattative è riferita, per le abitazioni, alla composizione degli alloggi. Ad evitare un eccesso di approssimazione, la consistenza si determina quindi di norma, ai fini delle stime, in base alla *superficie* dell'immobile.

Calcolo della superficie commerciale.

Al fine di procedere alla stima dell'immobile, applicando il metodo sintetico per confronto, è necessario computarne la *superficie commerciale*, cioè la superficie normalmente considerata nel mercato immobiliare.

Per le abitazioni si computa la sola superficie, prescindendo dall'altezza dei locali, solo se l'altezza di questi è compresa nella misura minima di m. 2,70 fino ad un max. di m. 3,30.

La superficie commerciale comprende, oltre la superficie utile netta (superficie calpestabile), anche l'ingombro dei muri, dei pilastri ed i cavedi. Pertanto, si calcolerà tutta la superficie lorda occupata in pianta dall'immobile, inclusi i muri perimetrali (tompagni) nonché la metà spessore dei muri confinanti con parti comuni o in condivisione con altre unità.

Per il calcolo della superficie commerciale dell'immobile è necessario considerare che le pertinenze (balconi, terrazze, cantine, ecc.) hanno valore diverso rispetto ai locali principali. Pertanto, è necessario applicare per essi i coefficienti di differenziazione indicati dall'estimo corrente. Nella fattispecie si ha:

- Superficie lorda coperta mq. 59,53

6.2 DETERMINAZIONE DEL PREZZO DI VENDITA

Appetibilità del bene.

Riassumendo le principali caratteristiche peculiari dell'immobile (meglio e diffusamente esposte nel corpo della relazione), avremo:

- Immobile catastato come ufficio, sito in zona semiperiferica a sviluppo residenziale, del comune di Palermo;
- Costruito nel 1968;
- di qualità media ed in buone condizioni d'uso;
- è ben ripartito in pianta; ben esposto;
- è occupato senza contratto di locazione;

Per quanto sopra espresso ne consegue che il grado di appetibilità da parte del mercato è medio

Valori immobiliari di riferimento.

Al fine di attribuire all'immobile il più probabile valore di mercato, si è fatto riferimento agli ultimi dati pubblicati dall'OMI (osservatorio del mercato immobiliare) dell'Agenzia del Territorio per il mercato immobiliare della zona di Palermo. Inoltre il dato è stato ulteriormente raffrontato con i valori di compravendita editi da Tecnocasa (società immobiliare operante sul tutto il territorio nazionale).

Il valore di mercato, per immobili destinati ad "ufficio", in condizioni d'uso normali, aventi le stesse caratteristiche di quello in oggetto e situati nella stessa zona è compreso mediamente fra un valore minimo pari a € 1.050,00/mq. ed un valore massimo pari a € 1.400,00/mq.. I valori espressi sono tratti dalla più recente pubblicazione periodica dell'O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliari) per l'Agenzia del territorio; fanno riferimento alla zona suburbana "Cruillas- B. Nuovo- Baida-P.Ridente- Boccadifalco".

In questa sede, considerando lo scopo della stima (vendita ad asta pubblica) e le caratteristiche peculiari dell'immobile, si ritiene congruo assumere un valore prudenziale pari a € 1.050,00/mq..

Valore commerciale dell'immobile e valore a base d'asta

Al fine del calcolo del valore commerciale dell'immobile, si applicano di seguito i coefficienti di differenziazione indicati dalla manualistica corrente.



I coefficienti di differenziazione che di seguito verranno applicati, sono numeri moltiplicatori che permettono di correggere la quotazione media di riferimento, ottenendo la quotazione dell'immobile in oggetto, le cui caratteristiche si discostano da quelle tipiche della media. Di seguito si riportano i coefficienti significativi, ovvero diversi dall'unità. Pertanto si avrà:

K0- piano terra con ascens. = 0,90

K3 – riscaldamento: NO = 0,95

K5 – orientamento: e-s = 0,98

K7 – altezza: m. 3,80 = 1,02

K12 – lavori condomin. manut. ordin/straord. = 0,98

K13 – sistemi di protezione: attiva e/o passiva: NO = 0,99

K14 – incidenza superficie: da 60 a 80 mq. = 1,20

L'intero sviluppo del calcolo è stato esplicitato in apposito elaborato, posto in allegato 6.3

Per calcolare il valore commerciale dell'immobile si applicherà la seguente formula:

Valore commerciale = Quotazione al nuovo x K_n x superficie commerciale

In questo caso il valore commerciale è pari al valore a base d'asta.

Pertanto si avrà:

Valore base d'asta = €/m² 1.050,00 x 0,90 x 0,95 x 0,98 x 1,02 x 0,98
x 0,99 x 1,2 x mq 59,53 = **€ 62.195,66**

7) IMMOBILE H - ufficio sito in Palermo, viale Regione Siciliana 4468, piano terra, annotato al NCEU fg.39, p.lla 1683, sub 6, cat A/10

Ufficio sito in Palermo, viale Regione Siciliana 4468, piano terra, porta di fronte entrando nell'androne di ingresso dello stabile

Descrizione generale dell'edificio.

L'edificio, di cui fa parte l'immobile in esame, è di tipo condominiale, di tipologia comune e con rifiniture correnti. Esso risulta gradevole nell'insieme per proporzioni, forma e colori.

Lo stabile è un edificio a torre, composto da 13 livelli fuori terra, con due appartamenti per piano, locali ad uso ufficio al piano terra e due piani scantinati; è stato realizzato nell'anno 1968.

Dall'esame della pianta catastale, in confronto a quanto riscontrato in fase di sopralluogo, si desume che l'edificio abbia una struttura di tipo intelaiata in cls. armato e solai laterocementizi; la copertura è del tipo a tetto piano.

L'edificio presenta uno sviluppo in pianta quasi quadrato, non usuale rispetto alla tipologia a torre, alla quale appartiene; mostra quattro fronti liberi, ed è circondato da area condominiale.

Il prospetto principale dell'edificio presenta un aspetto comune nella forma, ma di gradevole aspetto; esso è caratterizzato dalla simmetria e dalla regolarità delle aperture ed è in sufficiente stato di manutenzione.

L'accesso all'edificio avviene da viale Regione Siciliana, tramite cancello che immette nell'area condominiale a cielo aperto; da quest'ultima si accede all'androne ed alle scale.

L'androne condominiale è di medie dimensioni e luminoso, pavimentato in marmo e dotato di portone in legno e vetro.

La scala disimpegna due appartamenti per piano, ha le pedate in marmo chiaro ed è delimitata da ringhiera e corrimano in ferro; è ben illuminata da finestre poste ad ogni piano.

L'edificio è dotato di due ascensori e vi è servizio diurno di portineria.

Descrizione dell'unità immobiliare e stato d'uso.

L'unità immobiliare è composta da: salone pari a tre vani, stanzetta w.c. servizio e vano scala delimitato da muratura con porta tagliafuoco che comunica con il piano sottostante; quest'ultimo è costituito dall'immobile "C" facente parte anch'esso dei beni oggetto della presente procedura esecutiva.

L'esame della pianta catastale, in raffronto alla partizione interna riscontrata in fase di sopralluogo, ha evidenziato vari mutamenti nella distribuzione subita dagli ambienti nonché nella destinazione d'uso. Pertanto si è reso necessario un rilievo metrico ed una nuova restituzione grafica della pianta dell'immobile, ad opera del CTU (cfr. allegato 7.6).

Dovrà essere ripristinata la divisione tra i due immobili, eliminando la scala in ferro e ripristinando il solaio originario.

L'appartamento presenta una pianta regolare, tipica degli immobili di questa tipologia abitativa (a torre).



L'unità immobiliare ha tutte le pareti dipinte con pittura muraria (idropittura); pavimenti in graniglia di cemento, pareti del wc rivestiti con piastrelle di ceramica, a mezza altezza; infissi interni in legno tamburato dipinto; infissi esterni consistenti in finestre alte in ferro dipinto.

Impianti: elettrico, idrico-sanitario, citofonico, acqua municipale,

L'immobile è disposto a sud ed ovest; è discretamente aerato e soleggiato e non gode di affaccio diretto; nonostante la insufficiente distanza dal piano stradale, la buona qualità dei materiali impiegati assicurano un buon isolamento acustico.

L'ufficio è, generalmente, in buono stato di manutenzione.

Utilizzo

L'immobile è utilizzato come ufficio dalla ditta W, che lo ha in locazione unitamente al piano sottostante. La ditta mi ha fornito una copia del contratto di locazione del 06.08.1998, per un canone annuale complessivo di 10.560,00 annue. (all. 7.7); tale contratto risulta essere stato registrato.

Regolarità urbanistica

L'edificio è stato realizzato dai Sigg. U e V e la soc. Z, con licenza di costruzione n. 37 del 10.1.63 e n. 570 del 21.6.1967.

Certificato di abitabilità e agibilità del 12.6.1968, prot. 9105 rilasciato dal Municipio di Palermo, Ufficio di igiene. (all. 1.2)

L'immobile ricade in zona territoriale omogenea "B3" del vigente P.R.G. e non è soggetto a particolari prescrizioni. Si allega alla presente uno stralcio di zona del P.R.G.

Con la zona B3 si definiscono le “ ... aree urbane caratterizzate da edilizia residenziale con densità superiore a 4 mc/mq. ... ”

Dislocazione urbana

L'immobile ricade in viale Regione Siciliana, arteria di grande scorrimento, in zona semiperiferica, a sviluppo prevalentemente residenziale, ben dotata di attrezzature pubbliche e negozi di prima necessità.

L'intorno dell'immobile è caratterizzato, sul lato opposto del v.le Regione Siciliana, dalla presenza di molti edifici multipiano, di qualità media e di costruzione abbastanza moderna (40-50 anni), appartenenti generalmente alla tipologia in linea. Il lato della via sul quale ricade l'immobile è invece caratterizzato da corpi bassi ed edifici residenziali del tipo di borgata.

Dati catastali.

L'immobile risulta iscritto al N.C.E.U. del Comune di Palermo,. fg 39, p.lla 1683, sub 6, z.c. 2, cat. A/10, cl. 3, cons. 4,5 vani r.c. € 848,28

Titolo di proprietà

L'immobile appartiene per la piena proprietà alla soc. “A“, pervenuto per atto di regolarizzazione di società di fatto in società in nome collettivo, stipulato dal Notaio Tommaso Drago di Palermo in data 31 dicembre 1984, trascritto il 30 gennaio 1985 ai nn. 4296/3344.

Confini.

L'immobile confina con atrio antistante l'edificio di propr. della stessa società, portineria del condominio, ufficio porta a destra di propr. della stessa soc., vano scala condominiale

Dati metrici.

- *Superficie lorda coperta* mq. 85,37

7.1 SCELTA DEL CRITERIO DI STIMA

Tenuto conto che lo scopo della stima è quello di determinare il prezzo minimo al quale l'immobile potrà essere venduto, è da escludere che possa applicarsi il metodo analitico, perché la situazione del mercato è tale che non c'è attualmente rispondenza ordinata tra il reddito di un bene economico ed il valore capitale corrispondente; esiste, in altri termini, incertezza sul reddito ordinario da capitalizzare con un saggio adeguato, anch'esso difficilmente individuabile. Procederò quindi alla stima dell'appartamento col metodo della stima sintetica per confronto, che si esplica in due fasi:

- 1) individuazione dei prezzi di compravendita di beni analoghi;
- 2) attribuzione del giusto prezzo del bene da stimare.

Per l'applicazione del metodo di stima adottato si è fatto riferimento ai seguenti testi:

- *F. Tamborrino "come si calcola il valore originario e attuale degli immobili", trattato pratico, Pirola editore;*
- *F. Romano, "sintesi operativa di estimo urbano, industriale, locativo e fiscale", Maglioli editore;*
- *Prestinenzza-Puglisi, "guida alla stima delle abitazioni", terza edizione, DEI;*

Elemento fondamentale per l'elaborazione della stima è costituito dalla *consistenza* degli immobili.

La consistenza che si considera nelle comuni trattative è riferita, per le abitazioni, alla composizione degli alloggi. Ad evitare un eccesso di

approssimazione, la consistenza si determina quindi di norma, ai fini delle stime, in base alla *superficie* dell'immobile.

Calcolo della superficie commerciale.

Al fine di procedere alla stima dell'immobile, applicando il metodo sintetico per confronto, è necessario computarne la *superficie commerciale*, cioè la superficie normalmente considerata nel mercato immobiliare.

Per le abitazioni si computa la sola superficie, prescindendo dall'altezza dei locali, solo se l'altezza di questi è compresa nella misura minima di m. 2,70 fino ad un max. di m. 3,30.

La superficie commerciale comprende, oltre la superficie utile netta (superficie calpestabile), anche l'ingombro dei muri, dei pilastri ed i cavedi. Pertanto, si calcolerà tutta la superficie lorda occupata in pianta dall'immobile, inclusi i muri perimetrali (tompagni) nonché la metà spessore dei muri confinanti con parti comuni o in condivisione con altre unità.

Per il calcolo della superficie commerciale dell'immobile è necessario considerare che le pertinenze (balconi, terrazze, cantine, ecc.) hanno valore diverso rispetto ai locali principali. Pertanto, è necessario applicare per essi i coefficienti di differenziazione indicati dall'estimo corrente. Nella fattispecie si ha:

- Superficie lorda coperta mq. 85,37

7.2 DETERMINAZIONE DEL PREZZO DI VENDITA

Appetibilità del bene.

Riassumendo le principali caratteristiche peculiari dell'immobile (meglio e diffusamente esposte nel corpo della relazione), avremo:

- Immobile catastato come ufficio, sito in zona semiperiferica a sviluppo residenziale, del comune di Palermo;
- Costruito nel 1968;
- di qualità media ed in buone condizioni d'uso;
- è ben ripartito in pianta; ben esposto;
- è occupato con contratto di locazione non registrato;
- è necessario dismettere il collegamento con l'immobile posto al piano sottostante, realizzato attraverso una scala in ferro; bisogna ripristinare la porzione mancante di solaio.

Per quanto sopra espresso ne consegue che il grado di appetibilità da parte del mercato è medio

Valori immobiliari di riferimento.

Al fine di attribuire all'immobile il più probabile valore di mercato, si è fatto riferimento agli ultimi dati pubblicati dall'OMI (osservatorio del mercato immobiliare) dell'Agenzia del Territorio per il mercato immobiliare della zona di Palermo. Inoltre il dato è stato ulteriormente raffrontato con i valori di compravendita editi da Tecnocasa (società immobiliare operante sul tutto il territorio nazionale).

Il valore di mercato, per immobili destinati ad "ufficio", in condizioni d'uso normali, aventi le stesse caratteristiche di quello in oggetto e situati nella stessa zona è compreso mediamente fra un valore minimo pari a € 1.050,00/mq. ed un valore massimo pari a € 1.400,00/mq.. I valori espressi sono tratti dalla più recente pubblicazione periodica dell'O.M.I. (Osservatorio

del Mercato Immobiliari) per l'Agenzia del territorio; fanno riferimento alla zona suburbana "Cruillas- B. Nuovo- Baida-P.Ridente- Boccadifalco".

In questa sede, considerando lo scopo della stima (vendita ad asta pubblica) e le caratteristiche peculiari dell'immobile, si ritiene congruo assumere un valore prudenziale pari a € 1.400,00/mq..

Valore commerciale dell'immobile e valore a base d'asta

Al fine del calcolo del valore commerciale dell'immobile, si applicano di seguito i coefficienti di differenziazione indicati dalla manualistica corrente.

I coefficienti di differenziazione che di seguito verranno applicati, sono numeri moltiplicatori che permettono di correggere la quotazione media di riferimento, ottenendo la quotazione dell'immobile in oggetto, le cui caratteristiche si discostano da quelle tipiche della media. Di seguito si riportano i coefficienti significativi, ovvero diversi dall'unità. Pertanto si avrà:

<i>K0- piano terra con ascens. =</i>	<i>0,90</i>
<i>K3 – riscaldamento: NO =</i>	<i>0,95</i>
<i>K5 – orientamento: e-s =</i>	<i>0,98</i>
<i>K7 – altezza: m. 3,80 =</i>	<i>1,02</i>
<i>K10 –opere dismissione scala e ripristino solaio =</i>	<i>0,90</i>
<i>K12 – lavori condomin. manut. ordin/straord. =</i>	<i>0,98</i>
<i>K13 – sistemi di protezione: attiva e/o passiva: NO =</i>	<i>0,99</i>
<i>K14 – incidenza superficie: da 60 a 80 mq. =</i>	<i>1,20</i>

L'intero sviluppo del calcolo è stato esplicitato in apposito elaborato, posto in allegato 7.3

Per calcolare il valore commerciale dell'immobile si applicherà la seguente formula:

$$\text{Valore commerciale} = \text{Quotazione} \times K_n \times \text{superficie commerciale}$$

In questo caso il valore commerciale è pari al valore a base d'asta. Pertanto si avrà:

$$\begin{aligned} \text{Valore base d'asta} &= \text{€/m}^2 \text{ 1.050,00} \times 0,90 \times 0,95 \times 1,02 \times 0,90 \times 0,98 \\ &\times 0,99 \times \text{mq 85,37} = \text{€ 61.433,77} \end{aligned}$$

8) IMMOBILE L - Appartamento sito in Palermo, viale

Michelangelo n. 2020, piano terra, annotato al NCEU

fg.38/C, p.lla 4913, sub 2

Appartamento sito in Palermo, viale Regione Siciliana 2020, piano terra, composto da 4 vani più servizi.

Descrizione generale dell'edificio.

L'edificio, di cui fa parte l'immobile in esame, era in origine di tipo condominiale, di tipologia comune e con rifiniture correnti. Esso risulta gradevole nell'insieme per proporzioni, forma e colori.

Attualmente l'intero edificio è utilizzato come edificio scolastico, pertanto è stato stravolto l'assetto originario.

Lo stabile è composto da due livelli fuori terra, più un seminterrato; è stato realizzato nell'anno 1971.

Dall'esame della pianta catastale, in confronto a quanto riscontrato in fase di sopralluogo, si desume che l'edificio abbia una struttura di tipo intelaiata in cls. armato e solai laterocementizi; la copertura è del tipo a tetto piano.

L'edificio presenta uno sviluppo in pianta marcatamente longitudinale, tipico della tipologia alla quale appartiene; mostra quattro fronti liberi.

Il prospetto principale dell'edificio presenta un aspetto comune nella forma, ma di gradevole aspetto; esso è caratterizzato dalla simmetria e dalla regolarità delle aperture ed è in sufficiente stato di manutenzione.

L'accesso all'edificio avviene da viale Michelangelo, tramite cancello che immette nell'area condominiale a cielo aperto; da quest'ultima si accede all'interno, tramite portone in alluminio anodizzato e vetro.

La scala disimpegna due appartamenti per piano, ha le pedate in marmo granito chiaro ed è delimitata da ringhiera e corrimano in ferro; è ben illuminata da finestre poste ad ogni piano.

L'edificio è dotato di un ascensore .

Descrizione dell'unità immobiliare e stato d'uso.

L'unità immobiliare ha due ingressi, ed è attualmente composta da: due sale di ingresso, quattro stanze, cucina, w.c. bagno, due wc servizio, tre disimpegni, un balcone coperto.

L'appartamento presenta una pianta regolare, tipica degli immobili di questa tipologia abitativa (in linea).

L'unità immobiliare ha tutte le pareti dipinte con pittura muraria (idropittura); pavimenti in ceramica decorata, pareti dei wc rivestiti con

piastrelle di ceramica; infissi interni in legno tamburato; infissi esterni in ferro, serrande in pvc, chiusura esterna in grate esterne fisse.

Impianti: elettrico, idrico-sanitario, citofonico, acqua municipale, gas metano.

L'immobile è disposto a nord - est – sud; è ben aerato e soleggiato e gode di un buon affaccio; la sufficiente distanza dal piano stradale e la buona qualità dei materiali impiegati assicurano un buon isolamento acustico.

L'appartamento è, generalmente, in buono stato di manutenzione.

Utilizzo

L'appartamento è occupato dall'Istituto professionale Salvemini, con contratto di locazione, attualmente scaduto, alla Provincia di Palermo.

Detto contratto comprende l'intero edificio.

Regolarità urbanistica

L'edificio è stato dichiarato abitabile con certificato n. 3636 del 31.3.1971, rilasciato dal Comune di Palermo, ripartizione igiene e sanità. (all. 1.4)

L'immobile ricade in zona territoriale omogenea "B23" del vigente P.R.G. e non è soggetto a particolari prescrizioni. Si allega alla presente uno stralcio di zona del P.R.G.

Con la zona B2 si definiscono le " ... aree urbane caratterizzate da edilizia residenziale con densità inferiore o uguale a 4 mc/mq. ...".

Dislocazione urbana



L'immobile ricade in viale Michelangelo, zona periferica, a sviluppo prevalentemente residenziale, dotata di attrezzature pubbliche e negozi di prima necessità.

L'intorno dell'immobile è caratterizzato dalla presenza di edifici multipiano, di qualità media e di costruzione abbastanza recente, appartenenti generalmente alla tipologia in linea.

Dati catastali.

L'appartamento risulta iscritto al N.C.E.U. del Comune di Palermo, fg 38/c, p.lla 4913, sub 2, z.c. 2, cat. A/2, cl. 6, cons. 7,5 vani r.c. € 484,18

Titolo di proprietà

L'immobile appartiene per la piena proprietà alla soc. "A", pervenuto per atto di regolarizzazione di società di fatto in società in nome collettivo, stipulato dal Notaio Tommaso Drago di Palermo in data 31 dicembre 1984, trascritto il 30 gennaio 1985 ai nn. 4296/3344.

Confini.

L'appartamento confina con viale Michelangelo, appartamenti stessa propr, androne condominiale.

Dati metrici.

- Superficie lorda coperta mq. 158,62
- Balcone coperto mq. 14,40

8.1 SCELTA DEL CRITERIO DI STIMA

Tenuto conto che lo scopo della stima è quello di determinare il prezzo minimo al quale l'immobile potrà essere venduto, è da escludere che possa applicarsi il metodo analitico, perché la situazione del mercato è tale che non

c'è attualmente rispondenza ordinata tra il reddito di un bene economico ed il valore capitale corrispondente; esiste, in altri termini, incertezza sul reddito ordinario da capitalizzare con un saggio adeguato, anch'esso difficilmente individuabile. Procederò quindi alla stima dell'appartamento col metodo della stima sintetica per confronto, che si esplica in due fasi:

- 1) individuazione dei prezzi di compravendita di beni analoghi;
- 2) attribuzione del giusto prezzo del bene da stimare.

Per l'applicazione del metodo di stima adottato si è fatto riferimento ai seguenti testi:

- F. Tamborrino *“come si calcola il valore originario e attuale degli immobili”*, trattato pratico, Pirola editore;
- F. Romano, *“sintesi operativa di estimo urbano, industriale, locativo e fiscale”*, Maglioli editore;
- Prestinenza-Puglisi, *“guida alla stima delle abitazioni”*, terza edizione, DEI;

Elemento fondamentale per l'elaborazione della stima è costituito dalla *consistenza degli immobili*.

La consistenza che si considera nelle comuni trattative è riferita, per le abitazioni, alla composizione degli alloggi. Ad evitare un eccesso di approssimazione, la consistenza si determina quindi di norma, ai fini delle stime, in base alla *superficie* dell'immobile.

Calcolo della superficie commerciale.

Al fine di procedere alla stima dell'immobile, applicando il metodo sintetico per confronto, è necessario computarne la *superficie commerciale*, cioè la superficie normalmente considerata nel mercato immobiliare.

Per le abitazioni si computa la sola superficie, prescindendo dall'altezza dei locali, solo se l'altezza di questi è compresa nella misura minima di m. 2,70 fino ad un max. di m. 3,30.

La superficie commerciale comprende, oltre la superficie utile netta (superficie calpestabile), anche l'ingombro dei muri, dei pilastri ed i cavedi. Pertanto, si calcolerà tutta la superficie lorda occupata in pianta dall'immobile, inclusi i muri perimetrali (tompagni) nonché la metà spessore dei muri confinanti con parti comuni o in condivisione con altre unità.

Per il calcolo della superficie commerciale dell'immobile è necessario considerare che le pertinenze (balconi, terrazze, cantine, ecc.) hanno valore diverso rispetto ai locali principali. Pertanto, è necessario applicare per essi i coefficienti di differenziazione indicati dall'estimo corrente. Nella fattispecie si ha:

- Superficie lorda coperta	mq. 158,62
- Balcone coperti	mq. 14,40 x 0,33 = <u>mq. 4,75</u>
Superficie commerciale	Tot. mq. 163,37

8.2 DETERMINAZIONE DEL PREZZO DI VENDITA

Appetibilità del bene.

Riassumendo le principali caratteristiche peculiari dell'immobile (meglio e diffusamente esposte nel corpo della relazione), avremo:

- Immobile catastato come appartamento per civile abitazione, sito in zona periferica a sviluppo residenziale, del comune di Palermo;

- Costruito nel 1971;

- di qualità media ed in buone condizioni d'uso;

- è ben ripartito in pianta; ben esposto;

- gode di buon affaccio;

- è utilizzato come parte di una scuola, locato ad ente pubblico, con contratto scaduto.

Per quanto sopra espresso, con riferimento particolare agli ultimi due punti, ne consegue che il grado di appetibilità da parte del mercato è basso.

Valori immobiliari di riferimento.

Al fine di attribuire all'immobile il più probabile valore di mercato, si è fatto riferimento agli ultimi dati pubblicati dall'OMI (osservatorio del mercato immobiliare) dell'Agenzia del Territorio per il mercato immobiliare della zona di Palermo. Inoltre il dato è stato ulteriormente raffrontato con i valori di compravendita editi da Tecnocasa (società immobiliare operante sul tutto il territorio nazionale).

Il valore di mercato, per immobili destinati ad "abitazioni civili", in condizioni d'uso normali, aventi le stesse caratteristiche di quello in oggetto e situati nella stessa zona è compreso mediamente fra un valore minimo pari a € 1.550,00/mq. ed un valore massimo pari a € 2.250,00/mq.. I valori espressi sono tratti dalla più recente pubblicazione periodica dell'O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliari) per l'Agenzia del territorio; fanno riferimento alla zona periferica "Uditore - Passo di Rigano – Margifaraci".

In questa sede, considerando lo scopo della stima (vendita ad asta pubblica) e le caratteristiche peculiari dell'immobile, si ritiene congruo assumere un valore prudenziale pari a € 2.000,00/mq..

Valore commerciale dell'immobile e valore a base d'asta

Al fine del calcolo del valore commerciale dell'immobile, si applicano di seguito i coefficienti di differenziazione indicati dalla manualistica corrente.

I coefficienti di differenziazione che di seguito verranno applicati, sono numeri moltiplicatori che permettono di correggere la quotazione media di riferimento, ottenendo la quotazione dell'immobile in oggetto, le cui caratteristiche si discostano da quelle tipiche della media. Di seguito si riportano i coefficienti significativi, ovvero diversi dall'unità. Pertanto si avrà:

<i>K0- piano secondo con ascens. =</i>	<i>0,90</i>
<i>K5 –orientamento: n-s =</i>	<i>0,98</i>
<i>K9 – edificio scolastico (assimilabile a ufficio) =</i>	<i>0,83</i>
<i>K12 – lavori manut. ordin/straord. =</i>	<i>0,90</i>
<i>K13 – sistemi di protezione: No =</i>	<i>0,98</i>
<i>K14 – incidenza superficie: da 150 a 180 mq. =</i>	<i>0,925</i>
<i>K15 –locato a pubblica amministrazione =</i>	<i>0,70</i>

L'intero sviluppo del calcolo è stato esplicitato in apposito elaborato, posto in allegato 8.3

Per calcolare il valore commerciale dell'immobile si applicherà la seguente formula:

Valore commerciale = Quotazione x K_n x superficie commerciale

In questo caso il valore commerciale è pari al valore a base d'asta.

Pertanto si avrà:

$$\begin{aligned} \text{Valore base d'asta} &= \text{€/m}^2 \text{ 1.500,00} \times 0,90 \times 0,98 \times 0,83 \times 0,90 \times \\ &\times 0,98 \times 0,925 \times 0,70 \times \text{mq. 163,37} = \text{€ 102.452,82} \end{aligned}$$

9) IMMOBILE M - Appartamento sito in Palermo, viale Michelangelo n. 2020, piano terra, annotato al NCEU fg.38/C, p.lla 4913, sub 4

Appartamento sito in Palermo, viale Regione Siciliana 4468, piano terra.

Descrizione generale dell'edificio.

L'edificio, di cui fa parte l'immobile in esame, è in origine di tipo condominiale, di tipologia comune e con rifiniture correnti. Esso risulta comune nell'insieme per proporzioni, forma e colori.

L'edificio ha ospitato, in epoca recente, una scuola media e per questo motivo venne a suo tempo trasformato dalla sua destinazione originaria.

Attualmente l'intero edificio è in stato di abbandono e soggetto a vandalismi.

Lo stabile è composto da due livelli fuori terra, più un seminterrato; è stato realizzato nell'anno 1971.

Dall'esame della pianta catastale, in confronto a quanto riscontrato in fase di sopralluogo, si desume che l'edificio abbia una struttura di tipo

intelaiata in cls. armato e solai laterocementizi; la copertura è del tipo a tetto piano.

L'edificio presenta uno sviluppo in pianta marcatamente longitudinale, tipico della tipologia alla quale appartiene; mostra quattro fronti liberi.

Il prospetto principale dell'edificio presenta un aspetto comune nella forma, ma di gradevole aspetto; esso è caratterizzato dalla simmetria e dalla regolarità delle aperture ed è in pessimo stato di manutenzione.

L'accesso all'edificio avviene da viale Michelangelo, tramite cancello che immette nell'area condominiale a cielo aperto; da quest'ultima si accede all'interno, tramite portone in alluminio anodizzato e vetro.

La scala disimpegna gli appartamenti per piano, ha le pedate in marmo granito chiaro ed è delimitata da ringhiera e corrimano in ferro; è ben illuminata da finestre poste ad ogni piano.

L'edificio non è dotato di un ascensore.

Descrizione dell'unità immobiliare e stato d'uso.

L'unità immobiliare ha un unico ingresso, ed è attualmente composta da: sala di ingresso con scala, due stanze, cucina, w.c. , disimpegno.

L'appartamento presenta una pianta regolare, tipica degli immobili di questa tipologia abitativa (in linea).

L'unità immobiliare ha tutte le pareti dipinte con pittura muraria (idropittura); pavimenti in ceramica decorata, pareti dei wc rivestiti con piastrelle di ceramica; infissi interni in legno tamburato; infissi esterni in ferro, serrande in pvc, chiusura esterna in grate esterne fisse.

Impianti: elettrico, idrico-sanitario, citofonico, acqua municipale.

L'immobile è disposto a est e sud; è ben aerato e soleggiato e gode di un buon affaccio; la sufficiente distanza dal piano stradale e la buona qualità dei materiali impiegati assicurano un buon isolamento acustico.

L'appartamento è in pessimo stato e necessita di varie opere di manutenzione per potere tornare alle condizioni d'uso normali.

Utilizzo

L'appartamento è attualmente in stato di abbandono.

Regolarità urbanistica

L'edificio è stato dichiarato abitabile con certificato n. 3636 del 31.3.1971, rilasciato dal Comune di Palermo, ripartizione igiene e sanità. (all. 1.4)

L'immobile ricade in zona territoriale omogenea "B23" del vigente P.R.G. e non è soggetto a particolari prescrizioni. Si allega alla presente uno stralcio di zona del P.R.G.

Con la zona B2 si definiscono le " ... aree urbane caratterizzate da edilizia residenziale con densità inferiore o uguale a 4 mc/mq. ... ".

Dislocazione urbana

L'immobile ricade in viale Michelangelo, zona periferica, a sviluppo prevalentemente residenziale, dotata di attrezzature pubbliche e negozi di prima necessità.

L'intorno dell'immobile è caratterizzato dalla presenza di edifici multipiano, di qualità media e di costruzione abbastanza recente, appartenenti generalmente alla tipologia in linea.

Dati catastali.

L'appartamento risulta iscritto al N.C.E.U. del Comune di Palermo, fg 38/c, p.lla 4913, sub 4, z.c. 2, cat. A/2, cl. 6, cons. 3,5 vani r.c. € 193,67

Titolo di proprietà

L'immobile appartiene per la piena proprietà alla soc. "A", pervenuto per atto di regolarizzazione di società di fatto in società in nome collettivo, stipulato dal Notaio Tommaso Drago di Palermo in data 31 dicembre 1984, trascritto il 30 gennaio 1985 ai nn. 4296/3344.

Confini.

L'appartamento confina con spazio esterno condominiale, appartamenti stessa propr, androne condominiale.

Dati metrici.

- Superficie lorda coperta mq. 88,04

8.1 SCELTA DEL CRITERIO DI STIMA

Tenuto conto che lo scopo della stima è quello di determinare il prezzo minimo al quale l'immobile potrà essere venduto, è da escludere che possa applicarsi il metodo analitico, perché la situazione del mercato è tale che non c'è attualmente rispondenza ordinata tra il reddito di un bene economico ed il valore capitale corrispondente; esiste, in altri termini, incertezza sul reddito ordinario da capitalizzare con un saggio adeguato, anch'esso difficilmente individuabile. Procederò quindi alla stima dell'appartamento col metodo della stima sintetica per confronto, che si esplica in due fasi:

- 1) individuazione dei prezzi di compravendita di beni analoghi;
- 2) attribuzione del giusto prezzo del bene da stimare.

Per l'applicazione del metodo di stima adottato si è fatto riferimento ai seguenti testi:

- F. Tamborrino "come si calcola il valore originario e attuale degli immobili", trattato pratico, Pirola editore;
- F. Romano, "sintesi operativa di estimo urbano, industriale, locativo e fiscale", Maglioli editore;
- Prestinenza-Puglisi, "guida alla stima delle abitazioni", terza edizione, DEI;

Elemento fondamentale per l'elaborazione della stima è costituito dalla consistenza degli immobili.

La consistenza che si considera nelle comuni trattative è riferita, per le abitazioni, alla composizione degli alloggi. Ad evitare un eccesso di approssimazione, la consistenza si determina quindi di norma, ai fini delle stime, in base alla *superficie* dell'immobile.

Calcolo della superficie commerciale.

Al fine di procedere alla stima dell'immobile, applicando il metodo sintetico per confronto, è necessario computarne la *superficie commerciale*, cioè la superficie normalmente considerata nel mercato immobiliare.

Per le abitazioni si computa la sola superficie, prescindendo dall'altezza dei locali, solo se l'altezza di questi è compresa nella misura minima di m. 2,70 fino ad un max. di m. 3,30.

La superficie commerciale comprende, oltre la superficie utile netta (superficie calpestabile), anche l'ingombro dei muri, dei pilastri ed i cavedi. Pertanto, si calcolerà tutta la superficie lorda occupata in pianta dall'immobile,

inclusi i muri perimetrali (tompagni) nonché la metà spessore dei muri confinanti con parti comuni o in condivisione con altre unità.

Per il calcolo della superficie commerciale dell'immobile è necessario considerare che le pertinenze (balconi, terrazze, cantine, ecc.) hanno valore diverso rispetto ai locali principali. Pertanto, è necessario applicare per essi i coefficienti di differenziazione indicati dall'estimo corrente. Nella fattispecie si ha:

- Superficie lorda coperta mq. 88,04

8.2 DETERMINAZIONE DEL PREZZO DI VENDITA

Appetibilità del bene.

Riassumendo le principali caratteristiche peculiari dell'immobile (meglio e diffusamente esposte nel corpo della relazione), avremo:

- Immobile catastato come appartamento per civile abitazione, sito in zona periferica a sviluppo residenziale, del comune di Palermo;
- Costruito nel 1971;
- di qualità media ed in pessime condizioni d'uso;
- è ben ripartito in pianta; ben esposto;
- gode di discreto affaccio;
- l'immobile fa parte di una ex scuola, è in stato di abbandono e vandalizzato.

Per quanto sopra espresso, con riferimento particolare agli ultimi due punti, ne consegue che il grado di appetibilità da parte del mercato è basso.

Valori immobiliari di riferimento.

Al fine di attribuire all'immobile il più probabile valore di mercato, si è fatto riferimento agli ultimi dati pubblicati dall'OMI (osservatorio del mercato immobiliare) dell'Agenzia del Territorio per il mercato immobiliare della zona di Palermo. Inoltre il dato è stato ulteriormente raffrontato con i valori di compravendita editi da Tecnocasa (società immobiliare operante sul tutto il territorio nazionale).

Il valore di mercato, per immobili destinati ad "abitazioni civili", in condizioni d'uso normali, aventi le stesse caratteristiche di quello in oggetto e situati nella stessa zona è compreso mediamente fra un valore minimo pari a € 1.500,00/mq. ed un valore massimo pari a € 2.250,00/mq.. I valori espressi sono tratti dalla più recente pubblicazione periodica dell'O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliari) per l'Agenzia del territorio; fanno riferimento alla zona periferica "Uditore - Passo di Rigano – Margifaraci".

In questa sede, considerando lo scopo della stima (vendita ad asta pubblica) e le caratteristiche peculiari dell'immobile, si ritiene congruo assumere un valore prudenziale pari a € 1.500,00/mq..

Valore commerciale dell'immobile e valore a base d'asta

Al fine del calcolo del valore commerciale dell'immobile, si applicano di seguito i coefficienti di differenziazione indicati dalla manualistica corrente.

I coefficienti di differenziazione che di seguito verranno applicati, sono numeri moltiplicatori che permettono di correggere la quotazione media di riferimento, ottenendo la quotazione dell'immobile in oggetto, le cui caratteristiche si discostano da quelle tipiche della media. Di seguito si

riportano i coefficienti significativi, ovvero diversi dall'unità. Pertanto si avrà:

K0- piano terra con ascens. = 0,90

K5 –orientamento: est = 0,98

K7 – altezza m. 3,80 = 1,02

K9 – edificio scolastico (assimilabile a ufficio) = 0,83

K12 – lavori manut. ordin/straord. = 0,70

K13 – sistemi di protezione: No = 0,98

L'intero sviluppo del calcolo è stato esplicitato in apposito elaborato, posto in allegato 9.3

Per calcolare il valore commerciale dell'immobile si applicherà la seguente formula:

Valore commerciale = Quotazione x K_n x superficie commerciale

Nel caso in esame il valore commerciale coincide con il valore a base d'asta. Pertanto si avrà:

***Valore base d'asta* = €/m² 1.500,00 x 0,90 x 0,98 x 1,02 x 0,83 x 0,70
x 0,98 x mq 88,04 = € 67.646,02**

10) CONCLUSIONI

Immobile C

Stabilimento industriale sito in Palermo, viale Regione Siciliana 4468, sito al piano primo cantinato con due accessi carrabili tramite due scivoli; composto da: tre grandi studi televisivi, diciassette stanze, e due gruppi bagni ; esteso complessivamente mq. 1155,00 di superficie lorda coperta; risulta

iscritto al N.C.E.U. del Comune di Palermo, fg 39, p.lla 1683, sub 1, z.c. 2, cat. D/7, r.c. € 8.211,66. Confina con con propr. [REDACTED] propr. [REDACTED] viale Regione Siciliana e propr. [REDACTED]

L'edificio è stato realizzato con licenza di costruzione n. 37 del 10.1.63 e n. 570 del 21.6.1967. Certificato di abitabilità e agibilità del 12.6.1968, prot. 9105 rilasciato dal Municipio di Palermo.

L'immobile è collegato abusivamente ad un'altra soprastante unità immobiliare adibita ad ufficio ed anch'essa oggetto della presente Esecuzione Immobiliare. L'acquirente dovrà dismettere tale collegamento; le relative spese sono già state conteggiate e detratte nel calcolo del valore di stima del bene.

L'immobile è locato con contratto registrato.

Il Prezzo base d'asta è pari a € 926.670,68

Immobile D

Scantinato sito in Palermo, viale Regione Siciliana 4468, piano S2, con due accessi carrabili tramite due scivoli; composto da un grande ambiente pilastrato, un ufficio, e un wc doccia; esteso complessivamente, mq. 1.091,00 di superficie lorda coperta; risulta iscritto al N.C.E.U. del Comune di Palermo, fg 39, p.lla 1683, sub 2, z.c. 2, cat. C/6, r.c. € 3705,58; confina con con propr. [REDACTED] propr. [REDACTED] cabina Enel, viale Regione Siciliana.

L'edificio è stato realizzato con licenza di costruzione n. 37 del 10.1.63 e n. 570 del 21.6.1967. Certificato di abitabilità e agibilità del 12.6.1968, prot. 9105 rilasciato dal Municipio di Palermo.

L'immobile è locato con contratto non registrato; è attualmente in uso come magazzino.

Il Prezzo base d'asta è pari a € 817.922,70

Immobile E

Ufficio sito in Palermo, viale Regione Siciliana 4468, piano terra, prima porta a sinistra dell'androne di ingresso dello stabile; composto da sala di ingresso, tre vani, w.c. servizio; esteso complessivamente, mq. 70,71 di superficie lorda coperta; risulta iscritto al N.C.E.U. del Comune di Palermo, fg 39, p.lla 1683, sub 3, z.c. 2, cat. A/10, cl. 3, cons. 4 vani r.c. € 754,03; confina con ufficio seconda porta a sinistra di propr. della stessa società, portineria del condominio, atrio antistante il condominio su due lati.

L'edificio è stato realizzato con licenza di costruzione n. 37 del 10.1.63 e n. 570 del 21.6.1967. Certificato di abitabilità e agibilità del 12.6.1968, prot. 9105 rilasciato dal Municipio di Palermo.

L'immobile è libero.

Il Prezzo base d'asta è pari a € 67.028,90

Immobile F

Ufficio sito in Palermo, viale Regione Siciliana 4468, piano terra, seconda porta a sinistra dell'androne di ingresso dello stabile; composto da sala di ingresso, un vano, w.c. servizio; esteso complessivamente, mq. 50,82 di superficie lorda coperta; risulta iscritto al N.C.E.U. del Comune di Palermo, fg 39, p.lla 1683, sub 4, z.c. 2, cat. A/10, cl. 3, cons. 2 vani r.c. € 377,01; confina con con ufficio prima porta a sinistra di propr. della stessa società, portineria del condominio, abitazione portiere.

L'edificio è stato realizzato con licenza di costruzione n. 37 del 10.1.63 e n. 570 del 21.6.1967. Certificato di abitabilità e agibilità del 12.6.1968, prot. 9105 rilasciato dal Municipio di Palermo.

L'immobile è libero.

Il Prezzo base d'asta è pari a € 53.095,64

Immobile G

Ufficio sito in Palermo, viale Regione Siciliana 4468, piano terra, prima porta a destra entrando nell'androne di ingresso dello stabile; composto da tre vani, w.c. servizio, corridoio; esteso complessivamente, mq. 59,53 di superficie lorda coperta; risulta iscritto al N.C.E.U. del Comune di Palermo, fg 39, p.lla 1683, sub 5, z.c. 2, cat. A/10, cl. 3, cons. 3,5 vani r.c. € 659,77; confina con con atrio antistante l'edificio di propr. della stessa società su due lati, portineria del condominio, ufficio porta di fronte di propr. della stessa soc.

L'edificio è stato realizzato con licenza di costruzione n. 37 del 10.1.63 e n. 570 del 21.6.1967. Certificato di abitabilità e agibilità del 12.6.1968, prot. 9105 rilasciato dal Municipio di Palermo.

Occupato senza contratto di locazione

Il Prezzo base d'asta è pari a € 62.195,66

Immobile H

Ufficio sito in Palermo, viale Regione Siciliana 4468, piano terra, porta di fronte entrando nell'androne di ingresso dello stabile; è composto da: salone pari a tre vani, stanzetta, w.c. servizio, e vano scala delimitato da muratura con

porta tagliafuoco che comunica abusivamente con il piano sottostante, anch'esso sottoposto alla medesima procedura esecutiva. Dovrà essere ripristinata la divisione tra i due immobili, eliminando la scala in ferro e ripristinando il solaio originario; le relative spese sono già state conteggiate e detratte nel calcolo del valore di stima del bene; esteso complessivamente, mq. 85,37 di superficie lorda coperta; risulta iscritto al N.C.E.U. del Comune di Palermo, fg 39, p.lla 1683, sub 6, z.c. 2, cat. A/10, cl. 3, cons. 4,5 vani r.c. € 848,28; confina: con atrio antistante l'edificio di propr. della stessa società, portineria del condominio, ufficio porta a destra di propr. della stessa soc., vano scala condominiale.

L'edificio è stato realizzato con licenza di costruzione n. 37 del 10.1.63 e n. 570 del 21.6.1967. Certificato di abitabilità e agibilità del 12.6.1968, prot. 9105 rilasciato dal Municipio di Palermo.

L'immobile è locato con contratto registrato.

Il Prezzo base d'asta è pari a € 61.433,77

Immobile L

Appartamento sito in Palermo, viale Michelangelo 2020, piano terra, composto da 4 vani più servizi; composto da un ampio vano , una stanza, due wc servizio, una terrazza; esteso complessivamente, mq. 163,37 di superficie lorda coperta; dotato di balcone coperto pari a mq. 14,40; risulta iscritto al N.C.E.U. del Comune di Palermo, fg 38/c, p.lla 4913, sub 2, z.c. 2, cat. A/2, cl. 6, cons. 7,5 vani r.c. € 484,18; confina con viale Michelangelo, appartamenti stessa propr, androne condominiale.

L'edificio è stato dichiarato abitabile con certificato n. 3636 del 31.3.1971, rilasciato dal Comune di Palermo

L'immobile fa parte di un immobile in uso a scuola pubblica ed è locato con contratto scaduto.

Il Prezzo base d'asta è pari a € 102.452,82

Immobile M

Appartamento sito in Palermo, viale Michelangelo 2020, piano terra, composto da: sala di ingresso con scala, due stanze, cucina, w.c. , disimpegno; attualmente l'intero edificio è in stato di abbandono e soggetto a vandalismi. E' esteso complessivamente, mq. 88,04 di superficie lorda coperta; risulta iscritto al N.C.E.U. del Comune di Palermo, fg 38/c, p.lla 4913, sub 4, z.c. 2, cat. A/2, cl. 6, cons. 3,5 vani r.c. € 193,67; confina con con spazio esterno condominiale, unità della stessa propr, androne condominiale.

L'edificio è stato dichiarato abitabile con certificato n. 3636 del 31.3.1971, rilasciato dal Comune di Palermo

L'immobile fa parte di un edificio precedentemente in uso a scuola pubblica.

L'immobile è libero e in stato di abbandono, unitamente all'intero edificio di cui fa parte.

Il Prezzo base d'asta è pari a € 67.646,02

Ritenendo di avere espletato completamente il mandato conferitomi, rassegno la presente relazione, ringraziando la S. V. della fiducia accordatami,

e restando a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento dovesse necessitare.

Sono allegati alla presente gli allegati relativi all'immobile esaminato:

1 –verbali di sopralluogo;

1.1 – estratto del PRG relativo all'immobile di v.le Regione Siciliana n.

4468;

1.2 – copia certificato agibilità edificio v.le Regione Siciliana 4468;

1.3 - estratto del PRG relativo all'immobile di v.le Michelangelo 2020;

1.4 - copia certificato agibilità edificio v.le Michelangelo 2020;

Immobile C

2 - visura catastale;

3 – pianta catastale;

2.3 – scheda di valutazione;

2.4 – valori OMI;

2.5 – riprese fotografiche;

2.6 – pianta dello stato attuale redatta dal CTU;

2.7 – contratto di locazione

Immobile D

3.1 - visura catastale;

3.2 – pianta catastale;

3.3 – scheda di valutazione;

3.4 – valori OMI;

3.5 – riprese fotografiche;

3.6 - pianta dello stato attuale, redatta dal CTU;

3.7 – contratto di locazione



Immobile E

4.1 - visura catastale;

4.2 – pianta catastale;

4.3 – scheda di valutazione;

4.4 – valori OMI;

4.5 – riprese fotografiche;



Immobile F

5.1 - visura catastale;

5.2 – pianta catastale;

5.3 – scheda di valutazione;

5.4 – valori OMI;

5.5 – riprese fotografiche;

5.6 - pianta dello stato attuale, redatta dal CTU;



Immobile G

6.1 - visura catastale;

6.2 – pianta catastale;

6.3 – scheda di valutazione;

6.4 – valori OMI;

6.5 – riprese fotografiche;

6.6 – fattura mensilità affitto;



Immobile H

- 7.1 - visura catastale;
- 7.2 – pianta catastale;
- 7.3 – scheda di valutazione;
- 7.4 – valori OMI;
- 7.5 – riprese fotografiche;
- 7.6 - pianta dello stato attuale, redatta dal CTU;
- 7.7 – contratto di locazione non registrato

Immobile L

- 8.1 - visura catastale;
- 8.2 – pianta catastale;
- 8.3 – scheda di valutazione;
- 8.4 – valori OMI;
- 8.5 – riprese fotografiche;
- 8.6 – contratto di locazione

Immobile M

- 9.1 - visura catastale;
- 9.2 – pianta catastale;
- 9.3 – scheda di valutazione;
- 9.4 – valori OMI;
- 9.5 – riprese fotografiche;

- 10 - ricevute trasmissioni relazione di perizia alle parti

11 – titolo di proprietà di tutti gli immobili

12 – lista identità

Palermo li, 21 novembre 2011

Il C. T. U.

Arch. Paolo Lombardo

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it

