

G.E. Dott.ssa Alessia Gianpietro
Curatore Avv. Daniela Pischedda

Fallimento n 143/2015

RELAZIONE DI STIMA

Lotto unico: Unità immobiliare sita in Palermo in Discesa delle Capre n. 26, P.1°
ammezzato.

In Catasto Fabbricati del Comune di Palermo, Foglio 131, p.lla 479, sub. 19, cat. A/4

Esperto stimatore
Ing. Simona Bertorotta

La presente relazione è composta dalle seguenti parti e da **n. 6 gruppi di allegati**:

0. PREMESSA

1. IDENTIFICAZIONE DELL'IMMOBILE

2. DATI CATASTALI

3 TITOLO DI PROVENIENZA IMMOBILE

4 DESCRIZIONE DELLO STATO DI FATTO IMMOBILE

4.1 Descrizione della zona

4.2 descrizione del fabbricato

4.3 Descrizione dell'unità immobiliare

5 CONSIDERAZIONI SULLA REGOLARITÀ URBANISTICO-EDILIZIA DELL'IMMOBILE

6 DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE

6.1 Consistenza immobiliare

6.2 Determinazione dei coefficienti correttivi

Allegato 1: Localizzazione del fabbricato

Allegati 2: Documentazione catastale

- Allegato 2.1.: *Visura storica per immobile in C.d.F., fg. 131, p.lla 479, sub. 19;*
- Allegato 2.2: *Visura storica per immobile in C.d.F., fg. 131, p.lla 479, sub. 4;*
- Allegato 2.3: *Visura storica per immobile in C.d.F., fg. 131, p.lla 479, sub. 6;*
- Allegato 2.4: *Visura storica per immobile in C.d.T., fg. 131, p.lla 479;*
- Allegato 2.4: *Visura storica per immobile in C.d.T., fg. 131, p.lla 478;*
- Allegato 2.6: *Visura storica per immobile in C.d.T., fg. 131, p.lla 481;*
- Allegato 2.7: *Visura storica per immobile in C.d.F., fg. 131, p.lla 478, Abbozzo urbano;*
- Allegato 2.8.: *Planimetria catastale immobile in C.d.F, fg. 131, p.lla 479/ 6;*
- Allegato 2.9: *Planimetria catastale immobile in C.d.F, fg. 131, p.lla 479/ 19;*
- Allegato 2.10: *Schema di confronto tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi;*
- Allegato 2.11: *Estratto di mappa fg. 131, p.lla 479;*

Allegato 3: Documentazione fotografica

Allegati 4.: Stato di fatto

- Allegato 4.1: *Rilievo dello stato di fatto;*
- Allegato 4.2: *Rilievo dello stato di fatto con superficie commerciale*

Allegati 5: Documentazione sulla regolarità urbanistico-edilizia

- Allegato 5.1: *Nota del 23/12/2024, prot. 1860212*
- Allegato 5.2: *Nota SACE 10/01/2025*
- Allegato 5.2: *Estratti PPE e Norme Tecniche di Attuazione*

Allegato 6: Documentazione a supporto della stima immobiliare

0. PREMESSA

Con provvedimento del 10/11/2024 il G. Del. dott.ssa Alessia Gianpietro, su proposta del Curatore Avv. Daniela Pischredda autorizzava la nomina della sottoscritta ing. Simona Bertorotta, iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Palermo al n°6938-sez. A, quale esperto stimatore nell'ambito della stima, tra gli altri, dell'immobile sito in Palermo in Discesa delle Capre n. 26, al piano primo ammezzato, in C.d.F. del Comune di Palermo al fg. 131, p.la 479, sub. 19 (destinazione A/4 *abitazione di tipo popolare*).

Si procederà alla sua completa identificazione fisica e catastale, alla ricostruzione della provenienza e alla descrizione della zona, del fabbricato in cui ricadono e della loro conformazione, oltre che alla disamina degli eventuali titoli urbanistico-edilizi, per procedere, infine, alla determinazione del loro valore di mercato previo il loro eventuale raggruppamento in lotti, frutto di considerazioni sulla vendita.

1. IDENTIFICAZIONE DELL'IMMOBILE

Immobile sito in Discesa delle Capre n. 26, piano primi ammezzato, censito in Catasto dei Fabbricati del Comune di Palermo al *Fg. 131, p.la 479, sub. 19* (cat. A/4 – abitazione ultrapopolare), composto da quattro vani, di cui uno cieco, oltre servizio igienico e disimpegno, accessibile dalla Discesa delle Capre al civico 26. Per l'esatta localizzazione del bene si rimanda allo schema all'*Allegato 1*. Gli immobili originari del presente (ex sub. 4 e sub. 6), pervengono al sig. ██████████ in forza dei seguenti atti: atto di compravendita del 07/09/1994, notaio Francesco Sparti di Palermo, rep. 197992, trascritto il 13/09/1994 ai nn. 33716/24908, da potere di ██████████, nata a Palermo il 12/05/1925, codice fiscale ██████████ (ex p.la 479 sub. 4) e per atto di compravendita del 07/09/1994, notaio Maria Tolomeo di Palermo, rep. 38972, trascritto il 22/04/1994 ai nn. 15672/11314 da potere di ██████████, nato a Palermo il 24/07/1930, codice fiscale ██████████ (ex p.la 470 sub. 6).

2. DATI CATASTALI

Eseguiti gli accertamenti tecnico-catastali presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Palermo - Settore Territorio e Servizi Catastali e acquisita la relativa documentazione, si riportano i **dati catastali** dell'unità immobiliare in esame così identificata al N.C.E.U. del Comune di Palermo

(cfr. *Allegato 2.1*):

Dati identificativi				Dati di classamento					
N.	Foglio	Part.	Sub	Zona cens.	Categ.	Classe	Consist.	Sup. catastale	Rendita
1	131	479	19	1	A/4	5	4 vani	Totale: 85 m ² Totale: escluse Aree scoperte: 85 m ²	€ 165,27

Indirizzo: DISCESA DELLE CAPRE n. 26 Piano 1

In ditta a: [REDACTED] nato a PALERMO (PA) il 08/06/1939, proprietà 1/1

Mappali terreni correlati: Foglio 131 - Particella 478; Foglio 131 - Particella 479; Foglio 131 - Particella 481

Dati derivanti da: VARIAZIONE del 20/07/2016 Pratica n. PA0192248 in atti dal 20/07/2016 G.A.F. CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 58565.1/2016), Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di Superficie; SCRITTURA PRIVATA del 07/04/1994 in atti dal 24/03/2000 A CONVALIDA VENDITA (n. 14543/1995); VARIAZIONE del 23/02/1996 in atti dal 12/06/1996 FUSIONE, DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI, VAR.DI TOPONOMASTICA (n. 31420/1996).

L'immobile deriva dalle ex **p.lle 479/4**, piano 1, civico 22, e **479/6**, piano terra/rialzato, civico 26

(cfr. *Allegati 2.2 e 2.3*) e, dunque, presumibilmente in origine si componeva di due livelli con scala

interna. Precisamente dalla lettura incrociata dei documenti catastali, dello stato dei luoghi e dei titoli di provenienza sembrerebbe che la porzione dell'immobile oggi destinata a cucina fosse l'ex

sub 6, accessibile dalla scala "condominiale" al civico 26 (si veda planimetria catastale *all'allegato*

2.8), mentre la restante parte dell'appartamento appare derivare dal soppresso sub. 4 sottostante

(di cui non è in atti alcuna planimetria catastale), che, dalla lettura dell'atto del 07/07/1994, notaio

Francesco Sparti di Palermo, rep. 197992, risulta "contenuto" nel trasferimento, in favore di [REDACTED]

[REDACTED] e da potere di [REDACTED], nelle p.lle 479/2, 3, 4 descritte come una unità immobiliare

"costituita da due vani al piano terreno con accesso dal civico numero 20 e l'altro dal civico 22 e da due vani al piano primo ai quali si accede dal piano terreno suddetto che ha accesso dal civico 22".

L'immobile insiste su terreno **p.lla 479 ente urbano** invariato dall'impianto meccanografico del

08/03/1988 (cfr. *Allegato 2.4*).

Mappali terreni correlati risultano le p.lle 481 e 478 entrambe invariate dall'impianto meccanografico del 08/03/1988 (cfr. **Allegati 2.5, 2.6**). Per completezza si fa rilevare che la p.lla 481 ai fabbricati risulta "Abbozzo urbano" (cfr. **Allegato 2.7**) in ditta all'Agenzia del Territorio con sede in Roma. L'estratto di mappa della p.lla 478 mostra che questa farebbe riferimento ad edificio adiacente ma con accesso dal civico 30.

Al fine di ricostruire la **storia catastale** del bene ed i passaggi intervenuti anche in epoca antecedente all'impianto meccanografico, si è provveduto ad effettuare ulteriori ricerche presso l'Ufficio Territorio dell'Agenzia delle Entrate, accertando quanto segue:

Catasto Fabbricati

Dalla visura storica dell'immobile ai fabbricati, dall'impianto meccanografico ad oggi, risulta la seguente situazione degli intestati:

a) Dal 23/02/1996 ad oggi l'intestazione catastale del bene è in ditta a [REDACTED] nato a PALERMO (PA) il 08/06/1939, codice fiscale [REDACTED], proprietà 1/1; I due sub. soppressi da cui l'immobile derivano indicano i seguenti intestati:

P.lla 479/4

Dall'impianto meccanografico al 07/09/1994 a [REDACTED] nata a PALERMO (PA) il 12/05/1925, codice fiscale [REDACTED].

P.lla 479/6

Dal 22/10/1993 al 07/09/1994 in ditta a [REDACTED] nato a PALERMO (PA) il 26/08/1969 codice fiscale [REDACTED].

Dal 30/09/1975 al 22/10/1993 in ditta a [REDACTED] nato a PALERMO (PA) il 24/07/1930, codice fiscale [REDACTED].

Fino al 30/09/1975 in ditta a [REDACTED]

Catasto Terreni

Dalla visura storica dell'immobile ai terreni, dall'impianto meccanografico ad oggi, non risultano intestati catastali.

Del bene è presente in atti la planimetria catastale presentata il 23/02/1996, Talloncino di riscontro della scheda numero 031420 (cfr. **Allegato 2.9**), che si presenta del tutto conforme allo stato dei luoghi a meno della altezza di interpiano, pari a 2,60 e a 2,90 nella planimetria catastale e, d'altra parte, rilevata sui luoghi in 2,95 m. Tale difformità è presumibilmente legata all'epoca in cui i due originari sub. 4 e sub. 6 sono stati fusi nell'odierno sub. 19, scorporando la comunicazione interna con in livello sottostante. I 30/35 cm di differenza sono infatti, proprio quelli che difettano ai piani

sottostanti (cfr. *Allegato 2.10*). La considerazione si riporta unicamente per completezza. Per rettificare la discordanza tra le quote di interpiano rilevate e quelle indicate in catasto occorrerà presentare un DOCFA per esatta rappresentazione grafica, con costi tecnico amministrativi presunti pari ad € 600,00.

L'immobile p.lla 479 risulta inserito nel foglio di mappa n. 131, come visibile dallo schema di inquadramento (cfr. *Allegato 2.1*).

3. TITOLO DI PROVENIENZA IMMOBILE

L'immobile perviene al sig. [REDACTED] in forza dei seguenti atti:

- Quanto alla ex p.lla 479 sub. 4 in piena proprietà per acquisto fattone con atto di compravendita del 07/09/1994, notaio Francesco Sparti di Palermo, rep. 197992, trascritto il 13/09/1994 ai nn. 33716/24908 da potere di Garraffa Rosa, nata a Palermo il 12/05/1925, codice fiscale GRR RSO 25E52 G273H. Precisamente con detto atto perveniva al sig. [REDACTED]

[REDACTED] *"...la seguente unità immobiliare di vecchia costruzione sita in Palermo, Via Discesa delle Capre al civico 20 e 22 costituita da due vani al piano terrano con accesso dal civico 20 e l'altro dal civico 22 e da due vani al primo piano ai quali si accede dal piano terreno suddetto che ha accesso dal civico numero 22...in catasto alla particella 5395 fg. 131 in testa alla odierna venditrice con le particelle 479/2 (civico 20 PT cat. A/5 vani 1), 479/3 (civico 22 PT cat. A5 vani 1) e 479/4 (civico 20 PT cat. A/5 vani 2) ..."*.

- Quanto alla ex p.lla 470 sub. 6 per acquisto fattone per atto di divisione, permuta e vendita del 07/04/1994, notaio Maria Tolomeo di Palermo, rep. 38972, trascritto il 22/04/1994 ai nn. 15672/11314 da potere di [REDACTED], nato a Palermo il 24/07/1930, codice fiscale SCL NCL 30L24 G273Q. Precisamente con detto atto viene acquistato un immobile al

"...vano primo ammezzato, sito in Discesa delle Capre 26, a sinistra salendo la scala, confinante col vano Scala, con proprietà Caldara Salvatore e i suoi aventi causa. Riportato al foglio 131, p.lla 479 sub. 6, Discesa delle Capre 26...". A [REDACTED] l'immobile era a sua volta prevenuto per successione in morte della madre Lo Verso Teresa.

4. DESCRIZIONE DELLO STATO DI FATTO IMMOBILE

4.1 DESCRIZIONE DELLA ZONA

Il fabbricato in cui è sito l'immobile ricade nel centro storico di Palermo, in una zona che può considerarsi equidistante tra la prima espansione cittadina fuori le mura cinquecentesche (iniziata con la costruzione del Teatro Massimo) e i Quattro Canti di città.

La zona può considerarsi una delle più rappresentative dal punto di vista storico culturale ed artistico di Palermo. In particolare, dei quattro mandamenti in cui è divisa la città storica murata cinquecentesca, il fabbricato ricade nel mandamento del Monte di Pietà; è molto prossima sia a numerose emergenze architettonico-monumentali che al centrale e storico asse della Via Maqueda, non lontano dal crocevia di quest'ultimo con il Corso Vittorio Emanuele, strada più antica e nobile della città e, dunque, dalla piazza Villena (citati Quattro Canti). Risulta relativamente vicina alla Ottocentesca Via Roma e alla via Cavour con il suo Teatro Massimo. L'area è fittamente edificata, con un impianto antico, tanto poco razionale quanto affascinante e si caratterizza per la presenza di edifici di antica costruzione realizzati in muratura portante e aventi mediamente tra le 3 e le 4 elevazioni f.t. oltre che per il recente recupero ad opera della Curia Arcivescovile di un importante edificio a corte oggi recante differenti destinazioni d'uso ai vari livelli. I piani terreni sono in larghissima parte occupati da locali destinati allo svago e al ristoro, il che la rende molto vivace ma, ad un tempo, rumorosa. Sono presenti le opere di urbanizzazione primaria ma le attrezzature e i servizi sono appena sufficienti. Sebbene vicina all'arteria della via Roma e alla porzione del Corso Vittorio Emanuele prossima alla Cattedrale e, da qui, alla Piazza Indipendenza, l'area è molto trafficata, con una viabilità strozzata in quanto di antica concezione e con difficoltà di transito e parcheggio, anche a causa della ZTL e delle numerose zone pedonali.

Per contro l'elevatissima presenza di edifici e complessi storico-monumentali rende l'area molto appetibile per investimenti rivolti al turismo, in crescente via di sviluppo (cfr. **Allegato 1** e alla documentazione fotografica all'**Allegato 3**).

4.2 DESCRIZIONE DEL FABBRICATO

Il fabbricato in cui ricade l'immobile costituisce parte integrante dell'isolato compreso tra le vie Sant'Agostino, Sanguinazzai, Agostino Forno e la discesa delle Capre dove, al civico 26 è posto l'ingresso principale al fabbricato. Ulteriori accessi sono dislocati ai civici 24 e 22 e 20, rimanendo i restanti civici di accesso ad ulteriori particelle catastali facenti parte del medesimo isolato e con affaccio sulla Discesa delle Capre (481, 484, 485, 478).

L'edificio si compone di tre elevazioni f.t. oltre piano terreno e piano ammezzato. La costruzione è un tipico palazzetto, composto nell'impaginato della facciata, il cui primo impianto appare ottocentesco ma che ha certamente subito nel tempo varie modifiche, fusioni a pettine ai vari livelli e riconfigurazioni, fino ad assumere l'odierno aspetto, caratterizzato dalla presenza di balconi a petto nel piano ammezzato, balconi ai due livelli superiori e terrazzini all'ultimo livello. La Scala, interamente rivestita in calcare di Billiemi, come in quasi tutti gli edifici del centro storico di questa natura, ha un andamento tortuoso che, ai vari livelli fa sì che gli appartamenti si "incuneino" in altre particelle, in una generale concezione progettuale non perfettamente organica in quanto non frutto di un'unica originaria progettazione.

La struttura dell'edificio è in muratura portante e gli orizzontamenti sono presumibilmente di varia natura (legno, ferro e tavelloni, cemento armato).

Lo stato conservativo appare nel complesso più che accettabile salvo che nei piano terra, interessati da degradi antropici quali graffiti e da porzioni di rivestimenti deteriorate, con buona probabilità a causa della risalita capillare. L'androne di ingresso è semplice ma composto, pavimentato con calcare di billiemi, presenta una scala dall'andamento piuttosto irregolare, soprattutto ai piani elevati. Nel dettaglio la scala si sviluppa con andamento tortuoso ed interpiano piuttosto significativi in altezza.

Per una visualizzazione di quanto brevemente descritto, si rimanda alla documentazione fotografica allegata (cfr. documentazione fotografica all'**Allegato 3**, foto da 1 a 6).

4.3 DESCRIZIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE

L'unità immobiliare oggetto di stima ricade al piano primo del fabbricato (senza ascensore) descritto, ed è accessibile dal civico n. 26 della Discesa delle Capre.

Confina:

- a **NORD-EST**: su Discesa delle Capre;
- a **NORD-OVEST**: androne condominiale;
- a **SUD-OVEST**: altra unità immobiliare in medesimo corpo di fabbrica (stessa p.lla catastale);
- a **SUD-EST**: altra unità immobiliare in medesimo corpo di fabbrica (p.lla catastale 481);

L'accesso all'unità immobiliare avviene dal pianerottolo di approdo posto al termine del secondo tratto della scala condominiale.

La porta di ingresso immette direttamente in un ampio ambiente di ingresso /living da cui si accede, in senso antiorario, ad una camera singola, cieca, ad un breve disimpegno che immette nel servizio igienico con doccia e ad una camera doppia e, infine, ad un ambiente destinato a cucina.

Le finiture dell'appartamento sono di capitolato, sono presenti impianto elettrico, idrico con collettore ma non è predisposto un impianto di riscaldamento.

La distribuzione dell'appartamento, tenuto conto della tipologia costruttiva muraria, è razionale e tutti gli ambienti sono luminosi e aerabili a meno di una camera del tutto cieca.

Le altezze di piano si attestano sui 2,95 m.

Nel complesso può dirsi che l'immobile necessita di leggeri interventi di ristrutturazione.

Per una visualizzazione di quanto descritto si rimanda alla documentazione fotografica (cfr.

Documentazione fotografica all'**Allegato 3**, foto da 7 a 19) e al rilievo dello stato di fatto (cfr.

Allegato 4.1).

5 CONSIDERAZIONI SULLA REGOLARITÀ URBANISTICO-EDILIZIA DELL'IMMOBILE

Il fabbricato di cui la u.i.u. oggetto della presente fanno parte, secondo le previsioni del vigente strumento urbanistico, il Piano Particolareggiato Esecutivo del Centro Storico di Palermo, è identificato in massima parte come "**Palazzetto**", tipologia per la quale la categoria di intervento prevista, secondo le Norme tecniche di attuazione del PPE all'art. 24 comma 3, è la

ristrutturazione, intervento che consente la sostituzione di alcuni elementi costruttivi, l'introduzione di nuovi elementi ed impianti tecnici, di alcuni elementi dei servizi e la modifica della distribuzione interna. Sempre secondo l'art. 24 comma 4 *“La destinazione d'uso ammessa è la residenza unifamiliare o plurifamiliare; le attività terziarie e gli uffici pubblici sono ammessi al piano terra e al primo piano. Al piano terra sono confermate le attività commerciali e artigianali esistenti ...”* (cfr. **Allegato 5.2**).

L'immobile **non risulta dotato di concessione edilizia originaria**. A seguito di richiesta di accesso agli atti presso il Comune di Palermo (richieste accesso del 15/12/2024, prott. 1831563, 1831557, 1831574, 1831578, 1831580 riguardanti gli immobili p.lla 479 subb. 2, 3, 5, 8, 12, 19, immobile sito in Via Discesa delle Capre nn. 22, 24, 26), è emerso che *“non è stato reperito nessun fascicolo edilizio inerente all'immobile in oggetto, stante che lo stesso risulta essere stato edificato in data antecedente al 1939...”* (nota del 23/12/2024, prot. 186012 -cfr. **Allegato 5.1**). Lo stesso comune ha inoltrato le istanze, per competenza, all'Ufficio Città Storica che comunica, a mezzo mail, che, con riferimento alle medesime pratiche *“... da ricerche effettuate a nome del Sig. ██████████ non è stato trovato alcun titolo abilitativo edilizio nè cartaceo nè online, inoltre si fa presente che l'ufficio città Storica si è costituito nel 1994 tutto ciò che antecedente non è in possesso del SACE Città Storica...”* (cfr. **Allegato 5.2**).

Contestualmente, e lo si riporta unicamente per completezza, allegava una CILA tardiva presentata nel 2018 per una unità immobiliare dell'edificio (specificamente p.lla 479/7 in Ditta ██████████), non oggetto della presente relazione, nella quale veniva indicata la concessione edilizia n. 8 del 10/09/2002. Allo stato non si hanno strumenti per effettuare ulteriori verifiche, dal momento che il soggetto, né tanto meno l'immobile, sono coinvolti nel fallimento in oggetto. Sempre per completezza, si riporta che dalla lettura di uno de titoli di proprietà dei beni oggetto del fallimento, del 07/04/1994 rep. 38972, risulta che gli immobili dell'intero Palazzetto sono *“... fatiscenti e di nessun pregio commerciale e rientrano nei piani regolatori fra quelli da demolire. Gli stessi sono stati dichiarati pericolanti dal Municipio di Palermo, con rapporto tecnico al 20 maggio 1985, segnalati pericolosi per l'incolumità privata, con lettera notificata in data 19 luglio 1985, protocollo 65418”*. A seguito di tale segnalazione, nel 1996, come risulta dalla lettura di molte delle visure storiche per immobile delle unità oggetto delle

presenti valutazioni e come risulta dalla lettura della targa marmorea affissa nell'androne del fabbricato, buona parte dell'edificio è stato oggetto di ristrutturazione, di cui, tuttavia, non è presente alcuna traccia presso gli archivi del Comune.

Ciò premesso, si ritiene, comunque, che la costruzione originaria, ancorché negli anni probabilmente modificata e riconfigurata, sia ben più risalente del 1939, come attestato dalla sua rappresentazione planimetrica nel Piano Particolareggiato Esecutivo ed, in particolare nella Tavola 4 in cui trova posto la mappatura catastale al 1877 e in cui l'intero isolato appare edificato (cfr.

Allegato 5.3).

La sua configurazione catastale (1996) rappresenta, di fatto, l'unico titolo che legittima il bene.

Attesa la sostanziale coincidenza tra la planimetria catastale e lo stato di fatto, dal momento che certamente le quote dei solai non sono ripristinabili, per regolarizzare il bene occorre unicamente presentare un SCA volta all'ottenimento del certificato di agibilità, con costi tecnico amministrativi presunti pari ad € 1.500,00. A tale valore vanno aggiunti i costi di regolarizzazione catastale stimati in € 600,00 pervenendo a un costo complessivo pari a **€ 2.100,00**.

6 DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE

Per la determinazione del più probabile valore di mercato V_m degli immobili in esame, come anticipato nella relazione generale, si adotterà il procedimento *sintetico-comparativo*.

Occorre però precisare che la stima del bene verrà fatta pensandolo come magazzino, unica destinazione di fatto pensabile in relazione alla sua natura e conformazione.

Nel caso di specie la consultazione del Borsino Immobiliare e delle quotazioni della banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) disponibile presso l'Agenzia delle Entrate e le indagini di mercato effettuate dalla scrivente, hanno restituito per la zona Delimitazione Maqueda - Vittorio Emanuele - Roma - Cavour per immobili a destinazione abitazioni, un valore unitario medio pari a **1.050,00 €/mq** (cfr. ***Allegato 7***).

Il valore medio desunto viene opportunamente “corretto” mediante coefficienti di differenziazione “ K_n ” (ricavati da pubblicazioni del settore) che tengono conto delle caratteristiche intrinseche dell’immobile oggetto di stima (stato di conservazione e manutenzione, qualità delle finiture, altezza di piano, esposizione, illuminazione, disponibilità...), e poi moltiplicato per la superficie commerciale (S) dell’unità immobiliare, ottenendo così il valore di mercato (V_m):

$$V_m = V_{mu} \times K_t \times S$$

V_m = Valore di mercato ottenuto con il metodo sintetico-comparativo;

V_{mu} = Valore di mercato medio unitario per immobili simili (€/mq);

K_t = Coefficiente di differenziazione globale ottenuto dal prodotto dei coeff. K_n ;

S = Superficie commerciale dell’unità immobiliare.

6.1 CONSISTENZA IMMOBILIARE

La superficie commerciale S, espressa in mq, è stata computata come sommatoria della superficie coperta dell’unità immobiliare S_c e delle superfici S_n degli spazi pertinenziali moltiplicate per gli opportuni coefficienti di omogeneizzazione K_n :

$$S = S_c + K_n \times S_n$$

S_c = Superficie dell’unità immobiliare (calcolata come l’area compresa nel filo esterno dei muri perimetrali, al lordo dei tramezzi interni e comprensiva degli stessi, considerando per intero lo spessore dei muri esterni fino allo spessore massimo di cm 50 e per metà lo spessore dei muri di confine con altre unità o con parti condominiali secondo le “Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell’osservatorio del mercato immobiliare” dell’Agenzia del Territorio);

S_n = Superficie degli spazi pertinenziali;

K_n = Coefficienti di omogeneizzazione.

Nel bene in esame, si sono ottenuti i valori riportati in tabella:

PORZIONE DELL'IMMOBILE	SUPERFICIE (mq)	COEFFICIENTI DI OMOGENEIZZAZIONE PERTINENZE	SUPERFICIE RAGGUAGLIATA (mq)
a) Superficie coperta	80,68	1,00	80,68
Totale			80,68

La superficie commerciale totale dell'immobile è dunque pari, in c.t. a **mq 80,00** (cfr.

Allegato 4.1).

Considerato il generale andamento del mercato immobiliare, fortemente compromesso dall'attuale momento di crisi economica, effettuate le opportune indagini, rivolte ad immobili simili, ricadenti nella stessa zona (Delimitazione Maqueda – Vittorio Emanuele – Roma - Cavour) o assimilabili per comparazione, destinazione d'uso, tipologia e stato di conservazione, si è desunto un valore medio al mq per immobili con stato di conservazione normale pari a **1.050,00 €/mq**.

6.2 DETERMINAZIONE DEI COEFFICIENTI CORRETTIVI

Tale valore medio viene "corretto" mediante l'applicazione dei seguenti coefficienti di differenziazione K_n :

- $K_{zona} = 1,00$, il coefficiente riflette le caratteristiche della zona in cui ha sede il fabbricato, e tiene conto della viabilità, strozzata e compromessa dalla presenza della Z.T.L., della rumorosità, soprattutto nelle ore serali, ma per contro della posizione estremamente attrattiva in forza dell'altissima concentrazione di emergenze architettoniche e ricca di ambientazioni suggestive che la rendono estremamente appetibile per una casa vacanze, ma meno per una destinazione abitativa stabile.

- $K_{fabbricato} = 1,00$, il coefficiente riflette le caratteristiche del fabbricato in relazione alle sue caratteristiche architettoniche composte e garbate e al suo stato conservativo;

- $K_{ui} = 1,10$ = il coefficiente si attesta leggermente sopra la media in quanto, a fronte di qualità media delle finiture e degli impianti è una distribuzione razionale e un taglio dell'alloggio ottimale. Penalizzante risulta la camera del tutto cieca.

Il coefficiente globale che ne risulta è, dunque, $K_t = K_z \times K_f \times K_{ui} = 1,10$

$$V_m = V_{mu} \times K_t \times S = \text{€/mq } 1.050,00 \times 1,10 \times 80,00 \text{ mq} = \text{€ } 92.400,00.$$

A questa cifra vanno detratti i costi necessari per la regolarizzazione dell'immobile stimati



in € 2.100,00, pervenendo, pertanto, ad un valore commerciale del bene pari, in c.t. ad € 90.300,00.



Palermo, 03/03/2025



Ing. Simona Bertorotta

Simona Bertorotta

