

G.E. Dott.ssa Floriana Lupo
Curatore Avv. Giovanni Barresi



RELAZIONE DI STIMA

Lotto unico: Unità immobiliare sita in Palermo Via Val di Mazzara n. 30, livello
seminterrato

In Catasto Fabbricati del Comune di Palermo, *Foglio 30, p.lla 1158, sub. 44, cat. C/2*

Esperto stimatore
Ing. Simona Bertorotta

La presente relazione è composta dalle seguenti parti e da n. 7 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

SI ALLEGANO:

Allegato 1: Localizzazione del fabbricato

Allegati 2: Documentazione catastale

- Allegato 2.1: Visura storica per immobile in C.d.F., fg. 30, p.lla 1158, sub. 44;
- Allegato 2.2: Visura storica per immobile in C.d.F., fg. 30, p.lla 1158, sub. 10;
- Allegato 2.3: Visura storica per immobile in C.d.T., fg. 30, p.lla 1158 ente urbano;
- Allegato 2.4: Estratto di mappa foglio 30, p.lla 1158;
- Allegato 2.5: Planimetria catastale immobile in C.d.F, fg. 30, p.lla 1158/44;
- Allegato 2.6: Planimetria catastale immobile in C.d.F, fg. 30, p.lla 1158/43;
- Allegato 2.7: Schema di confronto tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi

Allegato 3: Titolo di provenienza del 21/06/2000, notaio T. Drago, rep. 167645

Allegato 4: Documentazione fotografica

Allegati 5: Stato di fatto

- Allegato 5.1: Rilievo geometrico dello stato di fatto;
- Allegato 5.2: Rilievo geometrico dello stato di fatto con superficie commerciale

Allegati 6: Documentazione sulla regolarità urbanistico-edilizia

- Allegato 6.1: licenza edilizia n. 707 del 23/07/1965;
- Allegato 6.2: Licenza edilizia in variante n. 609 del 15/06/1966;
- Allegato 6.3: Licenza edilizia in variante n. 220 del 07/03/1966;
- Allegato 6.4: Licenza edilizia in variante n. 32 del 18/01/1967;
- Allegato 6.5: Rapporto di abitabilità del 14/02/1967;
- Allegato 6.6: Decreto prefettizio cemento armato del 18/05/1957;
- Allegato 6.7: Certificato di agibilità del 30/05/1967;
- Allegato 6.8: Concessione in sanatoria del 11/12/1992, prot. n.421;
- Allegato 6.9: Comunicazione di opere interne ex art. 9 del 01/05/2000, prot. 32.

Allegato 7: Documentazione a supporto della stima immobiliare

0. PREMESSA

Con provvedimento del 29/10/2024 il G. Del. dott.ssa Floriana Lupo, su proposta del Curatore della Liquidazione Giudiziale Avv. Giovanni Barresi 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 dell'immobile sito in Palermo in Via Val di Mazara n. 30, al piano primo ammezzato, in C.d.F. del Comune di Palermo al fg. 30, p.lla 1158, sub. 44 (destinazione C/2 *magazzini e locali di deposito*).

Si procederà alla sua completa identificazione fisica e catastale, alla ricostruzione della provenienza e alla descrizione della zona, del fabbricato in cui ricade e della sua conformazione, oltre che alla disamina dei titoli urbanistico-edilizi, per procedere, infine, alla determinazione del valore di mercato, prelieve eventuali ipotesi di frazionamenti e/o cambi di destinazioni d'uso, frutto di considerazioni sulla vendita.

1. IDENTIFICAZIONE DELL'IMMOBILE

Immobile sito in Via Val di Mazara n. 30, piano S1, censito in Catasto dei Fabbricati del Comune di Palermo al Fg. 30, p.lla 1158, sub. 44 (cat. C/2 – magazzini e locali di deposito), sito sottostrada ma per la quasi totalità fuori terra, composto da 5 vani di cui quattro ciechi, un servizio igienico e da due ampie zone pilastrate, oltre servizio igienico, accessibile dalla rampa sulla via Val Di Mazara e dalla stradella condominiale sottomessa al termine della discenderia dei garage. Per l'esatta localizzazione del bene si rimanda allo schema all'**Allegato 1**. Gli immobili originari del presente pervengono al sig. [REDACTED] nella qualità di rappresentante legale della società [REDACTED] per atto di compravendita del 21/06/2000, rep. 167645, notaio Tommaso Drago di Palermo, trascritto il 04/07/200 ai nn. 26085/19329, da potere di [REDACTED], nata a PALERMO il 07/01/1928 codice fiscale [REDACTED], proprietà 1/2 e [REDACTED], nata a PALERMO il 19/12/1961 [REDACTED], proprietà 1/2 (cfr. **Allegato 3**).

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	30	1158	44	4	C/2	5	352 m ²	Totale: 371 m ²	€ 254,51

Indirizzo: VIA VAL DI MAZARA n. 30 Piano S1

In ditta a: [redacted] sede in [redacted], proprietà 1/1

Dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di Superficie; VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario; DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 19/11/1990 in atti dal 20/03/2000 SUCCESSIONE (n. 5308.6/1991). L'immobile deriva dalla p.lla 1158/10 (cfr. *Allegato 2.2 e Allegato 2.6*) per VARIAZIONE del 14/05/1992 in atti dal 09/12/1999 FRAZIONAMENTO (n. 35570/1992); COSTITUZIONE del 05/05/1992 in atti dal 27/05/1994 MANCATA ACQUIZIONE IMPIANTO MECCANOGRAFICO VARIATONUMERO DI PARTITA PERCHE' SPENTA IN ATTI (n. 502585/1992).

L'immobile insiste su terreno p.lla 1158 ente urbano di are 16.86, invariato dall'impianto meccanografico del 08/03/1988 (cfr. *Allegato 2.3*).

L'immobile risulta inserito in mappa catastale del foglio 30 (cfr. *Allegato 2.4*).

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:

- Dal 21/06/2000 ad oggi l'intestazione catastale del bene è in ditta a [redacted], con sede in [redacted], proprietà 1/1;
- Dal 14/05/1992 al 21/06/2000 in ditta a [redacted] nata a Palermo il 07/01/1928 codice fiscale [redacted] proprietà 1/2 e [redacted] nata a Palermo il 19/12/1961 codice fiscale [redacted], proprietà per 1/2;

c) Dal al 19/11/1990 al 14/05/1992 in ditta a [REDACTED] nato a Palermo il 23/11/1908 codice fiscale [REDACTED], proprietà 4/20, [REDACTED] nata a Palermo il 24/04/1948 codice fiscale [REDACTED], proprietà 1/20; [REDACTED] nato a Palermo il 22/11/1949 codice [REDACTED], proprietà per 1/20; [REDACTED] nato a Palermo il 10/10/1925 codice fiscale [REDACTED], proprietà 4/20; [REDACTED] nata a Palermo il 08/12/1956 codice fiscale [REDACTED], proprietà 1/20; [REDACTED] nato a Palermo il 11/06/1914 codice fiscale [REDACTED], proprietà per 4/20; [REDACTED] nato a Palermo il 06/08/1927 codice fiscale [REDACTED], proprietà per 4/20; [REDACTED] nata a Palermo il 30/08/1954 codice fiscale [REDACTED], proprietà per 1/20; [REDACTED], nata a Palermo il 20/09/1919 codice fiscale [REDACTED] usufruttuaria per 1/15 (da verificare).

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 14/05/1992, prot. T14161 (cfr.

Allegato 2.5), che si presenta sostanzialmente difforme allo stato dei luoghi sia per una diversa distribuzione interna che per un differente posizionamento e dimensionamento dei pilastri rispetto allo stato di fatto. Sono inoltre presenti due alte finestre a nastro nello stato attuale, non rappresentate in catasto ed è leggermente differente la posizione del vano ascensore. Per una visualizzazione delle differenze riscontrate si rimanda all'**Allegato 2.7**.

Per la regolarizzazione catastale del bene occorre presentare un DOCFA nel quale si rappresentino le reali posizioni dimensioni dei pilastri e del vano scale, le finestre, tutte modifiche da ascrivere ad esatta rappresentazione grafica, e le nuove partizioni interne della zona destinata ad ufficio, da ascrivere a modifica di distribuzione interna, con costi tecnico amministrativi presunti pari ad € 600,00. Quanto a un potenziale cambio di destinazione d'uso si rimanda al paragrafo inerente le considerazioni sulla stima.

3. TITOLO DI PROVENIENZA IMMOBILE

L'immobile perviene alla Società [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] (rappresentante legale [REDACTED]) per acquisto fattone con atto di compravendita del 21/06/200, notaio Tommaso Drago di Palermo, rep. 167645, trascritto il 04/07/200 ai nn.

26085/19329, da potere di [REDACTED], nata a Palermo il 19/12/1961 e [REDACTED], nata a Palermo il 07/10/1928. Precisamente con detto atto perveniva alla Società "...la piena proprietà del locale posto al piano cantinato esteso circa mq 320 per quanto in effetti si trova, con accesso dal civico 30 della via Val di Mazara ...in catasto alla partita 1227676, fg. 30 mappale n. 1158, sub. 44, zona censuaria 4, categoria C/2, classe 5, mq 352 con R.C. di £. 492.800..." (cfr. **Allegato 3**).

Ai dante causa [REDACTED] e [REDACTED], sopra generalizzate, l'immobile era pervenuto per successione in morte del rispettivo genitore e coniuge [REDACTED], nato a Palermo il 11/06/1914 e deceduto il 19/11/1990 giusta denuncia di successione n. 23 vol. 3762, registrata il 12/03/1991 e trascritta il 24/09/1993 ai nn. 37137/28105.

Al de cuius [REDACTED] l'immobile in maggiore estensione era a sua volta pervenuto in forza di atto di compravendita del 09/09/1970 notaio Giuseppe Polizzi, registrato in Palermo il 29/09/1970 al n. 12576.

4. DESCRIZIONE DELLO STATO DI FATTO IMMOBILE

4.1 DESCRIZIONE DELLA ZONA

Il fabbricato in cui è sito l'immobile ricade nella zona di espansione nord del centro di Palermo in un'area che ad oggi è da ritenersi semicentrale rispetto allo sviluppo cittadino.

La zona si caratterizza per la presenza di edifici in linea multipiano realizzati in cemento armato per lo più tra la fine degli anni Sessanta e gli anni Settanta del 1900. Gli edifici, aventi tra le 8 e le 13 elevazioni f.t. sono impostati intorno a un reticolo viario dalle maglie larghe e regolari, dal che risulta un'ariosità e vivibilità dell'intera zona; questa è ben collegata con la parte a nord della città e molto prossima allo svincolo autostradale A29 Palermo - Mazara del Vallo e con la circonvallazione che immette, a grande distanza alla Palermo-Catania.

Sono presenti tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria e ricche sono le attrezzature e i servizi, tra cui spicca la vicinanza a tutto il complesso sportivo cittadino e al parco della Favorita.

Sono presenti inoltre attività commerciali di varia natura. Per contro la zona è densamente trafficata

e scarse sono le possibilità di parcheggio (cfr. Schema di localizzazione all'**Allegato 1** e Documentazione fotografica all'**Allegato 4**, foto 1-4).

4.2 DESCRIZIONE DEL FABBRICATO

Il fabbricato in cui ricade l'immobile è un edificio in cemento armato di dieci elevazioni fuori terra oltre piano seminterrato, con accesso dal civico XX della via Val di Mazara. Il fabbricato confina a Sud-Est con la Via Val di Mazara, su cui si apre un ampio spazio pertinenziale pavimentato ed arredato con aiuole sopraelevate, a Nord-Est con la via Vincenzo Spinelli, sulla quale prosegue, ad angolo retto il precitato spazio con ulteriori aiuole, a Nord -Ovest con cortile interno corpo basso (un elevazione f.t. e un piano seminterrato) in atra p.lla catastale in aderenza (p.lla 1180), e a Sud-Ovest con terrazze di collegamento, soprastanti la rampa di accesso all'unità immobiliare oggetto di stima, che connette (unicamente dall'esterno) il fabbricato con quello, di un piano più elevato, sulla via Ausonia.

Di detto fabbricato l'immobile oggetto di stima occupa il livello seminterrato, al quale si accede dalla rampa protetta da cancello pedonale e carrabile posto al civico 30 della via Val di Mazara.

Di detto edificio l'immobile oggetto di stima occupa il parte del piano seminterrato che ha due prospetti liberi e i restanti controterra. L'accesso principale è posto lungo la rampa carrabile, protetto da portoncino in ferro e un ulteriore accesso è presente lungo il retro, protetto da saracinesca. Lo stato conservativo dei prospetti del fabbricato appare discreto salvo che per la presenza di alcuni balconi con rete protettiva; quanto ai prospetti liberi al piano interrato sono in discreto stato conservativo, compatibile comunque con le condizioni generali di un piano seminterrato in cui, per sua natura, la cura è inferiore rispetto ai prospetti su strade principali.

Per una visualizzazione di quanto brevemente descritto, si rimanda alla documentazione fotografica allegata (cfr. documentazione fotografica all'**Allegato 4**, foto 5-6).

4.3 DESCRIZIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE

L'unità immobiliare oggetto di stima ricade al piano seminterrato del fabbricato descritto, ed è accessibile dal civico n. 30 della Via Val Di Mazara.

Confina:

- a **NORD-EST**: discenderia condominiale e altra unità immobiliare in medesimo corpo di fabbrica;
- a **NORD-OVEST**: terrapieno lato via Val di Mazara;
- a **SUD-OVEST**: terrapieno lato via Vincenzo Spinelli;
- a **SUD-EST**: altra unità immobiliare in medesimo corpo di fabbrica e area piana di disimpegno condominiale.

L'immobile oggetto di stima ha pianta pressoché rettangolare, a meno dello spigolo Est ove è ritagliato un piccolo vano di proprietà aliena. Detta ampia area rettangolare è divisibile idealmente in tre zone, delle quali la prima con finiture e distribuzione compatibili con un ufficio e da parte retrostante con le caratteristiche di un magazzino, ripartita in due parti da divisori interni.

L'accesso all'unità immobiliare, protetto da portoncino in metallo, avviene lungo la rampa carrabile, mediante un pianerottolo piano, che immette alla prima porzione, tramite una zona filtro con porte in alluminio. Da qui si accede ad una zona destinata ad ufficio costituita da un vano unico, ampio, con pilastro in posizione pressoché centrale, destinato ad accoglienza/segreteria/sala d'attesa, da cui si raggiungono, in senso antiorario, due studi, un archivio e il servizio igienico. Detta zona ha caratteristiche e finiture tipiche di un ufficio con pavimentazioni in laminato effetto legno, pareti intonacate, rasate e tinteggiate, controsoffittature in pannelli di fibra minerale. Il servizio igienico è pavimentato con piastrelle ceramiche formato 20*20 cm e rivestito con resina di colorazione bluastrea.

Gli impianti sono limitati all'idrico ed elettrico mentre il riscaldamento/raffrescamento è affidato a pompe di calore, piuttosto datate.

Le porte interne sono in legno tamburato mentre il portoncino di ingresso è in ferro e vetro. Gli ambienti, tranne quello di ingresso, non godono di aperture dirette sull'esterno e giovano della presenza di sopraluce o di porzioni di divisori vetrati per l'illuminazione. Sfugge a queste tipologie di finitura l'ambiente destinato ad archivio che rimane con le finiture grezze tipiche di un locale di deposito, con pavimentazione marmette e con un divisorio che lo separa dal resto del magazzino realizzato in lastre di plexiglass nella parte sottostante e da griglia metallica in quella soprastante.

All'interno del suddetto archivio è presente la traccia di una apertura murata che lo collegava con una porzione del vano ascensore.

Alla destra del vano ascensore è presente una porta di collegamento che immette sulla porzione del locale destinata di fatto a deposito merce. Si tratta di un ambiente, in parte sopraelevato con soppalco in acciaio con tavolato ligneo dalla pianta costituita da un'area sub-quadrata, a sinistra (alle spalle dell'archivio) e da una porzione esigua rettangolare (alle spalle del servizio igienico dell'ufficio); delle due porzioni quella ampia, quadrata presenta. Questa seconda porzione del locale presenta quasi tutta finiture lasciate al grezzo: sulla sinistra, leggermente sottomesso, è presente un servizio igienico con zona antistante con lavabi tutti pavimentati con piastrelle ceramiche (ex zona spogliatoi), la porzione in quota è invece parzialmente soppalcata ed ha una apertura doppia che immette nella terza parte in cui il locale è idealmente suddiviso; la parte sulla destra è invece una zona pilastrata, parzialmente soppalcata, protetta da saracinesca che la divide dalla restante parte del locale. Sono presenti nella parte a sinistra della zona descritta due alte finestrate a nastro che si affacciano nella stradella condominiale, che consentono illuminazione e aerazione diretta.

La terza parte del locale è quella che ha caratteristiche e finiture meno definite: interamente pilastrato e parzialmente soppalcato, presenta due aperture a nastro sulla stradella condominiale e due ulteriori aperture che prospettano su cunicoli aerati, non ispezionabili. L'illuminazione è affidata a lampade del tipo a neon, sono presenti tracce di impianto antincendio e il soffitto è attraversato da tubazioni di scarico condominiale.

A un mero esame visivo lo stato conservativo appare leggermente compromesso in relazione alla presenza diffusa, ma non troppo invasiva, di tracce di umidità di risalita capillare e di tracce di infiltrazioni sul solaio, provenienti dai piani soprastanti o, più verosimilmente, dai punti di raccordo delle tubazioni che lo attraversano.

Le pavimentazioni sono tutte in marmette; gli infissi di finestra sono in ferro e vetro, grigliati mentre le aperture sono saracinesche metalliche scorrevoli.

Le altezze di piano si attestano sui 3,65 m anche se variano leggermente in ragione del piano di calpestio, non unico in tutte le zone in ragione della presenza di qualche gradino. La zona ufficio, controsoffittata, ha al finito un'altezza medi di 2,80 m.

Per una visualizzazione di quanto descritto si rimanda alla documentazione fotografica (cfr. Documentazione fotografica all'**Allegato 4**, foto 11-49) e al rilievo dello stato di fatto (cfr. **Allegato 5.1**).

5 CONSIDERAZIONI SULLA REGOLARITÀ URBANISTICO-EDILIZIA DELL'IMMOBILE

In merito alla legittimità urbanistico-edilizia dell'immobile pignorato, alla luce delle verifiche eseguite sui luoghi e degli accertamenti condotti presso la Edilizia Privata - Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Palermo (PA), indicando l'indirizzo, i dati catastali e i nominativi degli odierni intestati e dei danti causa ha dato come risultato:

- L'unità immobiliare è stata realizzata con originaria **licenza edilizia n. 707 del 23/07/1965**, rilasciata per *“Opere di costruzione di piano scantinato p. terra, otto piani elevati e un attico a condizione che il piano attico venga arretrato di mt.3,00 da tutti i fronti dell'edificio, riferiti al piano tipo”*, rilasciata su progetto approvato in data 09/04/1965 (Cfr. **Allegato 6.1**).
- In data **15/06/1966** viene rilasciata **Licenza edilizia in variante n. 609** al progetto originario, per *“Opere di costruzione corpi bassi esterni allo scantinato (Variante al progetto già approvato dalla C.E. nella seduta del 09/04/1965)”* (Cfr. **Allegato 6.2**).
- In data **07/03/1966** viene rilasciata ulteriore **Licenza edilizia in variante n. 220** per *“Opere di modifica alla distribuzione interna dei vari piani, modifica planimetrica dell'attico e costruzione corpo basso (variante al progetto già approvato dalla C.E. nella seduta del 09/04/1965)”* (Cfr. **Allegato 6.3**).
- In data **18/01/1967** viene rilasciata ulteriore **Licenza edilizia n. 32** per *“Opere di variante alla distribuzione interna per i piani terra I° V° VII° E VIII° e scantinato e*

nell'ampliamento dei corpi bassi? da eseguirsi conformemente al progetto approvato in data 22/12/1966 (Cfr. **Allegato 6.4**).

- In data 14/02/1967 viene redatto dal Municipio di Palermo **Rapporto di abitabilità**. Nel documento si legge che, *"Il piano scantinato, con accesso da una rampa avente il numero civico 30 di via Val di Mazara e costituito da: a) un unico grande vano pilastrato; b) nove locali di sgombero; c) tre locali adibiti ad autoclave e centrale termica ..."* (Cfr. **Allegato 6.5**).

- In data 18/05/1957, al prot. 40247 la Prefettura dichiara l'intera **costruzione in cemento armato ammessa all'uso** (Cfr. **Allegato 6.6**).

- In data 30/05/1967, prot. 8824, il Municipio di Palermo rilascia **Certificato di agibilità per il fabbricato**. In particolare dichiara agibile *Il piano scantinato, con accesso da una rampa avente il numero civico 30 di via Val di Mazara e costituito da : A) un unico grande vano pilastrato...* (Cfr. **Allegato 6.7**).

- In data 11/12/1992 al prot. n.421, viene rilasciata **concessione in sanatoria** ai sensi dell'art.13 della legge 47/85 per la *"... suddivisione...l'unità immobiliare sita in via Val di Mazara n. 30, piano cantinato in due unità immobiliari destinate ad un uso agibile e conseguenziale realizzazione di alcuni tramezzi interni."* Alla suddetta concessione non è allegato alcun grafico; si presume, dunque, vista anche la visura storica per immobile del sub. 10, da cui origina l'odierno subalterno, unitamente al limitrofo sub. 43, che detta concessione faccia riferimento allo scorporo del locale al sub. 43 (angolo del fabbricato) dall'odierno locale al sub. 44 (Cfr. **Allegato 6.8**).

- In data 01/05/2000, al prot. 10002 (Cfr. **Allegato 6.9**), l'odierno proprietario dell'unità immobiliare [REDACTED] presenta **Comunicazione di opere interne**, ai sensi dell'art. 9 della L.R. 37/85. Per lavori consistenti in:

- *Svellimento della pavimentazione e dei rivestimenti esistenti;*
- *Interventi di manutenzione ordinaria su impianti idrico ed elettrico;*
- *Spostamento di alcuni tramezzi;*
- *Spostamento e/o chiusura di alcune porte interne;*

- Rifacimento delle pavimentazioni e dei pavimenti dismessi;
- Pitturazione pareti interne

Pur non essendo presente alcun progetto grafico si ritiene che le opere interne possano fare riferimento all'odierna distribuzione degli spazi interni. Pertanto, alla luce delle superiori considerazioni si può ritenere che l'immobile sia regolare da un punto di vista urbanistico-edilizio. Dunque per regolarizzare il bene occorre unicamente regolarizzare la posizione in catasto, mediante la presentazione del DOCFA sopra citato, per un importo, comprensivo di spese tecniche, pari ad **€ 600,00.**

A seguito delle rettifiche catastali, attese le modifiche subite alla distribuzione interna, si ritiene inoltre opportuno presentare una Segnalazione Certificata di Agibilità (SCA) ai sensi dell'Art. 24 DPR n. 380/01 ai fini dell'ottenimento, previa certificazione degli impianti, del certificato di agibilità, con una spesa stimata, comprensiva di spese tecniche, in **€ 1.200,00.**

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 semicentrale con Delimitazioni Sciuti – Notarbartolo – Villabianca – De Gasperi – Giotto – Nebrodi – Galilei, per immobili a destinazione magazzino, un valore unitario medio pari a **800,00 €/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	381,17	1,00	381,17
Totale			381,17

La superficie commerciale totale dell'immobile è dunque pari, in c.t. a mq 380,00 (cfr.

Allegato 5.2).

6.2 DETERMINAZIONE DEI COEFFICIENTI CORRETTIVI

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

- $K_{zona} = 0,95$; il coefficiente riflette le caratteristiche della zona in cui ha sede il fabbricato e tiene conto della ampiezza adeguata delle strade, di una viabilità razionale, della difficoltà di parcheggio, ma, per contro, dalla posizione ai margini della zona di riferimento che contempla aree della città maggiormente appetibili commercialmente.
- $K_{fabbricato} = 0,95$, il coefficiente riflette le caratteristiche del fabbricato in relazione alle sue caratteristiche architettoniche composte e al suo stato conservativo. Tiene soprattutto conto della posizione del locale con due fronti esposti e due interamente contro terra, unitamente alla penalizzazione causata dal vano angolare di altra proprietà che rende la distribuzione meno razionale e toglie parte dei due fronti esposti.
- $K_{ui} = 1,05$ = il coefficiente si attesta sopra la media in quanto, tenuto conto della destinazione d'uso a magazzino e locale di deposito, ha una porzione con finiture di qualità decisamente superiori a quelle di un magazzino; per contro la distribuzione della parte restante soffre della presenza di pilastri che per numero e posizione non consentono facili spazi di manovra ma sono comunque ottimali per lo stoccaggio. Si tiene anche in considerazione che, stanti le dimensioni molto ampie e la disposizione degli accessi la destinazione d'uso non è bloccata. Si potrebbe infatti pensare, dal momento che l'attuale strumento urbanistico lo consente, consultato il regolamento condominiale, di frazionare il locale e di destinarne una parte a palestra, ovvero una parte ad autorimessa (parcheggio prevalentemente di motocicli).

Il coefficiente globale che ne risulta è, dunque, $K_r = K_z \times K_f \times K_{ui} = 0,94$

$V_m = V_m \times K_r \times S = \text{€}/\text{mq } 800,00 \times 0,94 \times 380,00 \text{ mq} = \text{€ } 285.760,00.$

A questa cifra vanno detratti i costi necessari per la regolarizzazione dell'immobile stimati in € 1.800,00, pervenendo, pertanto, ad un valore commerciale del bene pari, in c.t., ad € 283.960,00.

Infine, atteso che la presente valutazione è finalizzata alla vendita forzata del bene tramite asta giudiziaria, al valore commerciale sopra determinato dovrà applicarsi un ulteriore deprezzamento (determinato nella misura del 15%) che tenga conto delle oggettive differenze rispetto ad un

acquisto effettuato in regime di libero mercato, e ciò in considerazione dell'eventuale mancata disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione, dell'inapplicabilità della garanzia per vizi del bene venduto, delle riduzioni del valore del bene che possono eventualmente intervenire tra la data della stima e quella di aggiudicazione per oscillazioni del mercato immobiliare e/o deterioramento dell'immobile, ecc.

Pertanto, il valore del lotto da porre a base d'asta è pari a:

VALORE DEL LOTTO

Valore commerciale stimato dell'immobile	€ 283.960,00
Deprezzamento per vendita giudiziaria (- 15%)	- € 42.594,00
PREZZO A BASE D'ASTA (c.t.)	€ 241.000,00

Palermo, 29/05/2025

Ing. Simona Bertorotta

Simona Bertorotta