

[REDACTED]

Decreto Assessore alle Attività produttive n. 1595/10.S del 05.09.2023  
Sede: Acireale (CT) alla Via Degli Argentieri Acesi n. 10, codice fiscale [REDACTED]

Commissario liquidatore [REDACTED]

## **RELAZIONE TECNICA**

**PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DELLE UNITA' IMMOBILIARI  
AD USO RESIDENZIALE UBICATE NEGLI EDIFICI DEL COMPLESSO EDILIZIO SITO IN  
VIA DEGLI ARGENTIERI ACESI AD ACIREALE (CT)**

## **RELAZIONE TECNICA GENERALE**

*Palermo, 7 novembre 2024*

**IL TECNICO INCARICATO**

[REDACTED]

## INDICE

1	PREMESSA .....	2
2	OPERAZIONI PERITALI .....	3
3	IL complesso edilizio residenziale realizzato dalla .....	9
3.1	Caratteristiche generali del complesso .....	9
3.2	Stato di definizione e manutenzione del complesso edilizio .....	10
3.3	Regolarità urbanistica .....	11
3.4	Quantificazione degli costi complessivi per il completamento della lottizzazione.....	12
3.5	Importo a base d'asta degli appartamenti .....	16
4	Gli edifici: caratteristiche costruttive .....	17
5	Stato di manutenzione degli edifici.....	18
6	VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI: criteri e calcolo superficie commerciale .....	19
6.1	Scelta del criterio di stima .....	19
6.2	Individuazione dei coefficienti di merito .....	20
	Fabbricato economico.....	20
6.3	Determinazione del più probabile valore di mercato .....	23
6.4	CALCOLO DELLA Superficie commerciale DELLE UNITA' IMMOBILIARI .....	24
7	la stima deGli appartamenti.....	25
7.1	Il calcolo del valore di mercato degli immobili.....	25
7.2	Il calcolo dell'importo a base d'asta degli immobili .....	25
7.3	Allegati .....	26
8	conclusioni.....	26

## 1 PREMESSA

Il sottoscritto Ing. Vito Zichichi, iscritto all'Albo Professionale della Provincia di Palermo al numero [REDACTED] della Sezione A, con comunicazione via Pec del 20.11.2023, è stato incaricato dall'Avv. [REDACTED], n.q. di Commissario liquidatore della [REDACTED], di redigere le relazioni di stima delle unità immobiliari residenziali di proprietà della [REDACTED] ubicate in via degli Argentieri Acesi ad Acireale (CT).

Il complesso, come dettagliatamente illustrato nel corso della relazione, è composto da 12 edifici ognuno dei quali composto da 10 appartamenti oltre ai box di pertinenza per un totale di 120 appartamenti.

Per una migliore chiarezza e fruizione dei dati la stima è stata così suddivisa:

- una relazione tecnica generale nella quale sono stati trattati e specificati i contenuti tecnici generali e comuni agli edifici composta dalla presente relazione tecnica ed un fascicolo separato di allegati
- n° 12 relazioni tecniche di stima ognuna delle quali riguarda la singola palazzina del complesso (dalla A alla N e cioè 12 palazzine) contenente la relazione tecnica ed un fascicolo separato di allegati specifici.

**Il presente elaborato è la relazione tecnica generale.** In essa sono specificati i seguenti dati ed aspetti tecnici di carattere comune :

- le operazioni peritali complessive
- le caratteristiche generali del complesso edilizio
- le caratteristiche costruttive
- la regolarità urbanistica
- la quantificazione dei costi per il completamento del complesso
- lo stato di manutenzione
- i criteri per la determinazione della stima del valore di mercato degli immobili
- l'individuazione del valore unitario di mercato
- la superficie commerciale degli appartamenti

- la determinazione del valore di mercato e del valore a base d'asta degli immobili
- una tabella riepilogativa degli importi dedotti dalle singole relazioni di stima delle palazzine

## 2 OPERAZIONI PERITALI

Preliminarmente il sottoscritto tecnico si è incontrato con il Commissario liquidatore per la definizione dell'oggetto dell'incarico acquisendo la documentazione in suo possesso utile all'espletamento dell'incarico, in particolare :

- Gli Atti di pignoramento già notificati in danno alla cooperativa
- La Consulenza Tecnica d'Ufficio a firma dell'Architetto [REDACTED] del 22/1/2022 per gli immobili della palazzine A e B su incarico della Sezione Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Catania ( R.Es. 524/2019) di cui in allegato 7 si allega la relazione di consulenza senza gli allegati.

Il Commissario liquidatore informava il sottoscritto che la Cooperativa si era costituita presso il Tribunale di Catania nei procedimenti di esecuzione immobiliari promossi ai danni della Cooperativa dichiarando l'avvenuta liquidazione coatta amministrativa, chiedendo la declaratoria di improseguibilità delle procedure esecutive pendenti .

Nelle more che il Tribunale di Catania si esprimesse sulla questione di cui prima, il sottoscritto tecnico provvedeva all'acquisizione delle visure e planimetrie catastali di tutti gli immobili in oggetto.

### ➤ *Inizio operazioni peritali: 15/12/2023*

Il giorno 15 dicembre 2023 alle ore 8.30, accompagnato dal Commissario Liquidatore [REDACTED] il sottoscritto tecnico si è recato ad Acireale presso il complesso edilizio realizzato dalla [REDACTED] per una presa visione dei luoghi in generale dei luoghi e per prendere i primi contatti per l'organizzazione dei successivi sopralluoghi.

### ➤ *Dispositivo del Tribunale di Catania – Sezione VI in data 17/1/2024*

Con comunicazione verbale [REDACTED] avvisava il sottoscritto tecnico del Dispositivo emesso dalla VI sezione Civile del Tribunale di Catania in data 17/1/2024 con il quale **si dichiarava l'improseguibilità** della procedura di pignoramento promossa dall'[REDACTED] con atto depositato il 4/3/2020 con la

quale si sottoponeva ad esecuzione forzata n° 13 unità immobiliari di categoria A/2 e n° 12 unità C/6( box ).

Chiedeva pertanto al tecnico di iniziare l'attività di stima con tali unità immobiliari.

➤ *Sopralluogo del 27/2/2024*

In data 27/2/24, previo accordi con il custode del cantiere [REDACTED] nominato dalla impresa [REDACTED] di [REDACTED] appaltatrice dei lavori di cui ai contratti del 28.11.2015 e del 26.10.2018 ed avendo avvisato gli occupanti e/o custodi soci prenotatari mediante comunicazioni affisse nelle portinerie delle palazzine interessate (allegato 14), il sottoscritto tecnico si recava ad Acireale presso in Complesso edilizio in esame per effettuare alcuni sopralluoghi sulla scorta della disponibilità degli occupanti e/o custodi soci prenotatari.

In tale data sono stati effettuati i sopralluoghi in alcuni immobili e redatti i relativi verbali di accesso in allegato.

➤ *Sopralluogo del 9/4/05*

In data 9/4/24, previo accordi con il custode del cantiere [REDACTED] il sottoscritto tecnico si recava nuovamente ad Acireale presso il Complesso edilizio in esame per effettuare i sopralluoghi residui relativi all'elenco degli immobili del Pignoramento Lizzio. Venivano eseguiti gli accessi in tutti gli appartamenti non ispezionati nel precedente sopralluogo ad eccezione dell'appartamento ubicato nella palazzina E, piano primo, lat sx e relativo box ( individuati ai numeri 5 e 6 della procedura di pignoramento ), in quanto non era stato possibile rintracciare l'occupante e/o il custode socio prenotatario.

➤ *6/5/2024 : Richiesta ed acquisizione di documentazione tecnica ed amministrativa al Condirettore dei Lavori di completamento del complesso*

In data 6 maggio 2024, previo accordi verbali , il sottoscritto tecnico prendeva contatti con [REDACTED] di condirettore dei lavori di completamento del complesso, al quale richiedeva alcuni documenti ed elaborati tecnici del progetto. In allegato 8 la mail di richiesta.

L'arch. [REDACTED] trasmetteva la seguente documentazione :

- Computo metrico estimativa delle opere di urbanizzazione e completamento del maggio 2014 (allegato 9)
- I progetti di variante delle palazzine (allegato 6)
- La planimetria generale del complesso a seguito della variante (allegato 2)

➤ 10 maggio 2024 : Dispositivo del Tribunale di Catania – Sezione VI in data 10/5/2024

Con comunicazione via Pec del 10.5.2024 [REDACTED] comunicava al sottoscritto tecnico che il Tribunale di Catania in pari data ha dichiarato l'improseguibilità anche della procedura di pignoramento promossa dalla BNL ai danni della Cooperativa ( R.G. 164/2023).

Chiedeva pertanto al tecnico di procedere anche alla stima delle altre unità immobiliari.

➤ 27.6.24 e 2.7.24 : Trasmissione documentazione da parte del Commissario liquidatore

- in data 27.6.2024 e successivamente in data 2.7.2024 il Commissario LCA ha trasmesso al sottoscritto alcuni documenti contrattuali rinvenuti tra la documentazione acquisita dalla Cooperativa . In particolare :
  1. Contratto d'appalto datato 18/11/2015 stipulato tra la [REDACTED] e la ditta [REDACTED] avente per oggetto " lavori di completamento di 120 alloggi " per un importo di €. 2.010.000,00 oltre IVA riguardanti opere di pertinenza delle palazzine come specificato nel contratto (allegato 10)
  2. Incarico di progettazione e direzione dei lavori dei lavori conferito all' [REDACTED] dalla cooperativa datato ottobre 2018 avente per oggetto i lavori di completamento ed urbanizzazione così come specificato negli artt. 1 e 2 dell'incarico (allegato 11)
  3. Contratto di appalto datato 26/10/2018 tra la Cooperativa e la ditta [REDACTED] di [REDACTED] [REDACTED] avente per oggetto "completamento delle opere di urbanizzazione del programma costruttivo di 120 alloggi". Allegato al Contratto di appalto ( allegato A) un computo metrico estimativo – offerta, secondo il quale a fronte di opere per un importo di €. 1.137.183,68 oltre Iva l'Impresa formula un ribasso del 32% giungendo ad un importo complessivo di €. 770.000,00 oltre IVA (in allegato 12 il contratto ed in allegato 13 l'Allegato A )

➤ *Sopralluogo del 16/7/2024 : palazzine C e D*

In data 16/7/24, dalle ore 10.00 alle ore 16.00, previo accordi con il custode del cantiere [REDACTED] ed avendo preliminarmente e con ampio preavviso fatto affiggere nella bacheca dell'ingresso degli edifici una comunicazione di sopralluogo con tutti i dettagli (allegato 15), il sottoscritto tecnico si recava nuovamente ad Acireale presso il Complesso edilizio in esame per effettuare i sopralluoghi degli immobili delle palazzine indicate. E' accompagnato dall'Ing. [REDACTED] in qualità di collaboratore tecnico del sottoscritto nonché dal Signor [REDACTED] in qualità di custode del cantiere .

In tale giornata venivano ispezionati alcuni appartamenti della palazzina C ed alcuni della palazzina D come da verbali redatti ed allegati alle relazioni tecniche delle palazzine. La mancata ispezione degli altri appartamenti era causata da l'impossibilità da parte degli occupanti e / o custodi di essere presenti nell'arco temporale comunicato per i sopralluoghi.

➤ *Sopralluogo del 23/7/2024 : palazzine E e F*

In data 23/7/24, dalle ore 10.00 alle ore 16.00, previo accordi con il custode del cantiere [REDACTED], ed avendo preliminarmente e con ampio preavviso fatto affiggere nella bacheca dell'ingresso degli edifici una comunicazione di sopralluogo con tutti i dettagli (allegato 16), il sottoscritto tecnico si recava nuovamente ad Acireale presso il Complesso edilizio in esame per effettuare i sopralluoghi degli immobili delle palazzine indicate. E' accompagnato dall'Ing. [REDACTED] in qualità di collaboratore tecnico del sottoscritto nonché dal [REDACTED] in qualità di custode del cantiere .

In tale giornata venivano ispezionati alcuni appartamenti della palazzina E ed alcuni della palazzina F come da verbali redatti ed allegati alle relazioni tecniche delle palazzine. La mancata ispezione degli altri appartamenti era causata da l'impossibilità da parte degli occupanti e / o custodi di essere presenti nell'arco temporale comunicato per i sopralluoghi.

➤ *28.8.2024 : Richiesta di chiarimenti al progettista e direttore dei lavori* [REDACTED]  
[REDACTED]

A seguito della ricezione ed esame della documentazione contrattuale da parte del Commissario LCA di cui al punto precedente, nella determinazione dell'ammontare complessivo delle opere di completamento ed urbanizzazione ancora da eseguire, emergevano alcune incongruenze e, pertanto, con mail del 28.8.2024 (allegato 21) il sottoscritto tecnico richiedeva alcuni chiarimenti al progettista e Direttore dei lavori Arch. G. [REDACTED]

➤ *Sopralluogo del 19/9/2024 : palazzine G e H*

In data 19/9/24, dalle ore 10.00 alle ore 16.00, previo accordi con il custode del cantiere [REDACTED] ed avendo preliminarmente e con ampio preavviso fatto affiggere nella bacheca dell'ingresso degli edifici una comunicazione di sopralluogo con tutti i dettagli (allegato 17), il sottoscritto tecnico si recava nuovamente ad Acireale presso il Complesso edilizio in esame per effettuare i sopralluoghi degli immobili delle palazzine indicate. E' accompagnato dall'Ing. [REDACTED] in qualità di collaboratore tecnico del sottoscritto nonché dal [REDACTED] in qualità di custode del cantiere .

In tale giornata venivano ispezionati alcuni appartamenti della palazzina G ed alcuni della palazzina H come da verbali redatti ed allegati alle relazioni tecniche delle palazzine. La mancata ispezione degli altri appartamenti era causata da l'impossibilità da parte degli occupanti e / o custodi di essere presenti nell'arco temporale comunicato per i sopralluoghi.

➤ *19 settembre 2024 : risposta dell'Arch. [REDACTED] trasmissione elaborati tecnici*

Con mail del 19 settembre 2024 il professionista rispondeva via mail alla richiesta del sottoscritto ( allegato 22) con la quale trasmetteva “ *relazione di aggiornamento inviata alla [REDACTED] in data 11.10.2019*”. La documentazione trasmessa conteneva :

1. Una nota riepilogativa denominata “ RIEPILOGO SOMME OCCORRENTI PER COMPLETAMENTO P.C.” ( ALLEGATO 23)
2. Un computo metrico estimativo completamento parti comuni esterne di importo complessivo €. 330.960,08 (allegato 24)

3. Un computo metrico estimativo con ribasso denominato “ LAVORI DI COMPLETAMENTO OPERE DI URBANIZZAZIONE DEL PROGRAMMA COSTRUTTIVO PER N. 120 ALLOGGI “ di importo €. 770.000,00 costituente l’Allegato A del contratto di appalto stipulato dalla Cooperativa con la ditta in data 26.10 2018, già ricevuto dal sottoscritto con la documentazione contrattuale da parte del Commissario LCA ( allegato 13).

➤ *Sopralluogo del 26/9/2024 : palazzine I e L*

In data 26/9/24, dalle ore 10.00 alle ore 16.00, previo accordi con il custode del cantiere , ed avendo preliminarmente e con ampio preavviso fatto affiggere nella bacheca dell’ingresso degli edifici una comunicazione di sopralluogo con tutti i dettagli (allegato 18), il sottoscritto tecnico si recava nuovamente ad Acireale presso il Complesso edilizio in esame per effettuare i sopralluoghi degli immobili delle palazzine indicate. E’ accompagnato dall’Ing. in qualità di collaboratore tecnico del sottoscritto nonché dal Signor in qualità di custode del cantiere .

In tale giornata venivano ispezionati alcuni appartamenti della palazzina I ed alcuni della palazzina L come da verbali redatti ed allegati alle relazioni tecniche delle palazzine. La mancata ispezione degli altri appartamenti era causata da l’impossibilità da parte degli occupanti e / o custodi di essere presenti nell’arco temporale comunicato per i sopralluoghi.

➤ *Sopralluogo del 24/10/2024 : palazzine M e N*

In data 24/10/24, dalle ore 10.00 alle ore 16.00, previo accordi con il custode del cantiere Signor , ed avendo preliminarmente e con ampio preavviso fatto affiggere nella bacheca dell’ingresso degli edifici una comunicazione di sopralluogo con tutti i dettagli (allegato 19), il sottoscritto tecnico si recava nuovamente ad Acireale presso il Complesso edilizio in esame per effettuare i sopralluoghi degli immobili delle palazzine indicate. E’ accompagnato dall’Ing. in qualità di collaboratore tecnico del sottoscritto nonché dal in qualità di custode del cantiere .

In tale giornata venivano ispezionati alcuni appartamenti della palazzina M ed alcuni della palazzina N come da verbali redatti ed allegati alle relazioni tecniche delle palazzine. La mancata

ispezione degli altri appartamenti era causata da l'impossibilità da parte degli occupanti e / o custodi di essere presenti nell'arco temporale comunicato per i sopralluoghi.

- *Comunicazione/diffida del 30/10/2024 agli occupanti/custodi per l'accesso negli appartamenti non ancora periziati.*

In data 30.10.24 il sottoscritto tecnico incaricato richiedeva l'affissione negli ingressi delle palazzine di una comunicazione/diffida al fine di sollecitare gli occupanti/custodi degli immobili che non si erano resi disponibili all'accesso nelle date stabilite affinché consentissero in tempi brevi l'accesso necessario per espletamento dell'incarico. In allegato 20 la comunicazione.

### **3 IL COMPLESSO EDILIZIO RESIDENZIALE REALIZZATO DALLA [REDACTED]**

#### **3.1 Caratteristiche generali del complesso**

Gli immobili oggetto della presente stima sono ubicato in alcuni edifici facenti parte di un complesso edilizio costituito complessivamente da 12 edifici residenziali ed aree esterne destinate ad opere di urbanizzazione rientranti in un Programma Costruttiva di edilizia convenzionata e/o agevolata ai sensi della LR 22/1996 ubicato nel Comune di Acireale, Contrada Imera, Via Argentieri Acesi.

In allegato, ai fini di un chiaro inquadramento del complesso edilizio, si riporta :

- lo stralcio di mappa catastale (allegato 1)
- la planimetria generale di progetto in variante (allegato 2)
- gli elaborati planimetrici delle particelle 556 e 557 (allegato 3,4)
- la foto aerea di google maps (allegato 5)

Gli edifici , in numero di 12, descritti meglio nel seguito, esposti con i prospetti principali in direzione NORD, sono costruzione di forma regolare e simmetrica di 6 elevazioni complessive e si presentano complete a meno degli impianti ascensori e delle aree esterne di accesso ai box ancora al grezzo.

Il complesso edilizio invece, come meglio specificato nel paragrafo successivo, manca di tutte le opere di urbanizzazione quali strade, marciapiedi, illuminazione, sistemazione a verde, realizzazione dei sottoservizi elettrici, idraulici, gas e telefonia, campi sportivi ed aree a verde

attrezzate, e quant'altro secondo il programma di fabbricazione e la convenzione stipulata con il comune di Acireale.

Nell'allegato fotografico si evidenzia quanto esposto.

### **3.2 Stato di definizione e manutenzione del complesso edilizio**

Si precisa che tutte le aree esterne del complesso edilizio sono incomplete, mentre i fabbricati risultano definiti a meno degli impianti ascensore, di tutte le linee impiantistiche di adduzione e servizio delle utenze ( attualmente provvisorie) e di alcune rifiniture.

**In particolare sono da ultimare buona parte delle aree esterne di accesso ai piani seminterrati degli edifici per l'accesso ai box auto, tutte le definizioni delle pareti in calcestruzzo armato di delimitazione delle aree, nonché tutte le opere di urbanizzazione così come definite nel progetto di cui alla variante con Permesso di Costruire n° 42/2016 del 23/11/2016 – pratica Urbix n° 290/2016 e nella convenzione con il Comune.**

Le opere da realizzare sono sommariamente le seguenti :

- tutti gli scavi e movimenti di terra per la realizzazione dei sottoservizi impiantistici ( linee elettriche, idriche, gas, telefonia ) e per la realizzazione di strade carrabili, aree di sosta, attrezzature sportive previste nella convenzione.
- I manti bituminosi stradali
- Le strutture in calcestruzzo per la realizzazione di muretti ancora da realizzare compreso fondazioni e massetti
- Le recinzioni
- I marciapiedi e le pavimentazioni autobloccanti per i passaggi pedonali
- I cavidotti elettrici
- Le reti idriche
- Le caditoie ed i relativi collegamenti alla fognatura
- L'illuminazione esterna
- Le zone a verde compreso le piantumazioni varie
- Le attrezzature del parco giochi

Per quanto riguarda lo stato di manutenzione, essendo trascorsi alcuni anni dal completamento degli edifici ( 2015/2017), si evidenziano in alcune palazzine alcune modeste manifestazioni di

degrado negli intonaci dei prospetti in prossimità della vetrata o nei balconi e sporti di copertura generati da infiltrazioni d'acqua piovana.

### **3.3 Regolarità urbanistica**

Nella relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio depositata redatta dall'Arch. [REDACTED] per gli immobili della palazzine A e B si riporta che il complesso edilizio è stato **realizzato con Concessione Edilizia n° 118/2008 del 04/12/2008, successive proroghe del 22/03/2012, 14/02/2013, 14/03/2014 e variante con Permesso di Costruire n° 01/2017 del 09/02/2017 pratica Urbix n° 34/2016.**

Gli immobili fanno parte di un **Programma Costruttivo per la costruzione di n° 120 alloggi sociali di edilizia convenzionata e agevolata da realizzarsi in Acireale località Imera**, adottato con Delibera del Commissario Regionale n° 34 del 01/06/2004, e approvato dalla Regione Sicilia – Ass. Territorio e Ambiente - con Decreto del Dirigente Generale n° 1006 del 23/09/2004, che è ancora in corso di costruzione. Le opere di urbanizzazione previste sono state autorizzate con **C.E. n° 64 del 26/07/2007, successive proroghe del 27/05/2011, 14/02/2013, 14/03/2014 e variante con Permesso di Costruire n° 42/2016 del 23/11/2016 – pratica Urbix n° 290/2016.**

**Le unità immobiliari del Complesso risultano privi di Segnalazione Certificata di agibilità :** Infatti, come illustrato nel paragrafo precedente, le palazzine necessitano di opere di completamento prevalentemente esterne ed impiantistiche di collegamento dei servizi ed utenze e mancano gli impianti ascensore negli edifici e nel complesso edilizio sono incomplete buona parte delle opere di urbanizzazione.

Dalle informazioni acquisite inoltre, **mancano ancora i collaudi statici dell'intero fabbricato e le certificazioni di tutti gli impianti.** Si precisa che il rilascio dei certificati di abitabilità/agibilità, così come indicato nelle Convenzioni tra la Cooperativa Edilizia ed il Comune di Acireale elencate nel paragrafo 3.m), è **subordinato alla cessione e consegna delle opere di urbanizzazione previste dal programma costruttivo.** Inoltre, le Concessioni Edilizie attualmente risultano scadute e pertanto sarà necessario procedere **alla richiesta di un nuovo Permesso di Costruire.**

Nel corso dei sopralluoghi, inoltre, è stato accertato che alcuni appartamenti presentano delle difformità nella distribuzione interna facilmente regolarizzabile.

### 3.4 Quantificazione degli costi complessivi per il completamento della lottizzazione

Per quanto riguarda la quantificazione delle opere ancora da eseguire, necessarie all'ottenimento dell'Agibilità delle unità immobiliari e quindi al loro trasferimento ai soci, esaminata la documentazione contrattuale trasmessa dal Commissario LCA ( allegati 10-13), la documentazione pervenuta dal progettista e direttore dei lavori [REDACTED] ( in allegato 22-24 ) ed acquisiti i chiarimenti forniti dal professionista, si deduce che i lavori ancora da eseguire sono contenuti nel quadro riepilogativo in allegato 23 a firma del professionista che di seguito si elencano :

1. completamento edifici ( differenza tra contratto del 18.11.2015 e opere contabilizzate ( 2.010.000,00 – 1.810.000,00) € . 200.000,00
2. completamento parti comuni esterne come da allegato computo metrico estimativo in allegato 24) € . 330.960,08
3. completamento OO.UU. da cedere al Comune ( come da computo metrico estimativo con ribasso allegato al contratto d'appalto stipulato tra la Cooperativa e la [REDACTED] in data 26.10.2018) € . 770.000,00

Nel seguito, per ogni singolo lotto di lavori di cui sopra relativo alla nota riepilogativa trasmessa dall'[REDACTED] **il sottoscritto, esaminata con attenzione la documentazione, ritiene indispensabile fare alcune precisazioni e valutazioni.**

Inoltre, con riferimento agli importi dei lotti di lavori da eseguire per il completamento del programma, che saranno da detrarre dal valore di stima per la determinazione degli importi di vendita delle singole unità immobiliari, essi **sono tutti da aggiornare** in quanto risalenti a diversi anni orsono e quindi con riferimento a Prezzari Regionali, nel caso di affidamento odierno, inadeguati.

**Lotto 1 : completamento edifici ( differenza tra contratto del 18.11.2015 e opere contabilizzate ( 2.010.000,00 – 1.810.000,00) € . 200.000,00**

Tale contratto riguarda le opere di completamento delle 12 palazzine . Le opere di cui all'appalto sostanzialmente aggiornano ed integrano il computo metrico estimativo denominato “

PROGETTO OPERE DI URBANIZZAZIONE E COMPLETAMENTO” redatto dai professionisti nel maggio del 2014 ( allegato 9) di importo €. 2.111.724,32.

Secondo quanto riferito dal Professionista e confermato dalle risultanze dei numerosi accessi del sottoscritto, le opere e forniture di cui al presente appalto hanno consentito di condurre quasi al totale completamento delle palazzine e fino allo stato in cui adesso si trovano.

A seguito del mancato pagamento di stati di avanzamento da parte della Cooperativa alla ditta appaltatrice [REDACTED] , i lavori sarebbero stati sospesi e mai più ripresi. L’importo indicato dal professionista di €. 200.000,00 sarebbe quello delle opere non eseguite e cioè alcune opere impiantistiche ed alcune rifiniture.

Tale importo contrattuale è già stato soggetto a ribasso e quindi occorre soltanto adeguare l’importo all’incremento medio dei prezzi dal 2015 ad oggi. Confrontando il Prezzario Regionale in vigore negli anni 2015 e quello odierno ( 2024), in particolare con riferimento alle opere di maggiore incidenza (calcestruzzo e manti bituminosi ) si evince un incremento dei prezzi medio di circa il 60%. Pertanto si ritiene corretto incrementare di tale percentuale l’importo di tali opere residue, che pertanto diventano **€. 320.000,00.**

**Lotto 2 : completamento parti comuni esterne come da allegato computo metrico estimativo in allegato 24) €.** **330.960,08**

Tali opere riguardano opere esterne pertinenziali delle singole palazzine quali le strade di accesso ai piani seminterrati, le aree esterne di accesso ai box, il completamento delle pareti di delimitazione, tutte le linee principali impiantistiche di adduzione e servizio delle utenze ( attualmente provvisorie) . Nella tabella finale del computo in allegato 24 si riportano gli importi per ogni palazzina. Pertanto nella detrazione delle quote per ogni appartamento sarà necessario fare riferimento alla parte relativa alla singola palazzina.

Anche in questo caso occorrerà adeguare gli importi per ogni palazzina ed il costo complessivo. Confrontando il Prezzario Regionale in vigore negli anni 2018 e quello odierno, sempre in particolare con riferimento alle opere di maggiore incidenza (calcestruzzo e manti bituminosi ), si evince un incremento dei prezzi medio di circa il 50%. A tali importi si potrà dedurre una percentuale di ribasso d’asta che il sottoscritto ritiene congrua nella misura del 20%. Pertanto l’incremento del prezzo adeguato al 2024 applicando il ribasso d’asta è del 30%. Di seguito la

tabella riepilogativa degli importi delle singole palazzine con il relativo incremento e la quota per singolo appartamento.

N°	PALAZZINA	IMPORTO AL 2018	IMPORTO AGGIORNATO	IMPORTO PER APPARTAMENTO (arrotondato)
1	PALAZZINA A	25.323,62	32.920,71	3300,00
2	PALAZZINA B	25.178,92	32.732,60	3300,00
3	PALAZZINA C	22.787,57	29.623,84	3000,00
4	PALAZZINA D	22.985,97	29.881,76	3000,00
5	PALAZZINA E	32.871,97	42.733,56	4300,00
6	PALAZZINA F	33.368,67	43.379,27	4300,00
7	PALAZZINA G	34.412,37	44.736,08	4500,00
8	PALAZZINA H	32.128,17	41.766,62	4200,00
9	PALAZZINA I	24.010,77	31.214,00	3100,00
10	PALAZZINA L	24.805,57	32.247,24	3200,00
11	PALAZZINA M	24.126,82	31.364,87	3100,00
12	PALAZZINA N	28.960,37	37.648,48	3800,00
	TOTALE	330.960,79	430.249,03	4300,00

**LOTTO 3 : completamento OO.UU. da cedere al Comune ( come da computo metrico estimativo con ribasso allegato al contratto d'appalto stipulato tra la Cooperativa e la ██████████ in data 26.10.2018) € 770.000,00**

L'importo di tali opere al netto del ribasso, come si evince dall'allegato al contratto (13), è di €. 1.137.183,68 a cui la ditta ██████████ ha apportato a suo tempo uno sconto del 32%. L'importo a

base d'asta deve comunque essere preventivamente adeguato al 2024 con un incremento, come espresso in precedenza, del 50%. Il sottoscritto, considerato che il contratto non ha avuto corso, e tenuto conto delle mutate condizioni generali, anche in questo caso ritiene prudenzialmente corretto ipotizzare un ribasso del 20% inferiore al 32% a suo tempo offerto dalla ditta. Pertanto l'importo adeguato ed al netto del ribasso deve essere incrementato del 30% giungendo quindi ad €. 1.478.000,00.

A tali opere occorre aggiungere anche la realizzazione degli impianti ascensore per ogni palazzina ed opere connesse ( tecniche ed amministrative ), nonché le spese tecniche per rinnovo concessioni ( oggi permessi di costruire), la progettazione, direzione dei lavori, collaudi, agibilità.

- **Impianto ascensore nelle palazzine ed utenze**

In tutte le palazzine occorre fornire ed installare l'impianto ascensore con tutte le opere connesse tecniche ed amministrative , nonché tutti i contatori per le utenze. Si ipotizza un costo forfettario a palazzina di circa **€. 40.000,00**.

**Da cui per ogni appartamento :            €. 40.000,00/10= €. 4.000,00**

- **Spese tecniche**

Si dovrà provvedere alle spese tecniche per rinnovo concessioni ( oggi permessi di costruire), la progettazione, direzione dei lavori, collaudi, agibilità . Si ipotizza un costo forfettario pari al 10% dell'importo dei lavori pari quindi ad **€. 220.000,00**

**Da cui per ogni appartamento €. 220.000,00/120= circa €. 1.830,00**

- 1. Regolarizzazione delle variazioni distributive interne :**

Per le unità immobiliari nelle quali dovesse riscontrarsi una variazione distributiva differente rispetto al progetto le spese tecniche ed amministrative per la regolarizzazione ( CILA , variazione Catastale, sanzione di €.1000,00, diritti di segreteria ) ammonta a circa **€. 2500,00**

### 3.5 Importo a base d'asta degli appartamenti

Riepilogando pertanto, l'importo a base d'asta di ogni immobile sarà uguale al valore di mercato individuato nella stima dell'immobile al quale dovranno essere sottratti i costi complessivi per il completamento (lavori e spese tecniche) di cui al paragrafo precedente relativamente al singolo immobile della palazzina.

Nella tabella seguente si riepilogano i costi comune per ogni appartamento :

LOTTO	IMPORTO	IMPORTO PER APPARTAMENTO (arrotondato)	NOTE
LOTTO 1 : completamento edifici ( differenza tra contratto del 18.11.2015 e opere contabilizzate)	320.000,00	2700,00	Per 12 palazzine
LOTTO 3 :	1.478.000,00	12300,00	Per 12 palazzine
Impianti ascensore per ogni palazzina	40.000,00	4000,00	
Competenze tecniche	220.000,00	1800,00	Per 12 palazzine
SOMMANO		20.800,00	

A tale costo comune dovrà essere aggiunta la quota dell'importo dei lavori di cui al lotto 2 che è differente per ogni palazzina come da tabella di cui al paragrafo precedente.

Nel caso di irregolarità distributiva rilevata nell'appartamento occorrerà anche detrarre il seguente costo :

Eventuale regolarizz. Distributiva	<b>€. 2500,00</b>
------------------------------------	-------------------

#### 4 GLI EDIFICI: CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

Il Complesso edilizio residenziale è costituito da 12 fabbricati in pianta di forma rettangolare realizzati con struttura intelaiata in calcestruzzo armato e solai di interpiano e di copertura in laterocemento.

Sono stati individuati nel progetto, nonché nell'atto di pignoramento in esame, con delle lettere dalla A alla N a partire dall'ingresso del complesso.

In allegato 3 e 4 gli elaborati planimetrici delle particelle 556 e 557 con l'indicazione delle costruzioni e le lettere che le individuano.

Come si osserva alcune costruzioni sono stati edificati in aderenza a coppia con giunto tecnico di separazione (edifici A,B, E,F, I,L,M,N) mentre le 4 centrali sono corpi isolati (C,D,G,H).

I prospetti sono rifiniti con intonaco tipo li vigni a 2 colori e presentano balconi sia sul prospetto principale che sul retro prospetto. Il vano scala è posto in posizione simmetrica con una vetrata centrale per tutto lo sviluppo e piccolo corpo avanzato con tetto in tegole quale ingresso. La copertura a tetto è rivestita con tegole in laterizio.

Gli edifici sono costituiti da 6 elevazioni complessive di cui 5 in elevazione ed un piano seminterrato servite da un vano scala e da un impianto ascensore che allo stato attuale non è stato collocato.

Ogni elevazioni fuori terra serve 2 appartamenti, ognuno dei quali esteso circa 120 mq per un totale di 10 appartamenti a palazzina ed il piano seminterrato è costituito da 10 box auto, pertinenza delle abitazioni, ed un locale tecnico per serbatoio idrico ed impianto autoclave.

Al piano ultimo sottotetto vi è un ampio locale esteso per tutta la superficie dell'edificio di altezza variabile in funzione delle falde di copertura, ancora in corso di costruzione.

L'ingresso pedonale avviene attraverso un passaggio pavimentato e delimitato da cancello e ringhiera laterale che ha inizio dalla strada e raggiunge gli edifici. Esso è realizzato con soletta in calcestruzzo armato ed attraversa la sottostante corte condominiale a quota di seminterrato.

L'accesso carrabile avviene attraverso una rampa condominiale laterale in terra battuta delimitata dai muri in calcestruzzo armato al grezzo che dirige ai garage posti al piano seminterrato ove, come si può osservare dagli elaborati planimetrici dei piano seminterrati delle palazzine, sono stati realizzate 11 piccole unità:

- 10 unità ad uso box auto di forma lievemente differente ma tutte di superficie pari a 18,00 mq pertinenze dei 10 appartamenti
- 1 unità centrale più piccolo ubicata in posizione retrostante al vano scala ad uso locale autoclave e riserva idrica.

In fase di prenotazione dell'alloggio al socio e quindi di eventuale successiva assegnazione, la cooperativa ha stabilito un criterio comune per ogni palazzina per l'assegnazione dei box auto al relativo appartamento di cui rappresenta pertinenza. Un criterio che ovviamente prevede che i box siano sottostanti ai relativi appartamenti (interni SX ed interni DX) secondo un criterio specificato nello schema grafico in allegato 25.

Nel corso dei sopralluoghi è stato accertato, in alcune situazioni come si evince dal verbale, che l'occupazione temporanea/custodia dei box auto non coincide con il criterio stabilito di cui prima. La vendita procederà tuttavia secondo i criteri corretti di assegnazione della pertinenza box.

Tutti gli appartamenti sono dotati di balconi, protetti con parapetto in profilati di ferro. Gli infissi sono tutti in alluminio a taglio termico con camera d'aria, protetti da persiane orientabili in alluminio.

Attualmente tutti gli immobili sono dotati degli impianti, ma sono privi di utenze. La fornitura di acqua e luce avviene attraverso l'allacciamento temporaneo per cantiere. Ogni immobile è dotato infatti di un contatore contascatti per la misurazione del consumo.

Lo stato di definizione degli edifici è uguale per tutti i fabbricati: sono privi di impianto ascensore, la corte comune è priva della pavimentazione, ed i locali tecnici sono privi delle porte.

## **5 STATO DI MANUTENZIONE DEGLI EDIFICI**

Tutte le costruzioni si trovano in buono stato di manutenzione. Sono presenti modeste manifestazioni di degrado da umidità in alcuni tratti dell'intersezione tra la vetrata ed il tetto e tra la vetrata e la scala per carenze nelle sigillature che hanno causato il distacco ed il rigonfiamento dell'intonaco. Al piano seminterrato sono evidenti i segni di ammaloramento causati dall'umidità di risalita capillare aggravata dall'assenza di pavimentazioni esterne.

## 6 VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI: CRITERI E CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

### 6.1 Scelta del criterio di stima

Individuare il valore di un bene economico significa, determinare il suo apprezzamento in moneta nell'ambito di un mercato di libera concorrenza, regolato dal rapporto domanda – offerta. Ciò presuppone l'esistenza, per il dato bene economico, di un «mercato» inteso come ambito temporale e territoriale nel quale avvengono un certo numero di scambi per il dato bene.

Condizioni necessarie per esprimere un giudizio di stima sono dunque:

- La conoscenza del bene in tutte le sue parti costitutive
- L'esistenza e la conoscenza di un mercato nei suoi aspetti economici per beni analoghi
- Lo scopo e la ragione pratica per cui è richiesta la stima dalle quali ne scaturisce l'aspetto economico da considerare.

Esistono diversi aspetti economici di un bene che ne identificano il più probabile valore, quali il valore di mercato, costi di capitalizzazione, di trasformazione, di località, etc..

In un regime di concorrenza perfetta tali diversi aspetti condurrebbero a valori equivalenti.

In virtù dello scopo della stima e delle caratteristiche del nostro bene, si è scelto di adottare il criterio: **del più probabile valore di mercato con procedimento sintetico – comparativo per coefficienti di merito.**

La conoscenza del mercato immobiliare è stata ottenuta principalmente dall'esame della Banca Dati Quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI). In allegato 26 l'informazione di zona (OMI ) dalla quale si deduce che il nostro Complesso ricade in zona C2 ed in allegato 27 le quotazioni immobiliari OMI 2 semestre 2023. La conoscenza è stata integrata attraverso l'acquisizione di informazioni contattando i venditori quali agenzie immobiliari.

I coefficienti di merito sono numeri che quantificano il valore qualitativo dei diversi aspetti che caratterizzano il bene e che ne misurano l'appetibilità nel mercato. Essi consentono di correggere il valore desunto dalla conoscenza del mercato per un'immobile di caratteristiche medie note determinando il valore dell'unità in oggetto.

Sono stati individuati alcuni aspetti caratteristici di un bene: i primi cinque riguardano l'edificio nel suo complesso nel quale è ubicata l'unità immobiliare qualora non indipendente, mentre gli altri riguardano l'unità immobiliare.

Di seguito si riporta una tabella che elenca tali aspetti caratteristici del bene, con il loro valore qualitativo ed il coefficiente relativo.

## 6.2 Individuazione dei coefficienti di merito

N°	Caratteristiche	Valore qualitativo	Coeff. Di merito
1	Caratt. di manutenzione e conservazione edificio	Buone	1,05
		Normali	1,00
		Mediocri	0,95
		Scadenti	0,85
2	Servizi ed utenze collegate all'edificio	Straordinaria	1.05
		Ordinaria	1
		Carente	0,95
3	Caratteristiche tipologiche (abitazione)	Villa unifamil.	1,5
		Fabbr. Signorile	2
		Fabbr. civile	1,25
		Fabbricato economico	1,05
		Fabbr. Popolare	0,80
		Fabbr. Rurale	0,70
4	Caratt. ambientali intrinseche (panoramicità, esposizione, luminosità)	Ottime	1
		Medie	0,95
		Scadenti	0,90
5	Vetustà fisica	Fabbr. nuovo	1
		Fabbr. < 10 anni	0,85
		Fabbr. da 10 a 20 anni	0,80
		Fabbr. Da 20 a 40 anni	0,75

		Fabbr. > 40	0,70
6	Coeff. Di piano in presenza di ascensore	P. terra e rialzato	0,90
		P. primo	0,96
		> P. secondo e superiori	1
		P ultimo con tetto a falde	1,05
7	Stato di conservazione e manutenzione interno	Perfetto	1,10
		Buono	1,05
		Normale	1
		Mediocre	0,80
		Scadente	0,60
8	Qualità delle rifiniture interne	Pregievoli	1,20
		Buone	1,10
		Normale	1
		Mediocre	0,90
		Scadente	0,80
9	Caratt. Tecniche e funzionali (dotazione impianti e distribuzione)	Ottime	1,05
		Normali	1
		Mediocri	0,95
		Scadenti	0,90
10	Caratt. Ambientali estrinseche (salubrità, ceto, rumorosità, parcheggi nella zona)	Ottime	1,05
		Buone	1
		mediocri	0,95
		scadenti	0,90

11	Locato/libero	Locato	0,95
		Libero	1
12	Regolarità urbanistica	Regolare	1
		In sanatoria	0,95-0,90
		Irregolare	0,80-0,50

Il prodotto di tutti i coefficienti di merito determina il valore del coefficiente di merito globale dell'immobile in esame.

Nel caso specifico degli immobili oggetto delle presente stima si evidenziano i seguenti aspetti specifici con riguardo ad alcuni coefficienti:

- Coeff. 4 : Le caratteristiche di panoramicità delle palazzine si possono assumere analoghe in quanto le palazzine sul retro, sebbene penalizzate a Nord, possiedono miglior esposizione a SUD.
- Coeff. 2 : si considerano gli appartamenti regolarmente collegati alle utenze sebbene in questo momento fruiscono di collegamenti provvisori di cantiere in quanto privi di abitabilità. Tale aspetto sarà quantificato nel coeff. 13 sulla regolarità urbanistica.
- Coeff. 9 : come per coefficiente 2
- Coeff. 11 : Qualora l'immobile risulti occupato/abitato da occupante e/o custode si considererà l'immobile "locato" in quanto, pur non trattandosi di locazione con regolare contratto, tale occupazione, ai fini dell'appetibilità del bene , costituisce pur sempre una penalizzazione che incide nella sua valutazione.
- Coeff. 12 : **Gli immobili non sono regolari in quanto privi di agibilità per le motivazioni espresse nel paragrafo specifico** . Occorrono numerosi adempimenti amministrativi, opere , ed inoltre l'agibilità determina una garanzia che attualmente non sussiste. Pertanto si è attribuito un coefficiente adeguato pari a 0,65 per quantificare tale penalizzazione.

Per quanto riguarda invece la difformità riscontrata in sede di sopralluogo in alcuni appartamenti riguardante la distribuzione interna, essendo questa facilmente regolarizzabile con Comunicazione inizio lavori asseverata ( CILA) con sanzione nella stima dell'immobile sarà dedotto il costo della regolarizzazione.

### 6.3 Determinazione del più probabile valore di mercato

Per la valutazione del più probabile valore di mercato sono state acquisite informazioni circa le recenti contrattazioni e vendite attraverso osservatori nazionali, riviste specializzate ed agenzie immobiliari.

In particolare sono stati presi a riferimento i valori della **Banca dati delle quotazione immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (OMI) - periodo secondo semestre 2023, elaborazioni del 31 maggio 2024.**

In allegato 26 la tabella delle zone del Comune di Acireale (CT) dalla quale si deduce che i nostri immobili ricadono in

**ZONA : C2 " via Wagner, Vigo, della Libertà, Dafnica,Turchia"**

**MICROZONA : 3**

Dalla tabella delle Quotazioni ( tabella 12) si deduce per la Zona C2, abitazioni civili, stato di manutenzione Normale un valore di mercato

**Minimo €. 800,00/mq      massimo €. 1200,00**

Le quotazioni dedotte anche dalle indagini presso alcune agenzie di intermediazione immobiliare e la tendenza degli ultimi mesi ci consente di poter attribuire un valore per un appartamento di civile abitazione in condizioni normali pari ad **€. 1000,00/ mq** di superficie commerciale.

Il coefficiente di merito dell'unità presa a riferimento dall'OMI di caratteristiche normali ha un coefficiente di merito derivante dal prodotto dei seguenti coefficienti :

N°	Caratteristiche	Valore qualitativo	Coeff. Di merito appartamento ordinario
1	Caratt. di manutenzione e conservazione edificio	normali	1
2	Servizi ed utenze collegate all'edificio	Ordinaria	1
3	Caratteristiche tipologiche (abitazione)	fabbricato civile	1,25
4	Caratt. ambientali intrinseche (panoramicità, esposizione, luminosità)	medie	0,95

5	Vetustà fisica	Fabbr. Da 10 a 20 anni	0,8
6	Coeff. Di piano in presenza di ascensore	p. terzo	1
8	Stato di conservazione e manutenzione interno	normali	1
9	Qualità delle rifiniture interne	normali	1
10	Caratteristiche tecniche e funzionali immobile	normali	1
11	Caratt. Ambientali estrinseche (salubrità, ceto, rumorosità, parcheggi nella zona)	Buone	1
12	Locato/libero	libero	1
13	Regolarità urbanistica	Regolare	1
			<b>0,95</b>

Il valore di mercato unitario dell'immobile in esame sarà pertanto dedotto dal prodotto del valore unitario nella zona per il rapporto tra il coefficiente di merito dell'immobile e il coefficiente di merito di un immobile di analoghe della stessa categoria, nella stessa zona ma di caratteristiche ordinarie e cioè pari a 0,95.

#### **6.4 CALCOLO DELLA Superficie commerciale DELLE UNITA' IMMOBILIARI**

Per superficie commerciale si intende la superficie coperta residenziale compreso la muratura interna e le murature esterne (al 50% se di separazione con altre proprietà), più un'aliquota della superficie degli ambienti non residenziali (superfici scoperte, pertinenze, etc.) calcolati sulla base di coefficienti riduttivi in funzione della destinazione specifica.

Nel nostro caso specifico si è fatto riferimento alle **Linee Guida per la Valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie**, alle norme **UNI EN 10750 e UNI EN 15773** e al **D.P.R. 138/98**:

##### **Superfici non residenziale**

- a) Balcone Nord: 0,25
- b) Balcone Sud: 0,25

c) Box auto : 0,60

**Superficie residenziale**

**109,00 m<sup>2</sup>**

**Superfici non residenziale**

d) Balcone Nord: 15,00 m<sup>2</sup> x 0,25 = **3,75 m<sup>2</sup>**

e) Balcone Sud: 11,00 m<sup>2</sup> x 0,25 = **2,75 m<sup>2</sup>**

f) Garage: circa 18,00 m<sup>2</sup> x 0,60 = **10,80 m<sup>2</sup>**

Da cui :

Sup. Commerciale = 109,00 + 3,75 + 2,75 + 10,80 = **126,30 mq**

## 7 LA STIMA DEGLI APPARTAMENTI

### 7.1 Il calcolo del valore di mercato degli immobili

Come già espresso il valore di mercato unitario dell'immobile in esame sarà pertanto dedotto dal prodotto del valore unitario medio nella zona pari a €. 1000,00/mq di superficie commerciale per il rapporto tra il coefficiente di merito globale dell'immobile e il coefficiente di merito di un immobile di analoghe caratteristiche della stessa categoria, nella stessa zona ma di caratteristiche ordinarie e cioè pari a 0,95.

Quindi :

valore di mercato dell'immobile = €. 1000,00 x coeff. Di merito immobile/coeff. Di merito immobile medio

### 7.2 Il calcolo dell'importo a base d'asta degli immobili

Come già esposto nei paragrafi precedenti le unità immobiliari del Complesso risultano privi di Segnalazione Certificata di agibilità in quanto il complesso necessita ancora di ingenti opere di

completamento prevalentemente esterne di pertinenza alle palazzine e le opere di urbanizzazione.

Dalle informazioni acquisite inoltre, **mancono ancora i collaudi statici dell'intero fabbricato e le certificazioni di tutti gli impianti.** Inoltre, le Concessioni Edilizie attualmente risultano scadute e pertanto sarà necessario procedere **alla richiesta di un nuovo Permesso di Costruire.**

Pertanto, come esposto nel relativo paragrafo di cui prima, per desumere **l'importo a base d'asta di ogni immobile occorrerà dedurre dal valore di mercato individuato a seguito della stima tutti i costi necessari per giungere all'ottenimento dell'agibilità e quindi i costi delle opere e le spese tecniche così come dettagliatamente elencati nel paragrafo precedente.**

### 7.3 Allegati

Per ogni unità immobiliare saranno riportati in allegato i seguenti documenti:

- il verbale di accesso redatto
- la visura catastale dell'appartamento
- la planimetria catastale dell'appartamento
- la visura catastale del box
- la planimetria catastale del box
- le foto dell'appartamento

## 8 CONCLUSIONI

Si rassegna la presente relazione tecnica generale composta da 26 pagine e da un fascicolo per allegati con relativo indice composto da 27 allegati (elaborati grafici, documenti tecnici ed amministrativi ) e da N° 20 fotografie.

Palermo, 7 novembre 2024

*Il Tecnico incaricato*

Ing. Vito Zichichi

r

██████████ ██████████ **SOCIETÀ COOPERATIVA EDILIZIA P.A. "IN LCA**

Decreto Assessore alle Attività produttive n. 1595/10.S del 05.09.2023

Sede: Acireale (CT) alla Via Degli Argentieri Acesi n. 10, codice fiscale ██████████

████████████████████  
Commissario liquidatore Avv. ██████████

## **RELAZIONE TECNICA**

**PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DELLE UNITA' IMMOBILIARI  
AD USO RESIDENZIALE UBICATE NEGLI EDIFICI DEL COMPLESSO EDILIZIO SITO IN  
VIA DEGLI ARGENTIERI ACESI AD ACIREALE (CT)**

**PALAZZINA I**  
**(ingresso via Argentieri Acesi n° 26)**

**Palermo, 7 NOVEMBRE 2024**

**IL TECNICO INCARICATO**

**Ing. Vito Zichichi**

## INDICE

1	PREMESSA .....	5
2	OPERAZIONI PERITALI.....	5
3	IMMOBILI OGGETTO DELLA STIMA.....	5
4	l'edificio I : ubicazione e caratteristiche costruttive.....	6
5	Stato di manutenzione dell'edificio .....	8
6	VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI : criteri e calcolo superficie commerciale.....	8
6.1	Scelta del criterio di stima e determinazione del valore di mercato .....	8
6.2	CALCOLO DELLA Superficie commerciale dell'appartamento.....	9
6.3	IMPORTI DA DETRARRE PER I COMPLETAMENTI .....	9
7	la stima degli appartamenti : immobili della palazzina i .....	10
7.1	LOTTO N° 1 : APPARTAMENTO UBICATO AL PIANO TERRA, LATO DX E RELATIVO BOX DI PERTINENZA .....	11
7.1.1	Operazioni peritali.....	11
7.1.2	Individuazione del bene immobile: ubicazione, destinazione d'uso, caratteristiche generali e confini.....	12
7.1.3	Dati catastali.....	12
7.1.4	Caratteristiche generali dell'appartamento e stato di manutenzione .....	13
7.1.5	La valutazione dell'immobile.....	14
7.1.6	L'importo a base d'asta : quantificazione dei costi da detrarre .....	15
7.1.7	Allegati .....	15
7.2	LOTTO N° 2 : APPARTAMENTO UBICATO AL PIANO TERRA, LATO SX E RELATIVO BOX DI PERTINENZA .....	16
7.2.1	Operazioni peritali.....	16
7.2.2	Individuazione del bene immobile: ubicazione, destinazione d'uso, caratteristiche generali e confini.....	17
7.2.3	Dati catastali.....	17

7.2.4	Caratteristiche generali dell'appartamento e stato di manutenzione .....	17
7.2.5	La valutazione dell'immobile.....	19
7.2.6	L'importo a base d'asta : quantificazione dei costi da detrarre.....	20
7.2.7	Allegati .....	20
7.3	LOTTO N° 3 : APPARTAMENTO UBIcato AL PIANO PRIMO, LATO DX E RELATIVO BOX DI PERTINENZA .....	21
7.3.1	Operazioni peritali.....	21
7.3.2	Individuazione del bene immobile: ubicazione, destinazione d'uso, caratteristiche generali e confini.....	21
7.3.3	Dati catastali.....	22
7.3.4	Caratteristiche generali dell'appartamento e stato di manutenzione .....	22
7.3.5	La valutazione dell'immobile.....	23
7.3.6	L'importo a base d'asta : quantificazione dei costi da detrarre.....	25
7.3.7	Allegati .....	25
7.4	LOTTO N° 4 : APPARTAMENTO UBIcato AL PIANO PRIMO, LATO SX E RELATIVO BOX DI PERTINENZA .....	26
7.4.1	Operazioni peritali.....	26
7.4.2	Individuazione del bene immobile: ubicazione, destinazione d'uso, caratteristiche generali e confini.....	26
7.4.3	Dati catastali.....	27
7.4.4	Caratteristiche generali dell'appartamento e stato di manutenzione .....	27
7.4.5	La valutazione dell'immobile.....	28
7.4.6	L'importo a base d'asta : quantificazione dei costi da detrarre.....	30
7.4.7	Allegati .....	30
7.5	LOTTO N° 5 : APPARTAMENTO UBIcato AL PIANO SECONDO, LATO DX E RELATIVO BOX DI PERTINENZA .....	30
7.5.1	Operazioni peritali.....	31
7.5.2	Individuazione del bene immobile: ubicazione, destinazione d'uso, caratteristiche generali e confini.....	31
7.5.3	Dati catastali.....	31

7.5.4	Caratteristiche generali dell'appartamento e stato di manutenzione .....	32
7.5.5	La valutazione dell'immobile.....	33
7.5.6	L'importo a base d'asta : quantificazione dei costi da detrarre.....	34
7.5.7	Allegati .....	35
7.6	LOTTO N° 6 : APPARTAMENTO UBICATO AL PIANO SECONDO, LATO SX E RELATIVO BOX DI PERTINENZA .....	35
7.6.1	Operazioni peritali.....	36
7.6.2	Individuazione del bene immobile: ubicazione, destinazione d'uso, caratteristiche generali e confini.....	36
7.6.3	Dati catastali.....	36
7.6.4	Caratteristiche generali dell'appartamento e stato di manutenzione .....	37
7.6.5	La valutazione dell'immobile.....	38
7.6.6	L'importo a base d'asta : quantificazione dei costi da detrarre.....	39
7.6.7	Allegati .....	40
7.7	LOTTO N° 7 : APPARTAMENTO UBICATO AL PIANO TERZO, LATO DX E RELATIVO BOX DI PERTINENZA .....	40
7.7.1	Operazioni peritali.....	41
7.7.2	Individuazione del bene immobile: ubicazione, destinazione d'uso, caratteristiche generali e confini.....	41
7.7.3	Dati catastali.....	41
7.7.4	Caratteristiche generali dell'appartamento e stato di manutenzione .....	42
7.7.5	La valutazione dell'immobile.....	43
7.7.6	L'importo a base d'asta : quantificazione dei costi da detrarre.....	44
7.7.7	Allegati .....	45
7.8	LOTTO N° 8 : APPARTAMENTO UBICATO AL PIANO TERZO, LATO SX E RELATIVO BOX DI PERTINENZA .....	45
7.8.1	Operazioni peritali.....	46
7.8.2	Individuazione del bene immobile: ubicazione, destinazione d'uso, caratteristiche generali e confini.....	46
7.8.3	Dati catastali.....	46

7.8.4	Caratteristiche generali dell'appartamento e stato di manutenzione .....	47
7.8.5	La valutazione dell'immobile.....	48
7.8.6	L'importo a base d'asta : quantificazione dei costi da detrarre.....	49
7.8.7	Allegati .....	50
7.9	LOTTO N° 9 : APPARTAMENTO UBICATO AL PIANO QUARTO, LATO DX E RELATIVO BOX DI PERTINENZA .....	50
7.9.1	Operazioni peritali.....	50
7.9.2	Individuazione del bene immobile: ubicazione, destinazione d'uso, caratteristiche generali e confini.....	51
7.9.3	Dati catastali.....	51
7.9.4	Caratteristiche generali dell'appartamento e stato di manutenzione .....	52
7.9.5	La valutazione dell'immobile.....	53
7.9.6	L'importo a base d'asta : quantificazione dei costi da detrarre.....	54
7.9.7	Allegati .....	55
7.10	LOTTO N° 10 : APPARTAMENTO UBICATO AL PIANO QUARTO, LATO SX E RELATIVO BOX DI PERTINENZA .....	55
7.10.1	Operazioni peritali.....	55
7.10.2	Individuazione del bene immobile: ubicazione, destinazione d'uso, caratteristiche generali e confini.....	56
7.10.3	Dati catastali.....	56
7.10.4	Caratteristiche generali dell'appartamento e stato di manutenzione .....	56
7.10.5	La valutazione dell'immobile.....	58
7.10.6	L'importo a base d'asta : quantificazione dei costi da detrarre.....	59
7.10.7	Allegati .....	59
8	TABELLA RIEPILOGATIVA DEI LOTTI, dei valori di stima e dei valori a base d'asta .....	60
9	conclusioni.....	60

## **1   PREMESSA**

Il sottoscritto Ing. Vito Zichichi, iscritto all’Albo Professionale della Provincia di Palermo al numero 3923, con comunicazione via Pec del 20.11.2023, è stato incaricato dall’Avv. ██████████ n.q. di Commissario liquidatore della ██████████ Società Cooperativa Edilizia P.A. in LCA, di redigere le relazioni di stima delle unità immobiliari residenziali di proprietà della Cooperativa ██████████ ubicate in via degli Argentieri Acesi ad Acireale (CT).

**La presente relazione tecnica ha per oggetto le unità immobiliari della palazzina I e quindi 10 appartamenti con i relativi box auto.**

**Per le caratteristiche generali del complesso, gli aspetti tecnici ed amministrativi ed i criteri di stima si rinvia all’elaborato denominato “ RELAZIONE TECNICA GENERALE”.**

**Per gli allegati è stato predisposto un fascicolo separato.**

## **2   OPERAZIONI PERITALI**

Le operazioni peritali nel loro complesso sono descritte nel relativo paragrafo della Relazione Tecnica Generale. In particolare il sottoscritto, relativamente alla Palazzina in esame, previa comunicazione scritta affissa preventivamente nell’androne condominiale, ha effettuato un primo sopralluogo in data 27 febbraio 2024 per periziare l’appartamento al piano primo lato dx in quanto facente parte della procedura di pignoramento Lizzio svincolata anticipatamente, e successivamente un altro sopralluogo in data 26 settembre 2024 relativo alla palazzina in esame ( in allegato alla relazione generale le relative comunicazioni). I sopralluoghi sono stati eseguiti alla presenza del Signor ██████████ nominato dalla impresa ██████████ di Gambino Pasqualino appaltatrice dei lavori di cui ai contratti del 28.11.2015 e del 26.10.2018 ed, ove esistenti, alla presenza degli occupanti dichiaratasi custodi come risulta dai verbali redatti.

## **3   IMMOBILI OGGETTO DELLA STIMA**

Gli immobili oggetto della stima sono le unità immobiliari costituenti la palazzina denominata “I” e cioè 10 appartamenti con i relativi box auto pertinenziali. Di seguito si riporta una tabella contenente

l'elenco degli appartamenti con il relativo piano ed interno, i dati catastali ed i dati catastali del box auto al piano seminterrato di pertinenza dell'appartamento.

APPARTAMENTO			BOX AUTO PIANO SEMINTERRATO
PIANO	LATO	DATI CATASTALI (foglio/part/sub)	DATI CATASTALI (foglio/part/sub)
terra	dx	60/556/11	60/556/7
terra	sx	60/556/12	60/556/8
primo	dx	60/556/13	60/556/6
primo	sx	60/556/14	60/556/9
secondo	dx	60/556/15	60/556/5
secondo	sx	60/556/16	60/556/10
terzo	dx	60/556/17	60/556/1
terzo	sx	60/556/18	60/556/4
quarto	dx	60/556/19	60/556/2
quarto	sx	60/556/20	60/556/3

#### 4 L' EDIFICIO I : UBICAZIONE E CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

La palazzina I è il penultimo fabbricato a partire dall'ingresso del complesso e risulta edificato in aderenza alla palazzina L. Ha accesso dal civico 26 mediante passaggio pedonale in parte aereo

sopra la quota dei box al seminterrato che consente il raggiungimento del portone d'ingresso. Dal civico 24, mediante rampa carrabile, si raggiungono i box auto al piano seminterrato .

I prospetti sono rifiniti con intonaco tipo li vigni a 2 colori e presentano balconi sia sul prospetto principale che sul retro prospetto. Il vano scala è posto in posizione simmetrica con una vetrata centrale per tutto lo sviluppo e piccolo corpo avanzato con tetto in tegole quale ingresso. La copertura a tetto è rivestita con tegole in laterizio.

L'edificio è costituito da 6 elevazioni complessive di cui 5 in elevazione ed un piano seminterrato servite da un vano scala e da un impianto ascensore che allo stato attuale non è stato collocato.

Ogni elevazioni fuori terra serve 2 appartamenti, ognuno dei quali esteso circa 120 mq per un totale di 10 appartamenti a palazzina ed il piano seminterrato è costituito da 10 box auto, pertinenza delle abitazioni, ed un locale tecnico per serbatoio idrico ed impianto autoclave.

Al piano ultimo sottotetto vi è un ampio locale esteso per tutta la superficie dell'edificio di altezza variabile in funzione delle falde di copertura, ancora in corso di costruzione.

L'ingresso pedonale avviene attraverso un passaggio pavimentato e delimitato da cancello e ringhiera laterale che ha inizio dalla strada e raggiunge gli edifici. Esso è realizzato con soletta in calcestruzzo armato ed attraversa la sottostante corte condominiale a quota di seminterrato.

L'accesso carrabile avviene attraverso una rampa condominiale laterale in terra battuta delimitata dai muri in calcestruzzo armato al grezzo che dirige ai garage posti al piano seminterrato.

Tutti gli appartamenti sono dotati di balconi, protetti con parapetto in profilati di ferro. Gli infissi sono tutti in alluminio a taglio termico con camera d'aria, protetti da persiane orientabili in alluminio.

Attualmente tutti gli immobili sono dotati degli impianti, ma sono privi di utenze. La fornitura di acqua e luce avviene attraverso l'allacciamento temporaneo per cantiere. Ogni immobile è dotato infatti di un contatore contascatti per la misurazione del consumo.

Lo stato di definizione degli edifici è uguale per tutti i fabbricati : sono privi di impianto ascensore, la corte comune è priva della pavimentazione, ed i locali tecnici sono privi delle porte.



## **5 STATO DI MANUTENZIONE DELL'EDIFICIO**

Tutte le costruzioni si trovano in buono stato di manutenzione. Sono presenti modeste manifestazioni di degrado da umidità in alcuni tratti dell'intersezione tra la vetrata ed il tetto e tra la vetrata e la scala per carenze nelle sigillature che hanno causato il distacco ed il rigonfiamento dell'intonaco. Al piano seminterrato sono evidenti i segni di ammaloramento causati dall'umidità di risalita capillare aggravata dall'assenza di pavimentazioni esterne.

## **6 VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI : CRITERI E CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE**

### ***6.1 Scelta del criterio di stima e determinazione del valore di mercato***

La scelta del criterio di stima è stato dettagliatamente descritto nel relativo paragrafo della relazione generale.

In virtù dello scopo della stima e delle caratteristiche del nostro bene si è scelto di adottare il criterio: **del più probabile valore di mercato con procedimento sintetico – comparativo per coefficienti di merito.**

Come esposto, i coefficienti di merito sono numeri che quantificano il valore qualitativo dei diversi aspetti che caratterizzano il bene e che ne misurano l'appetibilità nel mercato. Essi consentono di correggere il valore desunto dalla conoscenza del mercato per un'immobile di caratteristiche medie note determinando il valore dell'unità in oggetto. Nella relazione generale è riportata la tabella contenente tutti i coefficienti di merito con i rispettivi valori in funzione delle specifiche caratteristiche qualitative/ quantitative.

Come esposto nella relazione tecnica generale la conoscenza del mercato immobiliare è stata ottenuta principalmente dall'esame della Banca Dati Quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) per la **ZONA : C2 “ via Wagner, Vigo, della Libertà, Dafnica,Turchia”**, **MICROZONA : 3**, ed integrata attraverso l'acquisizione di informazioni contattando i venditori quali agenzie immobiliari.

**Si è individuato un valore per un appartamento di civile abitazione in condizioni normali di €.**  
**1000,00/ mq di superficie commerciale associando ad esso un coefficiente di merito pari a 0,95.**

## **6.2 CALCOLO DELLA Superficie commerciale dell'appartamento**

La superficie degli appartamenti è unica per tutte le unità immobiliari grazie alla regolarità e simmetria dell'edificio. Nella relazione generale la superficie commerciale dell'appartamento è stata stimata in **mq. 126,30.**

## **6.3 IMPORTI DA DETRARRE PER I COMPLETAMENTI**

Costi da detrarre per lavori di completamento e spese tecniche come da tabella della relazione tecnica generale :

Importo comune ad ogni appartamento del complesso :	€.	20.800,00
Importo di cui al lotto 2 relativo alla Palazzina I	€.	3.100,00
<b>SOMMANO</b>	<b>€.</b>	<b>23.900,00</b>

## 7 LA STIMA DEGLI APPARTAMENTI : IMMOBILI DELLA PALAZZINA I

Nel seguito verranno presi in esame per l'espletamento dell'incarico gli immobili oggetto della stima compreso la relativa pertinenza costituita dal box al piano seminterrato. Trattasi quindi di 10 unità immobiliari con relativa pertinenza ubicate dal piano terra al piano quarto, 2 per piano distinti in interno sinistro (sx) e destro (dx) rispetto alla scala.

Nella tabella seguente l'elenco degli immobili con le relative pertinenze

N°	APPARTAMENTO			BOX AUTO PIANO SEMINTERRATO
	PIANO	LATO	DATI CATASTALI (foglio/part/sub)	DATI CATASTALI (foglio/part/sub)
1	terra	dx	60/556/11	60/556/7
2	terra	sx	60/556/12	60/556/8
3	primo	dx	60/556/13	60/556/6
4	primo	sx	60/556/14	60/556/9
5	secondo	dx	60/556/15	60/556/5
6	secondo	sx	60/556/16	60/556/10
7	terzo	dx	60/556/17	60/556/1
8	terzo	sx	60/556/18	60/556/4
9	quarto	dx	60/556/19	60/556/2
10	quarto	sx	60/556/20	60/556/3

Come specificato nella relazione generale nel corso dei sopralluoghi è stato accertato, in alcune situazioni, come si evince dal verbale, che l'occupazione temporanea dei box auto non coincide con il criterio stabilito di cui prima.

La vendita procederà tuttavia secondo i criteri corretti di assegnazione della pertinenza box.

Per ogni unità immobiliare saranno riportati in allegato i seguenti documenti :

- il verbale di accesso redatto
- la visura catastale dell'appartamento
- la planimetria catastale dell'appartamento
- la visura catastale del box
- la planimetria catastale del box
- le foto dell'appartamento

**7.1 LOTTO N° 1 : APPARTAMENTO UBICATO AL PIANO TERRA, LATO DX E RELATIVO BOX DI PERTINENZA**

LOTTO N°	DESTINAZIONE D'USO	PALAZZINA	CIVICO	PIANO	INT	DATI CATASTALI
1	appartamento	I	26	T	DX	60/556/11
	Box di pertinenza	I	24	Semint.		60/556/7

**7.1.1 Operazioni peritali**

In data 26 settembre 2024 alle ore 12.30 il sottoscritto tecnico incaricato ha effettuato un sopralluogo nell'appartamento, ove, coadiuvato dall'Ing. ██████████ ed alla presenza Signor ██████████ dichiaratosi custode come da verbale redatto in allegato, ha eseguito una ispezione dell'immobile, accertandone la conformità alla planimetria catastale e individuandone le caratteristiche costruttive, le rifiniture e lo stato di manutenzione ed eseguendo alcune foto ( in allegato il verbale redatto).

### **7.1.2 Individuazione del bene immobile: ubicazione, destinazione d'uso, caratteristiche generali e confini**

Palazzina : I con ingresso dal civico 26

Piano ed interno: Terra lato dx

Destinazione d'uso: residenziale

#### Confini:

Nord: con via Argentieri Acesi

Sud: area condominiale di accesso ai box

Ovest: con vano scala ed appartamento adiacente

Est: area condominiale di accesso ai box

### **7.1.3 Dati catastali**

#### ***Appartamento***

Foglio: **60** – Particella: **556** – sub : **11**

Categoria: **A/2** – Classe: **10** –

Consistenza: **vani 6 - mq. 119**

Indirizzo : **via degli Argentieri Acesi 26, scala I, piano T**

In allegato la visura storica e la planimetria catastale.

#### ***Box di pertinenza***

Foglio: **60** – Particella: **556** – sub : **7**

Categoria: **C/6** – Classe: **9**

Consistenza: **mq. 18** -

Indirizzo : **via degli Argentieri Acesi 24, scala I, piano S1**

In allegato la visura storica e la planimetria catastale.

#### **7.1.4 Caratteristiche generali dell'appartamento e stato di manutenzione**

L'appartamento ha una superficie commerciale residenziale di circa 110,00 m<sup>2</sup> oltre alle superfici non residenziali ed costituito da un ampio locale ingresso/cucina/soggiorno, un bagno, una lavanderia e tre camere da letto, di cui una matrimoniale. Tutti i locali sono dotati di aperture che garantiscono la necessaria illuminazione e areazione naturale nel rispetto delle norme vigenti. L'appartamento possiede 2 ampi balconi sui 2 prospetti principali.

#### **Caratteristiche costruttive, finiture ed impianti**

##### Pavimenti:

I pavimenti sono in gres ceramico.

##### Pareti e soffitti:

Le pareti sono dipinte con idropittura a meno dei servizi igienici ove sono rivestite in ceramica fino all'altezza di mt. 2.20

##### Infissi:

gli infissi esterni sono in alluminio a taglio termico con persiana anch'essa in alluminio  
le porte interne in legno tamburato

##### Impianti:

L'appartamento è dotato di impianto elettrico e speciali a norme, impianto idrico e scarico. L'impianto di riscaldamento è con radiatori in alluminio collegati ad una caldaia alimentata a GPL.

Qualità rifiniture: medie

##### Condizione di manutenzione:

L'appartamento si presenta in ottimo stato di conservazione ed è attualmente abitato dall'occupante come si evince dal verbale redatto in allegato.

##### Il box di pertinenza :

Il box di pertinenza è ubicato al piano seminterrato, assegnato come da criterio stabilito ed esposto nella relazione generale, con accesso da rampa laterale ed ha una superficie di circa 18,00 m<sup>2</sup>. L'ingresso con saracinesca basculante . I pavimenti sono rivestiti con piastrelle in graniglia di marmo, le pareti con intonaco di colore bianco. Non vi è impianto

elettrico, ma la sola predisposizione. A terra e sui muri sono evidenti alcuni segni di umidità di risalita. Il garage si presenta in discrete condizioni.

### 7.1.5 La valutazione dell'immobile

Il coefficiente di merito globale del nostro immobile è il seguente :

N°	Caratteristiche	Valore qualitativo	Coeff. Di merito appartamento di stima
1	Caratt. di manutenzione e conservazione edificio	buone	1,05
2	Servizi ed utenze collegate all'edificio	Ordinaria	1
3	Caratteristiche tipologiche (abitazione)	fabbricato civile	1,25
4	Caratt. ambientali intrinseche (panoramicità, esposizione, luminosità)	ottime	1
5	Vetustà fisica	fabbr < 10 anni	0,85
6	Coeff. Di piano in presenza di ascensore	p. terra	0,90
7	Stato di conservazione e manutenzione interno	Ottimo	1,05
9	Qualità delle rifiniture interne	normali	1
10	Caratteristiche tecniche e funzionali immobile	normali	1
11	Caratt. ambientali estrinseche (salubrità, ceto, rumorosità, parcheggi nella zona)	Buone	1
12	Locato/libero	occupato	0,95
13	Regolarità urbanistica	irregolare	0,65
			<b>0,65</b>

Il nostro valore unitario è pertanto dedotto dal prodotto del valore unitario nella zona per il rapporto tra il coefficiente di merito dell'immobile e quello di un immobile analogo nella stessa zona ma di caratteristiche ordinarie.

Da cui :

$€ 1000,00 \times 0,65/0,95 = € 684,00$  arrotondato **€ 680,00/mq. che rappresenta il valore di mercato unitario per l'immobile.**

**Il valore di mercato complessivo dell'immobile è pertanto dato dal prodotto del valore unitario per la superficie commerciale . Da cui :**

**$€ 680,00 \times 126,30 = € 85.884,00$**

#### **7.1.6 L'importo a base d'asta : quantificazione dei costi da detrarre**

Costi da detrarre per lavori di completamento e spese tecniche : € 23.900,00

Avendo accertato una modesta irregolarità distributiva rilevata nell'appartamento occorrerà anche detrarre il seguente costo per il singolo appartamento l'importo di € 2.500,00

**Detraendo i costi per la definizione delle opere, dell'iter amministrativo fino all'agibilità si ha  $85.884,00 - 23.900,00 - 2500,00 = 59.485,00$  da cui si ha :**

**IMPORTO A BASE D'ASTA (arrotondato) € 59.500,00**

#### **7.1.7 Allegati**

In allegato 5 la seguente documentazione dell'immobile :

- il verbale di accesso redatto
- la visura catastale dell'appartamento
- la planimetria catastale dell'appartamento
- la visura catastale del box
- la planimetria catastale del box
- documentazione fotografica dell'appartamento

**7.2 LOTTO N° 2 : APPARTAMENTO UBICATO AL PIANO TERRA, LATO SX E RELATIVO BOX DI PERTINENZA**

LOTTO N°	DESTINAZIONE D'USO	PALAZZINA	CIVICO	PIANO	INT	DATI CATASTALI
1	appartamento	I	26	T	SX	60/556/12
	Box di pertinenza	I	24	Semint.		60/556/8

**7.2.1 Operazioni peritali**

In data 26 settembre 2024 alle ore 13.20 il sottoscritto tecnico incaricato ha effettuato un sopralluogo nell'appartamento, ove, coadiuvato dall'Ing. ██████████ ed alla presenza del Signor ██████████ nato nel 1990 ( per distinguerlo dagli altri omonimi occupanti), dichiaratosi custode come da verbale redatto in allegato, ha eseguito una ispezione dell'immobile, accertandone la conformità alla planimetria catastale e individuandone le caratteristiche costruttive, le rifiniture e lo stato di manutenzione ed eseguendo alcune foto ( in allegato il verbale redatto).

## 7.2.2 Individuazione del bene immobile: ubicazione, destinazione d'uso, caratteristiche generali e confini

Palazzina : I con ingresso dal civico 26

Piano ed interno: Terra lato sx

Destinazione d'uso: residenziale

### Confini:

Nord: con via Argentieri Acesi

Sud: area condominiale di accesso ai box

Ovest: con vano scala ed appartamento adiacente

Est: area condominiale di accesso ai box

## 7.2.3 Dati catastali

### ***Appartamento***

Foglio: **60** – Particella: **556** – sub : **12**

Categoria: **A/2** – Classe: **10** –

Consistenza: **vani 6 - mq. 119**

Indirizzo : **via degli Argentieri Acesi 26, scala I, piano T**

In allegato la visura storica e la planimetria catastale.

### ***Box di pertinenza***

Foglio: **60** – Particella: **556** – sub : **8**

Categoria: **C/6** – Classe: **9**

Consistenza: **mq. 18** -

Indirizzo : **via degli Argentieri Acesi 24, scala I, piano S1**

In allegato la visura storica e la planimetria catastale.

## 7.2.4 Caratteristiche generali dell'appartamento e stato di manutenzione

L'appartamento ha una superficie commerciale residenziale di circa 110,00 m<sup>2</sup> oltre alle superfici non residenziali ed costituito da un ampio locale ingresso/cucina/soggiorno, un bagno, una

lavanderia e tre camere da letto, di cui una matrimoniale. Tutti i locali sono dotati di aperture che garantiscono la necessaria illuminazione e areazione naturale nel rispetto delle norme vigenti. L'appartamento possiede 2 ampi balconi sui 2 prospetti principali.

### **Caratteristiche costruttive, finiture ed impianti**

#### **Pavimenti:**

I pavimenti sono in gres ceramico.

#### **Pareti e soffitti:**

Le pareti sono dipinte con idropittura a meno dei servizi igienici ove sono rivestite in ceramica fino all'altezza di mt. 2.20

#### **Infissi:**

gli infissi esterni sono in alluminio a taglio termico con persiana anch'essa in alluminio  
le porte interne in legno tamburato

#### **Impianti:**

L'appartamento è dotato di impianto elettrico e speciali a norme, impianto idrico e scarico. L'impianto di riscaldamento è con radiatori in alluminio collegati ad una caldaia alimentata a GPL.

**Qualità rifiniture:** medie

#### **Condizione di manutenzione:**

L'appartamento si presenta in ottimo stato di conservazione e risulta abitato dall'odierno occupante.

#### **Il box di pertinenza :**

Il box di pertinenza è ubicato al piano seminterrato, assegnato come da criterio stabilito ed esposto nella relazione generale, con accesso da rampa laterale ed ha una superficie di circa 18,00 m<sup>2</sup>. L'ingresso con saracinesca basculante . I pavimenti sono rivestiti con piastrelle in graniglia di marmo, le pareti con intonaco di colore bianco. Non vi è impianto elettrico, ma la sola predisposizione. A terra e sui muri sono evidenti alcuni segni di umidità di risalita. Il garage si presenta in discrete condizioni.

## 7.2.5 La valutazione dell'immobile

Il coefficiente di merito globale del nostro immobile è il seguente :

N°	Caratteristiche	Valore qualitativo	Coeff. Di merito appartamento di stima
1	Caratt. di manutenzione e conservazione edificio	buone	1,05
2	Servizi ed utenze collegate all'edificio	Ordinaria	1
3	Caratteristiche tipologiche (abitazione)	fabbricato civile	1,25
4	Caratt. ambientali intrinseche (panoramicità, esposizione, luminosità)	ottime	1
5	Vetustà fisica	fabbr < 10 anni	0,85
6	Coeff. Di piano in presenza di ascensore	p. terra	0,90
7	Stato di conservazione e manutenzione interno	Ottimo	1,05
9	Qualità delle rifiniture interne	normali	1
10	Caratteristiche tecniche e funzionali immobile	normali	1
11	Caratt. ambientali estrinseche (salubrità, ceto, rumorosità, parcheggi nella zona)	Buone	1
12	Locato/libero	occupato	0,95
13	Regolarità urbanistica	irregolare	0,65
			<b>0,65</b>

Il nostro valore unitario è pertanto dedotto dal prodotto del valore unitario nella zona per il rapporto tra il coefficiente di merito dell'immobile e quello di un immobile analogo nella stessa

zona ma di caratteristiche ordinarie.

Da cui :

€ 1000,00 x 0,65/0,95= € 684,00 arrotondato € **680,00/mq.** che rappresenta il **valore di mercato unitario per l'immobile.**

**Il valore di mercato complessivo dell'immobile è pertanto dato dal prodotto del valore unitario per la superficie commerciale . Da cui :**

$$\text{€ } 680,00 \times 126,30 = \text{€ } 85.884,00$$

#### **7.2.6 L'importo a base d'asta : quantificazione dei costi da detrarre**

Costi da detrarre per lavori di completamento e spese tecniche : € 23.900,00

Avendo accertato una modesta irregolarità distributiva rilevata nell'appartamento occorrerà anche detrarre il seguente costo per il singolo appartamento l'importo di € 2.500,00

**Detraendo i costi per la definizione delle opere, dell'iter amministrativo fino all'agibilità si ha**  
**85.884,00 – 23.900,00 – 2500,00 = 59.484,00 da cui si ha :**

**IMPORTO A BASE D'ASTA (arrotondato) € 59.500,00**

#### **7.2.7 Allegati**

In allegato 6 la seguente documentazione dell'immobile :

- il verbale di accesso redatto
- la visura catastale dell'appartamento

- la planimetria catastale dell'appartamento
- la visura catastale del box
- la planimetria catastale del box
- documentazione fotografica dell'appartamento

**7.3 LOTTO N° 3 : APPARTAMENTO UBICATO AL PIANO PRIMO, LATO DX E RELATIVO BOX DI PERTINENZA**

LOTTO N°	DESTINAZIONE D'USO	PALAZZINA	CIVICO	PIANO	INT	DATI CATASTALI
3	appartamento	I	26	1	DX	60/556/13
	Box di pertinenza	I	24	Semint.		60/556/6

**7.3.1 Operazioni peritali**

In data 27 febbraio 2024 alle ore 12.30 il sottoscritto tecnico incaricato ha effettuato un sopralluogo nell'appartamento, ove alla presenza del signor ██████████ dichiaratosi custode come da verbale redatto in allegato, nonché custode del cantiere, ha eseguito una ispezione dell'immobile, accertandone la conformità alla planimetria catastale e individuandone le caratteristiche costruttive, le rifiniture e lo stato di manutenzione ed eseguendo alcune foto ( in allegato il verbale redatto).

**7.3.2 Individuazione del bene immobile: ubicazione, destinazione d'uso, caratteristiche generali e confini**

Palazzina : I con ingresso dal civico 26

Piano ed interno: Primo lato dx

Destinazione d'uso: residenziale

Confini:

Nord: con via Argentieri Acesi  
Sud: area condominiale di accesso ai box  
Ovest: con vano scala ed appartamento adiacente  
Est: area condominiale di accesso ai box

### 7.3.3 Dati catastali

#### ***Appartamento***

Foglio: **60** – Particella: **556** – sub : **13**  
Categoria: **A/2** – Classe: **10** –  
Consistenza: **vani 6 - mq. 119**  
Indirizzo : **via degli Argentieri Acesi 26, scala I, piano 1**

In allegato la visura storica e la planimetria catastale.

#### ***Box di pertinenza***

Foglio: **60** – Particella: **556** – sub : **6**  
Categoria: **C/6** – Classe: **9**  
Consistenza: **mq. 18** -  
Indirizzo : **via degli Argentieri Acesi 24, scala I, piano S1**

In allegato la visura storica e la planimetria catastale.

### 7.3.4 Caratteristiche generali dell'appartamento e stato di manutenzione

L'appartamento ha una superficie commerciale residenziale di circa 110,00 m<sup>2</sup> oltre alle superfici non residenziali ed costituito da un ampio locale ingresso/cucina/soggiorno, un bagno, una lavanderia e tre camere da letto, di cui una matrimoniale. Tutti i locali sono dotati di aperture che garantiscono la necessaria illuminazione e areazione naturale nel rispetto delle norme vigenti. L'appartamento possiede 2 ampi balconi sui 2 prospetti principali.

#### **Caratteristiche costruttive, finiture ed impianti**

##### Pavimenti:

I pavimenti sono in gres ceramico.

Pareti e soffitti:

Le pareti sono dipinte con idropittura a meno dei servizi igienici ove sono rivestite in ceramica fino all'altezza di mt. 2.20

Infissi:

gli infissi esterni sono in alluminio a taglio termico con persiana anch'essa in alluminio  
le porte interne in legno tamburato

Impianti:

L'appartamento è dotato di impianto elettrico e speciali a norme, impianto idrico e scarico. L'impianto di riscaldamento è con radiatori in alluminio collegati ad una caldaia alimentata a GPL.

Qualità rifiniture: medie

Condizione di manutenzione:

L'appartamento si presenta in ottimo stato di conservazione e risulta attualmente abitato dall'occupante.

Il box di pertinenza :

Il box di pertinenza è ubicato al piano seminterrato, assegnato come da criterio stabilito ed esposto nella relazione generale, con accesso da rampa laterale ed ha una superficie di circa 18,00 m<sup>2</sup>. L'ingresso con saracinesca basculante . I pavimenti sono rivestiti con piastrelle in graniglia di marmo, le pareti con intonaco di colore bianco. Non vi è impianto elettrico, ma la sola predisposizione. A terra e sui muri sono evidenti alcuni segni di umidità di risalita. Il garage si presenta in discrete condizioni.

### **7.3.5 La valutazione dell'immobile**

Il coefficiente di merito globale del nostro immobile è il seguente :

<b>N°</b>	<b>Caratteristiche</b>	<b>Valore qualitativo</b>	<b>Coeff. Di merito appartamento di stima</b>
1	Caratt. di manutenzione e conservazione edificio	buone	1,05
2	Servizi ed utenze collegate all'edificio	Ordinaria	1
3	Caratteristiche tipologiche (abitazione)	fabbricato civile	1,25
4	Caratt. ambientali intrinseche (panoramicità, esposizione, luminosità)	ottime	1
5	Vetustà fisica	fabbr < 10 anni	0,85
6	Coeff. Di piano in presenza di ascensore	p. primo	0,96
7	Stato di conservazione e manutenzione interno	Ottimo	1,05
9	Qualità delle rifiniture interne	normali	1
10	Caratteristiche tecniche e funzionali immobile	normali	1
11	Caratt. ambientali estrinseche (salubrità, ceto, rumorosità, parcheggi nella zona)	Buone	1
12	Locato/libero	occupato	0,95
13	Regolarità urbanistica	irregolare	0,65
			<b>0,69</b>

Il nostro valore unitario è pertanto dedotto dal prodotto del valore unitario nella zona per il rapporto tra il coefficiente di merito dell'immobile e quello di un immobile analogo nella stessa zona ma di caratteristiche ordinarie.

Da cui :

€ 1000,00 x 0,69/0,95= €. 726,00 arrotondato € **730,00/mq.** che rappresenta il **valore di mercato unitario per l'immobile.**

**Il valore di mercato complessivo dell'immobile è pertanto dato dal prodotto del valore unitario per la superficie commerciale . Da cui :**

$$\mathbf{€\ 730,00\ x\ 126,30\ =\ €\ 92.199,00}$$

### **7.3.6 L'importo a base d'asta : quantificazione dei costi da detrarre**

Costi da detrarre per lavori di completamento e spese tecniche : € 23.900,00

Poiché è stata rilevata nell'appartamento una modesta irregolarità nella distribuzione interna occorrerà anche detrarre il seguente costo per il singolo appartamento l'importo di € 2.500,00.

**Detraendo i costi per la definizione delle opere, dell'iter amministrativo fino all'agibilità si ha 92.199,00 – 23.900,00 – 2500,00= 65.799,00 da cui si ha :**

**IMPORTO A BASE D'ASTA (arrotondato) € 66.000,00**

### **7.3.7 Allegati**

In allegato 7 la seguente documentazione dell'immobile :

- il verbale di accesso redatto
- la visura catastale dell'appartamento
- la planimetria catastale dell'appartamento
- la visura catastale del box

- la planimetria catastale del box
- documentazione fotografica dell'appartamento

**7.4 LOTTO N° 4 : APPARTAMENTO UBICATO AL PIANO PRIMO, LATO SX E RELATIVO BOX DI PERTINENZA**

LOTTO N°	DESTINAZIONE D'USO	PALAZZINA	CIVICO	PIANO	INT	DATI CATASTALI
4	appartamento	I	26	1	SX	60/556/14
	Box di pertinenza	I	24	Semint.		60/556/9

**7.4.1 Operazioni peritali**

In data 26 settembre 2024 alle ore 12.35 il sottoscritto tecnico incaricato ha effettuato un sopralluogo nell'appartamento, ove, coadiuvato dall'Ing. ██████████ ed alla presenza del signor Giuseppe Trovato, dichiaratosi custode come da verbale redatto in allegato, ha eseguito una ispezione dell'immobile, accertandone la conformità alla planimetria catastale e individuandone le caratteristiche costruttive, le rifiniture e lo stato di manutenzione ed eseguendo alcune foto ( in allegato il verbale redatto).

**7.4.2 Individuazione del bene immobile: ubicazione, destinazione d'uso, caratteristiche generali e confini**

Palazzina : I con ingresso dal civico 26

Piano ed interno: Primo lato sx

Destinazione d'uso: residenziale

Confini:

Nord: con via Argentieri Acesi

Sud: area condominiale di accesso ai box

Ovest: con vano scala ed appartamento adiacente

Est: area condominiale di accesso ai box

### **7.4.3 Dati catastali**

#### ***Appartamento***

Foglio: **60** – Particella: **556** – sub : **14**

Categoria: **A/2** – Classe: **10** –

Consistenza: **vani 6 - mq. 119**

Indirizzo : **via degli Argentieri Acesi 26, scala I, piano 1**

In allegato la visura storica e la planimetria catastale.

#### ***Box di pertinenza***

Foglio: **60** – Particella: **556** – sub : **9**

Categoria: **C/6** – Classe: **9**

Consistenza: **mq. 18** -

Indirizzo : **via degli Argentieri Acesi 24, scala I, piano S1**

In allegato la visura storica e la planimetria catastale.

### **7.4.4 Caratteristiche generali dell'appartamento e stato di manutenzione**

L'appartamento ha una superficie commerciale residenziale di circa 110,00 m<sup>2</sup> oltre alle superfici non residenziali ed costituito da un ampio locale ingresso/cucina/soggiorno, un bagno, una lavanderia e tre camere da letto, di cui una matrimoniale. Tutti i locali sono dotati di aperture che garantiscono la necessaria illuminazione e areazione naturale nel rispetto delle norme vigenti. L'appartamento possiede 2 ampi balconi sui 2 prospetti principali.

### **Caratteristiche costruttive, finiture ed impianti**

#### **Pavimenti:**

I pavimenti sono in gres ceramico.

#### **Pareti e soffitti:**

Le pareti sono dipinte con idropittura a meno dei servizi igienici ove sono rivestite in ceramica fino all'altezza di mt. 2.20

Infissi:

gli infissi esterni sono in alluminio a taglio termico con persiana anch'essa in alluminio  
le porte interne in legno tamburato

Impianti:

L'appartamento è dotato di impianto elettrico e speciali a norme, impianto idrico e scarico. L'impianto di riscaldamento è con radiatori in alluminio collegati ad una caldaia alimentata a GPL.

Qualità rifiniture: medie

Condizione di manutenzione:

L'appartamento si presenta in ottimo stato di conservazione e risulta vuoto e non abitato.

Il box di pertinenza :

Il box di pertinenza è ubicato al piano seminterrato, assegnato come da criterio stabilito ed esposto nella relazione generale, con accesso da rampa laterale ed ha una superficie di circa 18,00 m<sup>2</sup>. L'ingresso con saracinesca basculante . I pavimenti sono rivestiti con piastrelle in graniglia di marmo, le pareti con intonaco di colore bianco. Non vi è impianto elettrico, ma la sola predisposizione. A terra e sui muri sono evidenti alcuni segni di umidità di risalita. Il garage si presenta in discrete condizioni.

#### 7.4.5 La valutazione dell'immobile

Il coefficiente di merito globale del nostro immobile è il seguente :

N°	Caratteristiche	Valore qualitativo	Coeff. Di merito appartamento di stima
----	-----------------	--------------------	--

1	Caratt. di manutenzione e conservazione edificio	buone	1,05
2	Servizi ed utenze collegate all'edificio	Ordinaria	1
3	Caratteristiche tipologiche (abitazione)	fabbricato civile	1,25
4	Caratt. ambientali intrinseche (panoramicità, esposizione, luminosità)	ottime	1
5	Vetustà fisica	fabbr < 10 anni	0,85
6	Coeff. Di piano in presenza di ascensore	p. primo	0,96
7	Stato di conservazione e manutenzione interno	Ottimo	1,05
9	Qualità delle rifiniture interne	normali	1
10	Caratteristiche tecniche e funzionali immobile	normali	1
11	Caratt. ambientali estrinseche (salubrità, ceto, rumorosità, parcheggi nella zona)	Buone	1
12	Locato/libero	occupato	0,95
13	Regolarità urbanistica	irregolare	0,65
			<b>0,69</b>

Il nostro valore unitario è pertanto dedotto dal prodotto del valore unitario nella zona per il rapporto tra il coefficiente di merito dell'immobile e quello di un immobile analogo nella stessa zona ma di caratteristiche ordinarie.

Da cui :

$€ 1000,00 \times 0,69/0,95 = € 726,00$  arrotondato **€ 730,00/mq.** che rappresenta il **valore di mercato unitario per l'immobile.**

**Il valore di mercato complessivo dell'immobile è pertanto dato dal prodotto del valore unitario per la superficie commerciale . Da cui :**

$$\mathbf{€ 730,00 \times 126,30 = € 92.199,00}$$

#### **7.4.6 L'importo a base d'asta : quantificazione dei costi da detrarre**

Costi da detrarre per lavori di completamento e spese tecniche : €. 23.900,00

**Detraendo i costi per la definizione delle opere, dell'iter amministrativo fino all'agibilità si ha**  
**92.199,00 – 23.900,00 = 68.299,00 da cui si ha :**

**IMPORTO A BASE D'ASTA (arrotondato) €. 68.000,00**

#### **7.4.7 Allegati**

In allegato 8 la seguente documentazione dell'immobile :

- il verbale di accesso redatto
- la visura catastale dell'appartamento
- la planimetria catastale dell'appartamento
- la visura catastale del box
- la planimetria catastale del box
- documentazione fotografica dell'appartamento

#### **7.5 LOTTO N° 5 : APPARTAMENTO UBICATO AL PIANO SECONDO, LATO DX E RELATIVO BOX DI PERTINENZA**

LOTTO N°	DESTINAZIONE D'USO	PALAZZINA	CIVICO	PIANO	INT	DATI CATASTALI
4	appartamento	I	26	2	DX	60/556/15
	Box di pertinenza	I	24	Semint.		60/556/5

### 7.5.1 Operazioni peritali

In data 26 settembre 2024 alle ore 10.55 il sottoscritto tecnico incaricato ha effettuato un sopralluogo nell'appartamento, ove, coadiuvato dall'Ing. ██████████ ed alla presenza del signor ██████████ dichiaratosi custode come da verbale redatto in allegato, ha eseguito una ispezione dell'immobile, accertandone la conformità alla planimetria catastale e individuandone le caratteristiche costruttive, le rifiniture e lo stato di manutenzione ed eseguendo alcune foto ( in allegato il verbale redatto).

### 7.5.2 Individuazione del bene immobile: ubicazione, destinazione d'uso, caratteristiche generali e confini

Palazzina : I con ingresso dal civico 26

Piano ed interno: Secondo lato dx

Destinazione d'uso: residenziale

#### Confini:

Nord: con via Argentieri Acesi

Sud: area condominiale di accesso ai box

Ovest: con vano scala ed appartamento adiacente

Est: area condominiale di accesso ai box

### 7.5.3 Dati catastali

#### **Appartamento**

Foglio: **60** – Particella: **556** – sub : **15**

Categoria: **A/2** – Classe: **10** –

Consistenza: **vani 6 - mq. 119**

Indirizzo : **via degli Argentieri Acesi 26, scala I, piano 2**

In allegato la visura storica e la planimetria catastale.

#### **Box di pertinenza**

Foglio: **60** – Particella: **556** – sub : **5**

Categoria: **C/6** – Classe: **9**

Consistenza: **mq. 18** -

Indirizzo : **via degli Argentieri Acesi 24, scala I, piano S1**

In allegato la visura storica e la planimetria catastale.

#### **7.5.4 Caratteristiche generali dell'appartamento e stato di manutenzione**

L'appartamento ha una superficie commerciale residenziale di circa 110,00 m<sup>2</sup> oltre alle superfici non residenziali ed costituito da un ampio locale ingresso/cucina/soggiorno, un bagno, una lavanderia e tre camere da letto, di cui una matrimoniale. Tutti i locali sono dotati di aperture che garantiscono la necessaria illuminazione e areazione naturale nel rispetto delle norme vigenti. L'appartamento possiede 2 ampi balconi sui 2 prospetti principali.

#### **Caratteristiche costruttive, finiture ed impianti**

##### **Pavimenti:**

I pavimenti sono in gres ceramico.

##### **Pareti e soffitti:**

Le pareti sono dipinte con idropittura a meno dei servizi igienici ove sono rivestite in ceramica fino all'altezza di mt. 2.20

##### **Infissi:**

gli infissi esterni sono in alluminio a taglio termico con persiana anch'essa in alluminio  
le porte interne in legno tamburato

##### **Impianti:**

L'appartamento è dotato di impianto elettrico e speciali a norme, impianto idrico e scarico. L'impianto di riscaldamento è con radiatori in alluminio collegati ad una caldaia alimentata a GPL.

Qualità rifiniture: medie

Condizione di manutenzione:

L'appartamento si presenta in ottimo stato di conservazione e risulta abitato dall'odierno occupante.

Il box di pertinenza :

Il box di pertinenza è ubicato al piano seminterrato, assegnato come da criterio stabilito ed esposto nella relazione generale, con accesso da rampa laterale ed ha una superficie di circa 18,00 m<sup>2</sup>. L'ingresso con saracinesca basculante . I pavimenti sono rivestiti con piastrelle in graniglia di marmo, le pareti con intonaco di colore bianco. Non vi è impianto elettrico, ma la sola predisposizione. A terra e sui muri sono evidenti alcuni segni di umidità di risalita. Il garage si presenta in discrete condizioni.

### 7.5.5 La valutazione dell'immobile

Il coefficiente di merito globale del nostro immobile è il seguente :

N°	Caratteristiche	Valore qualitativo	Coeff. Di merito appartamento di stima
1	Caratt. di manutenzione e conservazione edificio	buone	1,05
2	Servizi ed utenze collegate all'edificio	Ordinaria	1
3	Caratteristiche tipologiche (abitazione)	fabbricato civile	1,25
4	Caratt. ambientali intrinseche (panoramicità, esposizione, luminosità)	ottime	1

5	Vetustà fisica	fabbr < 10 anni	0,85
6	Coeff. Di piano in presenza di ascensore	p. secondo	1
7	Stato di conservazione e manutenzione interno	Ottimo	1,05
9	Qualità delle rifiniture interne	normali	1
10	Caratteristiche tecniche e funzionali immobile	normali	1
11	Caratt. ambientali estrinseche (salubrità, ceto, rumorosità, parcheggi nella zona)	Buone	1
12	Locato/libero	occupato	0,95
13	Regolarità urbanistica	irregolare	0,65
			<b>0,72</b>

Il nostro valore unitario è pertanto dedotto dal prodotto del valore unitario nella zona per il rapporto tra il coefficiente di merito dell'immobile e quello di un immobile analogo nella stessa zona ma di caratteristiche ordinarie.

Da cui :

$€ 1000,00 \times 0,72/0,95 = € 758,00$  arrotondato **€ 760,00/mq. che rappresenta il valore di mercato unitario per l'immobile.**

**Il valore di mercato complessivo dell'immobile è pertanto dato dal prodotto del valore unitario per la superficie commerciale . Da cui :**

**€ 760,00 x 126,30 = € 95.988,00**

### 7.5.6 L'importo a base d'asta : quantificazione dei costi da detrarre

Costi da detrarre per lavori di completamento e spese tecniche : €. 23.900,00

**Detraendo i costi per la definizione delle opere, dell'iter amministrativo fino all'agibilità si ha  
95.988,00 – 23.900,00 = 72088,00 da cui si ha :**

**IMPORTO A BASE D'ASTA (arrotondato) €. 72.000,00**

### 7.5.7 Allegati

In allegato 9 la seguente documentazione dell'immobile :

- il verbale di accesso redatto
- la visura catastale dell'appartamento
- la planimetria catastale dell'appartamento
- la visura catastale del box
- la planimetria catastale del box
- documentazione fotografica dell'appartamento

### 7.6 LOTTO N° 6 : APPARTAMENTO UBICATO AL PIANO SECONDO, LATO SX E RELATIVO BOX DI PERTINENZA

LOTTO N°	DESTINAZIONE D'USO	PALAZZINA	CIVICO	PIANO	INT	DATI CATASTALI
6	appartamento	I	26	2	SX	60/556/16
	Box di pertinenza	I	24	Semint.		60/556/10

### 7.6.1 Operazioni peritali

In data 26 settembre 2024 alle ore 11.35 il sottoscritto tecnico incaricato ha effettuato un sopralluogo nell'appartamento, ove, coadiuvato dall'Ing. ██████████ ed alla presenza dalla signora ██████████ dichiaratasi custode come da verbale redatto in allegato, ha eseguito una ispezione dell'immobile, accertandone la conformità alla planimetria catastale e individuandone le caratteristiche costruttive, le rifiniture e lo stato di manutenzione ed eseguendo alcune foto ( in allegato il verbale redatto).

### 7.6.2 Individuazione del bene immobile: ubicazione, destinazione d'uso, caratteristiche generali e confini

Palazzina : I con ingresso dal civico 26

Piano ed interno: Secondo lato sx

Destinazione d'uso: residenziale

#### Confini:

Nord: con via Argentieri Acesi

Sud: area condominiale di accesso ai box

Ovest: con vano scala ed appartamento adiacente

Est: area condominiale di accesso ai box

### 7.6.3 Dati catastali

#### ***Appartamento***

Foglio: **60** – Particella: **556** – sub : **16**

Categoria: **A/2** – Classe: **10** –

Consistenza: **vani 6 - mq. 119**

Indirizzo : **via degli Argentieri Acesi 26, scala I, piano 2**

In allegato la visura storica e la planimetria catastale.

#### ***Box di pertinenza***

*Relazione per la determinazione dei valori di mercato delle unità immobiliari della Palazzina I ubicate in via* 36  
*Degli Argentieri Acesi ad Acireale (CT) di proprietà della Cooperativa ██████████ 86.1 in LCA*

Foglio: **60** – Particella: **556** – sub : **10**

Categoria: **C/6** – Classe: **9**

Consistenza: **mq. 18** -

Indirizzo : **via degli Argentieri Acesi 24, scala I, piano S1**

In allegato la visura storica e la planimetria catastale.

#### **7.6.4 Caratteristiche generali dell'appartamento e stato di manutenzione**

L'appartamento ha una superficie commerciale residenziale di circa 110,00 m<sup>2</sup> oltre alle superfici non residenziali ed costituito da un ampio locale ingresso/cucina/soggiorno, un bagno, una lavanderia e tre camere da letto, di cui una matrimoniale. Tutti i locali sono dotati di aperture che garantiscono la necessaria illuminazione e areazione naturale nel rispetto delle norme vigenti. L'appartamento possiede 2 ampi balconi sui 2 prospetti principali.

#### **Caratteristiche costruttive, finiture ed impianti**

##### Pavimenti:

I pavimenti sono in gres ceramico.

##### Pareti e soffitti:

Le pareti sono dipinte con idropittura a meno dei servizi igienici ove sono rivestite in ceramica fino all'altezza di mt. 2.20

##### Infissi:

gli infissi esterni sono in alluminio a taglio termico con persiana anch'essa in alluminio  
le porte interne in legno tamburato

##### Impianti:

L'appartamento è dotato di impianto elettrico e speciali a norme, impianto idrico e scarico. L'impianto di riscaldamento è con radiatori in alluminio collegati ad una caldaia alimentata a GPL.

##### Qualità rifiniture: medie

##### Condizione di manutenzione:

L'appartamento si presenta in ottimo stato di conservazione e risulta abitato dall'odierno occupante.

Il box di pertinenza :

Il box di pertinenza è ubicato al piano seminterrato, assegnato come da criterio stabilito ed esposto nella relazione generale, con accesso da rampa laterale ed ha una superficie di circa 18,00 m<sup>2</sup>. L'ingresso con saracinesca basculante . I pavimenti sono rivestiti con piastrelle in graniglia di marmo, le pareti con intonaco di colore bianco. Non vi è impianto elettrico, ma la sola predisposizione. A terra e sui muri sono evidenti alcuni segni di umidità di risalita. Il garage si presenta in discrete condizioni.

**7.6.5 La valutazione dell'immobile**

Il coefficiente di merito globale del nostro immobile è il seguente :

N°	Caratteristiche	Valore qualitativo	Coeff. Di merito appartamento di stima
1	Caratt. di manutenzione e conservazione edificio	buone	1,05
2	Servizi ed utenze collegate all'edificio	Ordinaria	1
3	Caratteristiche tipologiche (abitazione)	fabbricato civile	1,25
4	Caratt. ambientali intrinseche (panoramicità, esposizione, luminosità)	ottime	1
5	Vetustà fisica	fabbr < 10 anni	0,85
6	Coeff. Di piano in presenza di ascensore	p. secondo	1
7	Stato di conservazione e manutenzione interno	Ottimo	1,05
9	Qualità delle rifiniture interne	normali	1

10	Caratteristiche tecniche e funzionali immobile	normali	1
11	Caratt. ambientali estrinseche (salubrità, ceto, rumorosità, parcheggi nella zona)	Buone	1
12	Locato/libero	occupato	0,95
13	Regolarità urbanistica	irregolare	0,65
			<b>0,72</b>

Il nostro valore unitario è pertanto dedotto dal prodotto del valore unitario nella zona per il rapporto tra il coefficiente di merito dell'immobile e quello di un immobile analogo nella stessa zona ma di caratteristiche ordinarie.

Da cui :

$€ 1000,00 \times 0,72/0,95 = € 758,00$  arrotondato **€ 760,00/mq.** che rappresenta il **valore di mercato unitario per l'immobile.**

**Il valore di mercato complessivo dell'immobile è pertanto dato dal prodotto del valore unitario per la superficie commerciale . Da cui :**

$$€ 760,00 \times 126,30 = € 95.988,00$$

### 7.6.6 L'importo a base d'asta : quantificazione dei costi da detrarre

Costi da detrarre per lavori di completamento e spese tecniche : € 23.800,00

Poiché è stata rilevata nell'appartamento una modesta irregolarità nella distribuzione interna occorrerà anche detrarre il seguente costo per il singolo appartamento l'importo di € 2.500,00.

Detraendo i costi per la definizione delle opere, dell'iter amministrativo fino all'agibilità si ha  
95.988,00 – 23.900,00 – 2500,00= 69.588,00 da cui si ha :

**IMPORTO A BASE D'ASTA (arrotondato)**

**€. 70.000,00**

### 7.6.7 Allegati

In allegato 11 la seguente documentazione dell'immobile :

- il verbale di accesso redatto
- la visura catastale dell'appartamento
- la planimetria catastale dell'appartamento
- la visura catastale del box
- la planimetria catastale del box
- documentazione fotografica dell'appartamento

### 7.7 LOTTO N° 7 : APPARTAMENTO UBICATO AL PIANO TERZO, LATO DX E RELATIVO BOX DI PERTINENZA

LOTTO N°	DESTINAZIONE D'USO	PALAZZINA	CIVICO	PIANO	INT	DATI CATASTALI
4	appartamento	I	26	3	DX	60/556/17
	Box di pertinenza	I	24	Semint.		60/556/1

### 7.7.1 Operazioni peritali

In data 26 settembre 2024 alle ore 11.10 il sottoscritto tecnico incaricato ha effettuato un sopralluogo nell'appartamento, ove, coadiuvato dall'Ing. ██████████ ed alla presenza del signor ██████████ ██████████ in sostituzione della signora Leone Giuseppina, dichiarata custode come da verbale redatto in allegato, ha eseguito una ispezione dell'immobile, accertandone la conformità alla planimetria catastale e individuandone le caratteristiche costruttive, le rifiniture e lo stato di manutenzione ed eseguendo alcune foto ( in allegato il verbale redatto).

### 7.7.2 Individuazione del bene immobile: ubicazione, destinazione d'uso, caratteristiche generali e confini

Palazzina : I con ingresso dal civico 26

Piano ed interno: Terzo lato dx

Destinazione d'uso: residenziale

#### Confini:

Nord: con via Argentieri Acesi

Sud: area condominiale di accesso ai box

Ovest: con vano scala ed appartamento adiacente

Est: area condominiale di accesso ai box

### 7.7.3 Dati catastali

#### ***Appartamento***

Foglio: **60** – Particella: **556** – sub : **17**

Categoria: **A/2** – Classe: **10** –

Consistenza: **vani 6 - mq. 119**

Indirizzo : **via degli Argentieri Acesi 26, scala I, piano 3**

In allegato la visura storica e la planimetria catastale.

#### ***Box di pertinenza***

*Relazione per la determinazione dei valori di mercato delle unità immobiliari della Palazzina I ubicate in via 41  
Degli Argentieri Acesi ad Acireale (CT) di proprietà della Cooperativa ██████████ 86.1 in LCA*

Foglio: **60** – Particella: **556** – sub : **1**

Categoria: **C/6** – Classe: **9**

Consistenza: **mq. 18** -

Indirizzo : **via degli Argentieri Acesi 24, scala I, piano S1**

In allegato la visura storica e la planimetria catastale.

#### **7.7.4 Caratteristiche generali dell'appartamento e stato di manutenzione**

L'appartamento ha una superficie commerciale residenziale di circa 110,00 m<sup>2</sup> oltre alle superfici non residenziali ed costituito da un ampio locale ingresso/cucina/soggiorno, un bagno, una lavanderia e tre camere da letto, di cui una matrimoniale. Tutti i locali sono dotati di aperture che garantiscono la necessaria illuminazione e areazione naturale nel rispetto delle norme vigenti. L'appartamento possiede 2 ampi balconi sui 2 prospetti principali.

#### **Caratteristiche costruttive, finiture ed impianti**

##### Pavimenti:

I pavimenti sono in gres ceramico.

##### Pareti e soffitti:

Le pareti sono dipinte con idropittura a meno dei servizi igienici ove sono rivestite in ceramica fino all'altezza di mt. 2.20

##### Infissi:

gli infissi esterni sono in alluminio a taglio termico con persiana anch'essa in alluminio  
le porte interne in legno tamburato

##### Impianti:

L'appartamento è dotato di impianto elettrico e speciali a norme, impianto idrico e scarico. L'impianto di riscaldamento è con radiatori in alluminio collegati ad una caldaia alimentata a GPL.

##### Qualità rifiniture: medie

##### Condizione di manutenzione:

L'appartamento si presenta in ottimo stato di conservazione e risulta abitato dall'odierno occupante.

Il box di pertinenza :

Il box di pertinenza è ubicato al piano seminterrato, assegnato come da criterio stabilito ed esposto nella relazione generale, con accesso da rampa laterale ed ha una superficie di circa 18,00 m<sup>2</sup>. L'ingresso con saracinesca basculante . I pavimenti sono rivestiti con piastrelle in graniglia di marmo, le pareti con intonaco di colore bianco. Non vi è impianto elettrico, ma la sola predisposizione. A terra e sui muri sono evidenti alcuni segni di umidità di risalita. Il garage si presenta in discrete condizioni.

**7.7.5 La valutazione dell'immobile**

Il coefficiente di merito globale del nostro immobile è il seguente :

N°	Caratteristiche	Valore qualitativo	Coeff. Di merito appartamento di stima
1	Caratt. di manutenzione e conservazione edificio	buone	1,05
2	Servizi ed utenze collegate all'edificio	Ordinaria	1
3	Caratteristiche tipologiche (abitazione)	fabbricato civile	1,25
4	Caratt. ambientali intrinseche (panoramicità, esposizione, luminosità)	ottime	1
5	Vetustà fisica	fabbr < 10 anni	0,85
6	Coeff. Di piano in presenza di ascensore	p. terzo	1
7	Stato di conservazione e manutenzione interno	Ottimo	1,05
9	Qualità delle rifiniture interne	normali	1

10	Caratteristiche tecniche e funzionali immobile	normali	1
11	Caratt. ambientali estrinseche (salubrità, ceto, rumorosità, parcheggi nella zona)	Buone	1
12	Locato/libero	occupato	0,95
13	Regolarità urbanistica	irregolare	0,65
			<b>0,72</b>

Il nostro valore unitario è pertanto dedotto dal prodotto del valore unitario nella zona per il rapporto tra il coefficiente di merito dell'immobile e quello di un immobile analogo nella stessa zona ma di caratteristiche ordinarie.

Da cui :

$€ 1000,00 \times 0,72/0,95 = € 758,00$  arrotondato **€ 760,00/mq.** che rappresenta il **valore di mercato unitario per l'immobile.**

**Il valore di mercato complessivo dell'immobile è pertanto dato dal prodotto del valore unitario per la superficie commerciale . Da cui :**

$$€ 760,00 \times 126,30 = € 95.988,00$$

### 7.7.6 L'importo a base d'asta : quantificazione dei costi da detrarre

Costi da detrarre per lavori di completamento e spese tecniche : € 23.800,00

Poiché è stata rilevata nell'appartamento una modesta irregolarità nella distribuzione interna occorrerà anche detrarre il seguente costo per il singolo appartamento l'importo di € 2.500,00.

Detraendo i costi per la definizione delle opere, dell'iter amministrativo fino all'agibilità si ha  
95.988,00 – 23.900,00 – 2500,00= 69.588,00 da cui si ha :

**IMPORTO A BASE D'ASTA (arrotondato)**

**€. 70.000,00**

### 7.7.7 Allegati

In allegato 12 la seguente documentazione dell'immobile :

- il verbale di accesso redatto
- la visura catastale dell'appartamento
- la planimetria catastale dell'appartamento
- la visura catastale del box
- la planimetria catastale del box
- documentazione fotografica dell'appartamento

### 7.8 LOTTO N° 8 : APPARTAMENTO UBICATO AL PIANO TERZO, LATO SX E RELATIVO BOX DI PERTINENZA

LOTTO N°	DESTINAZIONE D'USO	PALAZZINA	CIVICO	PIANO	INT	DATI CATASTALI
4	appartamento	I	26	3	SX	60/556/18
	Box di pertinenza	I	24	Semint.		60/556/4

### 7.8.1 Operazioni peritali

In data 26 settembre 2024 alle ore 11.00 il sottoscritto tecnico incaricato ha effettuato un sopralluogo nell'appartamento, ove, coadiuvato dall'Ing. ██████████ ed alla presenza del signor ██████████ dichiaratosi custode come da verbale redatto in allegato, ha eseguito una ispezione dell'immobile, accertandone la conformità alla planimetria catastale e individuandone le caratteristiche costruttive, le rifiniture e lo stato di manutenzione ed eseguendo alcune foto ( in allegato il verbale redatto).

### 7.8.2 Individuazione del bene immobile: ubicazione, destinazione d'uso, caratteristiche generali e confini

Palazzina : I con ingresso dal civico 26  
Piano ed interno: Terzo lato sx  
Destinazione d'uso: residenziale

#### Confini:

Nord: con via Argentieri Acesi  
Sud: area condominiale di accesso ai box  
Ovest: con vano scala ed appartamento adiacente  
Est: area condominiale di accesso ai box

### 7.8.3 Dati catastali

#### ***Appartamento***

Foglio: **60** – Particella: **556** – sub : **18**  
Categoria: **A/2** – Classe: **10** –  
Consistenza: **vani 6 - mq. 119**  
Indirizzo : **via degli Argentieri Acesi 26, scala I, piano 3**

In allegato la visura storica e la planimetria catastale.

#### ***Box di pertinenza***

Foglio: **60** – Particella: **556** – sub : **4**

Categoria: **C/6** – Classe: **9**

Consistenza: **mq. 18** -

Indirizzo : **via degli Argentieri Acesi 24, scala I, piano S1**

In allegato la visura storica e la planimetria catastale.

#### **7.8.4 Caratteristiche generali dell'appartamento e stato di manutenzione**

L'appartamento ha una superficie commerciale residenziale di circa 110,00 m<sup>2</sup> oltre alle superfici non residenziali ed costituito da un ampio locale ingresso/cucina/soggiorno, un bagno, una lavanderia e tre camere da letto, di cui una matrimoniale. Tutti i locali sono dotati di aperture che garantiscono la necessaria illuminazione e areazione naturale nel rispetto delle norme vigenti. L'appartamento possiede 2 ampi balconi sui 2 prospetti principali.

#### **Caratteristiche costruttive, finiture ed impianti**

##### Pavimenti:

I pavimenti sono in gres ceramico.

##### Pareti e soffitti:

Le pareti sono dipinte con idropittura a meno dei servizi igienici ove sono rivestite in ceramica fino all'altezza di mt. 2.20

##### Infissi:

gli infissi esterni sono in alluminio a taglio termico con persiana anch'essa in alluminio

le porte interne in legno tamburato

##### Impianti:

L'appartamento è dotato di impianto elettrico e speciali a norme, impianto idrico e scarico. L'impianto di riscaldamento è con radiatori in alluminio collegati ad una caldaia alimentata a GPL.

Qualità rifiniture: medie

##### Condizione di manutenzione:

L'appartamento si presenta in ottimo stato di conservazione e risulta abitato dall'odierno occupante.

Il box di pertinenza :

Il box di pertinenza è ubicato al piano seminterrato, assegnato come da criterio stabilito ed esposto nella relazione generale, con accesso da rampa laterale ed ha una superficie di circa 18,00 m<sup>2</sup>. L'ingresso con saracinesca basculante . I pavimenti sono rivestiti con piastrelle in graniglia di marmo, le pareti con intonaco di colore bianco. Non vi è impianto elettrico, ma la sola predisposizione. A terra e sui muri sono evidenti alcuni segni di umidità di risalita. Il garage si presenta in discrete condizioni.

**7.8.5 La valutazione dell'immobile**

Il coefficiente di merito globale del nostro immobile è il seguente :

N°	Caratteristiche	Valore qualitativo	Coeff. Di merito appartamento di stima
1	Caratt. di manutenzione e conservazione edificio	buone	1,05
2	Servizi ed utenze collegate all'edificio	Ordinaria	1
3	Caratteristiche tipologiche (abitazione)	fabbricato civile	1,25
4	Caratt. ambientali intrinseche (panoramicità, esposizione, luminosità)	ottime	1
5	Vetustà fisica	fabbr < 10 anni	0,85
6	Coeff. Di piano in presenza di ascensore	p. terzo	1
7	Stato di conservazione e manutenzione interno	Ottimo	1,05
9	Qualità delle rifiniture interne	normali	1
10	Caratteristiche tecniche e funzionali immobile	normali	1

11	Caratt. ambientali estrinseche (salubrità, ceto, rumorosità, parcheggi nella zona)	Buone	1
12	Locato/libero	occupato	0,95
13	Regolarità urbanistica	irregolare	0,65
			<b>0,72</b>

Il nostro valore unitario è pertanto dedotto dal prodotto del valore unitario nella zona per il rapporto tra il coefficiente di merito dell'immobile e quello di un immobile analogo nella stessa zona ma di caratteristiche ordinarie.

Da cui :

$€ 1000,00 \times 0,72/0,95 = € 758,00$  arrotondato **€ 760,00/mq.** che rappresenta il **valore di mercato unitario per l'immobile.**

**Il valore di mercato complessivo dell'immobile è pertanto dato dal prodotto del valore unitario per la superficie commerciale . Da cui :**

**$€ 760,00 \times 126,30 = € 95.988,00$**

### **7.8.6 L'importo a base d'asta : quantificazione dei costi da detrarre**

Costi da detrarre per lavori di completamento e spese tecniche : € 23.800,00

Poiché è stata rilevata nell'appartamento una modesta irregolarità nella distribuzione interna occorrerà anche detrarre il seguente costo per il singolo appartamento l'importo di € 2.500,00.

Detraendo i costi per la definizione delle opere, dell'iter amministrativo fino all'agibilità si ha  
95.988,00 – 23.900,00 – 2500,00= 69.588,00 da cui si ha :

**IMPORTO A BASE D'ASTA (arrotondato)**

**€. 70.000,00**

### 7.8.7 Allegati

In allegato 13 la seguente documentazione dell'immobile :

- il verbale di accesso redatto
- la visura catastale dell'appartamento
- la planimetria catastale dell'appartamento
- la visura catastale del box
- la planimetria catastale del box
- documentazione fotografica dell'appartamento

### 7.9 LOTTO N° 9 : APPARTAMENTO UBICATO AL PIANO QUARTO, LATO DX E RELATIVO BOX DI PERTINENZA

LOTTO N°	DESTINAZIONE D'USO	PALAZZINA	CIVICO	PIANO	INT	DATI CATASTALI
4	appartamento	I	26	4	DX	60/556/19
	Box di pertinenza	I	24	Semint.		60/556/2

#### 7.9.1 Operazioni peritali

In data 26 settembre 2024 alle ore 11.25 il sottoscritto tecnico incaricato ha effettuato un sopralluogo nell'appartamento, ove, coadiuvato dall'Ing. ██████████ ed alla presenza della signora ██████████ ██████████ in sostituzione della sorella signora ██████████ dichiarata custode come da verbale redatto in allegato, ha eseguito una ispezione dell'immobile, accertandone la conformità alla planimetria catastale e individuandone le caratteristiche costruttive, le rifiniture e lo stato di manutenzione ed eseguendo alcune foto ( in allegato il verbale redatto).

### **7.9.2 Individuazione del bene immobile: ubicazione, destinazione d'uso, caratteristiche generali e confini**

Palazzina : I con ingresso dal civico 26  
Piano ed interno: quarto lato dx  
Destinazione d'uso: residenziale

#### Confini:

Nord: con via Argentieri Acesi  
Sud: area condominiale di accesso ai box  
Ovest: con vano scala ed appartamento adiacente  
Est: area condominiale di accesso ai box

### **7.9.3 Dati catastali**

#### ***Appartamento***

Foglio: **60** – Particella: **556** – sub : **19**  
Categoria: **A/2** – Classe: **10** –  
Consistenza: **vani 6 - mq. 119**  
Indirizzo : **via degli Argentieri Acesi 26, scala I, piano 4**

In allegato la visura storica e la planimetria catastale.

#### ***Box di pertinenza***

Foglio: **60** – Particella: **556** – sub : **2**  
Categoria: **C/6** – Classe: **9**

Consistenza: **mq. 18** -

Indirizzo : **via degli Argentieri Acesi 24, scala I, piano S1**

In allegato la visura storica e la planimetria catastale.

#### **7.9.4 Caratteristiche generali dell'appartamento e stato di manutenzione**

L'appartamento ha una superficie commerciale residenziale di circa 110,00 m<sup>2</sup> oltre alle superfici non residenziali ed costituito da un ampio locale ingresso/cucina/soggiorno, un bagno, una lavanderia e tre camere da letto, di cui una matrimoniale. Tutti i locali sono dotati di aperture che garantiscono la necessaria illuminazione e areazione naturale nel rispetto delle norme vigenti. L'appartamento possiede 2 ampi balconi sui 2 prospetti principali.

#### **Caratteristiche costruttive, finiture ed impianti**

##### Pavimenti:

I pavimenti sono in gres ceramico.

##### Pareti e soffitti:

Le pareti sono dipinte con idropittura a meno dei servizi igienici ove sono rivestite in ceramica fino all'altezza di mt. 2.20

##### Infissi:

gli infissi esterni sono in alluminio a taglio termico con persiana anch'essa in alluminio

le porte interne in legno tamburato

##### Impianti:

L'appartamento è dotato di impianto elettrico e speciali a norme, impianto idrico e scarico. L'impianto di riscaldamento è con radiatori in alluminio collegati ad una caldaia alimentata a GPL.

Qualità rifiniture: medie

##### Condizione di manutenzione:

L'appartamento si presenta in ottimo stato di conservazione e risulta abitato dall'odierno occupante.

##### Il box di pertinenza :

Il box di pertinenza è ubicato al piano seminterrato, assegnato come da criterio stabilito ed esposto nella relazione generale, con accesso da rampa laterale ed ha una superficie di circa 18,00 m<sup>2</sup>. L'ingresso con saracinesca basculante. I pavimenti sono rivestiti con piastrelle in graniglia di marmo, le pareti con intonaco di colore bianco. Non vi è impianto elettrico, ma la sola predisposizione. A terra e sui muri sono evidenti alcuni segni di umidità di risalita. Il garage si presenta in discrete condizioni.

### 7.9.5 La valutazione dell'immobile

Il coefficiente di merito globale del nostro immobile è il seguente :

N°	Caratteristiche	Valore qualitativo	Coeff. Di merito appartamento di stima
1	Caratt. di manutenzione e conservazione edificio	buone	1,05
2	Servizi ed utenze collegate all'edificio	Ordinaria	1
3	Caratteristiche tipologiche (abitazione)	fabbricato civile	1,25
4	Caratt. ambientali intrinseche (panoramicità, esposizione, luminosità)	ottime	1
5	Vetustà fisica	fabbr < 10 anni	0,85
6	Coeff. Di piano in presenza di ascensore	p. quarto	1,05
7	Stato di conservazione e manutenzione interno	Ottimo	1,05
9	Qualità delle rifiniture interne	normali	1
10	Caratteristiche tecniche e funzionali immobile	normali	1
11	Caratt. ambientali estrinseche (salubrità, ceto, rumorosità, parcheggi nella zona)	Buone	1

12	Locato/libero	occupato	0,95
13	Regolarità urbanistica	irregolare	0,65
			<b>0,76</b>

Il nostro valore unitario è pertanto dedotto dal prodotto del valore unitario nella zona per il rapporto tra il coefficiente di merito dell'immobile e quello di un immobile analogo nella stessa zona ma di caratteristiche ordinarie.

Da cui :

$€ 1000,00 \times 0,76/0,95 = € 800,00$  arrotondato **€ 800,00/mq.** che rappresenta il **valore di mercato unitario per l'immobile.**

**Il valore di mercato complessivo dell'immobile è pertanto dato dal prodotto del valore unitario per la superficie commerciale . Da cui :**

$$\mathbf{€ 800,00 \times 126,30 = € 101.040,00}$$

#### **7.9.6 L'importo a base d'asta : quantificazione dei costi da detrarre**

Costi da detrarre per lavori di completamento e spese tecniche : € 23.800,00

Poiché è stata rilevata nell'appartamento una modesta irregolarità nella distribuzione interna occorrerà anche detrarre il seguente costo per il singolo appartamento l'importo di € 2.500,00.

**Detraendo i costi per la definizione delle opere, dell'iter amministrativo fino all'agibilità si ha  $101.040,00 - 23.900,00 - 2500,00 = 74.640,00$  da cui si ha :**

**IMPORTO A BASE D'ASTA (arrotondato) € 75.000,00**

### 7.9.7 Allegati

In allegato 14 la seguente documentazione dell’immobile :

- il verbale di accesso redatto
- la visura catastale dell’appartamento
- la planimetria catastale dell’appartamento
- la visura catastale del box
- la planimetria catastale del box
- documentazione fotografica dell’appartamento

### 7.10 LOTTO N° 10 : APPARTAMENTO UBICATO AL PIANO QUARTO, LATO SX E RELATIVO BOX DI PERTINENZA

LOTTO N°	DESTINAZIONE D'USO	PALAZZINA	CIVICO	PIANO	INT	DATI CATASTALI
4	appartamento	I	26	4	DX	60/556/20
	Box di pertinenza	I	24	Semint.		60/556/3

#### 7.10.1 Operazioni peritali

In data 26 settembre 2024 alle ore 11.15 il sottoscritto tecnico incaricato ha effettuato un sopralluogo nell’appartamento, ove, coadiuvato dall’Ing. ██████████ ed alla presenza della signora ██████████ dichiaratasi custode come da verbale redatto in allegato, ha eseguito una ispezione dell’immobile, accertandone la conformità alla planimetria catastale e individuandone le caratteristiche costruttive, le rifiniture e lo stato di manutenzione ed eseguendo alcune foto ( in allegato il verbale redatto).

### 7.10.2 Individuazione del bene immobile: ubicazione, destinazione d'uso, caratteristiche generali e confini

Palazzina : I con ingresso dal civico 26

Piano ed interno: quarto lato sx

Destinazione d'uso: residenziale

#### Confini:

Nord: con via Argentieri Acesi

Sud: area condominiale di accesso ai box

Ovest: con vano scala ed appartamento adiacente

Est: area condominiale di accesso ai box

### 7.10.3 Dati catastali

#### ***Appartamento***

Foglio: **60** – Particella: **556** – sub : **20**

Categoria: **A/2** – Classe: **10** –

Consistenza: **vani 6 - mq. 119**

Indirizzo : **via degli Argentieri Acesi 26, scala I, piano 4**

In allegato la visura storica e la planimetria catastale.

#### ***Box di pertinenza***

Foglio: **60** – Particella: **556** – sub : **3**

Categoria: **C/6** – Classe: **9**

Consistenza: **mq. 18** -

Indirizzo : **via degli Argentieri Acesi 24, scala I, piano S1**

In allegato la visura storica e la planimetria catastale.

### 7.10.4 Caratteristiche generali dell'appartamento e stato di manutenzione

L'appartamento ha una superficie commerciale residenziale di circa 110,00 m<sup>2</sup> oltre alle superfici non residenziali ed costituito da un ampio locale ingresso/cucina/soggiorno, un bagno, una

lavanderia e tre camere da letto, di cui una matrimoniale. Tutti i locali sono dotati di aperture che garantiscono la necessaria illuminazione e areazione naturale nel rispetto delle norme vigenti. L'appartamento possiede 2 ampi balconi sui 2 prospetti principali.

### **Caratteristiche costruttive, finiture ed impianti**

#### **Pavimenti:**

I pavimenti sono in gres ceramico.

#### **Pareti e soffitti:**

Le pareti sono dipinte con idropittura a meno dei servizi igienici ove sono rivestite in ceramica fino all'altezza di mt. 2.20

#### **Infissi:**

gli infissi esterni sono in alluminio a taglio termico con persiana anch'essa in alluminio  
le porte interne in legno tamburato

#### **Impianti:**

L'appartamento è dotato di impianto elettrico e speciali a norme, impianto idrico e scarico. L'impianto di riscaldamento è con radiatori in alluminio collegati ad una caldaia alimentata a GPL.

**Qualità rifiniture:** medie

#### **Condizione di manutenzione:**

L'appartamento si presenta in ottimo stato di conservazione e risulta abitato dall'odierno occupante.

#### **Il box di pertinenza :**

Il box di pertinenza è ubicato al piano seminterrato, assegnato come da criterio stabilito ed esposto nella relazione generale, con accesso da rampa laterale ed ha una superficie di circa 18,00 m<sup>2</sup>. L'ingresso con saracinesca basculante . I pavimenti sono rivestiti con piastrelle in graniglia di marmo, le pareti con intonaco di colore bianco. Non vi è impianto elettrico, ma la sola predisposizione. A terra e sui muri sono evidenti alcuni segni di umidità di risalita. Il garage si presenta in discrete condizioni.

**7.10.5 La valutazione dell'immobile**

Il coefficiente di merito globale del nostro immobile è il seguente :

<b>N°</b>	<b>Caratteristiche</b>	<b>Valore qualitativo</b>	<b>Coeff. Di merito appartamento di stima</b>
1	Caratt. di manutenzione e conservazione edificio	buone	1,05
2	Servizi ed utenze collegate all'edificio	Ordinaria	1
3	Caratteristiche tipologiche (abitazione)	fabbricato civile	1,25
4	Caratt. ambientali intrinseche (panoramicità, esposizione, luminosità)	ottime	1
5	Vetustà fisica	fabbr < 10 anni	0,85
6	Coeff. Di piano in presenza di ascensore	p. quarto	1,05
7	Stato di conservazione e manutenzione interno	Ottimo	1,05
9	Qualità delle rifiniture interne	normali	1
10	Caratteristiche tecniche e funzionali immobile	normali	1
11	Caratt. ambientali estrinseche (salubrità, ceto, rumorosità, parcheggi nella zona)	Buone	1
12	Locato/libero	Occupato	0,95
13	Regolarità urbanistica	irregolare	0,65
			<b>0,76</b>

Il nostro valore unitario è pertanto dedotto dal prodotto del valore unitario nella zona per il rapporto tra il coefficiente di merito dell'immobile e quello di un immobile analogo nella stessa

zona ma di caratteristiche ordinarie.

Da cui :

$€ 1000,00 \times 0,76/0,95 = € 800,00$  arrotondato **€ 800,00/mq.** che rappresenta il **valore di mercato unitario per l'immobile.**

**Il valore di mercato complessivo dell'immobile è pertanto dato dal prodotto del valore unitario per la superficie commerciale . Da cui :**

$$€ 800,00 \times 126,30 = € 101.040,00$$

#### **7.10.6 L'importo a base d'asta : quantificazione dei costi da detrarre**

Costi da detrarre per lavori di completamento e spese tecniche : € 23.800,00

Poiché è stata rilevata nell'appartamento una modesta irregolarità nella distribuzione interna occorrerà anche detrarre il seguente costo per il singolo appartamento l'importo di € 2.500,00.

**Detraendo i costi per la definizione delle opere, dell'iter amministrativo fino all'agibilità si ha**  
 **$101.040,00 - 23.900,00 - 2500,00 = 74.640,00$  da cui si ha :**

**IMPORTO A BASE D'ASTA (arrotondato) € 75.000,00**

#### **7.10.7 Allegati**

In allegato 15 la seguente documentazione dell'immobile :

- il verbale di accesso redatto

- la visura catastale dell'appartamento
- la planimetria catastale dell'appartamento
- la visura catastale del box
- la planimetria catastale del box
- documentazione fotografica dell'appartamento

## **8 TABELLA RIEPILOGATIVA DEI LOTTI, DEI VALORI DI STIMA E DEI VALORI A BASE D'ASTA**

Di seguito si riporta una tabella riepilogativa contenente i 10 appartamenti con i dati catastali dell'appartamento e del relativo box di pertinenza, i valori di mercato individuati, i costi di completamento e regolarizzazione da detrarre ed i valori a base d'asta.

## **9 CONCLUSIONI**

A tal punto il sottoscritto ritenendo di aver assolto all'incarico assegnatogli rassegna la presente relazione di consulenza composta da 60 pagine compreso l'indice, una tabella riepilogativa e da un fascicolo per allegati con relativo indice composto da 14 allegati.

Palermo, 7 NOVEMBRE 2024

*Il Tecnico incaricato*

*Ing. Vito Zichichi*