

[REDACTED]

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

[REDACTED]

[REDACTED]

Commissario liquidatore Avv. [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)***

PALAZZINA C
(ingresso via Argentieri Acesi n°16)

Palermo, 30 giugno 2025

IL TECNICO INCARICATO

[REDACTED]

Sommario

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

7.2.3	Dati catastali.....	18
7.2.4	Caratteristiche generali dell'appartamento e stato di manutenzione	18
7.2.5	La valutazione dell'immobile	19
7.2.6	Valore effettivo di stima da porre a base d'asta : quantificazione dei costi da detrarre 21	
7.2.7	Allegati	21
7.3	LOTTO N° 3 : APPARTAMENTO UBICATO AL PIANO PRIMO, LATO DX E RELATIVO BOX DI PERTINENZA	22
7.3.1	Operazioni peritali.....	22
7.3.2	Individuazione del bene immobile: ubicazione, destinazione d'uso, caratteristiche generali e confini	22
7.3.3	Dati catastali.....	23
7.3.4	Caratteristiche generali dell'appartamento e stato di manutenzione	23
7.3.5	La valutazione dell'immobile	25
7.3.6	L'importo a base d'asta : quantificazione dei costi da detrarre.....	26
7.3.7	Allegati	26
7.4	LOTTO N° 4 : APPARTAMENTO UBICATO AL PIANO PRIMO, LATO SX E RELATIVO BOX DI PERTINENZA	27
7.4.1	Individuazione del bene immobile: ubicazione, destinazione d'uso, caratteristiche generali e confini	27
7.4.2	Dati catastali.....	28
7.4.3	Caratteristiche generali dell'appartamento e stato di manutenzione	28
7.4.4	La valutazione dell'immobile	29
7.4.5	L'importo a base d'asta : quantificazione dei costi da detrarre.....	31
7.4.6	Allegati	31
7.5	LOTTO N° 5 : APPARTAMENTO UBICATO AL PIANO SECONDO, LATO DX E RELATIVO BOX DI PERTINENZA	31
7.5.1	Individuazione del bene immobile: ubicazione, destinazione d'uso, caratteristiche generali e confini	32
7.5.2	Dati catastali.....	32

7.5.3	Caratteristiche generali dell'appartamento e stato di manutenzione	33
7.5.4	La valutazione dell'immobile	34
7.5.5	L'importo a base d'asta : quantificazione dei costi da detrarre.....	36
7.5.6	Allegati	36
7.6	LOTTO N° 6 : APPARTAMENTO UBICATO AL PIANO SECONDO, LATO SX E RELATIVO BOX DI PERTINENZA	36
7.6.1	Individuazione del bene immobile: ubicazione, destinazione d'uso, caratteristiche generali e confini	37
7.6.2	Dati catastali.....	37
7.6.3	Caratteristiche generali dell'appartamento e stato di manutenzione	38
7.6.4	La valutazione dell'immobile	39
7.6.5	L'importo a base d'asta : quantificazione dei costi da detrarre.....	41
7.6.6	Allegati.....	41
7.7	LOTTO N° 7 : APPARTAMENTO UBICATO AL PIANO TERZO, LATO DX E RELATIVO BOX DI PERTINENZA	41
7.7.1	Individuazione del bene immobile: ubicazione, destinazione d'uso, caratteristiche generali e confini	42
7.7.2	Dati catastali.....	42
7.7.3	Caratteristiche generali dell'appartamento e stato di manutenzione	43
7.7.4	La valutazione dell'immobile	44
7.7.5	L'importo a base d'asta : quantificazione dei costi da detrarre.....	45
7.7.6	Allegati.....	46
7.8	LOTTO N° 8 : APPARTAMENTO UBICATO AL PIANO TERZO, LATO SX E RELATIVO BOX DI PERTINENZA	46
7.8.1	Individuazione del bene immobile: ubicazione, destinazione d'uso, caratteristiche generali e confini	47
7.8.2	Dati catastali.....	47
7.8.3	Caratteristiche generali dell'appartamento e stato di manutenzione	48
7.8.4	La valutazione dell'immobile	49
7.8.5	L'importo a base d'asta : quantificazione dei costi da detrarre.....	50

7.8.6	Allegati	51
7.9	LOTTO N° 9 : APPARTAMENTO UBICATO AL PIANO QUARTO, LATO DX E RELATIVO BOX DI PERTINENZA	51
7.9.1	Individuazione del bene immobile: ubicazione, destinazione d'uso, caratteristiche generali e confini	52
7.9.2	Dati catastali	52
7.9.3	Caratteristiche generali dell'appartamento e stato di manutenzione	53
7.9.4	La valutazione dell'immobile	53
7.9.5	L'importo a base d'asta : quantificazione dei costi da detrarre.....	55
7.9.6	Allegati	55
7.10	LOTTO N° 10 : APPARTAMENTO UBICATO AL PIANO QUARTO, LATO SX E RELATIVO BOX DI PERTINENZA	55
7.10.1	Individuazione del bene immobile: ubicazione, destinazione d'uso, caratteristiche generali e confini	56
7.10.2	Dati catastali	56
7.10.3	Caratteristiche generali dell'appartamento e stato di manutenzione	57
7.10.4	La valutazione dell'immobile	58
7.10.5	L'importo a base d'asta : quantificazione dei costi da detrarre.....	60
7.10.6	Allegati	60
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 [REDACTED] con comunicazione via Pec del 20.11.2023, è stato incaricato dall'Avv. Rosalba Basile, 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).

La presente relazione tecnica ha per oggetto le unità immobiliari della palazzina C e quindi i 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 e come risultante dai verbali di sopralluogo redatti, ha effettuato sopralluoghi in data 9 aprile 2024 per un appartamento facente parte dell'originario pignoramento Lizio, successivamente in data 16 luglio 2024 ed in data 24 ottobre 2024 per la quasi totalità delle unità immobiliari, in data 27 novembre 2024 per l'immobile ubicato al piano terzo , lato dx, (in allegato alla relazione generale le relative comunicazioni).

I sopralluoghi sono stati eseguiti alla presenza del Signor [REDACTED] nominato dalla impresa [REDACTED] 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 "C" e cioè 10 appartamenti con i relativi box auto pertinenziali. Come specificato al capitolo 4 della Relazione Generale ed accertato nel corso dei sopralluoghi (vedi verbali redatti) l' occupazione odierna dei box non è coerente con i criteri di assegnazione stabiliti dalla Cooperativa (vedi allegato 25 della Relazione Generale) . Nella vendita tuttavia all'appartamento viene assegnata la pertinenza spettante secondo regolamento.

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	60/557/54	60/557/50
terra	sx	60/557/55	60/557/51
primo	dx	60/557/56	60/557/49
primo	sx	60/557/57	60/557/52
secondo	dx	60/557/58	60/557/48
secondo	sx	60/557/59	60/557/53
terzo	dx	60/557/60	60/557/44
terzo	sx	60/557/61	60/557/47
quarto	dx	60/557/62	60/557/45
quarto	sx	60/557/63	60/557/46

4 L' EDIFICIO C : UBICAZIONE E CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

La palazzina C è un fabbricato isolato ubicato prospiciente sulla strada con accesso dal civico 16 mediante passaggio pedonale. Dal civico 14, 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 si copertura, ancora in corso di costruzione.

L'ingresso pedonale avviene attraverso un passaggio pavimentato e delimitato da cancello e ringhiere 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 dal 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 C pari ad €. 29.623,84 (vedi tabella in Relazione Generale) da cui per ogni appartamento (arrotondato)	€. 3.000,00
SOMMANO	€. 23.800,00

7 LA STIMA DEGLI APPARTAMENTI : IMMOBILI DELLA PALAZZINA C

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

APPARTAMENTO				BOX AUTO PIANO SEMINTERRATO
N°	PIANO	LATO	DATI CATASTALI (foglio/part/sub)	DATI CATASTALI (foglio/part/sub)
1	terra	dx	60/557/54	60/557/50
2	terra	sx	60/557/55	60/557/51
3	primo	dx	60/557/56	60/557/49
4	primo	sx	60/557/57	60/557/52

5	secondo	dx	60/557/58	60/557/48
6	secondo	sx	60/557/59	60/557/53
7	terzo	dx	60/557/60	60/557/44
8	terzo	sx	60/557/61	60/557/47
9	quarto	dx	60/557/62	60/557/45
10	quarto	sx	60/557/63	60/557/46

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	C	16	T	DX	60/557/54
	Box di pertinenza	C	14	Semint.		60/557/50

7.1.1 Operazioni peritali

In data 24 ottobre 2024 il sottoscritto tecnico incaricato ha effettuato un sopralluogo nell'appartamento, alla presenza del signor [REDACTED] che dichiara di essere il custode dell'immobile e che in tale occasione consegna l'immobile al sottoscritto, quale delegato del Commissario LCA, come da verbale di consegna redatto in allegato.

Il sottoscritto tecnico 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 : C con ingresso dal civico 16

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: **557** – sub : **54**

Categoria: **A/2** – Classe: **10** –

Consistenza: **vani 6 - mq. 120**

Indirizzo : **via degli Argentieri Acesi 16, scala C, piano T**

In allegato la visura storica e la planimetria catastale.

Box di pertinenza

Foglio: **60** – Particella: **557** – sub : **50**

Categoria: **C/6** – Classe: **9**

Consistenza: **mq. 18** -

Indirizzo : **via degli Argentieri Acesi 14, scala C, 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 m² 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 buono stato di conservazione ed è attualmente vuoto e non abitato dall'occupante che lo ha consegnato al Commissario LCA 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 m². 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	Buono	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	irregolare	0,65
			0,65

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 :

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

Il valore di stima complessivo dell'immobile, al netto dei costi da detrarre di cui al paragrafo 6.3, è pertanto dato dal prodotto del valore unitario per la superficie commerciale . Da cui :

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

7.1.6 Il valore effettivo di stima da porre 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 $85.844,00 - 23.800,00 - 2.500,00 = 59.544,00$ da cui si ha :

valore effettivo di stima da porre a base d'asta (arrotondato) € . 60.000,00

7.1.7 Allegati

In allegato 5 la seguente documentazione dell'immobile :

- il verbale di consegna immobile
- 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
2	appartamento	C	16	T	SX	60/557/55
	Box di pertinenza	C	14	Semint.		60/557/51

7.2.1 Operazioni peritali

In data 16 LUGLIO 2024 il sottoscritto tecnico incaricato ha effettuato un sopralluogo nell'appartamento, alla presenza della signora [REDACTED] che dichiara di essere la custode dell'immobile come da verbale redatto in allegato.

Il sottoscritto tecnico 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 : C con ingresso dal civico 16

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: **557** – sub : **55**

Categoria: **A/2** – Classe: **10** –

Consistenza: **vani 6 - mq. 120**

Indirizzo : **via degli Argentieri Acesi 16, scala C, piano T**

In allegato la visura storica e la planimetria catastale.

Box di pertinenza

Foglio: **60** – Particella: **557** – sub : **51**

Categoria: **C/6** – Classe: **9**

Consistenza: **mq. 18** -

Indirizzo : **via degli Argentieri Acesi 14, scala C, 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 m² 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 buono stato di conservazione e risulta 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 m². 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	Buono	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	occupato	0,95
13	Regolarità urbanistica	irregolare	0,65
			0,62

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 :

$\text{€ } 1000,00 \times 0,62/0,95 = \text{€ } 652,00$ arrotondato **€ 650,00/mq.** che rappresenta il valore di stima unitario per l'immobile.

Il valore di stima complessivo dell'immobile, al netto dei costi da detrarre di cui al paragrafo 6.3, è pertanto dato dal prodotto del valore unitario per la superficie unitario per la superficie commerciale . Da cui :

$$\text{€ } 650,00 \times 126,30 = \text{€ } 82.095,00$$

7.2.6 Valore effettivo di stima da porre a base d'asta : quantificazione dei costi da detrarre

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

Detraendo i costi per la definizione delle opere, dell'iter amministrativo fino all'agibilità si ha $82.095,00 - 23.800,00 = 58.295,00$ da cui si ha :

valore effettivo di stima da porre a base d'asta (arrotondato) €. 58.000,00

7.2.7 Allegati

In allegato 6 la seguente documentazione dell'immobile :

- il verbale di consegna
- 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	C	16	1	DX	60/557/56
	Box di pertinenza	C	14	Semint.		60/557/49

7.3.1 Operazioni peritali

In data 16 LUGLIO 2024 il sottoscritto tecnico incaricato ha effettuato un sopralluogo nell'appartamento, alla presenza della signora [REDACTED] che dichiara di essere la custode dell'immobile come da verbale redatto in allegato.

Il sottoscritto tecnico 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 : C con ingresso dal civico 16
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: **557** – sub : **56**

Categoria: **A/2** – Classe: **10** –

Consistenza: **vani 6 - mq. 120**

Indirizzo : **via degli Argentieri Acesi 16, scala C, piano 1**

In allegato la visura storica e la planimetria catastale.

Nella planimetria catastale si evidenzia un errore costituito dall'indicazione del piano erroneamente segnato come "quarto" ma in realtà primo.

Box di pertinenza

Foglio: **60** – Particella: **557** – sub : **49**

Categoria: **C/6** – Classe: **9**

Consistenza: **mq. 18** -

Indirizzo : **via degli Argentieri Acesi 14, scala C, 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 m² 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 buono 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 m². 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 :

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	Buono	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	occupato	0,95
13	Regolarità urbanistica	irregolare	0,65
			0,66

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 :

$€ 1000,00 \times 0,66/0,95 = € 694,73$ arrotondato **€ 700,00/mq.** che rappresenta il **valore di mercato unitario per l'immobile.**

Il **valore di stima complessivo dell'immobile**, al netto dei costi da detrarre di cui al paragrafo 6.3, è pertanto dato dal prodotto del valore unitario per la superficie per la superficie commerciale . Da cui :

$$\mathbf{€ 700,00 \times 126,30 = € 88.410,00}$$

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

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

Detraendo i costi per la definizione delle opere, dell'iter amministrativo fino all'agibilità si ha $88.410,00 - 23.800 = 64.610,00$ da cui si ha :

IMPORTO A BASE D'ASTA (arrotondato) € 65.000,00

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	C	16	1	SX	60/557/57
	Box di pertinenza	C	14	Semint.		60/557/52

In data 16 LUGLIO 2024 alle ore 12.00 il sottoscritto tecnico incaricato ha effettuato un sopralluogo nell'appartamento, alla presenza del signor [REDACTED] che dichiara di essere il custode dell'immobile come da verbale redatto in allegato.

Il sottoscritto tecnico 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).

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

Palazzina : C con ingresso dal civico 16

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

7.4.2 Dati catastali

Appartamento

Foglio: **60** – Particella: **557** – sub : **57**

Categoria: **A/2** – Classe: **10** –

Consistenza: **vani 6 - mq. 120**

Indirizzo : **via degli Argentieri Acesi 16, scala C, piano 1**

In allegato la visura storica e la planimetria catastale.

Box di pertinenza

Foglio: **60** – Particella: **557** – sub : **52**

Categoria: **C/6** – Classe: **9**

Consistenza: **mq. 18** -

Indirizzo : **via degli Argentieri Acesi 14, scala C, piano S1**

In allegato la visura storica e la planimetria catastale.

7.4.3 Caratteristiche generali dell'appartamento e stato di manutenzione

L'appartamento ha una superficie commerciale residenziale di circa 110,00 m² 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'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 m². 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.

7.4.4 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
			0,69

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 :

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

Il valore di stima complessivo dell’immobile, al netto dei costi da detrarre di cui al paragrafo 6.3, è pertanto dato dal prodotto del valore unitario per la superficie per la superficie commerciale . Da cui :

€ 730,00 x 126,30 = € 92.199,00

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

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

Detraendo i costi per la definizione delle opere, dell'iter amministrativo fino all'agibilità si ha
 $92.199,00 - 23.800,00 = 68.399,00$ da cui si ha :

IMPORTO A BASE D'ASTA (arrotondato)	€. 68.500,00
--	---------------------

7.4.6 Allegati

In allegato 8 la seguente documentazione dell'immobile :

- 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
5	appartamento	C	16	2	DX	60/557/58
	Box di pertinenza	C	14	Semint.		60/557/48

In data 16 LUGLIO 2024 alle ore 12.00 il sottoscritto tecnico incaricato ha effettuato un sopralluogo nell'appartamento, alla presenza della signor ██████████ in sostituzione della figlia ██████████ che dichiara di essere il custode dell'immobile come da verbale redatto in allegato.

Il sottoscritto tecnico 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).

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

Palazzina : C con ingresso dal civico 16

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

7.5.2 Dati catastali

Appartamento

Foglio: **60** – Particella: **557** – sub : **58**

Categoria: **A/2** – Classe: **10** –

Consistenza: **vani 6 - mq. 120**

Indirizzo : **via degli Argentieri Acesi 16, scala C, piano 2**

In allegato la visura storica e la planimetria catastale.

Box di pertinenza

Foglio: **60** – Particella: **557** – sub : **48**

Categoria: **C/6** – Classe: **9**

Consistenza: **mq. 18** -

Indirizzo : **via degli Argentieri Acesi 14, scala C, piano S1**

In allegato la visura storica e la planimetria catastale.

7.5.3 Caratteristiche generali dell'appartamento e stato di manutenzione

L'appartamento ha una superficie commerciale residenziale di circa 110,00 m² 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 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 m². 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.

7.5.4 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
			0,72

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 :

$\text{€ } 1000,00 \times 0,72/0,95 = \text{€ } 757,00$ arrotondato **€ 760,00/mq.** che rappresenta il **valore di mercato unitario per l'immobile.**

Il valore di stima complessivo dell'immobile, al netto dei costi da detrarre di cui al paragrafo 6.3, è pertanto dato dal prodotto del valore unitario per la superficie per la superficie commerciale . Da cui :

$$\text{€ } 760,00 \times 126,30 = \text{€ } 95.988,00$$

7.5.5 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 $95.988,00 - 23.800,00 - 2.500,00 = 69.688,00$ da cui si ha :

IMPORTO A BASE D'ASTA (arrotondato) € 70.000,00

7.5.6 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	C	16	2	Sx	60/557/59
	Box di pertinenza	C	14	Semint.		60/557/53

In data 16 LUGLIO 2024 il sottoscritto tecnico incaricato ha effettuato un sopralluogo nell'appartamento, alla presenza del signor [REDACTED] che dichiara di essere il custode dell'immobile come da verbale redatto in allegato.

Il sottoscritto tecnico 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).

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

Palazzina : C con ingresso dal civico 16

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

7.6.2 Dati catastali

Appartamento

Foglio: **60** – Particella: **557** – sub : **59**

Categoria: **A/2** – Classe: **10** –

Consistenza: **vani 6 - mq. 120**

Indirizzo : **via degli Argentieri Acesi 16, scala C, piano 2**

In allegato la visura storica e la planimetria catastale.

Box di pertinenza

Foglio: **60** – Particella: **557** – sub : **53**

Categoria: **C/6** – Classe: **9**

Consistenza: **mq. 18** -

Indirizzo : **via degli Argentieri Acesi 14, scala C, piano S1**

In allegato la visura storica e la planimetria catastale.

7.6.3 Caratteristiche generali dell'appartamento e stato di manutenzione

L'appartamento ha una superficie commerciale residenziale di circa 110,00 m² 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 buono 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 m². 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.

7.6.4 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	Buono	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	occupato	0,95
13	Regolarità urbanistica	irregolare	0,65
			0,69

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 :

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

Il valore di stima complessivo dell'immobile, al netto dei costi da detrarre di cui al paragrafo 6.3, è pertanto dato dal prodotto del valore unitario per la superficie per la superficie commerciale . Da cui :

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

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

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

Detraendo i costi per la definizione delle opere, dell'iter amministrativo fino all'agibilità si ha
 $92.199 - 23.800,00 = 68.399,00$ da cui si ha :

IMPORTO A BASE D'ASTA (arrotondato) € 68.500,00

7.6.6 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
7	appartamento	C	16	3	DX	60/557/60
	Box di pertinenza	C	14	Semint.		60/557/44

In data 29 novembre 2024 l'Ing. [REDACTED] tecnico collaboratore del sottoscritto tecnico incaricato ha effettuato un sopralluogo nell'appartamento, alla presenza del signor [REDACTED] che dichiara di essere il custode dell'immobile come da verbale redatto in allegato.

Il tecnico 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).

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

Palazzina : C con ingresso dal civico 16

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

7.7.2 Dati catastali

Appartamento

Foglio: **60** – Particella: **557** – sub : **60**

Categoria: **A/2** – Classe: **10** –

Consistenza: **vani 6 - mq. 120**

Indirizzo : **via degli Argentieri Acesi 16, scala C, piano 3**

In allegato la visura storica e la planimetria catastale.

Box di pertinenza

Foglio: **60** – Particella: **557** – sub : **44**

Categoria: **C/6** – Classe: **9**

Consistenza: **mq. 18** -

Indirizzo : **via degli Argentieri Acesi 14, scala C, piano S1**

In allegato la visura storica e la planimetria catastale.

7.7.3 Caratteristiche generali dell'appartamento e stato di manutenzione

L'appartamento ha una superficie commerciale residenziale di circa 110,00 m² 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 buono stato di conservazione a meno di uno dei wc che risultano privi di alcuni pezzi igienici. Risulta totalmente vuoto e non 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 m². 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.

7.7.4 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	Buono	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	occupato	0,95
13	Regolarità urbanistica	irregolare	0,65
			0,69

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 :

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

Il valore di stima complessivo dell'immobile, al netto dei costi da detrarre di cui al paragrafo 6.3, è pertanto dato dal prodotto del valore unitario per la superficie per la superficie commerciale . Da cui :

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

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

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

Detraendo i costi per la definizione delle opere, dell'iter amministrativo fino all'agibilità si ha
 $92.199,00 - 23.800,00 = 68.399,00$ da cui si ha :

IMPORTO A BASE D'ASTA (arrotondato) € 68.500,00

7.7.6 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
8	appartamento	C	16	3	sX	60/557/61
	Box di pertinenza	C	14	Semint.		60/557/47

In data 9 aprile 2024 il sottoscritto tecnico incaricato ha effettuato un sopralluogo nell'appartamento, alla presenza della signora [REDACTED] che dichiara di essere il custode dell'immobile come da verbale redatto in allegato.

Il sottoscritto tecnico 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).

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

Palazzina : C con ingresso dal civico 16

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

7.8.2 Dati catastali

Appartamento

Foglio: **60** – Particella: **557** – sub : **61**

Categoria: **A/2** – Classe: **10** –

Consistenza: **vani 6 - mq. 120**

Indirizzo : **via degli Argentieri Acesi 16, scala C, piano 3**

In allegato la visura storica e la planimetria catastale.

Box di pertinenza

Foglio: **60** – Particella: **557** – sub : **47**

Categoria: **C/6** – Classe: **9**

Consistenza: **mq. 18** -

Indirizzo : **via degli Argentieri Acesi 14, scala C, piano S1**

In allegato la visura storica e la planimetria catastale.

7.8.3 Caratteristiche generali dell'appartamento e stato di manutenzione

L'appartamento ha una superficie commerciale residenziale di circa 110,00 m² 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. All'interno vi sono alcuni arredi ma non risulta 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 m². 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.

7.8.4 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
			0,72

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 :

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

Il valore di stima complessivo dell'immobile, al netto dei costi da detrarre di cui al paragrafo 6.3, è pertanto dato dal prodotto del valore unitario per la superficie per la superficie commerciale . Da cui :

$$\text{€ } 760,00 \times 126,30 = \text{€ } 95.988,00$$

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

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

Detraendo i costi per la definizione delle opere, dell'iter amministrativo fino all'agibilità si ha
95.988,00 – 23.800,00= 72.188,00 da cui si ha :

IMPORTO A BASE D'ASTA (arrotondato)

€. 72.000,00

7.8.6 Allegati

In allegato 13 la seguente documentazione dell'immobile :

- 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
9	appartamento	C	16	4	DX	60/557/62
	Box di pertinenza	C	14	Semint.		60/557/45

L'immobile in questione risulta occupato dalla signora [REDACTED] rappresentata dall'Avv. [REDACTED] il quale, nonostante le innumerevoli richieste via pec formulate dal Commissario liquidatore ed in ultimo dal sottoscritto, **non ha mai consentito l'accesso per le operazioni peritali.**

Pertanto, dovendo espletare il proprio incarico e definire anche la perizia relativa alla predetta palazzina, in data 16 maggio il sottoscritto ha inviato una comunicazione via pec al Commissario con la quale richiedeva l'autorizzazione ad effettuare la stima dell'immobile senza accesso ipotizzando condizioni di manutenzione e qualità di finiture medie.

In data 19 maggio il Commissario LCA Avv. Rosalba Basile ha autorizzato il sottoscritto tecnico a procedere alla stima. In allegato le pec di cui prima.

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

Palazzina : C con ingresso dal civico 16
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

7.9.2 Dati catastali

Appartamento

Foglio: **60** – Particella: **557** – sub : **62**
Categoria: **A/2** – Classe: **10** –
Consistenza: **vani 6 - mq. 120**
Indirizzo : **via degli Argentieri Acesi 16, scala C, piano 4**

In allegato la visura storica e la planimetria catastale.

Box di pertinenza

Foglio: **60** – Particella: **557** – sub : **45**

Categoria: **C/6** – Classe: **9**

Consistenza: **mq. 18** -

Indirizzo : **via degli Argentieri Acesi 14, scala C, piano S1**

In allegato la visura storica e la planimetria catastale.

7.9.3 Caratteristiche generali dell'appartamento e stato di manutenzione

L'appartamento ha una superficie commerciale residenziale di circa 110,00 m² 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

Come esposto in precedenza non è stato possibile effettuare l'accesso nell'immobile. Pertanto per la stima si sono considerate condizioni medie presenti nell'edificio sia in termini di manutenzione che di qualità rifiniture.

7.9.4 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	Buono	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	occupato	0,95
13	Regolarità urbanistica	irregolare	0,65
			0,72

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 :

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

Il valore di stima complessivo dell'immobile, al netto dei costi da detrarre di cui al paragrafo 6.3, è pertanto dato dal prodotto del valore unitario per la superficie per la superficie commerciale . Da cui :

$$\text{€ } 760,00 \times 126,30 = \text{€ } 95.988,00$$

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

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

Prudenzialmente, poiché riscontrato in diversi appartamenti, si considera la presenza di una modesta irregolarità nella distribuzione interna che comporta un costo complessivo di €. 2.500,00 da dedurre dal valore.

Detraendo i costi per la definizione delle opere, dell'iter amministrativo fino all'agibilità si ha $95.988,00 - 23.800,00 - 2500,00 = 69.688,00$ da cui si ha :

IMPORTO A BASE D'ASTA (arrotondato) € 70.000,00

7.9.6 Allegati

In allegato 14 la seguente documentazione dell'immobile :

- Comunicazioni pec tra Commissario LCA e tecnico
- la visura catastale dell'appartamento
- la planimetria catastale dell'appartamento
- la visura catastale del box
- la planimetria catastale del box

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
----------	-----------------------	-----------	--------	-------	-----	----------------

10	appartamento	C	16	4	sX	60/557/63
	Box di pertinenza	C	14	Semint.		60/557/46

In data 19 settembre 2024 il sottoscritto tecnico incaricato, in possesso delle chiavi dell'immobile consegnate dal Commissario LCA, ha effettuato un sopralluogo nell'appartamento.

Il sottoscritto tecnico 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 .

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

Palazzina : C con ingresso dal civico 16

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

7.10.2 Dati catastali

Appartamento

Foglio: **60** – Particella: **557** – sub : **63**

Categoria: **A/2** – Classe: **10** –

Consistenza: **vani 6 - mq. 120**

Indirizzo : **via degli Argentieri Acesi 16, scala C, piano 4**

In allegato la visura storica e la planimetria catastale.

Box di pertinenza

Foglio: **60** – Particella: **557** – sub : **46**

Categoria: **C/6** – Classe: **9**

Consistenza: **mq. 18** -

Indirizzo : **via degli Argentieri Acesi 14, scala C, piano S1**

In allegato la visura storica e la planimetria catastale.

7.10.3 Caratteristiche generali dell'appartamento e stato di manutenzione

L'appartamento ha una superficie commerciale residenziale di circa 110,00 m² 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 stato di conservazione buono, risulta vuoto ed in possesso del Commissario LCA.

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 m². 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.

7.10.4 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	Buono	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	irregolare	0,65
			0,76

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 :

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

Il valore di stima complessivo dell'immobile, al netto dei costi da detrarre di cui al paragrafo 6.3, è pertanto dato dal prodotto del valore unitario per la superficie per la superficie commerciale . Da cui :

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

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

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

Detraendo i costi per la definizione delle opere, dell'iter amministrativo fino all'agibilità si ha
 $101.040,00 - 23.800,00 = 77.240,00$ da cui si ha :

IMPORTO A BASE D'ASTA (arrotondato) € 77.000,00

7.10.6 Allegati

In allegato 15 la seguente documentazione dell'immobile :

- 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 61 pagine compreso l'indice, una tabella riepilogativa e da un fascicolo per allegati con relativo indice composto da 14 allegati.

Palermo, 30 giugno 2025

Il Tecnico incaricato

Ing. Vito Zichichi

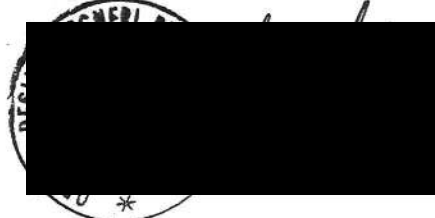


TABELLA RIEPILOGATIVA VALORI IMMOBILI PALAZZINA C

LOTTO N°	IMMOBILE	DATI CATASTALI (foglio/part/sub)		VALORE DI STIMA	COSTI DA DETRARRE per complet. e regolarizz.	VALORE A BASE D'ASTA (arrotond.)
1	APPARTAMENTO UBICATO AL PIANO TERRA LATO DX E RELATIVO BOX DI PERTINENZA	appartamento	60/557/54	85.884,00	26.300,00	60.000,00
		box	60/557/50			
2	APPARTAMENTO UBICATO AL PIANO TERRA LATO SX E RELATIVO BOX DI PERTINENZA	appartamento	60/557/55	82.095,00	23.800,00	58.000,00
		box	60/557/51			
3	APPARTAMENTO UBICATO AL PIANO PRIMO LATO DX E RELATIVO BOX DI PERTINENZA	appartamento	60/557/56	88.410,00	23.800,00	65.000,00
		box	60/557/49			
4	APPARTAMENTO UBICATO AL PIANO PRIMO LATO SX E RELATIVO BOX DI PERTINENZA	appartamento	60/557/57	92.199,00	23.800,00	68.500,00
		box	60/557/52			
5	APPARTAMENTO UBICATO AL PIANO SECONDO LATO DX E RELATIVO BOX DI PERTINENZA	appartamento	60/557/158	95.988,00	26.300,00	70.000,00
		box	60/557/48			
6	APPARTAMENTO UBICATO AL PIANO SECONDO LATO SX E RELATIVO BOX DI PERTINENZA	appartamento	60/557/59	92.199,00	23.800,00	68.500,00
		box	60/557/53			
7	APPARTAMENTO UBICATO AL PIANO TERZO LATO DX E RELATIVO BOX DI PERTINENZA	appartamento	60/557/60	92.199,00	23.800,00	68.500,00
		box	60/557/44			
8	APPARTAMENTO UBICATO AL PIANO TERZO LATO SX E RELATIVO BOX DI PERTINENZA	appartamento	60/557/61	95.988,00	23.800,00	72.000,00
		box	60/557/47			
9	APPARTAMENTO UBICATO AL PIANO QUARTO LATO DX E RELATIVO BOX DI PERTINENZA	appartamento	60/557/62	95.988,00	26.300,00	70.000,00
		box	60/557/45			
10	APPARTAMENTO UBICATO AL PIANO QUARTO LATO SX E RELATIVO BOX DI PERTINENZA	appartamento	60/557/63	101.040,00	23.800,00	77.000,00
		box	60/557/46			

[Handwritten signature]

[Redacted stamp]