

[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 L

(ingresso via Argentieri Acesi n°28)

Palermo, 3 ottobre 2025

IL TECNICO INCARICATO

Ing. Vito Zichichi

[REDACTED]

Sommario

1	PREMESSA	5
2	OPERAZIONI PERITALI	5
3	IMMOBILI OGGETTO DELLA STIMA	5
4	l'edificio L : 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 L	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	16
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	21
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	24
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	26
7.4.1	Operazioni peritali.....	27
7.4.2	Individuazione del bene immobile: ubicazione, destinazione d'uso, caratteristiche generali e confini	27
7.4.3	Dati catastali.....	28
7.4.4	Caratteristiche generali dell'appartamento e stato di manutenzione	28
7.4.5	La valutazione dell'immobile	29
7.4.6	L'importo a base d'asta : quantificazione dei costi da detrarre.....	31
7.4.7	Allegati	31
7.5	LOTTO N° 5 : APPARTAMENTO UBICATO AL PIANO SECONDO, LATO DX E RELATIVO BOX DI PERTINENZA	32
7.5.1	Operazioni peritali.....	32

7.5.2	Individuazione del bene immobile: ubicazione, destinazione d'uso, caratteristiche generali e confini	32
7.5.3	Dati catastali	33
7.5.4	Caratteristiche generali dell'appartamento e stato di manutenzione	33
7.5.5	La valutazione dell'immobile	34
7.5.6	L'importo a base d'asta : quantificazione dei costi da detrarre.....	36
7.5.7	Allegati	36
7.6	LOTTO N° 6 : APPARTAMENTO UBICATO AL PIANO SECONDO, LATO SX E RELATIVO BOX DI PERTINENZA	37
7.6.1	Operazioni peritali.....	37
7.6.2	Individuazione del bene immobile: ubicazione, destinazione d'uso, caratteristiche generali e confini	37
7.6.3	Dati catastali.....	38
7.6.4	Caratteristiche generali dell'appartamento e stato di manutenzione	38
7.6.5	La valutazione dell'immobile	39
7.6.6	L'importo a base d'asta : quantificazione dei costi da detrarre.....	41
7.6.7	Allegati	41
7.7	LOTTO N° 7 : APPARTAMENTO UBICATO AL PIANO TERZO, LATO DX E RELATIVO BOX DI PERTINENZA	42
7.7.1	Operazioni peritali.....	42
7.7.2	Individuazione del bene immobile: ubicazione, destinazione d'uso, caratteristiche generali e confini	43
7.7.3	Dati catastali.....	43
7.7.4	Caratteristiche generali dell'appartamento e stato di manutenzione	43
7.7.5	La valutazione dell'immobile	45
7.7.6	L'importo a base d'asta : quantificazione dei costi da detrarre.....	46
7.7.7	Allegati	46
7.8	LOTTO N° 8 : APPARTAMENTO UBICATO AL PIANO TERZO, LATO SX E RELATIVO BOX DI PERTINENZA	47
7.8.1	Operazioni peritali.....	47

7.8.2	Individuazione del bene immobile: ubicazione, destinazione d'uso, caratteristiche generali e confini	48
7.8.3	Dati catastali	48
7.8.4	Caratteristiche generali dell'appartamento e stato di manutenzione	49
7.8.5	La valutazione dell'immobile	50
7.8.6	L'importo a base d'asta : quantificazione dei costi da detrarre.....	51
7.8.7	Allegati	52
7.9	LOTTO N° 9 : APPARTAMENTO UBICATO AL PIANO QUARTO, LATO DX E RELATIVO BOX DI PERTINENZA	52
7.9.1	Operazioni peritali.....	52
7.9.2	Individuazione del bene immobile: ubicazione, destinazione d'uso, caratteristiche generali e confini	53
7.9.3	Dati catastali.....	53
7.9.4	Caratteristiche generali dell'appartamento e stato di manutenzione	54
7.9.5	La valutazione dell'immobile	55
7.9.6	L'importo a base d'asta : quantificazione dei costi da detrarre.....	56
7.9.7	Allegati	57
7.10	LOTTO N° 10 : APPARTAMENTO UBICATO AL PIANO QUARTO, LATO SX E RELATIVO BOX DI PERTINENZA	57
7.10.1	Operazioni peritali.....	57
7.10.2	Individuazione del bene immobile: ubicazione, destinazione d'uso, caratteristiche generali e confini	58
7.10.3	Dati catastali.....	58
7.10.4	Caratteristiche generali dell'appartamento e stato di manutenzione	59
7.10.5	La valutazione dell'immobile	60
7.10.6	L'importo a base d'asta : quantificazione dei costi da detrarre.....	61
7.10.7	Allegati	62
8	TABELLA RIEPILOGATIVA DEI LOTTI, dei valori di stima e dei valori a base d'asta	62
9	conclusioni.....	62

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 L 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 varie date in funzione della disponibilità dell'occupante a partire come risulta dai verbali di sopralluogo redatti ed allegati alla presente relazione (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 "L

” 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	60/556/33	60/556/29
terra	sx	60/556/34	60/556/30
primo	dx	60/556/35	60/556/28
primo	sx	60/556/36	60/556/31
secondo	dx	60/556/37	60/556/27
secondo	sx	60/556/38	60/556/32
terzo	dx	60/556/39	60/556/23
terzo	sx	60/556/40	60/556/26
quarto	dx	60/556/41	60/556/24
quarto	sx	60/556/42	60/556/25

4 L' EDIFICIO L : UBICAZIONE E CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

La palazzina L è un fabbricato edificato in aderenza con la palazzina I ubicato sul fronte stradale con accesso dal civico 28 mediante passaggio pedonale. 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 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 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 L pari ad €. 32.247,24 (vedi tabella in Relazione Generale) da cui per ogni appartamento (arrotondato)	€. 3.200,00
SOMMANO	€. 24.000,00

7 LA STIMA DEGLI APPARTAMENTI : IMMOBILI DELLA PALAZZINA L

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	60/556/33	60/556/29
2	terra	sx	60/556/34	60/556/30
3	primo	dx	60/556/35	60/556/28
4	primo	sx	60/556/36	60/556/31

5	secondo	dx	60/556/37	60/556/27
6	secondo	sx	60/556/38	60/556/32
7	terzo	dx	60/556/39	60/556/23
8	terzo	sx	60/556/40	60/556/26
9	quarto	dx	60/556/41	60/556/24
10	quarto	sx	60/556/42	60/556/25

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	L	28	T	DX	60/556/33
	Box di pertinenza	L	24	Semint.		60/556/29

7.1.1 Operazioni peritali

In data 26 settembre 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 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 : L con ingresso dal civico 28

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 : **33**

Categoria: **A/2** – Classe: **10** –

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

Indirizzo : **via degli Argentieri Acesi 28, scala L, piano T**

In allegato la visura storica e la planimetria catastale.

Box di pertinenza

Foglio: **60** – Particella: **556** – sub : **29**

Categoria: **C/6** – Classe: **9**

Consistenza: **mq. 18** -

Indirizzo : **via degli Argentieri Acesi 24, scala L, 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 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 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	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
			0,65

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 : €. 24.000,00

Detraendo i costi per la definizione delle opere, dell'iter amministrativo fino all'agibilità si ha
 $85.844,00 - 24.000,00 = 61.844,00$ da cui si ha :

valore effettivo di stima da porre a base d'asta (arrotondato) €. 62.000,00

7.1.7 Allegati

In allegato 5 la seguente documentazione dell'immobile :

- il verbale di sopralluogo
- 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	L	28	T	SX	60/556/34
	Box di pertinenza	L	24	Semint.		60/556/30

7.2.1 Operazioni peritali

In data 26 settembre 2024 il sottoscritto tecnico incaricato ha effettuato un sopralluogo nell'appartamento, alla presenza del signor [REDACTED] per la signora [REDACTED] che dichiara di essere il custode dell'immobile, 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).

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

Palazzina : L con ingresso dal civico 28

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 : **34**

Categoria: **A/2** – Classe: **10** –

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

Indirizzo : **via degli Argentieri Acesi 28, scala L, piano T**

In allegato la visura storica e la planimetria catastale.

Box di pertinenza

Foglio: **60** – Particella: **556** – sub : **30**

Categoria: **C/6** – Classe: **9**

Consistenza: **mq. 18** -

Indirizzo : **via degli Argentieri Acesi 24, scala L, 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 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.

7.2.5 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
			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 unitario per la superficie commerciale . Da cui :

$$\text{€ } 680,00 \times 126,30 = \text{€ } 85.844,00$$

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 : € 24.000,00

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 $85.844,00 - 24.000,00 - 2.500,00 = 59.344,00$ da cui si ha :

valore effettivo di stima da porre a base d'asta (arrotondato) € 59.500,00

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	L	28	1	DX	60/556/35
	Box di pertinenza	L	24	Semint.		60/556/28

7.3.1 Operazioni peritali

In data 26 settembre 2024 il sottoscritto tecnico incaricato ha effettuato un sopralluogo nell'appartamento, alla presenza della signora [REDACTED] in sostituzione del signor [REDACTED] che dichiara di essere il custode dell'immobile, 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).

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

Palazzina : L con ingresso dal civico 28

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 : **35**

Categoria: **A/2** – Classe: **10** –

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

Indirizzo : **via degli Argentieri Acesi 28, scala L, piano 1**

In allegato la visura storica e la planimetria catastale.

Box di pertinenza

Foglio: **60** – Particella: **556** – sub : **28**

Categoria: **C/6** – Classe: **9**

Consistenza: **mq. 18** -

Indirizzo : **via degli Argentieri Acesi 24, scala L, 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 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 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	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 :

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

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

Costi da detrarre per lavori di completamento e spese tecniche : €.
24.000,00

Detraendo i costi per la definizione delle opere, dell'iter amministrativo fino all'agibilità si ha
 $92.199,00 - 24.000,00 = 68.199,00$ da cui si ha :

**valore effettivo di stima da porre a base d'asta (arrotondato) €.
68.000,00**

7.3.7 Allegati

In allegato 7 la seguente documentazione dell'immobile :

- Il verbale di sopralluogo
- 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	L	28	1	SX	60/556/36
	Box di pertinenza	L	24	Semint.		60/556/31

7.4.1 Operazioni peritali

In data 26 settembre 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 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).

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

Palazzina : L con ingresso dal civico 28

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 : **36**

Categoria: **A/2** – Classe: **10** –

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

Indirizzo : **via degli Argentieri Acesi 28, scala L, piano 1**

In allegato la visura storica e la planimetria catastale.

Box di pertinenza

Foglio: **60** – Particella: **556** – sub : **31**

Categoria: **C/6** – Classe: **9**

Consistenza: **mq. 18** -

Indirizzo : **via degli Argentieri Acesi 24, scala L, 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 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.

7.4.5 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	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 :

$\text{€ } 1000,00 \times 0,66/0,95 = \text{€ } 695,00$ 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 :

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

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

Costi da detrarre per lavori di completamento e spese tecniche : € 24.000,00

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 $88.410,00 - 24.000,00 - 2.500,00 = 61.910,00$ da cui si ha :

valore effettivo di stima da porre a base d'asta (arrotondato) € 62.000,00

7.4.7 Allegati

In allegato 8 la seguente documentazione dell'immobile :

- Verbale di sopralluogo
- 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	L	28	2	DX	60/556/37
	Box di pertinenza	L	24	Semint.		60/556/27

7.5.1 Operazioni peritali

In data 26 settembre 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 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).

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

Palazzina : L con ingresso dal civico 28

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 : **37**

Categoria: **A/2** – Classe: **10** –

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

Indirizzo : **via degli Argentieri Acesi 28, scala L, piano 2**

In allegato la visura storica e la planimetria catastale.

Box di pertinenza

Foglio: **60** – Particella: **556** – sub : **27**

Categoria: **C/6** – Classe: **9**

Consistenza: **mq. 18** -

Indirizzo : **via degli Argentieri Acesi 24, scala L, 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 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 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.

7.5.5 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
			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 :

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

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

Costi da detrarre per lavori di completamento e spese tecniche : € 24.000,00

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 $95.988,00 - 24.000,00 - 2.500,00 = 69.488,00$ da cui si ha :

valore effettivo di stima da porre a base d'asta (arrotondato) € 69.500,00

7.5.7 Allegati

In allegato 9 la seguente documentazione dell'immobile :

- il verbale di accesso forzoso
- 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	L	28	2	SX	60/556/38
	Box di pertinenza	L	24	Semint.		60/556/32

7.6.1 Operazioni peritali

In data 27 febbraio 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 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).

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

Palazzina : L con ingresso dal civico 28

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 : **38**

Categoria: **A/2** – Classe: **10** –

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

Indirizzo : **via degli Argentieri Acesi 28, scala L, piano 2**

In allegato la visura storica e la planimetria catastale.

Box di pertinenza

Foglio: **60** – Particella: **556** – sub : **32**

Categoria: **C/6** – Classe: **9**

Consistenza: **mq. 18** -

Indirizzo : **via degli Argentieri Acesi 24, scala L, 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 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.

7.6.5 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	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 :

$\text{€ } 1000,00 \times 0,69/0,95 = \text{€ } 727,00$ 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 :

$$\text{€ } 760,00 \times 126,30 = \text{€ } 92.199,00$$

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

Costi da detrarre per lavori di completamento e spese tecniche : € . 24.000,00

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 $92.199,00 - 24.000,00 - 2.500,00 = 65.699,00$ da cui si ha :

valore effettivo di stima da porre a base d'asta (arrotondato) € . 66.000,00

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
7	appartamento	L	28	3	DX	60/556/39
	Box di pertinenza	L	24	Semint.		60/556/23

7.7.1 Operazioni peritali

A seguito di sollecitazioni via PEC effettuate dal Commissario LCA ed in ultima quella del sottoscritto tecnico (in allegato) inoltrate all'Avv. [REDACTED] che rappresenta il signor [REDACTED] occupante dell'immobile in oggetto, il sottoscritto è stato contattato direttamente dall'occupante il quale ha rappresentato la difficoltà ad essere presente nell'immobile nei sopralluoghi stabiliti a causa di impegni lavorativi fuori sede frequenti ed importanti legati alla sua attività di tecnico forense. Ha prospettato pertanto la disponibilità ad effettuare personalmente le foto nell'immobile ed inoltrarle al sottoscritto.

Il sottoscritto tecnico pertanto, dopo aver conferito con il Commissario LCA, al fine anche di poter procedere al completamento della palazzina, ha comunicato l'accettazione della proposta all'Ing. [REDACTED] il quale, con PEC del 31 marzo 2025 (in allegato) ha inoltrato numerose foto (n° 59) dell'appartamento attraverso le quali il sottoscritto tecnico ha individuato le caratteristiche costruttive, e lo stato di manutenzione dell'appartamento, accertato la conformità alla planimetria catastale. Quindi effettuata una selezione delle foto ha redatto l'elaborato fotografico in allegato.

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

Palazzina : L con ingresso dal civico 28

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 : **39**

Categoria: **A/2** – Classe: **10** –

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

Indirizzo : **via degli Argentieri Acesi 28, scala L, piano 3**

In allegato la visura storica e la planimetria catastale.

Box di pertinenza

Foglio: **60** – Particella: **556** – sub : **23**

Categoria: **C/6** – Classe: **9**

Consistenza: **mq. 18** -

Indirizzo : **via degli Argentieri Acesi 24, scala L, 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 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.

7.7.5 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	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 :

$\text{€ } 1000,00 \times 0,69/0,95 = \text{€ } 727,00$ 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 :

$$\text{€ } 760,00 \times 126,30 = \text{€ } 92.199,00$$

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

Costi da detrarre per lavori di completamento e spese tecniche : **€. 24.000,00**

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 $92.199,00 - 24.000,00 - 2.500,00 = 65.699,00$ da cui si ha :

valore effettivo di stima da porre a base d'asta (arrotondato) €. 66.000,00

7.7.7 Allegati

In allegato 12 la seguente documentazione dell'immobile :

- La PEC inoltrata all'avv [REDACTED] il 17.2.25
- La PEC trasmessa dall'Ing. [REDACTED] al sottoscritto in data 31.3.25 con in allegato le foto dell'appartamento.
- 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	L	28	3	SX	60/556/40
	Box di pertinenza	L	24	Semint.		60/556/26

7.8.1 Operazioni peritali

In data 26 settembre 2024 il sottoscritto tecnico incaricato ha effettuato un sopralluogo nell'appartamento, alla presenza del signor [REDACTED] per la sorella signora [REDACTED] che dichiara di essere il custode dell'immobile, 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).

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

Palazzina : L con ingresso dal civico 28

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 : **40**

Categoria: **A/2** – Classe: **10** –

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

Indirizzo : **via degli Argentieri Acesi 28, scala L, piano 3**

In allegato la visura storica e la planimetria catastale.

Box di pertinenza

Foglio: **60** – Particella: **556** – sub : **26**

Categoria: **C/6** – Classe: **9**

Consistenza: **mq. 18** -

Indirizzo : **via degli Argentieri Acesi 24, scala L, 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 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.

7.8.5 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	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 :

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

Il valore di 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 :

$$€ 730,00 \times 126,30 = € 92.199,00$$

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

Costi da detrarre per lavori di completamento e spese tecniche : € 24.000,00

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 $92.199,00 - 24.000,00 - 2.500,00 = 65.699,00$ da cui si ha :

valore effettivo di stima da porre a base d'asta (arrotondato) € 66.000,00

7.8.7 Allegati

In allegato 13 la seguente documentazione dell'immobile :

- Il verbale di accesso
- 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	L	28	4	DX	60/556/41
	Box di pertinenza	L	24	Semint.		60/556/24

7.9.1 Operazioni peritali

In data 27 febbraio 2025 il sottoscritto tecnico incaricato, previa autorizzazione del Commissario LCA e con l'ausilio di ditta specializzata, ha effettuato l'accesso forzoso nell'immobile, 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).

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

Palazzina : L con ingresso dal civico 28
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 : **41**
Categoria: **A/2** – Classe: **10** –
Consistenza: **vani 6 - mq. 120**
Indirizzo : **via degli Argentieri Acesi 28, scala L, piano 4**

In allegato la visura storica e la planimetria catastale.

Box di pertinenza

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

l'immobile è privo di pavimenti.

Pareti e soffitti:

Le pareti sono dipinte con idropittura a meno dei servizi igienici ove sono con l'intonaco grezzo e prive delle piastrelle di rivestimento.

Infissi:

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

L'immobile è privo delle porte interne.

Impianti:

L'appartamento è dotato di impianto elettrico e speciali a norme, impianto idrico e scarico. L'impianto di riscaldamento è del tipo autonomo ma privo di radiatori e caldaia-

Qualità rifiniture: mediocri

Condizione di manutenzione:

L'appartamento si presenta incompleto : è privo di pavimentazioni, rivestimenti, porte interne, impianti e pezzi sanitari. risulta vuoto e libero.

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.

7.9.5 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	Mediocre	0,90
9	Qualità delle rifiniture interne	Mediocri	0,95
10	Caratteristiche tecniche e funzionali immobile	Incompleto	0,90
11	Caratt. ambientali estrinseche (salubrità, ceto, rumorosità, parcheggi nella zona)	Buone	1
12	Locato/libero	Libero	1

13	Regolarità urbanistica	irregolare	0,65
			0,59

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 :

$€ 1000,00 \times 0,59/0,95 = € 621,00$ arrotondato **€ 620,00/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 :

$$€ 620,00 \times 126,30 = € 78.306,00$$

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

Costi da detrarre per lavori di completamento e spese tecniche : € 24.000,00

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 $78.306,00 - 24.000,00 - 2.500,00 = 51.806,00$ da cui si ha :

valore effettivo di stima da porre a base d'asta (arrotondato) € 52.000,00

7.9.7 Allegati

In allegato 14 la seguente documentazione dell'immobile :

- Verbale di accesso forzoso
- la visura catastale dell'appartamento
- la planimetria catastale dell'appartamento
- la visura catastale del box
- la planimetria catastale del box
- la documentazione fotografica

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	L	28	4	SX	60/556/42
	Box di pertinenza	L	24	Semint.		60/556/25

7.10.1 Operazioni peritali

In data 27 febbraio 2025 il sottoscritto tecnico incaricato, avendo ricevuto dal Commissario LCA le chiavi dell'immobile, ha effettuato l'accesso nell'immobile.

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 .

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

Palazzina : L con ingresso dal civico 28
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 : **42**
Categoria: **A/2** – Classe: **10** –
Consistenza: **vani 6 - mq. 120**
Indirizzo : **via degli Argentieri Acesi 28, scala L, piano 4**

In allegato la visura storica e la planimetria catastale.

Box di pertinenza

Foglio: **60** – Particella: **556** – sub : **25**
Categoria: **C/6** – Classe: **9**
Consistenza: **mq. 18** -
Indirizzo : **via degli Argentieri Acesi 24, scala L, 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 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. In particolare i bagni risultano privi di alcuni pezzi igienici. L'appartamento risulta totalmente vuoto e libero.

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.

7.10.5 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	Buono	1
9	Qualità delle rifiniture interne	normali	1
10	Caratteristiche tecniche e funzionali immobile	Incompleto	0,95
11	Caratt. ambientali estrinseche (salubrità, ceto, rumorosità, parcheggi nella zona)	Buone	1
12	Locato/libero	Libero	1
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 :

€ 1000,00 x 0,72/0,95= €. 758,00 arrotondato a €. 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 :

€ 760,00 x 126,30 = € 95.988,00

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

Costi da detrarre per lavori di completamento e spese tecniche : € 24.000,00

Detraendo i costi per la definizione delle opere, dell'iter amministrativo fino all'agibilità si ha
 $95.988,00 - 24.000,00 = 71.988,00$ da cui si ha :

valore effettivo di stima da porre a base d'asta (arrotondato) € 72.000,00

7.10.7 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 62 pagine compreso l'indice, una tabella riepilogativa e da un fascicolo per allegati con relativo indice composto da 14 allegati.

Palermo, 3 ottobre 2025

Il Tecnico incaricato

Ing. Vincenzo



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	60/556/33	85.884,00	24.000,00	62.000,00
		box	60/556/29			
2	APPARTAMENTO UBICATO AL PIANO TERRA LATO SX E RELATIVO BOX DI PERTINENZA	appartamento	60/556/34	85.884,00	26.500,00	59.500,00
		box	60/556/30			
3	APPARTAMENTO UBICATO AL PIANO PRIMO LATO DX E RELATIVO BOX DI PERTINENZA	appartamento	60/556/35	92.199,00	24.000,00	68.000,00
		box	60/556/28			
4	APPARTAMENTO UBICATO AL PIANO PRIMO LATO SX E RELATIVO BOX DI PERTINENZA	appartamento	60/556/36	88.410,00	26.500,00	62.000,00
		box	60/556/31			
5	APPARTAMENTO UBICATO AL PIANO SECONDO LATO DX E RELATIVO BOX DI PERTINENZA	appartamento	60/556/37	95.988,00	26.500,00	69.500,00
		box	60/556/27			
6	APPARTAMENTO UBICATO AL PIANO SECONDO LATO SX E RELATIVO BOX DI PERTINENZA	appartamento	60/556/38	92.199,00	26.500,00	66.000,00
		box	60/556/32			
7	APPARTAMENTO UBICATO AL PIANO TERZO LATO DX E RELATIVO BOX DI PERTINENZA	appartamento	60/556/39	92.199,00	26.500,00	66.000,00
		box	60/556/23			
8	APPARTAMENTO UBICATO AL PIANO TERZO LATO SX E RELATIVO BOX DI PERTINENZA	appartamento	60/556/40	92.199,00	26.500,00	66.000,00
		box	60/556/26			
9	APPARTAMENTO UBICATO AL PIANO QUARTO LATO DX E RELATIVO BOX DI PERTINENZA	appartamento	60/556/41	78.306,00	26.500,00	52.000,00
		box	60/556/24			
10	APPARTAMENTO UBICATO AL PIANO QUARTO LATO SX E RELATIVO BOX DI PERTINENZA	appartamento	60/556/42	95.988,00	24.000,00	72.000,00
		box	60/556/25			

