Firmato digitalmente da

MARCO GRECO

CN = MARCO GRECO
C = IT

Ing. Marco Greco - Via G. De Spuches n°5 *90141 – Palermo*

PERIZIA DI STIMA

Oggetto: PERIZIA DI STIMA DEGLI IMMOBILI ESISTENTI IN EDIFICIO DI CIVILE ABITAZIONE SITO IN VIA CILEA N.50-52-54 A PALERMO E DI PROPRIETA' DELLA SOCIETA'

COMMITTENTE: Dott. Carlo Naselli nato a Palermo il 09/08/1964 nella qualità di Liquidatore Giudiziale del Concordato Preventivo n.16/2013 della società

LOTTO 2

Monovano Piano Terra Sub 32 + posti auto scoperti Sub 26 e Sub 17

Palermo, *04 aprile 2024*

Il Tecnico: *Ing. Marco Greco*

ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI PALERMO
Dott. Ing.
MARCO
GRECO
n° 5021

cell.3397010530 *E-mail: ingegneremarcogreco@gmail.com;*

Il sottoscritto **ing. Marco Greco** nato a Palermo il 28/12/1965, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Prov. di Palermo al n.5021, con studio tecnico in via G. De Spuches n.5, in qualità di Consulente Tecnico, giusto incarico conferitomi in data 01/04/2023 u.s., dal **dott. Carlo Naselli** nato a Palermo il 09/08/1964 in qualità di **Liquidatore Giudiziale del Concordato Preventivo n.16/2013** della società con sede in con la presente relazione s'intende determina il giusto valore economico dell'insieme delle unità immobiliare facenti capo alla società esistenti all'interno dell'edificio residenziale sito in via Francesco Cilea n.50-52-54 in Palermo.

Premesso che:

- in data 03/04/2023 u.s. mi veniva consegnata dall'Amministratore dott. C. Naselli - contestualmente al conferimento d'incarico - documentazione cartacea relativa all'edificio ed alle unità invendute oggetto di stima, Visura Catastale, Licenza Edilizia in Variate e Certificato di Agibilità dell'edifico.
- nel corso dei mesi ho eseguito svariati sopralluoghi presso gli immobili in epigrafe, alcuni anche in presenza dell'Amministratore dott. C. Naselli, per accertare – attraverso rilievi grafici, metrici e fotografici- il posizionamento, la consistenza, lo stato di finiture e conservazione dei beni;

Tutto ciò premesso,

ho proceduto all'espletamento della consulenza e stima dei beni, che nello specifico vengono prima descritti nella loro consistenza, grado di conservazione ed eventuali criticità. Abbiamo pertanto:

- Appartamento di Pianto Terra

  con ingresso dalla via Francesco Cilea n.52 ed anche dal retro prospetto.

  1. **Unità monovano con punto cottura e servizio igienico, identificato al NCEU di Palermo al foglio 43 p.lla 2057 sub.32 - Cat. A/2 - Class 7 - MQ 33 commerciali;**

Trattasi di appartamento in edificio di civile abitazione, situato in zona centro-settentrionale della città di Palermo, nel quartiere *Principe di Palagonia* ricedente nella VIII Circoscrizione, in zona con alta densità residenziale di medio-pregio, non lontano *dall'asse viario della Circonvallazione.*

L'unità monovano con accessori, si trova al pianto terra dell'edificio di sei piani fuori terra, costruito con regolare Concessione Edilizia n.182 del 07/02/2005 e successiva Variante Edilizia n.82 del 08/03/2011 (che si allega), con strutture in cemento armato, solai in latero cemento e coperture parte a falde e parte piana, ed in possesso di regolare Certificato di Abitabilità n. 243 del 05/06/2023 (che si allega).

L'unità si trova in ottimo stato di conservazione e con finiture interne, (*vedi foto tipo n. 1- 2*) pavimenti e battiscopa in gres grigio, pareti lisci e colorate a ducotone bianco, porta d'ingresso blindata ed interna tamburata in legno, porte- finestre in alluminio scuro con vetro camera prospicente la via Cilea, servizio igienico con tre pezzi sanitari e doccia (vedi foto 3), predisposizione di angolo cottura, impianto elettrico a norma con un circuito luce ed uno prese, video-citofono e predisposizione impianto termico a pompa di calore e di nuovo scaldacqua a gas.

L'unità di piano terra ha anche un affaccio su terrazzo piano indiviso prospicente la via F.sco Cilea, che consente quindi anche l'ingresso all'unità dalla porta a vetri in alluminio (vedi foto 1/2)

La planimetria catastale estratta presso il NCEU di Palermo in data 05/10/2023 (che si allega) rappresentano la situazione degli immobili registrati al catasto urbano il 22/11/2011 al Nr. PA03154479, e risulta conforme allo stato dei luoghi visionati.

Pertanto in relazione alle informazioni assunte ed ai documenti in mio possesso, posso affermare che allo stato attuale "**l'immobile è urbanisticamente conforme e regolare**".

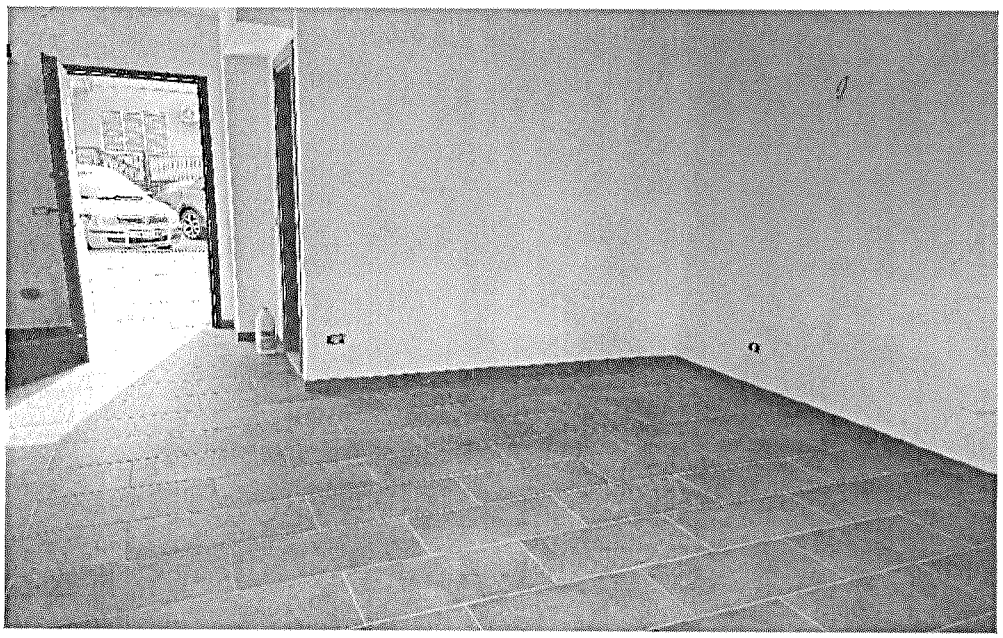


Foto 1 -2

Foto 3

POSTI AUTO SCOPERTI

con ingresso carrabile direttamente dalla via Francesco Cilea.

2. **Posto auto identificato al NCEU di Palermo al foglio 43 p.lla 2057 sub.26- Cat. C/6- MQ 19,22 commerciali -**
3. **Posto auto su retro-prospetto identificato al NCEU di Palermo al foglio 43 p.lla 2057 sub.17 Cat. C/6- MQ 13 commerciali;**

Tra i cespiti in capo alla società sempre pertinenti all'edificio di via Francesco Cilea n.52 - vi sono davanti all'ingresso **dell'unità sub 32** e sul retro prospetto in area privata delimitata e ben precostituita, **nr 2 posto auto scoperti** identificati quali **subalterno 26 e subalterno 17** di dimensioni variabili dai 13 ai 28mq circa, che fanno parte del lotto di pertinenza all'unità abitativa di piano terra.

È opportuno evidenziare comunque che detti spazi per quanto identificati urbanisticamente quali C/6, non si prestano bene per tale uso. Infatti nel caso del sub 26 (vedi foto 4), l'eventuale accesso di un'auto sarebbe impedita da un dislivello importate rispetto alla quota stradale, e forse detto spazio essendo d'innanzi alla vetrata dell'appartamento prospicente la via Cilea, si presterebbe meglio quale spazio a verde ad uso esclusivo dell'unità.

Foto 4

Parimenti il posto auto situato nel retro-prospetto indentificato quale sub 17, (vedi foto 5) seppur accessibile non potrebbe essere idoneo ad auto di grossa cilindrata, per evidenti difficoltà di manovra, ma bensì si presta bene per sosta di moto o mini-car.

Foto 5

VALORE DI STIMA

Per la determinazione del probabile valore venale dei beni, ho scelto di procedere adottando il *metodo sintetico-comparativo,* che prende a base del calcolo il valore medio unitario a metro quadro di immobili con caratteristiche intrinseche ed estrinseche similari a quelli in esame.
Per tale procedimento di stima, si prende dunque in considerazione la superficie commerciale degli immobili, il valore di mercato unitario medio (Euro/mq) ed i relativi Coefficienti di merito (*come da indicazioni del Codice Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa*) secondo la formula
$Vs = Vu_{med} \times Se \times Ki$,
dove: Vs è il valore di stima;
Vu_{med} è ilvalore di mercato unitario medio;
Se è la superficie commerciale;
Ki è il prodotto dei coefficienti di merito (*quali posizione, luminosità, vetustà, impianti, finiture etc. etc.).*

Altresì ho provveduto ad effettuare indagini in loco presso agenzie immobiliari (*quali la Home-Italia /Gabetti e similari che hanno immobili simili in trattativa nelle vie limitrofe)* e professionisti operanti nel settore, per consentirmi di avere un campione prescelto di valori simili rappresentativi.

Infine ho preso come fonte di base per la stima, le schede valori dell'*Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.)* dell'Ag. delle Entrate – Interrogazione Anno 2022 Semestre II – Zona C1 Semicentro Urbano (v. allegato), all'interno del quale vengono fornite le quotazioni per metro quadro delle compravendite di immobili e pertinenze in base alla loro destinazione d'uso ed ubicazione geografica.

Al termine delle sopra citate valutazione, considerando le finiture degli immobili presi in visione, le varie esposizioni su strada, il contesto urbano, la consistenza e vivibilità in particolare delle unità monovano, che di fatto escludono i nuclei familiari quali possibili compratori, ma considerando altresì la timida ripresa del mercato immobiliare successiva ad un periodo di crisi post-pandemica, sono giunto ad una media dei valori, tale da determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto.

Per meglio rappresentare i risultati ottenuti ho redatto singola scheda sintetica descrittiva dell'immobile che comprende l'identificazione del bene, la destinazione d'uso (catastale), la consistenza, la proprietà, i valori di stima OMI, i valori d'indagine.

Si ha dunque, per ogni singolo immobile:

1.1 Metodo Sintetico -Comparativo				
Tipologia	**Appartamento di civile abitazione Palermo**			
Ubicazione	**Via F. CILEA n° 50 - PIANO TERRA**			
Rif. Catastali	**fg. 43**	**p.lla 2057**	**sub.32**	**ctg. A/2**
Consistenza Catastale totale	**33 mq**	**Comprese aree scoperte**		
Valore di mercato / rilevamento **O.M.I.** – 2022 -	**MIN.**	**1.150,00**	**MAX**	**1.400,00**
Valore d'indagine di mercato su immobili simili in zona-	**MIN.**	**1.600,00**	**MAX**	**2.500,00**
Attuale proprietà	**SINTUR SRL**			

Al termine delle sopra citate valutazione, considerando la consistenza, la tipologia del bene monovano, la finitura dell'immobile preso in visione, i diversi *coefficienti di merito,* sono giunto ad una media dei valori, tale da determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto.

Quindi applicando la formula

Vs=Vu med x Se x Ki abbiamo
Vs = [(1.150 + 1.400) /2 + (1.600 + 2.500) /2] / 2 = [1.275 + 2.050] /2 = 1.662 Euro
Se = 33 mq;

Ki = 1.17 *(% in aumento considerato la nuova costruzione, finiture, esposizione e luminosità)*

Vs = 1.662,50 x 33 x 1.17 = **64.189,00 Euro**

Si determina quindi arrotondato per eccesso un valore di stima per il Sub 32 pari ad € 64.500,00.

Nel Lotto 2 abbiamo quindi per il Sub 32 di piano terra valore pari ad € 64.500,00.

A completamento di stima rimane da dare un valore venale ai **posti auto scoperti** - posti in area privata prospicente strada principale e su area di accesso dal retro prospetto - che la società na insieme alle unità abitativa di piano terra.

Per determinare il loro valore di mercato, ho usato la formula della capitalizzazione del bene che consente di determinare l'ammontare del capitale (in quanto il bene produce, in termini di reddito) e dividere quindi il reddito di locazione annuo per il saggio di capitalizzazione. Quest'ultimo è un tasso variabile che dipende dalla tipologia di immobile, ed è un valore medio R ricavato dalle analisi determinate dalle variabili, che possono essere relative alle caratteristiche demografiche e urbane. Si tratta di caratteristiche di localizzazione, di posizione, tipologiche e produttive. Le oscillazioni, a grandi linee, rientrano tra il 6,5% e il 7,5% per gli immobili non residenziali, al netto delle spese di detrazione del reddito lordo.

Orbene a seguito di indagine in parcheggi a cielo aperto, limitrofi all'edifico (*ad esempio Coop. Area Dopolavoro Ferroviario-Notarbartolo*), ho accertato che il costo mese di un posto auto è pari ad € 60,00. Quindi un eventuale produzione di reddito, ove locato il bene posto-auto, sarebbe pari ad € 720,00 anno che al netto della detrazione e diviso il tasso R *medio* di capitalizzazione per unità non residenziali determina un probabile valore di mercato di € 9.000,00 a posto auto esterno, ma nel nostro caso con gli impedimenti oggettivi e difficoltà all'uso di detti subalterni a posto auto (così come evidenziati in perizia a pag.4), si riduce tale valore del 35% e quindi si ha un definito prezzo di stima per detti subalterni pari ad € 9.000 / 1.35 = **€ 6.600,00 cadauno spazio auto esterno** sia sul retro-prospetto che davanti la via principale.

1.17 Metodo Capitalizzazione reddito				
Tipologia	**Posto auto scoperto**			
Ubicazione	**Via F. CILEA n° 50 - Retro-prospetto**			
Rif. Catastali	**fg. 43**	**p.lla 2057**	**sub. 26 e sub 17**	**ctg. C/6**
Consistenza Catastale totale	**mq - varie**			
Numero posti auto a cielo aperto n.2 di varie quadrature con un minimo di mq 13	**€ 6.600**		**X nr 2=**	**13.200,00**
Valore d'indagine di mercato su immobili simili in zona-	**MIN.**		**MAX**	
Attuale proprietà	**SINTUR SRL**			

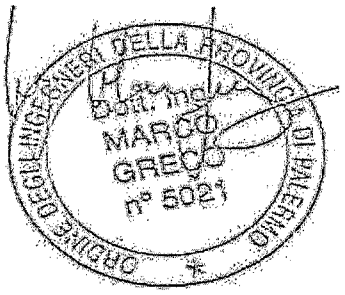
CONCLUSIONI

Il Lotto 2 è composto da unità residenziale monovano sita a piano terra dell'edificio di civile abitazione sito in via Francesco Cilea n.50 e da "due posti auto" scoperti rispettivamente identificati identificato al NCEU di Palermo al foglio 43 p.lla 2057,

Sub 32 il cui valore è € 64.500,00
Sub 17 e Sub 22 il cui valore è € 13.200,00
Valore complessivo del LOTTO 2 = € 77.7000,00 (*euro settantasettemilasettecento*)

Palermo 04 aprile 2024

Il Consulente Tecnico



cell.3397010530 E-mail: ingegneremarcogreco@gmail.com;