

LIQUIDAZIONE FALLIMENTARE D'EASS S.P.A.



Stima di un immobile ex sede sociale sito in

Palermo – via Pietro Nenni



Ing. Giulio Ventura



Sommario

1. OPERAZIONI PRELIMINARI	4
2. OPERAZIONI PERITALI	4
3. RICERCHE E FONTI DI RIFERIMENTO	5
4. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA STIMA.....	5
5. TITOLO DI PROVENIENZA.....	7
6. DATI CATASTALI	8
7. ADEMPIMENTI CATASTALI.....	8
8. CONFINI	9
9. DOTAZIONI E PERTINENZE	9
10. DESCRIZIONE DELLA ZONA	10
11. STATO DI POSSESSO.....	10
12. VINCOLI ED ONERI	10
13. ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA	11
14. REGOLARITA' URBANISTICA ED EDILIZIA.....	11
15. ACCERTAMENTO DI OPERE ABUSIVE NEL COMPENDIO	12
16. METODI DI STIMA USATI PER LA VALUTAZIONE DEI BENI	13
17. METODO DI STIMA SINTETICO	13
18. METODO DI STIMA ANALITICO.....	13
19. CALCOLO DEL VALORE DELL'IMMOBILE.....	14
20. I PARAMETRI NECESSARI PER LA STIMA	14
21. FONTI DELLE INFORMAZIONI UTILIZZATE	15
22. CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE	15
23. STIMA DELL'IMMOBILE COL METODO SINTETICO	17
STIMA DELL'IMMOBILE COL METODO ANALITICO	18
25. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	20
26. SCHEDA RIEPILOGATIVA.....	21
27. ALLEGATI.....	2424
27.1.FASCICOLO FOTOGRAFICO PERITO24	
27.2.FASCICOLO FOTOGRAFICO COMMITTENTE24	

27.3. ATTO COMPRAVENDITA 124

27.4. ATTO COMPRAVENDITA 224

27.5. ATTO PERMUTA 24

27.6. VISURA E PLANIMETRIE CATASTALI 24

27.7. VISURA E PLANIMETRIA CATASTALE 24

27.8. ESTRATTO MAPPA CATASTALE ED ELABORATO PLANIMETRICO 24

27.9. ASSEVERAZIONE PERIZIA GIURATA 124

27.10. ASSEVERAZIONE PERIZIA GIURATA 224

27.11. QUOTAZIONI IMMOBILIARI O.M.I. 24

27.12. QUOTAZIONI MERCATO AGENZIE IMMOBILIARI

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it



Il sottoscritto Ing. Giulio Ventura, incaricato dal commissario Liquidatore della D'EASS SpA in liquidazione, dott. Giuseppe Glorioso, di procedere alla stima di un cespite immobiliare sito in Palermo, via Pietro Nenni n. 23, già sede sociale della citata Compagnia in Liquidazione..

1. OPERAZIONI PRELIMINARI

Preliminarmente il Consulente ha provveduto a controllare la completezza della documentazione fornita dall'Amministrazione, come innanzi descritta e dettagliata al paragrafo "Allegati".:

2. OPERAZIONI PERITALI

Lo scrivente perito si è premurato di fissare un accesso sui luoghi in compagnia del Commissario Liquidatore dott. Glorioso. Tuttavia l'immobile risulta oggi occupato sine titolo da diversi nuclei familiari che vi dimorano. Pertanto non è stato possibile accedere all'interno del compendio da stimare.

Lo scrivente ha provveduto quindi ad una ricognizione visiva e fotografica dall'esterno della struttura (All. 1 - Fascicolo Fotografico Perito), mentre per quanto attiene l'interno si è fatto riferimento alle foto prodotte dal dott. Glorioso. Tali foto furono scattate dallo stesso Liquidatore all'atto del suo insediamento e pertanto circa 18 mesi or sono (All. 2 - Fascicolo Fotografico Committente). Tuttavia poiché esse documentano uno stato di degrado alquanto avanzato ed in assenza di qualsivoglia intervento di manutenzione atto a migliorare le condizioni dell'immobile, si è ritenuto di poter procedere alla stima

ASTE
GIUDIZIARIE.it



attribuendo ad impianti e finiture un valore nullo ed operando le opportune valutazioni in termini di coefficienti di stato d'uso, vetustà e stato di manutenzione del cespite.



3. RICERCHE E FONTI DI RIFERIMENTO

Le informazioni relative ai costi al mq utilizzate per il calcolo del valore dell'immobile sono state desunte da una indagine di mercato effettuata presso le principali agenzie immobiliari di Palermo e dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Entrate di Palermo – banca dati delle quotazioni immobiliari, aggiornata al 2° semestre 2014 per immobili aventi caratteristiche estrinseche ed intrinseche simili a quelle dei beni oggetto di stima.



4. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA STIMA

Gli immobili oggetto della presente relazione di stima sono ubicati nel Comune di Palermo nella Viale Pietro Nenni 23, sono costituiti da due edifici di cui uno quattro elevazioni fuori terra corpi "A", "B" e "C" ed il restante corpo di fabbrica in aderenza ad una elevazione fuori terra, entrambi gli edifici sono destinati ad uffici. I fabbricati sono posti ad un livello di quota inferiore di circa 3,00 metri rispetto alla sede stradale di accesso.



L'edificio 1 si sviluppa su quattro livelli collegati tra loro dalla scala interna, in marmo con ringhiera in ferro e corrimano in legno, che dal piano terra porta al piano secondo, da quest'ultimo per mezzo di una scala a chiocciola si raggiunge il piano terzo sottotetto. I vari piani sono così suddivisi:

- piano terra (catastalmente piano scantinato): dodici stanze, tre servizi w.c., tre ripostigli, cinque disimpegno oltre a una centrale termica ed un locale di sgombero con accesso esterno;



- piano primo (catastalmente piano terra): sei stanze, un servizio w.c., un ripostiglio, due disimpegni ed un grande terrazzo;
- piano secondo (catastalmente piano primo): sei stanze, un servizio w.c., un ripostiglio un disimpegno, un piccolo vano dove è ubicata la scala a chiocciola per accedere al piano sottotetto.
- Piano terzo (catastalmente secondo) è composto da un grande ambiente destinato a locale di sgombero.

È compresa quale pertinenza esclusiva all'edificio l'area di corte, ed un piccolo corpo di fabbrica disgiunto destinato a guardiola.

Il fabbricato è realizzato con struttura portante e fondazioni in cemento armato, solai e copertura in latero cemento. Le pavimentazioni sono di varie tipologie in cotto smaltato di forma quadrata, in parquet, in quadrelli di ceramica smaltata con decori ed in segato di marmo. Gli infissi interni sono in legno tamburato tipo mogano ed esterni in alluminio anodizzato dotati di avvolgibili in plastica. Servizi igienici sono dotati di apparecchi sanitari colorati mentre i rivestimenti dei pavimenti e delle pareti sono in piastrelate con quadrelli di ceramica smaltata di forma quadrata. Le pareti sono in parte rifinite con intonaco di tipo civile con ultimo strato in gesso ed le restanti rivestite con pannelli in legno o con carta da parati. Gli intonaci esterni sono del tipo " Li Vigni" con coloritura a base di ossidi. Gli impianti idrico ed elettrico sono sottotraccia. Il riscaldamento è di tipo centralizzato con radiatori diversificati sia in alluminio anodizzato sia in ghisa.

L'edificio 2 si sviluppa su un solo livello ed è composto da sette vani, due servizi w.c. con anti w.c., un ingresso e due corti esclusive.

Il fabbricato è realizzato con struttura portante e fondazioni in cemento armato, solai in latero cemento. I pavimenti sono in segato di marmo, gli infissi interni in legno tamburato

6

tipo mogano ed esterni in alluminio anodizzato dotati di avvolgibili in plastica, i servizi igienici con apparecchi sanitari colorati ed i rivestimenti del pavimento e delle pareti con piastrelle a quadrelli di ceramica smaltata di forma quadrata, le pareti interne sono rifinite con intonaco del tipo civile con ultimo strato in gesso, gli impianti idrico ed elettrico sono sottotraccia mentre il riscaldamento centralizzato con radiatori in ghisa.

RIGUARDO LA PARTE IMPIANTISTICA:

- L'impianto elettrico, fatiscente ed oggetto di numerose manomissioni, non è fornito di certificazione a norma ai sensi della L. 37/08;
- L'appartamento non è fornito di impianto di riscaldamento funzionante. Esistono residui di un preesistente sistema del tutto inidonei ad essere riattivati;

Lo stato di manutenzione generale dell'immobile è fatiscente, a piano terra sono presenti evidenti tracce di umidità di risalita dalle fondazioni, mentre ai piani superiori sono presenti infiltrazioni da infissi e coperture scarsamente o per nulla in grado di assolvere alle rispettive funzioni

5. TITOLO DI PROVENIENZA

Gli immobili sono pervenuti alla D'EASS S.P.A. in forza dei seguenti titoli:

- Atto di compravendita rep. 13188 del 05.01.1989 stipulato dal dott. Salvatore Diliberto notaio in Palermo ed ivi registrato il 10.01.1989, per quanto attiene l'ex unità immobiliare censita presso il catasto fabbricati di Palermo foglio 29 - particelle 1617 / 1622 (oggi particelle 1617 sub 1 e 1622 - sub 1);
(All. 3 - Atto Compravendita 1)
- Atto di compravendita rep. 18899 del 23.12.1991 stipulato dal dott. Salvatore Diliberto notaio in Palermo ed ivi registrato il 10.01.1992, per quanto attiene l'ex

unità immobiliare censita presso il catasto fabbricati di Palermo foglio 29 - particella 1616 subalterno 3 e 4 (oggi particella 1616 - sub 24 ma già subalterni 18 e 19);

(All. 4 - Atto Compravendita 2)

- Atto di permuta rep. 40271 del 18.03.2015 stipulato dal dott.ssa Letizia Russo notaio in Palermo ed ivi registrato il 31.03.2015 al 3613/1T, per quanto attiene l'ex unità immobiliare censita presso il catasto fabbricati di Palermo foglio 29 - particella 1616 subalterno 22 (oggi particella 1616 - sub 24);

(All. 5 - Atto Permuta)

6. DATI CATASTALI

Il compendio immobiliare risulta censito presso il catasto fabbricati del Comune di Palermo come di seguito:

- Foglio 29 - particelle 1617 SUB 1 e 1622 SUB 1 - Cat. A/10 (Ufficio o Studio privato) Classe 5 - Consistenza 37,5 vani - Rendita € 11.329,77 in testa alla D'EASS S.P.A. con sede in Palermo – P.I. 03694330824 – proprietà;
- Foglio 29 - particelle 1616 - sub 24 - Cat. A/10 (Ufficio o Studio privato) - Classe 3 - Consistenza 9,5 vani - Rendita € 2.109,73 in testa alla D'EASS S.P.A. con sede in Palermo – P.I. 03694330824 – proprietà 1/1.

(All. 6 - visura e planimetrie catastali)

(All. 7 - visura e planimetria catastale)

7. ADEMPIMENTI CATASTALI

A seguito dell'entrata in vigore del D.L. 78/10 L'articolo 19 del decreto legge 31 maggio 2010, n. 78, convertito con modificazioni dalla legge 30 luglio 2010, n. 122 ha introdotto novità di rilievo in materia di aggiornamento del catasto. L'articolo 19 prevede l'obbligo di comunicare le variazioni subite dagli edifici; a tal fine assumono rilevanza catastale tutti gli

8

interventi che influiscono sul classamento e la rendita degli immobili. La mancata corrispondenza allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie rende nulli i contratti di locazione o compravendita.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Alla luce di quanto previsto dall'art. 19, sarebbe stato necessario eseguire un confronto tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi.

Come innanzi evidenziato però lo scrivente non ha potuto avere accesso ai luoghi e pertanto non è stato possibile effettuare tale confronto.

Si evidenzia che nel caso in cui le stesse non coincidessero a rigore sarebbe necessario ai fini di una corretta stima del bene detrarre dal suo valore finale il costo necessario ad aggiornare la planimetria e la visura catastale. Tuttavia poiché tale costo risulta irrisorio rispetto al valore stimato del bene si soprassiede a tale detrazione.

8. CONFINI

nord-ovest con particella 1495;

ASTE
GIUDIZIARIE.it

nord-est con particelle 2843, 1663, 1668;

sud-est con particella 1616 subalterni 23, 20,5 e particella 1615;

sud ovest Viale Pietro Nenni e particella 1500.

(All. 8 - estratto mappa catastale ed elaborato planimetrico)

9. DOTAZIONI E PERTINENZE

I fabbricati sono provvisti di corti di pertinenza di superficie complessiva scoperta di mq 1200,00 circa, in buona parte carrabili.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Tali superfici erano originariamente adibite a parcheggio per i fruitori della struttura..

ASTE
GIUDIZIARIE.it

10. DESCRIZIONE DELLA ZONA

Gli immobili sono ubicato nel Comune di Palermo nella Viale Pietro Nenni 23 zona periferica Nord-Ovest di Palermo, zona caratterizzata dalla presenza di edifici destinazione residenziale, commerciale ed industriale.

La zona è dotata di tutti i servizi a rete mentre in atto è poco servita da mezzi di trasporto pubblico.

La zona è posta a brevissima distanza dalla svincolo "via Belgio" della tangenziale sud di Palermo, e pertanto è posto a brevissima distanza da importanti assi di scorrimento viario che garantiscono un rapido e comodo accesso al compendio.

In origine la zona era sorta come polo di sviluppo artigianale-industriale per l'area occidentale della città di Palermo. La progressiva urbanizzazione delle aree limitrofe e la conseguente valorizzazione delle aree e dei volumi ha determinato la riconversione della quasi totalità degli edifici in strutture commerciali e/o di servizi determinandone al contempo un significativo apprezzamento in termini di valori.

11. STATO DI POSSESSO

All'atto del sopralluogo gli immobili risultavano occupati da residenti abusivi sine titolo. Tale fattispecie è stata posta all'attenzione dell'autorità giudiziaria.

12. VINCOLI ED ONERI

Dall'esame dei titoli di proprietà forniti non risultano formalità od oneri gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente.

13. ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

A decorrere dal 2005 in Italia si deve procedere alla certificazione energetica degli edifici, il D.lgs. 192/05, in vigore dall'8/10/2005, recepisce infatti le Direttive Europee 2002/91/CE e 2006/32/CE. L'attestato energetico o "Attestato di Prestazione Energetica" è il documento che stabilisce in valore assoluto il livello di consumo dell'immobile inserendolo in una apposita classe di appartenenza. L'attestato è un documento ufficiale, valido 10 anni, prodotto da un soggetto accreditato (certificatore energetico) e dai diversi organismi riconosciuti a livello locale e regionale. L'Attestato di Prestazione Energetica di un immobile è indispensabile per gli atti notarili di compravendita dal 1° luglio 2009 e per i contratti di locazione dal 1° luglio 2010.

L'immobile oggetto della presente relazione è provvisto di APE "Attestato di Prestazione Energetica" e segnatamente esso risulta in classe G della classificazione proposta dalla vigente normativa.

14. REGOLARITA' URBANISTICA ED EDILIZIA

Per gli immobili sono state rilasciate concessioni edilizia in sanatoria asseverate da perizie giurate redatte ai sensi dell'art. 17 L.R. 4/2003 dall'Ing. Sergio Tumminello iscritto presso l'ordine degli Ingegneri della Provincia di Palermo al n. 2925, come di seguito:

- Perizia Giurata del 20.11.2009 riguardante i corpo "B" e "C" dichiarati presso il Catasto fabbricati con Foglio 29 - particelle 1617 sub 1 e 1622 - sub 1 , presentata presso il settore Edilizia Privata del Comune di Palermo il 18.12.2009 e protocollata col numero 921153 che ha rilasciato comunicazione di asseveramento prot. 531509 del 19.07.2010;

(All. 9 - asseverazione perizia giurata 1)

- Perizia Giurata del 21.02.2013 riguardante il corpo "A" dichiarato presso il catasto fabbricati del comune di Palermo come Foglio 29 - particelle 1617 sub 1 e 1622 - sub 1, presentata presso il settore Edilizia Privata del Comune di Palermo il 28.02.2013 e protocollata col numero 168965 che ha rilasciato comunicazione di asseveramento prot. 299216 del 11.04.2013;

(All. 10 - asseverazione perizia giurata 2)

15. ACCERTAMENTO DI OPERE ABUSIVE NEL COMPENDIO

Gli Edifici identificati come corpi A, B e C sono provvisti di concessioni edilizie in sanatoria assentite dal Comune di Palermo. Non è stato tuttavia possibile accedere all'interno del compendio per valutare eventuali opere interne eseguite in assenza di autorizzazione/comunicazione dagli attuali occupanti sine titolo. Tuttavia l'ispezione esterna non ha evidenziato alcuna difformità. Pertanto eventuali abusi, non riguardando aumenti di volume, risulterebbero facilmente e rapidamente eliminabili e/o sanabili.

Esiste poi una porzione di immobile, e segnatamente quella oggi identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Palermo come Part. 1616 sub 24 per la quale non è stato ancora completato l'iter di sanatoria. Infatti tale porzione risultava ricadere parzialmente su area di proprietà aliena. Tuttavia con Atto di permuta rep. 40271 del 18.03.2015 stipulato dal dott.ssa Letizia Russo notaio in Palermo ed ivi registrato il 31.03.2015 al 3613/1T tale situazione è stata recentemente regolarizzata. Lo scrivente ritiene pertanto che anche tale porzione di fabbricato potrà essere oggetto di CE in sanatoria secondo l'iter burocratico-amministrativo già seguito per le altre porzioni d'immobile.

16. METODI DI STIMA USATI PER LA VALUTAZIONE DEI BENI

Per determinare il più "probabile" valori venale dell'appartamento sono stati adottati due metodi di stima: il metodo di stima sintetico ed il metodo di stima analitico.

17. METODO DI STIMA SINTETICO

Il Metodo Sintetico corrisponde alla Stima Commerciale, definita in €/mq, che ottiene il valore di mercato del bene attraverso la comparazione dei prezzi di compravendita degli immobili con caratteristiche simili nella stessa zona. Secondo l'International Valuation Standards e l'European Valuation Standards il "Valore di Mercato" è il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, prudenza e senza alcuna costrizione.

18. METODO DI STIMA ANALITICO

Il Metodo Analitico (Income Approach) corrisponde alla Stima per Capitalizzazione di Reddito, che si basa sulla considerazione che un bene vale in relazione al reddito che può produrre; il valore viene calcolato dividendo il reddito annuo che il bene può produrre per un saggio di capitalizzazione (direct capitalization). La stima del reddito si svolge nel mercato, mediante acquisizione di dati sui valori di locazione corrisposti per immobili con caratteristiche simili nella stessa zona, in regime di libero mercato. Al Reddito Lordo così determinato andranno detratte le spese ed i costi di gestione determinando il Reddito Netto, a quest'ultimo si applicherà il saggio di capitalizzazione vigente alla data della stima. Il Saggio di Capitalizzazione non è una grandezza naturale espressa spontaneamente dal mercato, come ad esempio il saggio di interesse, bensì una

grandezza derivata dal rapporto tra il fitto e il prezzo di un immobile: il primo si realizza nel segmento di mercato degli affitti, il secondo nel segmento di mercato delle compravendite. Tuttavia la sua espressione numerica e i compiti assolti nell' income approach lo pongono in relazione diretta con il saggio di interesse e con altri saggi di rendimento.

19. CALCOLO DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Il valore con cui l'immobile potrà essere immesso nel mercato immobiliare viene calcolato attraverso la media aritmetica dei valori ottenuti dai due diversi metodi di stima sintetico ed analitico (V_m).

20. I PARAMETRI NECESSARI PER LA STIMA

Per arrivare alla determinazione del valore dell'immobile occorre determinare due parametri fondamentali per la stima quali il valore di mercato €/mq (necessario per il metodo di stima sintetico), il valore delle locazioni e del saggio di capitalizzazione (necessari per il metodo di stima analitico).

Questi parametri dipendono dalle caratteristiche di posizione estrinseche ed intrinseche dei beni da stimare. Le caratteristiche estrinseche rappresentano quelle condizioni esterne all'edificio che possono modificare il valore o lo condizionano in modo particolare quali: presenza di servizi nella zona, panoramicità, vicinanza di altre attività economiche, ceto sociale della popolazione che vi abita, ecc...

Le caratteristiche intrinseche rappresentano invece le caratteristiche specifiche dell'immobile quali: destinazione d'uso, stato di manutenzione, orientamento, luminosità, grado di finitura e stato degli impianti.

21. FONTI DELLE INFORMAZIONI UTILIZZATE

Tutte le informazioni relative ai costi al mq ed ai canoni di locazione, utilizzate per il calcolo del valore dell'immobile, sono state desunte da una indagine di mercato effettuata presso le principali agenzie immobiliari di Palermo e dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate di Palermo – banca dati delle quotazioni immobiliari, aggiornata al 2° semestre 2014 per immobili aventi caratteristiche estrinseche ed intrinseche similari a quelle del bene oggetto di stima. (All. 11 – quotazioni immobiliari O.M.I.)

22. CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

Viene qui di seguito riportato il calcolo della Superficie commerciale, secondo quanto previsto dalla norma UNI 10750, secondo la norma la superficie è data dalla somma:

- a) delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- b) delle superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
- c) delle quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, soffitte, box, ecc.).

Il computo delle superfici coperte deve essere effettuato con i criteri seguenti:

- a) 100% delle superfici calpestabili;
- b) 100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti);
- c) 50% delle superfici pareti portanti interne e perimetrali.

Per il computo delle superfici scoperte devono essere utilizzati i seguenti criteri di ponderazione:

- a) 25% dei balconi e terrazze scoperti;
- b) 35% dei balconi e terrazze coperti;

c) 35% dei patii e porticati;

Il calcolo della superficie commerciale è stato eseguito sulla scorta della planimetrie fornite dal committente (All. 6 e 7).

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Corpi "A", "B" e "C" Comune di Paletmo Foglio 29 - Particella 1617/1622 - Sub 1/1					
Piano	Superficie Coperta Commerciale	Superficie Scoperta Commerciale	Superficie Coperta Ridotta Commerciale	Superficie Scoperta Ridotta Commerciale	Totale Superficie Commerciale
Terra	221,90	97,38	217,54	32,46	250,00
Primo	155,75	36,29	155,75	12,10	167,85
Secondo	45,41	0,00	45,41	0,00	45,41
S1	523,21	984,79	510,64	49,24	559,88
Totale					1023,14

Unità immobiliare Comune di Paletmo Foglio 29 - Particella 1616 - Sub 24					
Piano	Superficie Coperta Commerciale	Superficie Scoperta Commerciale	Superficie Coperta Ridotta Commerciale	Superficie Scoperta Ridotta Commerciale	Totale Superficie Commerciale
S1	205,00	231,00	205,00	11,55	216,55
Totale					216,55

La superficie commerciale del corpo complessiva è dunque pari a 1239,69 mq.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



16

23. STIMA DELL'IMMOBILE COL METODO SINTETICO

Il Metodo Sintetico corrisponde alla Stima Commerciale, definita in €/mq, che ottiene il valore del bene attraverso la comparazione dei prezzi di compravendita degli immobili con caratteristiche simili nella stessa zona. Considerata la grandezza dell'appartamento, la sua ubicazione, le sue finiture, lo stato di manutenzione, viste le informazioni attinte presso le principali agenzie immobiliari di Palermo ed il dato fornito dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare relativo al 2° semestre 2014 per la zona "D1" per uffici che oscilla tra un minimo di € 1.250,00 ed un massimo di € 1.750,00 (All. 11). Per la fattispecie in esame si può ritenere congruo un valore di €1.000,00/mq. Infatti nel caso in esame il valore innanzi esposto deve essere rettificato mediante l'applicazione di un coefficiente correttivo per vetustà pari a 0,8 ed un coefficiente correttivo che tenga in conto lo stato di manutenzione dell'immobile, e quindi assunto nello specifico pari a 0,85..

Pertanto il valore di stima a mq viene assunto pari a:

€/mq 1500,00 (media dei valori OMI) x 0,8 x 0,85 = €/mq 1.020,00 ed in cifra tonda € 1.000,00

Metodo Sintetico - Stima Commerciale €/mq Superficie mq 1239,69 x € 1.000,00= € 1.239.690,00

Il valore dell'immobile determinato con il metodo sintetico è dunque, in cifra tonda, di € 1.200.000,00

24. STIMA DELL'IMMOBILE COL METODO ANALITICO

Il Metodo Analitico corrisponde alla Stima per Capitalizzazione di Reddito; questo viene calcolato mediante acquisizione di dati sui valori di locazione corrisposti per immobili con caratteristiche simili nella stessa zona, in regime di libero mercato; in particolare ci si è avvalsi delle informazioni attinte presso le principali agenzie immobiliari di Palermo (All. 12 – quotazioni mercato agenzie immobiliari) quali la "Immobiliare.it" che per immobili nelle vicinanze di quello oggetto della presente relazione prevede:

- Ufficio Via E. Majorana di 470,00 mq a € 2.500,00 – mese (5,32 €/mq/mese)
- Ufficio Ugo La Malfa di 770,00 mq a € 5.000,00 – mese (6,49 €/mq/mese)
- Ufficio Ugo La Malfa di 400,00 mq a € 2.800,00 – mese (7,00 €/mq/mese)

Pertanto il dato medio risulta 6.29 €/mq/mese

Il dato €/mq-mese fornito dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare relativo al 2° semestre 2014 per la zona "D1" per abitazioni di tipo civile che oscilla tra un minimo di € 5,9 ad un massimo di € 8,1 (All. 11).

Pertanto per il compendio in esame viene assunto un parametro pari ad € 6,5 mq/mese che determina un valore locativo pari a 8.000,00 €/mese in cifra tonda. Riguardo la detrazione dovute alle spese per la determinazione del Reddito netto si assume un valore pari al 30% così come da ricerche su testi di estimo (A. Realfonzo, F. Forte, M. Orefice).

Riguardo il tasso di capitalizzazione si tiene conto dei riferimenti forniti da pubblicazioni in materia di estimo (Orefice, Forte) secondo cui per centri di grandi dimensioni il saggio di capitalizzazione si può considerare pari al 3,00%. A tale saggio vanno applicati dei correttivi che tengono conto della Caratteristiche Posizionali Estrinseche ed Intrinseche già richiamate, per cui sulla scorta di una valutazione della zona dov'è ubicato l'appartamento

ASTE
GIUDIZIARIE.it



18

e delle caratteristiche dello stesso si può considerare un saggio di capitalizzazione pari al 3,50%.



Reddito lordo annuo

€ 8000,00 x 12 € 96.000,00

Detrazioni per: manutenzione, stato di possesso, sfitti, insolvenze, tasse, ecc. il (30%) - €

28.800,00



Reddito netto € 67.200,00

Valore capitale al tasso del 3,5%

€ 67.200,00 : 0,035 = € 1.920.000,00

Naturalmente a tale valore andranno dedotti i costi di ristrutturazione necessari a rendere fruibile l'immobile. Stante lo stato di degrado in cui versa l'immobile tali costi vengono stimati dallo scrivente in 500,00 €/mq per un importo complessivo pari a:

mq 1.239,69 x €/mq 500,00 = €. 619.845,00 ed in cifra tonda 620.000,00

Il valore dell'immobile determinato con il metodo analitico è pertanto di di € 1.300.000,00



25. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Si riporta di seguito il calcolo del più probabile valore dell'immobile come media aritmetica dei valori ottenuti dai due diversi metodi di stima Sintetico ed Analitico:



Calcolo su media

€ (1.200.000,00+ 1.300.000,00) :2 € 1.250.000,00 (Vm)



Il valore del compendio immobiliare in corso di stima viene pertanto assunto in cifra tonda pari ad € 1.250.000,00



A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized 'R' followed by a checkmark-like flourish.

26. SCHEDA RIEPILOGATIVA

Il compendio in esame è costituito da due edifici di cui uno quattro elevazioni fuori terra corpi "A", "B" e "C" ed il restante corpo di fabbrica in aderenza ad una elevazione fuori terra, entrambi gli edifici sono destinati ad uffici. I fabbricati sono posti ad un livello di quota inferiore di circa 3,00 metri rispetto alla sede stradale di accesso, ubicati nel Comune di Palermo nella Viale Pietro Nenni 23.

L'edificio 1 si sviluppa su quattro livelli collegati tra loro dalla scala interna, in marmo con ringhiera in ferro e corrimano in legno, che dal piano terra porta al piano secondo, da quest'ultimo per mezzo di una scala a chiocciola si raggiunge il piano terzo sottotetto. I vari piani sono così suddivisi:

- piano terra (catastalmente piano scantinato): dodici stanze, tre servizi w.c., tre ripostigli, cinque disimpegni oltre a una centrale termica ed un locale di sgombero con accesso esterno;
- piano primo (catastalmente piano terra): sei stanze, un servizio w.c., un ripostiglio, due disimpegni ed un grande terrazzo;
- piano secondo (catastalmente piano primo): sei stanze, un servizio w.c., un ripostiglio un disimpegno, un piccolo vano dove è ubicata la scala a chiocciola per accedere al piano sottotetto.
- Piano terzo (catastalmente secondo) è composto da un grande ambiente destinato a locale di sgombero.

È compresa quale pertinenza esclusiva all'edificio l'area di corte, ed un piccolo corpo di fabbrica disgiunto destinato a guardiola.

Il compendio confina a nord-ovest con particella 1495, a nord-est con particelle 2843, 1663, 1668; a sud-est con particella 1616 subalterni 23, 20,5 e particella 1615; a sud-ovest Viale Pietro Nenni e particella 1500.



Il compendio immobiliare risulta censito presso il catasto fabbricati del Comune di Palermo come di seguito:

- Foglio 29 - particelle 1617 SUB 1 e 1622 SUB 1- Cat. A/10 (Ufficio o Studio privato) Classe 5 - Consistenza 37,5 vani - Rendita € 11.329,77 in testa alla D'EASS S.P.A. con sede in Palermo – P.I. 03694330824 – proprietà;
(All. 4) visura e planimetrie catastali
- Foglio 29 - particelle 1616 - sub 24 - Cat. A/10 (Ufficio o Studio privato) - Classe 3 - Consistenza 9,5 vani - Rendita € 2.109,73 in testa alla D'EASS S.P.A. con sede in Palermo – P.I. 03694330824 – proprietà 1/1.
(All. 5) visura e planimetria catastale

Per gli immobili sono state rilasciate concessioni edilizia in sanatoria asseverate da perizie giurate redatte ai sensi dell'art. 17 L.R. 4/2003 dall'Ing. Sergio Tumminello iscritto presso l'ordine degli Ingegneri della Provincia di Palermo al n. 2925, come di seguito:

- Perizia Giurata del 20.11.2009 riguardante i corpo "B" e "C" dichiarati presso il Catasto fabbricati con Foglio 29 - particelle 1617 sub 1 e 1622 - sub 1 , presentata presso il settore Edilizia Privata del Comune di Palermo il 18.12.2009 e protocollata col numero 921153 che ha rilasciato comunicazione di asseveramento prot. 531509 del 19.07.2010;
- Perizia Giurata del 21.02.2013 riguardante il corpo "A" dichiarato presso il catasto fabbricati del comune di palermo come Foglio 29 - particelle 1617 sub 1 e 1622 - sub 1, presentata presso il settore Edilizia Privata del Comune di Palermo il 28.02.2013 e



protocollata col numero 168965 che ha rilasciato comunicazione di asseveramento prot. 299216 del 11.04.2013; (All. 8) asseverazione – perizia giurata)

Esiste poi una porzione di immobile, e segnatamente quella oggi identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Palermo come Part. 1616 sub 24 per la quale non è stato ancora completato l'iter di sanatoria. Infatti tale porzione risultava ricadere parzialmente su area di proprietà aliena. Tuttavia con Atto di permuta rep. 40271 del 18.03.2015 stipulato dal dott.ssa Letizia Russo notaio in Palermo ed ivi registrato il 31.03.2015 al 3613/1T tale situazione è stata recentemente regolarizzata. Lo scrivente ritiene pertanto che anche tale porzione di fabbricato potrà essere oggetto di CE in sanatoria secondo l'iter burocratico-amministrativo già seguito per le altre porzioni d'immobile

Sulla scorta delle considerazioni e dei calcoli innanzi Il valore del compendio immobiliare in corso di stima viene pertanto assunto in cifra tonda pari ad € 1.250.000,00

Ritenendo di avere assolto il mandato conferito, si rimette la presente relazione di stima restando a disposizione della committenza per eventuali chiarimenti ed ulteriori indagini.

Palermo, lì 20 maggio 2015


(Ing. Giulio Ventura)

Il PERITO
Cott. Imp. GIULIO VENTURA
5659
PROVINCIA DI PALERMO
DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI PALERMO