

DOMUS LETIZIA SOCIETA' COOPERATIVA
IN LIQUIDAZIONE COATTA AMMINISTRATIVA

D.A. N° 1274 DEL 07/06/2017

PALERMO

COMMISSARIO LIQUIDATORE AVV. ROSARIO LA NAVE

NEL PROCEDIMENTO IN EPIGRAFE

RELAZIONE TECNICA DI STIMA

LOTTO N. 12

Oggetto: U.I.U. - Abitazioni di tipo civile (A/2) sita nel Comune di Monreale (PA) in via Cappello n. 6 e n. 8 di piano terra S1 e cantina – scala A - identificato al N.C.E.U. Fg. 31 p.lla 1681 sub. 28 e Box (C6) sito nel Comune di Monreale (PA) in via Altofonte snc di piano S2 – identificato la N.C.E.U. Fg. 31 p.lla 1681 sub 67

IL TECNICO INCARICATO

GEOM. VINCENZO GIUFFRE'



PARAGRAFO:

1. Premessa
2. Descrizione ed identificazione del bene
3. Esistenza di formalità, vincoli o oneri
4. Inquadramento territoriale
5. Conformità catastale
6. Conformità urbanistica
7. Descrizione importo annuo delle spese fisse di gestione
8. Determinazione del valore di mercato

Allegati:

- A.01 - Visura catastale storica - edm - planimetria;
- A.02 - Documentazione Urbanistica;
- A.03 - Report Fotografico;
- A.04 - Report OMI osservatorio immobiliare italiano.



1. PREMESSA

Il sottoscritto Geom. Vincenzo Giuffrè con studio in Palermo nella Via Capitano E. Basile n. 98 iscritto all'albo dei Geometri della Provincia di Palermo n. 4748 - C.F. GFFVNC85B04G273A - P.IVA 06099840826 in data 01/03/2018 è stato incaricato dall'Avv. Rosario La Nave in qualità di Commissario Liquidatore della *Domus Letizia Società Cooperativa in Liquidazione Coatta Amministrativa D.A. N° 1274 del 07/06/2017*, per procedere alla stima dei beni residuali in testa alla società sopracitata.

Accettato l'incarico formulato in data 01/03/2018 si proceduto ad eseguire un primo sopralluogo esplorativo dei luoghi alla costante presenza dell'Avv. La Nave, in data 19 ottobre 2018 è stato eseguito un primo rilievo di massima delle singoli unità immobiliari con relativo report fotografico (Allegato n. 3).

L'immobile oggetto della presente viene identificato nel bene:

U.I.U. - Abitazioni di tipo civile (A/2) sita nel Comune di Monreale (PA) in via Cappello n. 6 e n. 8 di piano terra S1 e cantina – scala A - identificato al N.C.E.U. Fg. 31 p.lla 1681 sub. 28 e Box (C6) sito nel Comune di Monreale (PA) in via Altofonte snc di piano S2 – identificato la N.C.E.U. Fg. 31 p.lla 1681 sub 67.

2. DESCRIZIONE ED IDENTIFICAZIONE DEL BENE

La proprietà oggetto di analisi è ubicata nel Comune di Monreale nella frazione di Villa Ciambra, esattamente nella via Cappello all'altezza del civico 6/8.

Il Comune di Monreale, data la sua vastità territoriale, presenta un elevato numero di frazioni e borghi, atti a delimitare le zone e gli agglomerati all'interno

della sua area; Villaciambra è situata al confine con i comuni di Palermo e Altofonte, è raggiungibile dalla SP1 e dalla Strada statale a scorrimento veloce SS624, dista 5 chilometri circa da Monreale da cui dipende amministrativamente.

L'edificio ove è sita l'unità immobiliare oggetto della presente risulta composto da cinque elevazioni fuori terra e due piani entro terra, l'edificio è composto da 2 corpi, la struttura è del tipo intelaiata in c.a., solai in latero-cemento e copertura a falde.

L'unità in particolare risulta essere composta da ingresso su cucina-soggiorno, corridoio, tre vani e servizio igienico, balcone prospiciente area condominiale. (Allegato n.1)

Si può asserire che l'immobile nel suo insieme risulta in buone condizioni di manutenzione e conservazione.

L'immobile, oggetto della presente, ha una superficie commerciale di circa mq 118,00 (appartamento e cantina) calcolata sulla base delle indicazioni del DPR 138/1998, di cui:

- Circa mq. 99,16 coperti (Appartamento + Cantina);
- Circa mq. 5,65 relativi all'incidenza della superficie ragguagliata del balcone, valutata con l'incidenza del 30% sino a 25 mq, la parte eccedente viene ragguagliata con un fattore pari al 10% della superficie effettiva restante (pari a 18,84 mq);
- Circa mq. 10,00 coperti (posto auto);

Di seguito si articolano le caratteristiche tecniche ed impiantistiche dell'immobile:

Rivestimenti esterni: i prospetti sono rifiniti con intonaco di tipo civile;

Rivestimenti interni: le pareti ed i soffitti risultano intonacati, ad eccezione del servizio igienico, le cui pareti sono rivestite con piastrelle di ceramica;

Pavimenti: mattoni di tipo gress porcellanato;

Infissi: struttura in legno e vetri camera;

Impianti: L'impianto elettrico è presumibilmente rispondente alla norma vigente (L. 37/08).

Lo stato di conservazione dell'immobile: buono;

Pertinenze e servitù: //;

Stato di possesso: Domus Letizia Cooperativa a.r.l. con sede in Palermo -

C.F. /P.IVA 03077230823 - proprietà 1/1.

3. ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI O ONERI

Il sottoscritto, per quanto attiene il suddetto capitolo, in accordo con l'Avv. Rosario la Nave, Commissario Liquidatore della Domus Letizia Società Cooperativa In Liquidazione Coatta Amministrativa, hanno optato di eseguire successivamente un'ispezione approfondita per quanto le eventuali formalità, vincoli o oneri a carico della società, dovendo redigere nel prosieguo la relazione notarile che affronterà tale problematica.



4. INQUADRAMENTO TERRITORIALE

Per una corretta identificazione zonale si allega estratto aerofotogrammetrico.



Il complesso immobiliare è ben collegato alla viabilità sia urbana sia extraurbana - i collegamenti

risultano BUONI.



5. CONFORMITA' CATASTALE

Dopo le opportune verifiche presso l'Agenzia delle Entrate di Palermo - Ufficio del Territorio si riporta di seguito l'identificazione catastale dell'immobile oggetto di stima: Dati identificativi

- Comune censuario: Monreale (PA)
- Ubicazione: Via Cappello, n. 6 e n. 8 piano S1 interno 17 (appartamento e cantina) e Via Altofonte snc piano S2 (posto auto);
- Foglio: 31;
- Particella: 1681;
- Sub: 28 e 67;
- Zona Censuaria: --;
- Categoria: A/2 (*Abitazione di tipo civile*) e C/6 (*Posto auto*)
- Classe (appartamento e cantina): 3;
- Classe (posto auto): 2;
- Consistenza (appartamento e cantina): 6 vani;
- Superficie catastale: 118,00 mq;
- Rendita: € 526,79;
- Consistenza (posto auto): 10 mq;
- Rendita: € 15,49;

INTESTATARIO: Domus Letizia Cooperativa a.r.l. con sede in Palermo - C.F. /P.IVA 03077230823 - proprietà 1/1.

NOTE: Durante lo svolgimento del sopralluogo avvenuto nel mese di ottobre si è potuto constatare che l'unità immobiliare in oggetto non presentava difformità con quanto riportato nella scheda planimetrica rilasciata in data

19.10.2018 dall'Agenzia delle Entrate - Ufficio del Territorio Provinciale di Palermo.

6. CONFOMITA' URBANISTICA

Sulla scorta della documentazione fornita da parte della Domus Letizia Cooperativa a.r.l., risulta che l'edificio di cui fa parte integrante l'u.i.u., ~~de quo~~ è stato edificato in forza alla Concessione Edilizia N. 37 del 22.05.2002 rilasciata dal Comune di Monreale, alla società cooperativa edilizia denominata "Domus Letizia Cooperativa a.r.l. ".

A conclusione dell'iter tecnico/amministrativo il Comune di Monreale rilasciava il Certificato di Abitabilità/Agibilità n. 93 del 22.10.2009 prat. n. 414/V; nel quale vengono dichiarati abitabili n.19 unità immobiliari nel primo complesso edilizio e n. 6 unità immobiliari nel secondo complesso edilizio e dichiara agibili n. 28 posti auto, pertinenze degli appartamenti.

Inoltre dalla presa visione del PRG del Comune di Monreale l'edificio di cui fa parte integrante l'unità oggetto della presente ricade all'interno della Zona Omogenea Territoriale denominata " B2" ; le zone indicate con il segno grafico B2 concernono le parti di agglomerato urbano parzialmente edificate e da completare.

In esse è consentita la edificazione con le seguenti prescrizioni:

- a) l'indice di densità edilizia non potrà superare i 5 mc/mq., e comunque non potrà eccedere i limiti previsti nell'ultimo comma del punto 2) dell'art. 7 del D.M. 2/4/68 n. 1444 e quelli fissati dall'art. 28 della L. R. 21/73 e dell'art. 21 della L. R. 71/78;

- b) l'altezza massima raggiungibile è quella dal punto 2) dell'art. 8 del D. M.

2/4/68 n. 1444 (l'altezza massima consentita è pari ad una volta e mezzo la larghezza della strada con un massimo assoluto di ml.19,00);

c) sono consentiti cortili e chiostrine;

d) è prescritta la distanza minima assoluta di mt. 10 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti.

Le singole concessioni, in dette zone, possono essere autorizzate soltanto nei casi previsti dall'art.21 della L. R. 71/78.

In tale sede gli accertamenti tecnici/urbanistici sono stati effettuati sulla scorta della documentazione fornita dalla società posta in liquidazione.

7. DESCRIZIONE DELL'IMPORTO ANNUO DELLE SPESE FISSE DI GESTIONE CONDOMINIALI

Le spese condominiali di gestione possono stimarsi per un importo di circa € 45,00/55,00 mensile, in esse sono racchiuse le spese per la pulizia del vano scala, degli spazi esterni e delle utenze in comune con altri residenti, si precisa che il condominio è privo di servizio di portierato.

8. DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

Il più probabile valore di mercato del bene oggetto della presente si determina, accertate preliminarmente le condizioni intrinseche ed estrinseche dello stesso, mediante l'adozione dei criteri di stima dei fabbricati stabiliti dalla letteratura



di estimo.

In particolare è opportuno considerare i seguenti metodi di stima:

1. Sintetico comparativo in base al valore di mercato: basato sulla comparazione con immobili aventi caratteristiche simili a quello in oggetto e dei quali sono noti i prezzi di mercato;
2. Analitico per capitalizzazione del reddito: mediante capitalizzazione del reddito o del canone di affitto con le opportune aggiunte e detrazioni.

Si ritiene opportuno, vista la tipologia del bene in oggetto l'applicazione del metodo sintetico, per cui bisogna scegliere un parametro di raffronto tra quelli comunemente adottati nel campo dell'estimo edilizio; nel caso in esame si ritiene opportuno scegliere il *metro quadrato di superficie lorda commerciale*.

Per la ricerca il sottoscritto si è basato sui dati a sua disposizione e sulla scorta di riviste specializzate; in particolare è stato utilizzato l'Osservatorio del Mercato Immobiliare, con l'ausilio dei dati aggiornati al **1° semestre 2018**.

Si ritiene opportuno specificare che gli elementi economici che vanno a costituire tale strumento di raffronto, prendono spunto dallo studio di mercato svolto dagli Uffici dell'Agenzia del Territorio, in collaborazione con la FIAP e la FIMAA. Nello specifico l'Osservatorio è una banca dati che raccoglie informazioni del mercato immobiliare in tutti i Comuni d'Italia; i dati sono strutturati sulla base della suddivisione del territorio comunale in zone omogenee nelle quali si registra uniformità di apprezzamento del mercato, per condizioni economiche e socio-ambientali. I valori scaturenti sono localmente inseriti nel sistema informativo sul sito dell'Agenzia del Territorio ed oscillano in intervalli i cui estremi rappresentano "medie" dei valori minimi e massimi riferiti a



quella tipologia edilizia per zona omogenea comunale, ad una determinata fascia o zona, con specifica destinazione, tipologia edilizia, stato di conservazione e manutenzione.

Dalle indagini di mercato effettuate al fine di ottenere il più probabile valore di mercato del lotto, è stata utilizzata la tipologia relativa a *Abitazioni di tipo civile*; tale dato nel caso in esame viene considerato solo come punto di riferimento, vista la spiccata tendenza nella zona all'uso di appartamenti, con l'ausilio degli opportuni coefficienti correttivi.

Appartamento e Cantina:

Utilizzando tale tipologia con stato di conservazione normale si ottiene una valutazione che oscilla da un minimo di € 850,00/mq ad un massimo di € 1.250,00/mq (Allegato n. 4).

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto delle dimensioni, dello stato di manutenzione e conservazione dell'immobile oggetto di stima, delle rifiniture interne, delle condizioni generali della zona in cui esso è ubicato, nonché dei margini di oscillazione delle quotazioni in €/mq. relative ad immobili consimili a quello in esame, si ritiene equo fissare il prezzo unitario in /mq.

❖ Superficie commerciale di mq . 118,00

❖ Prezzo unitario = 1.250,00/mq

Si ottiene: $118,00 \text{ mq} \times 1.250/\text{mq} = € 147.500,00$ (Valore A)

Tenuto conto però la genericità della sola valutazione scaturita dall'analisi dell'OMI pubblicate con cadenza semestrale (Osservatorio Mobiliare Italiano)

si ritiene opportuno implementare con i seguenti coefficienti ricavati dal "Il

Sole 24Ore - Come si stima il valore degli immobili":

1. Coefficiente di età qualità e di manutenzione 0,90;
2. Coefficiente di livello del piano 0,90;
3. Coefficiente per abitazioni con impianto di aria condizionata 1,05;
4. Coefficiente per edificio con elevato grado di sicurezza 1,05;

a detrarre sia il costo per la predisposizione dell'attesto di prestazione energetica APE pari ad € 200,00 (Valore B)
il valore dell'immobile, resta così determinato:

$$\text{Valore A} \times 0,90 \times 0,90 \times 1,05 \times 1,05 - \text{Valore B} =$$

$$€ 147.500,00 \times 0,90 \times 0,90 \times 1,05 \times 1,05 - € 200,00 =$$

$$€ 131.521,19 \text{ in c.t. } € 132.000,00$$

(leggasi euro centotrentaduemila/00)

Posto auto:

Utilizzando tale tipologia con stato di conservazione normale si ottiene una valutazione che oscilla da un minimo di € 456,00/mq ad un massimo di € 627,00/mq (Allegato n. 4).

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto delle dimensioni, dello stato di manutenzione e conservazione dell'immobile oggetto di stima, delle rifiniture interne, delle condizioni generali della zona in cui esso è ubicato, nonché dei margini di oscillazione delle quotazioni in €/mq. relative ad immobili consimili a quello in esame, si ritiene equo fissare il prezzo unitario in /mq.

❖ Superficie commerciale di mq . 10,00

❖ Prezzo unitario = 627,00/mq

Si ottiene: $10,00 \text{ mq} \times 627/\text{mq} = € 6.270,00$ (Valore C)

Tenuto conto però la genericità della sola valutazione scaturita dall'analisi

dell'OMI pubblicate con cadenza semestrale (Osservatorio Mobiliare Italiano)

si ritiene opportuno implementare con i seguenti coefficienti ricavati dal "H

Sole 24Ore - Come si stima il valore degli immobili":

1. Coefficiente di età qualità e di manutenzione 0,90;
2. Coefficiente di livello del piano 0,90;
3. Coefficiente per edificio con elevato grado di sicurezza 1,05;

il valore dell'immobile, resta così determinato:

$$\text{Valore } C \times 0,90 \times 0,90 \times 1,05 = € 6.270,00 \times 0,90 \times 0,90 \times 1,05 =$$

€ 5.332,64 in c.t. € 5.500,00

(leggasi euro cinquemilacinquecento/00)



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



RIEPILOGO

Vengono di seguito riportati, per una sintetica riepilogazione, la descrizione del bene ed il valore ad esso attribuito:

U.I.U. - Abitazioni di tipo civile (A/2) sita nel Comune di Monreale (PA) in via Cappello n. 6 e n. 8 di piano terra S1 e cantina – scala A - identificato al N.C.E.U. Fg. 31 p.lla 1681 sub. 28 e Box (C6) sito nel Comune di Monreale (PA) in via Altofonte snc di piano S2 – identificato la N.C.E.U. Fg. 31 p.lla 1681 sub 67

Valore attuale di mercato (appartamento e cantina)	€ 132.000,00
Valore attuale di mercato (posto auto)	€ 5.500,00

Certo di aver adempiuto all'incarico conferitogli, il sottoscritto rassegna la presente ringraziando per la fiducia accordatagli.

Il tecnico

Geom. Vincenzo Giuffrè



ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT