

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. 11

Oggetto: U.I.U. - Box (C/6) sita nel Comune di Palermo in via San Lorenzo n. 291/B2 di piano S1 - identificato al N.C.E.U. Fg. 16 p.lla 3125 sub. 75

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.



B

- **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 tale occasione 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. - Box (C/6) sita nel Comune di Palermo in Via San Lorenzo n. 291/B2 di piano S1 identificato al N.C.E.U. Fg. 16 p.lla 3125 sub. 75.

- **DESCRIZIONE ED IDENTIFICAZIONE DEL BENE.**

La proprietà oggetto di analisi è ubicata nel Comune di Palermo, all'interno della VI^ Circoscrizione nel quartiere San Lorenzo, esattamente nella via San Lorenzo all'altezza del civico 291 - è anche il nome della borgata che si trova al centro dell'omonimo UPL. La zona, facente parte della Piana dei Colli, inizia ad essere popolata intorno al XVIII secolo, quando vengono costruite numerose ville di villeggiatura per le famiglie nobiliari siciliani, la zona infatti risultava fresca grazie alla presenza di numerose aree coltivate ad agrumi e



parchi naturali. Tra le ville più importanti presenti nella zona troviamo la Villa Niscemi, attuale residenza del sindaco di Palermo, la villa venne edificata nel Settecento dalla famiglia Valguarnera di Niscemi. Sempre nello stesso secolo venne creato il Parco della Favorita da parte del re Ferdinando III di Borbone, parte del parco, quella dove è stata edificata la Palazzina Cinese, ricade infatti nell'area della borgata di San Lorenzo. Attualmente l'area è composta da edifici del primo novecento a bassa densità abitativa alternati a grossi condomini. La borgata si sviluppa attorno all'omonima piazza che era, prima dell'era moderna, snodo principale verso la zona Nord della provincia e verso Trapani. Attorno alla piazza si diramano i principali assi viari della zona, l'omonima via San Lorenzo, la via dei Quartieri, la via Nuova (divisa in due parti dal più recente viale Strasburgo), via Villa Giocosa, vicolo Pantelleria e via Villa Verona. Tutte queste vie si diramano dalla piazza senza seguire gli assi cartesiani ma seguendo le direzioni della principali ville della zona. La parrocchia è intitolata a S. Rosalia e fu realizzata su progetti di Francesco Paolo Palazzotto, anche se in seguito modificata.

L'edificio ove è sita l'unità immobiliare oggetto della presente risulta composto da quattro elevazioni fuori terra ed un piano entro terra, L'edificio è composto da 3 corpi denominati "A", "B" e "C", la struttura è del tipo intelaiata in c.a., solai in latero-cemento e copertura piana con impermeabilizzazione.

L'unità in particolare risulta essere composta da un solo vano. (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





21,00 calcolata sulla base delle indicazioni del DPR 138/1998, di cui:

- Circa mq 21,00 coperti.

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;

Pavimenti: battuto di cemento;

Infissi: saracinesca in ferro;

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.

• **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.





- INQUADRAMENTO TERRITORIALE

Per una corretta identificazione zonale si allega estratto aereofotogrammetrico.



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

risultano BUONI.





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: Palermo
- Ubicazione: Via San Lorenzo n. 291/B2 - piano S1 - int. 38;
- Foglio: 16;
- Particella: 3125;
- Sub: 75;
- Zona Censuaria: 4;
- Categoria: C/6 (Box);
- Classe: 8;
- Consistenza: 18 mq.;
- Superficie catastale: 21,00 mq.;
- Rendita: € 38,11

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 marzo si è potuto constatare che l'unità immobiliare in oggetto non presentava difformità con quanto riportato nella scheda planimetrica rilasciata in data 16.03.2018 dall'Agenzia delle Entrate - Ufficio del Territorio Provinciale di Palermo.



**CONFOMITA' URBANISTICA**

L'immobile oggetto della presente secondo quanto riportato nel Piano Regolatore Generale del Comune di Palermo ricade in **Zona Omogenea Territoriale**

B2. - Art. 9 - Zone B2 - B3

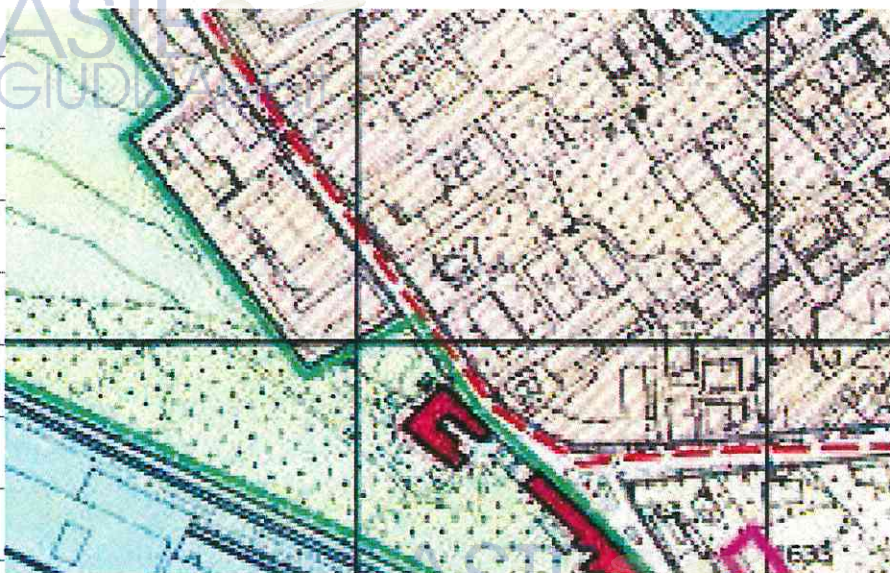
- Nelle zone B2 e B3 sono ammessi gli interventi di cui all'art. 7, comma 1. 7
- Ad esclusione degli edifici classificati "netto storico", e' consentita la demolizione e ricostruzione, l'ampliamento e/o la sopraelevazione nel rispetto della volumetria esistente; entro un limite di 4 mc/mq per le zone B2 e di 5mc/mq per le zone B3 se l'edificio demolito ha una densità edilizia fondiaria al disotto di tale indice volumetrico. La ristrutturazione edilizia è consentita sino alla demolizione e ricostruzione nel rispetto dei parametri edilizi e urbanistici esistenti (volumetria fuori terra, altezza, rapporto di copertura), anche nei casi derivanti da eventi calamitosi o degrado delle strutture o accidentali che non consentono il recupero strutturale e funzionale in accettabili condizioni di sicurezza.
- Si applicano le disposizioni contenute ai commi 4), 5), 6), e 8) dell'art. 5. Sono ammesse le destinazioni commerciali all'ingrosso.
- Nei lotti liberi ricadenti in B2e B3 è consentita nuova edificazione entro il limite rispettivamente di 4 e 5 mc/mq, con i distacchi stabiliti dall'art. 8 comma 3 sub d) ed e) o in aderenza, nel rispetto degli allineamenti esistenti su strada.
- I laboratori artigianali e quelli assimilabili, e relativi depositi, sono ammessi nei piani scantinati (non vincolati per legge o in base a disposto della licenza o concessione edilizia a parcheggio), nei piani terreni, negli



ammezzati e nella seconda elevazione fuori terra, sempre che non venga esercitata un'attività nociva, molesta o rumorosa. Sono esclusi i depositi all'aperto ed i capannoni e le tettoie nonché le attività che svolgano lavorazioni insalubri e i relativi depositi.

Variante Generale al P.R.G. Approvata con D. Dir. 558 e 124/DRU/02

dell'Assessorato Territorio ed Ambiente della Regione Siciliana.



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. 2548/03 – P/200 UCONCEDI del 15.11.2007/C.A./C.E. rilasciata dal Comune di Palermo Settore Urbanistica - Edilizia, alla società cooperativa edilizia denominata "Domus Letizia Cooperativa a.r.l."; veniva concessa per la realizzazione di un edificio con quattro piani fuori terra destinati ad abitazioni ed un piano cantinato agibile, destinato a parcheggio e suddiviso in box auto e cantinole. (Allegato n. 2). In data 18.02.2011 veniva rilasciata la Concessione Edilizia in Variante n. 52 protocollo 132359 (Allegato n. 2) per :

— diverso livello del posizionamento dei tre copri di fabbrica;



- parziale modifica ad uno dei prospetti dell'edificio "C";
- diversa pendenza della rampa di accesso al piano cantinato;
- realizzazione di altri due torrini scala nei corpi "A" e "C";
- diversa distribuzione interna a vari piani di tutti e tre gli edifici;

In data 07.06.2012 con il protocollo 431133 veniva rilasciata dal Comune di Palermo Settore Urbanistica – Edilizia, l'ultima concessione in variante n. 176 del 07.06.2012 (Allegato n. 2).

A conclusione dell'iter tecnico/amministrativo l'Area Tecnica della Riquilificazione Urbana e delle Infrastrutture dal Comune di Palermo rilasciava il Certificato di Abitabilità/Agibilità n. 82 del 17.05.2016 prot. n. 807310; nel quale vengono dichiarati abitabili tutte le unità di via San Lorenzo n. 291/C, piani terra, primo, secondo e terzo e dichiara agibili tutte le unità di via San Lorenzo, 291/B2, piano cantinato, pertinenze degli appartamenti.

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

• 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.



• **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 **2° semestre 2017**.

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 economico*; 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.

Utilizzando **tale tipologia con stato di conservazione normale** si ottiene una valutazione che oscilla da un minimo di € 930,00/mq ad un massimo di € 1.200,00/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 . 21,00

❖ Prezzo unitario = 1.200,00/mq

Si ottiene: $21,00 \text{ mq} \times 1200/\text{mq} = € 25.200,00$ (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



B
COLLEGIO DEI GEOMETRI

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

1. Coefficiente di età qualità e di manutenzione 0,90;
2. Coefficiente per box in zone alta difficoltà di parcheggio 1,10;
3. Coeff. per edificio con elevato grado di sicurezza 1,05;

il valore dell'immobile, resta così determinato:

$$\text{Valore } A \times 0,90 \times 1,10 \times 1,05 =$$

$$\text{€ } 25.200,00 \times 0,90 \times 1,10 \times 1,05 =$$

$$\text{€ } 26.195,400 \text{ in c.t. € } 26.500,00$$

(leggasi euro ventiseimilacinquecento/00)

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. - Box (C/6) sita nel Comune di Palermo in via San Lorenzo n.

291/B2 di piano S1

identificato al N.C.E.U. Fg. 16 p.lla 3125 sub. 75

Valore attuale di mercato	€ 26.500,00
----------------------------------	--------------------

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

Il tecnico

Geom. Vincenzo Giuffrè

