

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

PERIZIA TECNICO – ESTIMATIVA
IMMOBILE SITO IN MAZARA DEL VALLO (TP)
VIA SANTA MARIA DELLE GIUMMARE
[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Via Quintino Sella n°51 – 90139 Palermo
328.56.31.389

archleandrabattaglia@libero.it
leandra.battaglia@archiworldpec.it

La sottoscritta Architetto Leandra Battaglia, iscritta all'Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Palermo al n°5076, ha ricevuto incarico e mandato dal Dott. Avv. Alessandro Sciortino, n.q. di Commissario Liquidatore della [REDACTED] giusto Decreto Assessoriale n°185/GAB del 24/07/2013 e n°313 del 26/11/2013, di effettuare una perizia tecnico-estimativa dell'immobile sito in Mazara del Vallo (TP) nella via Madonna delle Giummare, di proprietà della stessa cooperativa.

A seguito dei sopralluoghi compiuti in data 04 dicembre 2013 e 27 giugno 2014, e dopo aver raccolto la necessaria documentazione, redige la presente perizia.

1. DATI IDENTIFICATIVI DELL'IMMOBILE

1.1 - Ubicazione dell'immobile

L'immobile oggetto di perizia è sede del liceo classico [REDACTED] sito nell'abitato di Mazara del Vallo (TP) con ingresso principale da via Santa Maria delle Giummare; è ubicato ai piani terra e cantinato di un complesso residenziale condominiale che ha accesso da via Castelvetro.

1.2 - Coerenze

L'immobile in oggetto confina:

- a nord con la via Santa Maria delle Giummare;
- ad est con edifici residenziali di altra proprietà;
- a sud con il complesso residenziale di cui fa parte;
- ad ovest con edifici residenziali di altra proprietà.

1.3 - Zona

Mazara del Vallo è un comune in provincia di Trapani con circa 50.000 abitanti, e si colloca sulla costa sud occidentale siciliana.

L'immobile in oggetto è posto a est dell'abitato, in un contesto residenziale in zona di espansione.

1.4 - Collegamenti viari

La zona è servita da viabilità ordinaria e risulta ben collegata con il resto dell'abitato.

I collegamenti autostradali più prossimi sono a 2km con la A29 Palermo - Mazara del Vallo; Trapani dista circa 50km mentre Palermo dista circa 120km.

L'aeroporto più vicino è il "Vincenzo Florio" di Trapani che dista circa 40km mentre l'aeroporto "Falcone e Borsellino" (PA) dista circa 100km.

La stazione ferroviaria più prossima è quella della stessa Mazara che dista circa 800m.



Via Quintino Sella n°51 - 90139 Palermo
328.56.31.389

archleandrabattaglia@libero.it
leandra.battaglia@archiworldpec.it

1.5 - Fungibilità dell'immobile

L'immobile oggetto di perizia, per caratteristiche costruttive, dimensioni e logistica, presenta buone caratteristiche di fungibilità: può essere frazionato in più unità immobiliari e può essere variato di destinazione catastale, da scuola a uffici, locali commerciali, depositi e autorimesse.

1.6 - Caratteristiche generali e consistenza

L'immobile, come già detto, è ubicato al piano terra e cantinato di un complesso residenziale, nello specifico occupa i piani terra degli edifici A1 - A2 - C, il piano terra dell'edificio B1 e il piano cantinato dell'edificio C. Fanno parte dell'immobile oggetto di perizia anche cinque lastrici solari.

1. Piani terra edifici A1 - A2 - C

Questa porzione dell'immobile è la più estesa, ha accesso da via Santa Maria delle Giummare e dalla corte interna.

Ospita l'ingresso con la guardiola per i bidelli, dieci aule, quattro aule per attività speciali e laboratori, tre blocchi di servizi igienici, un archivio, due terrazzi, l'ufficio del preside e due uffici di segreteria, un locale tecnico, la biblioteca con annesse due sale lettura, il tutto disimpegnato da ampi corridoi. I vari ambienti si affacciano su via Santa Maria delle Giummare, sulla corte interna al complesso residenziale e su uno spazio in comune con gli edifici limitrofi a ovest. Tutte le aperture esterne hanno infissi in alluminio con vetro camera e saracinesche metalliche automatiche.

I pavimenti sono in marmo, i rivestimenti dei servizi igienici in ceramica bianca, le pareti sono intonacate e tinteggiate, le porte interne sono in legno tamburato; tutti i vani, ad eccezione dei servizi, sono dotati di controsoffitto in fibra che ospita parte della dotazione impiantistica.

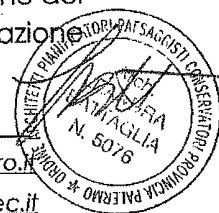
L'immobile è dotato di impianto elettrico, illuminazione di emergenza, idro-sanitario, antincendio e condizionamento.

Le condizioni di questa porzione sono discrete, poiché presenta alcuni fenomeni di infiltrazione facilmente risolvibili con una manutenzione ordinaria.

2. Piano terra edificio B1

Questa porzione è la meno estesa dell'immobile e, rispetto alla precedente, si trova simmetrica rispetto alla corte interna al complesso residenziale da cui ha accesso.

Ospita l'ingresso, sei aule, due blocchi di servizi igienici, un ripostiglio, il tutto disimpegnato da un corridoio. I vari ambienti si affacciano sulla corte interna al complesso residenziale e su una piccola corte in comune con gli edifici limitrofi a est. Tutte le aperture esterne hanno infissi in alluminio con vetro camera e saracinesche metalliche automatiche. Anche qui i pavimenti sono in marmo, i rivestimenti dei servizi igienici in ceramica bianca, le pareti sono intonacate e tinteggiate, le porte interne sono in legno tamburato; tutti i vani, ad eccezione dei servizi, sono dotati di controsoffitto in fibra che ospita parte della dotazione impiantistica.



Anche questa porzione è dotata di impianto elettrico, illuminazione di emergenza, idro-sanitario, antincendio e condizionamento.

Le condizioni di questa porzione sono discrete, poiché presenta alcuni fenomeni di infiltrazione facilmente risolvibili con una manutenzione ordinaria.

3. Piano cantinato edificio C

La porzione al piano cantinato è accessibile da via Santa Maria delle Giummare con una rampa carrabile chiusa sia su strada che alla fine della rampa da due cancelli.

Vi sono quattro grandi vani, di cui uno adibito a deposito e l'altro a locale tecnico che ospita la centrale idrica e dell'impianto antincendio.

Il pavimento è in ceramica, le pareti sono intonacate e tinteggiate, gli infissi esterni sono in alluminio e si affacciano sulle indiane. Gli impianti presenti sono quello elettrico e idrico.

4. Lastrici solari

Sono accessibili dai vani scala interni ai vari edifici e ne rappresentano la copertura. Sono finiti con pavimenti calpestabili e parapetti intonacati, tinteggiati e con copertine in marmo.

- Superficie commerciale:

Piani terra edifici A1 - A2 - C	mq	1.534,00
Piano terra edificio B1	mq	451,00
Piano cantinato edificio C	mq	621,00
Lastrici solari	mq	2.103,14

- Altezza interna:

Piani terra edifici A1 - A2 - C	m	3,50
Piano terra edificio B1	m	3,50
Piano cantinato edificio C	m	2,70

- Volumetria:

mc 8.624,20

1.7 - Dati censuari

L'immobile è catastato al N.C.E.U. così come di seguito riportato:

FOGLIO	PARTICELLA	SUB	CATEGORIA	CONSISTENZA	RENDITA	PIANO
196	3522	4	B/5	1.534,00 mq	1.188,37€	terra
196	3522	17	lastrico solare			quinto
196	3522	27	lastrico solare			quinto
196	3522	45	lastrico solare			quinto
196	3522	55	lastrico solare			quinto
196	3522	65	lastrico solare			quinto
196	3522	111	C/2	621,00mq	1.154,59€	cantinato
196	3522	118	D/8		17.895,55€	terra

Via Quintino Sella n°51 - 90139 Palermo
328.56.31.389

archleandrabattaglia@libero.it

leandra.battaglia@archiworldpec.it

1.8 - Proprietà

Le unità catastali riportate al punto precedente risultano tutte intestate a [REDACTED] proprietaria del 1000/1000.

2. DISPONIBILITA' DELL'IMMOBILE, VINCOLI E PREGIUDIZI

Al momento del sopralluogo l'immobile è affittato alla Provincia di Trapani e, come già citato, è sede del liceo classico [REDACTED] con un canone di affitto annuo di €166.679,83 valido sino al 29/12/2017.

Allo stato attuale non sono stati individuati elementi che limitino la commerciabilità dell'immobile oggetto di perizia.

3. VALUTAZIONE ESTIMATIVA**3.1 - Criteri di stima**

Stante il fatto che i beni si trovano inseriti nel contesto di un'area urbana antropizzata, servita e attrezzata, è ragionevole applicare il criterio di stima basato sul confronto con i valori di mercato correnti in zona, per edifici aventi le medesime caratteristiche, desunti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate e dalla stampa tecnica delle agenzie immobiliari.

3.2 - Valore attuale di mercato

Sulla base dei prezzi correnti di mercato (valori attuali di più frequente incontro di domanda ed offerta nella zona) la categoria immobiliare in questione ha i seguenti importi di riferimento:

SCUOLA	Minimo	Massimo
Valore di mercato	800,00 €/mq	1.000,00 €/mq
CANTINATO	Minimo	Massimo
Valore di mercato	400,00 €/mq	500,00 €/mq

Per quanto riguarda i lastrici solari verrà utilizzata una percentuale di riduzione dell'80% rispetto al valore di mercato delle scuole.

Con riferimento alla consistenza dell'immobile in oggetto nonché all'attuale intensità della domanda ed al livello dell'offerta nella zona, si ha pertanto:

Piani terra edifici A1 - A2 - C		
900,00 €/mq * mq 1.534,00 =	€	1.380.600,00
Piano terra edificio B1		
900,00 €/mq * mq 451,00 =	€	405.900,00
Piano cantinato edificio C		
450,00 €/mq * mq 621,00 =	€	279.450,00
Lastrici solari		
180,00 €/mq * mq 2.103,14	€	378.565,20
TOTALE	€	2.444.515,20



Via Quintino Sella n°51 - 90139 Palermo
328.56.31.389

archleandrabattaglia@libero.it

leandra.battaglia@archiworldpec.it

A seguito dell'analisi effettuata nel corso della presente stima, sulla base dei criteri adottati ed avendo a riferimento i valori d'incontro della domanda e dell'offerta attuale nonché gli elementi di prospettiva ipotizzabili, la sottoscritta definisce il valore attuale di mercato del bene descritto in narrativa in complessivi

€ 2.440.000,00

(diconsi Euro duemilioniquattrocentoquarantamila/00) al netto di IVA ed altri eventuali oneri fiscali, tributari ed amministrativi di legge.

3.3 - Valore riferito alla locazione

Sulla base dei prezzi correnti di locazione (valori attuali degli affitti simili) la categoria immobiliare in questione ha i seguenti importi di riferimento:

SCUOLA	Minimo	Massimo
Valore di mercato	4,70 €/mq x mese	5,80 €/mq x mese

CANTINATO	Minimo	Massimo
Valore di mercato	2,50 €/mq x mese	3,00 €/mq x mese

A seguito dell'analisi effettuata nel corso della presente stima, sulla base dei canoni di locazione presenti in zona e pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, si può stimare:

Piani terra edifici A1 - A2 - C $5,25 \text{ €/mq} * \text{mq } 1.534,00 * \text{mese} =$	8.053,50 €/mese
Piano terra edificio B1 $5,25 \text{ €/mq} * \text{mq } 451,00 * \text{mese} =$	2.367,75 €/mese
Piano cantinato edificio C $2,75 \text{ €/mq} * \text{mq } 621,00 * \text{mese} =$	1.707,75 €/mese
TOTALE	12.129,00 €/mese

per complessivi

€ 1.952.000,00

(diconsi Euro unmilionenovecentocinquantaduemila/00) al netto di IVA ed altri eventuali oneri fiscali, tributari ed amministrativi di legge.

3.4 - Valore congruo catastale

Il calcolo della rendita catastale è utilizzato nella determinazione dell'asse ereditario nelle successioni legittime o testamentarie, ai fini del calcolo dell'imposta di successione, nelle donazioni e nella tassazione delle compravendite immobiliari.

Applicando alla rendita catastale i fattori moltiplicativi di legge, aumentati del 5% in applicazione della L. 662/96 si calcola il Valore Congruo Catastale:

Categoria catastale	B/5 scuole e laboratori scientifici
Rendita catastale	€ 1.188,37
Rendita catastale rivalutata al 5%	€ 1.247,79
Moltiplicatore catastale	140
Valore catastale dell'immobile	€ 174.690,39

Categoria catastale	C/2 magazzini e locali di deposito
Rendita catastale	€ 1.154,59
Rendita catastale rivalutata al 5%	€ 1.212,32
Moltiplicatore catastale	120
Valore catastale dell'immobile	€ 145.478,34

Categoria catastale	D/8 - Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni
Rendita catastale	€ 17.895,55
Rendita catastale rivalutata al 5%	€ 18.790,33
Moltiplicatore catastale	60
Valore catastale dell'immobile	€ 1.127.419,65

Pertanto la sottoscritta definisce il valore congruo catastale del bene descritto in narrativa in complessivi

€ 1.447.588,38

(diconsi Euro un milione quattrocento quarantasettemilacinquecentottantotto/38) al netto di IVA ed altri eventuali oneri fiscali, tributari ed amministrativi di legge.

4 - VALUTAZIONE

A seguito dell'analisi effettuata nel corso della presente stima, sulla base di:

- valore attuale di mercato,
- valore riferito alla locazione,
- valore congruo catastale,

la sottoscritta definisce il valore attuale dell'immobile in oggetto per complessivi:

€ 1.950.000,00

(diconsi Euro un milione novecentocinquanta mila/00) al netto di IVA ed altri eventuali oneri fiscali, tributari ed amministrativi di legge.

Tanto riferisce e giudica la sottoscritta in questa perizia tecnico-estimativa a completa evasione del ricevuto incarico.

Palermo, 24/6/2015

legati:

visure catastali

documentazione fotografica

Arch. Leandra Battaglia



Via Quintino Sella n°51 - 90139 Palermo
 091 28.56.31.389

archleandrabattaglia@libero.it
leandra.battaglia@archiworldpec.it