

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 "G.G. Adria", sito nell'abitato di Mazara del Vallo (TP) con ingresso principale da via Santa Maria delle Giummare; è formato da tre porzioni ubicate ai piani terra e cantinato di un complesso residenziale condominiale che ha accesso da via Castelvetro, più cinque lastrici solari.

La presente perizia riguarda il piano cantinato, comunemente identificato come Piano cantinato edificio C.

1.2 - 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.

1.3 - 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.

1.4 - 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 destinato a locali di deposito, cantine e autorimesse.

1.6 - Caratteristiche generali e consistenza

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 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.

- Superficie commerciale: mq 621,00
- Altezza interna: m 2,70
- Volumetria: mc 1.676,70

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	111	C/2	621,00mq	1.154,59€	cantinato

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 insieme alle altre due porzioni è affittato alla Provincia di Trapani e, come già citato, è sede del liceo classico "G.G. Adria", 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:

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

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

Piano cantinato edificio C 450,00 €/mq * mq 621,00 =	€	279.450,00
---	---	------------

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

€ 280.000,00

(diconsi Euro duecentottantamila/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:

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:

Piano cantinato edificio C 2,75 €/mq * mq 621,00 *mese=	1.707,75 €/mese
--	-----------------

per complessivi

€ 280.000,00

(diconsi Euro duecentottantamila/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	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

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

€ 145.478,34

(diconsi Euro centoquarantacinquemilaquattrocentosettantotto/34) 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:

€ 240.000,00

(diconsi Euro duecentoquarantantamila/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, 01/04/2017



Arch. Leandra Battaglia

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Allegati:

- visure catastali
- documentazione fotografica

Via Quintino Sella n°51 - 90139 Palermo

328.56.31.389

archleandrabattaglia@libero.it

leandra.battaglia@archiworldpec.it