

MARCO GRECO

CN = MARCO GRECO

C = IT

Ing. Marco Greco - Via G. De Spuches n°5

ASTE GIUDIZIARIE®

90141 - Palermo

PERIZIA DI STIMA

Oggetto: PERIZIA DI STIMA DEGLI IMMOBILI ESISTENTI IN EDIFICIO DI CIVILE ABITAZIONE SITO IN VIA CILEA N.50-52-54 A PALERMO E DI PROPRIETA' DELLA SOCIETA'

COMMITTENTE: Dott. Carlo Naselli nato a Palermo il 09/08/1964 nella qualità di Liquidatore Giudiziale del Concordato Preventivo n.16/2013 della società

LOTTO 3

1. Monovano Piano Terra Sub 33 + posti auto scoperti Sub 27 + 28 e Sub 19 + Mq 24 di terreno (ex-Capricorno Srl) identificato al foglio 43 part. Ila 1450



Palermo, 04 aprile 2024

Il Tecnico: Ing. Marco Greco

ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

L'unità monovano con accessori, si trova al piano terra dell'edificio di sei piani fuori terra, costruito con regolare Concessione Edilizia n.182 del 07/02/2005 e successiva Variante Edilizia n.82 del 08/03/2011 (che si allega), con strutture in cemento armato, solai in latero cemento e coperture parte a falde e parte piana, ed in possesso di regolare Certificato di Abitabilità n. 243 del 05/06/2023 (che si allega).

L'unità si trova in ottimo stato di conservazione e con finiture interne, (vedi foto tipo n. 1-2) pavimenti e battiscopa in gres grigio, pareti lisci e colorate a ducotone bianco, porta d'ingresso blindata ed interna tamburata in legno, porte- finestre in alluminio scuro con vetro camera prospiciente la via Cilea, servizio igienico con tre pezzi sanitari e doccia (vedi foto 3), predisposizione di angolo cottura, impianto elettrico a norma con un circuito luce ed uno prese, video-citofono e predisposizione impianto termico a pompa di calore e di nuovo scaldacqua a gas.

L'unità di piano terra ha anche un affaccio su terrazzo piano indiviso prospiciente la via F.sco Cilea, che consente quindi anche l'ingresso all'unità dalla porta a vetri in alluminio (vedi foto 1/2)

La planimetria catastale estratta presso il NCEU di Palermo in data 05/10/2023 (che si allega) rappresentano la situazione degli immobili registrati al catasto urbano il 22/11/2011 al Nr. PA03154479, e risulta conforme allo stato dei luoghi visionati.

Pertanto in relazione alle informazioni assunte ed ai documenti in mio possesso, posso affermare che allo stato attuale "l'immobile è urbanisticamente conforme e regolare".



Foto 1

Foto 2



Foto 3



POSTI AUTO SCOPERTI

con ingresso carrabile direttamente dalla via Francesco Cilea.

3. Posto auto identificato al NCEU di Palermo al foglio 43 p.lla 2057 sub.27 e 28 - Cat. C/6- MQ 20 circa commerciali -
4. Posto auto su retro-prospetto identificato al NCEU di Palermo al foglio 43 p.lla 2057 sub.19 - Cat. C/6- MQ 13 commerciali;
5. Lotto di terreno (ex Capricorno Srl) di MQ 24 prospiciente la via F.sco Cilea n. 54 identificato al catasto terreni del Comune di Palermo al foglio 43 part.lla 1450

Tra i cespiti in capo alla società **Capricorno** - imprese pertinenti all'edificio di via Francesco Cilea n.52 - vi sono davanti all'ingresso dell'unità sub 33 e sul retro prospetto in area privata delimitata e ben precostituita, nr 3 posto auto scoperti identificati rispettivamente quali **subalterno 27 e 28 limitrofi su via Cilea ed il subalterno 19** di dimensioni variabili dai 13 ai 28mq circa, che fanno parte del lotto di pertinenza all'unità abitativa di piano terra.

Altresì rientra in detto Lotto3, anche una porzione di terreno di mq 24 identificato al foglio 43 part.lla 1450, pervenuta alla **Capricorno** seguito di Atto di Compravendita (che si allega) del 27/02/2023 al rogito del Notaio R. Indovina rep. n. 9077 - rac. n. 6328, confinante con la particella 2057 in cui insistono i posti scoperti sub 27 e 28 e che quindi ne completano l'area di pertinenza e ne migliorano la movimentazione dei mezzi. Detto lotto è stato acquistato di recente dal Liquidatore Giudiziale dott. C. Naselli al prezzo di Euro 6.500,00, valore quest'ultimo determinato dalla perizia di stima (che si allega) redatta il 12/07/2022 dal collega ing. Fabrizio Ferro, in seno al Fallimento nr 104/2011 Capricorno Srl, che in questa nuova valutazione se ne acquisisce in toto la metodologia ed il valore accertato.

È opportuno evidenziare comunque che detti spazi per quanto identificati urbanisticamente quali C/6, non si prestano bene per tale uso. Infatti nel caso del sub 27 e 28 (vedi foto 4), l'eventuale accesso di un'auto sarebbe impedita da un dislivello importate rispetto alla quota stradale, e forse detto spazio essendo d'innanzi alla vetrata dell'appartamento prospiciente la via Cilea, si presterebbe meglio quale spazio a verde ad uso esclusivo dell'unità.



Foto 4

Parimenti il posto auto situato nel retro-prospetto indenticato quale sub 19, (vedi foto 5) seppur accessibile non potrebbe essere idoneo ad auto di grossa cilindrata, per evidenti difficoltà di manovra, ma bensì si presta bene per sosta di moto o mini-car.



Foto 5

VALORE DI STIMA

Per la determinazione del probabile valore venale dei beni, ho scelto di procedere adottando il *metodo sintetico-comparativo*, che prende a base del calcolo il valore medio unitario a metro quadro di immobili con caratteristiche intrinseche ed estrinseche similari a quelli in esame.

Per tale procedimento di stima, si prende dunque in considerazione la superficie commerciale degli immobili, il valore di mercato unitario medio (Euro/mq) ed i relativi Coefficienti di merito (come da indicazioni del Codice Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa) secondo la formula

$$V_s = V_u \text{ med} \times S_e \times K_i$$

dove: V_s è il valore di stima;

$V_u \text{ med}$ è il valore di mercato unitario medio;

S_e è la superficie commerciale;

K_i è il prodotto dei coefficienti di merito (quali *posizione, luminosità, vetustà, impianti, finiture etc. etc.*).

Altresì ho provveduto ad effettuare indagini in loco presso agenzie immobiliari (quali la Home-Italia / Gabetti e similari che hanno immobili simili in trattativa nelle vie limitrofe) e professionisti operanti nel settore, per consentirmi di avere un campione prescelto di valori simili rappresentativi.

Infine ho preso come fonte di base per la stima, le schede valori dell' *Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.)* dell'Ag. delle Entrate – Interrogazione Anno 2022 Semestre II – Zona C1 Semicentro Urbano (v. allegato), all'interno del quale vengono fornite le quotazioni per metro quadro delle compravendite di immobili e pertinenze in base alla loro destinazione d'uso ed ubicazione geografica.

Al termine delle sopra citate valutazioni, considerando le finiture degli immobili presi in visione, le varie esposizioni su strada, il contesto urbano, la consistenza e vivibilità in particolare delle unità monovano, che di fatto escludono i nuclei familiari quali possibili compratori, ma considerando altresì la timida ripresa del mercato immobiliare successiva ad un periodo di crisi post-pandemica, sono giunto ad una media dei valori, tale da determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto.

Per meglio rappresentare i risultati ottenuti ho redatto singola scheda sintetica descrittiva dell'immobile che comprende l'identificazione del bene, la destinazione d'uso (catastale), la consistenza, la proprietà, i valori di stima OMI, i valori d'indagine.

Si ha dunque, per ogni singolo immobile:

1.1 Metodo Sintetico -Comparativo				
Tipologia	Appartamento di civile abitazione Palermo			
Ubicazione	Via F. CILEA n° 50 - PIANO TERRA			
Rif. Catastali	fg. 43	p.lla 2057	sub.33	ctg. A/2
Consistenza Catastale totale	62 mq	Comprese aree scoperte		
Valore di mercato / rilevamento O.M.I. - 2022 -	MIN.	1.150,00	MAX	1.400,00
Valore d'indagine di mercato su immobili simili in zona-	MIN.	1.600,00	MAX	2.500,00
Attuale proprietà	SINTUR SRL			

Al termine della sopra citata valutazione, considerando la consistenza, la tipologia del bene monovano, la finitura dell'immobile preso in visione, i diversi *coefficienti di merito*, sono giunti ad una media dei valori, tale da determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto.

Quindi applicando la formula

$V_s = V_u \text{ med } \times S_e \times K_i$ abbiamo

$$V_s = [(1.150 + 1.400) / 2 + (1.600 + 2.500) / 2] / 2 = [1.275 + 2.050] / 2 = 1.662 \text{ Euro}$$

$$S_e = 62 \text{ mq;}$$

$$K_i = 1.17 \text{ (\% in aumento considerato la nuova costruzione, finiture, esposizione e luminosità)}$$

$$V_s = 1.662,50 \times 62 \times 1.17 = 120.597,00 \text{ Euro}$$

Si determina quindi arrotondato per eccesso un valore di stima per il Sub 33 pari ad € 120.500,00.

Nel Lotto 3 abbiamo quindi per il Sub 33 di piano terra valore pari ad € 120.500,00.

A completamento di stima rimane da dare un valore venale ai **posti auto scoperti** - posti in area privata prospiciente strada principale e su area di accesso dal retro prospetto - che la società iena insieme alle unità abitative di piano terra.

Per determinare il loro valore di mercato, ho usato la formula della capitalizzazione del bene che consente di determinare l'ammontare del capitale (in quanto il bene produce, in termini di reddito) e dividere quindi il reddito di locazione annuo per il saggio di capitalizzazione. Quest'ultimo è un tasso variabile che dipende dalla tipologia di immobile, ed è un valore medio R ricavato dalle analisi determinate dalle variabili, che possono essere relative alle caratteristiche demografiche e urbane. Si tratta di caratteristiche di localizzazione, di posizione, tipologiche e produttive. Le oscillazioni, a grandi linee, rientrano tra il 6,5% e il 7,5% per gli immobili non residenziali, al netto delle spese di detrazione del reddito lordo.

Orbene a seguito di indagine in parcheggi a cielo aperto, limitrofi all'edificio (*ad esempio Coop. Area Dopolavoro Ferroviario-Notarbartolo*), ho accertato che il costo mese di un posto auto è pari ad € 60,00.

Quindi un eventuale produzione di reddito, ove locato il bene posto-auto, sarebbe pari ad € 720,00 anno che al netto della detrazione e diviso il tasso R *medio* di capitalizzazione per unità non residenziali determina un probabile valore di mercato di € 9.000,00 a posto auto esterno, ma nel nostro caso con gli impedimenti oggettivi e difficoltà all'uso di detti subalterni a posto auto (così come evidenziati in perizia a pag.4), si riduce tale valore del 35% e quindi si ha un definito prezzo di

stima per detti subalterni pari ad € 9.000 / 1.35 = € 6.600,00 cadauno spazio auto esterno sia sul retro-prospetto che davanti la via principale.

1.17 Metodo Capitalizzazione reddito				
Tipologia	Posto auto scoperto			
Ubicazione	Via F. CILEA n° 50 - Retro-prospetto			
Rif. Catastali	fg. 43	p.IIa 2057	sub. 27-28 e sub 19	ctg. C/6
Consistenza Catastale totale	mq - varie			
Numero posti auto a cielo aperto n.3 di varie quadrature con un minimo di mq 13	€ 6.600	X nr 2= 19.800,00		
Lotto di terreno mq 24 identificato al NCET foglio 43 par.IIa 1450	€ 6.500	Come da stima	6.500,00	
Valore d'indagine di mercato su immobili simili in zona-	MIN.	MAX		
Attuale proprietà	SINTUR SRL			

CONCLUSIONI

Il Lotto 3 è composto da unità residenziale monovano sita a piano terra dell'edificio di civile abitazione sito in via Francesco Cilea n.50 e da "due posti auto" scoperti rispettivamente identificati identificato al NCEU di Palermo al foglio 43 p.IIa 2057,

Sub 33 il cui valore è € 120.500,00
Sub 27 e 28 + Sub 19 + part.IIa 1450 il cui valore complessivo è € 26.300,00
Valore complessivo del LOTTO 3 = € 146.800,00 (euro centoquarantaseimilaottocento/00)

Palermo 04 aprile 2024

Il Consulente Tecnico



