

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' SINTUR SRL (P.IVA 04635800826) CON SEDE IN VIA MARCHESE UGO N.54 IN PALERMO

COMMITTENTE: Dott. Carlo Naselli nato a Palermo il 09/08/1964 nella qualità di Liquidatore Giudiziale del Concordato Preventivo n.16/2013 della società SINTUR Srl con sede in via Marchese Ugo n.54 in Palermo.

LOTTO 6

Appartamento mono-vano Piano PRIMO SUB 36



Palermo, 04 aprile 2024

Il Tecnico: *Ing. Marco Greco*



Il sottoscritto **ing. Marco Greco** nato a Palermo il 28/12/1965, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Prov. di Palermo al n.5021, con studio tecnico in via G. De Spuches n.5, in qualità di Consulente Tecnico, giusto incarico conferitomi in data 01/04/2023 u.s., dal **dott. Carlo Naselli** nato a Palermo il 09/08/1964 in qualità di **Liquidatore Giudiziale del Concordato Preventivo n.16/2013** della società **SINTUR SRL** (P.IVA 04635800826) con sede in via Marchese Ugo n.54 in Palermo, con la presente relazione s'intende determina il giusto valore economico dell'insieme delle unità immobiliare facenti capo alla società SINTUR ed esistenti all'interno dell'edificio residenziale sito in via Francesco Cilea n.50-52-54 in Palermo.

Premesso che:

- in data 03/04/2023 u.s. mi veniva consegnata dall'Amministratore dott. C. Naselli - contestualmente al conferimento d'incarico - documentazione cartacea relativa all'edificio ed alle unità invendute oggetto di stima, Visura Catastale, Licenza Edilizia in Variate e Certificato di Agibilità dell'edificio.
- nel corso dei mesi ho eseguito svariati sopralluoghi presso gli immobili in epigrafe, alcuni anche in presenza dell'Amministratore dott. C. Naselli, per accertare – attraverso rilievi grafici, metrici e fotografici- il posizionamento, la consistenza, lo stato di finiture e conservazione dei beni;

Tutto ciò premesso,

ho proceduto all'espletamento della consulenza e stima dei beni, che nello specifico vengono prima descritti nella loro consistenza, grado di conservazione ed eventuali criticità. Abbiamo pertanto:

- Appartamento di Piano Primo

con ingresso dalla via Francesco Cilea n.52 ed anche dal retro prospetto.

- 1. Unità monovano con punto cottura e servizio igienico, identificato al NCEU di Palermo al foglio 43 p.lla 2057 sub.36 - Cat. A/2 - Class 7 - MQ 33 commerciali;**

Trattasi di appartamento in edificio di civile abitazione, situato in zona centro-settentrionale della città di Palermo, nel quartiere *Principe di Palagonia* ricedente nella VIII Circoscrizione, in zona con alta densità residenziale di medio-pregio, non lontano *dall'asse viario della Circonvallazione*.

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 parquet, 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 ed impianto termico a pompa di calore e scaldacqua a gas.

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 -2



Foto 3



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 PRIMO | | | |
| Rif. Catastali | fg. 43 | p.lla 2057 | sub.36 | ctg. A/2 |
| Consistenza Catastale totale | 33 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 delle sopra citate valutazione, considerando la consistenza, la tipologia del bene monovano, la finitura dell'immobile preso in visione, i diversi *coefficienti di merito*, sono giunto ad una media dei valori, tale da determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto.

Quindi applicando la formula

$V_s = V_u \text{ med } x Se x K_i$ abbiamo

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

$$Se = 33 \text{ mq;}$$

$$K_i = 1.24 \text{ (\% in aumento considerato la nuova costruzione, finiture, esposizione e luminosità)}$$

$$V_s = 1.662,50 x 33 x 1.24 = \mathbf{68.029,00 \text{ Euro}}$$

Si determina quindi arrotondato per eccesso un valore di stima per il **Sub 36 pari ad € 68.000,00.**

Nel Lotto 6 abbiamo quindi per il Sub 36 di piano PRIMO valore pari ad € 68.000,00.

CONCLUSIONI

Il Lotto 6 è composto da unità residenziale monovano sita a piano terra dell'edificio di civile abitazione sito in via Francesco Cilea n.50, identificata al NCEU di Palermo al foglio 43 p.lla 2057,

Sub 36 il cui valore è € 68.000,00

Valore complessivo del LOTTO 6 = € 68.000,00 (euro sessantottomila)

Palermo 04 aprile 2024

Il Consulente Tecnico

