

Comune di Palermo
Via Vincenzo Riolo n. 39
piano quarto interno n. 7

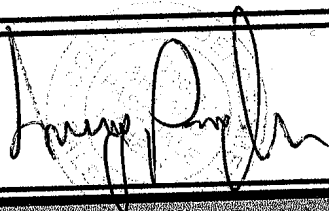
Stima

Relazione di stima

Il Committente:

L'Amministratore del Condominio via Vincenzo Riolo n. 39

Il Tecnico:



Geom. Pasquale Argano

Via M. Ilo Armando Diaz, 92 - 90123 Palermo

tel. 3927503786

Data

04/04/2024

Tavola

Unica

Relazione di stima

Premessa

Il sottoscritto Geom. Pasquale Argano, iscritto all'albo dei Geometri della Provincia di Palermo al n. 4895, avendo ricevuto incarico dalla Amministratore del Condominio via Vincenzo Riolo n. 39 - Palermo per la valutazione dell'immobile sita a Palermo via Vincenzo Riolo n. 39 piano quarto interno 7, dopo avere eseguito apposito sopralluogo e visionato la documentazione in possesso, rassegna quanto in appresso.

Dati dell'immobile

L'Unità Immobiliare sita a Palermo via Vincenzo Riolo n. 39 piano quarto interno 7 è destinata ad abitazione.

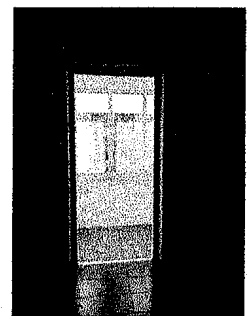
Attualmente è composta da ingresso, un ampio vano, un vano, un piccolo vano, corridoio, cucina servizio igienico, veranda e un balcone.

I dati metrici, desunti dai dati catastali, sono i seguenti:

✓ Superficie lorda coperta catastale	mq	101,00;
✓ Superficie non residenziale (balconi)	mq	2,00;
✓ Superficie commerciale (Slc + 33% Snrb)	mq	103,66;

Dati urbanistici

Non è stata fornita documentazione utile per valutare la regolarità urbanistica. Dalla planimetria catastale si rileva che la denuncia al Catasto Fabbricati è avvenuta in data 20/07/1960 e pertanto è necessario acquisire la Concessione Edilizia per la regolarità urbanistica dell'immobile. Inoltre sono presenti delle difformità tra lo stato attuale dell'immobile e la planimetria catastale consistenti in una diversa distribuzione interna e la realizzazione di una veranda priva di infisso.



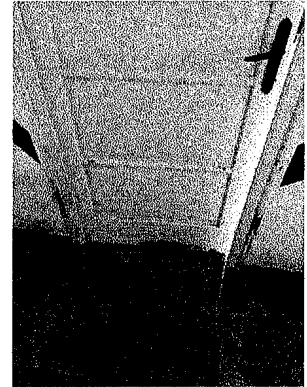
Dati catastali

L'Unità Immobiliare risulta censita al Catasto Fabbricati comune di Palermo al foglio n. 123 particella n. 266 subalterno n. 18 via Vincenzo Riolo n. 39 piano quarto categoria A/3 classe 3 consistenza vani 5,5 superficie mq 103 superficie escluse aree scoperte mq 101 rendita € 340,86.

Descrizione dell'immobile

L'Unità Immobiliare si presenta in un stato di totale degrado. Nei fatti l'abitazione presenta le seguenti criticità:

- ✓ impianto elettrico vetusto e non a norma;
- ✓ impianto idrico vetusto;
- ✓ porte interne danneggiate;
- ✓ infisso esterno per accedere alla veranda mancante;
- ✓ alcuni punti di intonaco degradato;
- ✓ servizio igienico vetusto;
- ✓ pavimentazione vetusta.



Si ritiene che la fornitura e l'installazione dell'infisso esterno per accedere alla veranda sia una attività necessaria per la regolarità della veranda e la spesa presunta ammonta a circa € 2.000,00.

Le altre attività da svolgere per la regolarizzazione urbanistica, previa acquisizione della concessione edilizia e/o l'abitabilità, sono le seguenti:

- ✓ presentazione al Comune di Palermo della Comunicazione Inizio Lavori Asseverata Tardiva (CILA) riguardante la diversa distribuzione interna. La spesa tecnica, oneri, sanzioni, diritti di istruttoria, si desumono pari ad € 5.000,00;
- ✓ presentazione al Comune di Palermo della Comunicazione ai sensi dell'art. 20 della L.R. 04/2003 riguardante la realizzazione della veranda. La spesa tecnica, oneri, diritti di istruttoria, si desumono pari ad € 4.000,00;
- ✓ denuncia catastale per l'aggiornamento della planimetria catastale. La spesa tecnica, oneri, sanzioni, diritti di istruttoria, si desumono pari ad € 1.000,00.

Per quanto sopra, dopo avere acquisito la concessione edilizia e/o l'abitabilità, le spese necessarie da sostenere prima di una eventuale stipula si desumono pari ad € 12.000,00 (€ 2.000,00 + € 5.000,00 + € 4.000,00 + € 1.000,00)

2. Relazione di stima

In generale la scelta del criterio per la determinazione del valore di un bene dipende prevalentemente dallo scopo della stima.

Nel caso in oggetto il valore da determinare è il più probabile valore di mercato, rappresentante questo la quantità di denaro più probabile ottenibile dallo scambio del bene, in presenza, quindi, di mercato caratterizzato da domanda ed offerta.

Per procedere alla stima si è riferiti alla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate. E' ritenuta una "banca dati" molto importante, gestita dall'Agenzia delle Entrate e che ha un ruolo particolarmente di rilievo nella catalogazione delle informazioni più tecniche ed economiche legate ad un determinato immobile.

Si tratta dell'Osservatorio Immobiliare, noto anche come Osservatorio del Mercato Immobiliare o, più semplicemente, OMI.

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) raccoglie, cataloga e gestisce tutti i dati di rilevanza economica e tecnica legati ad uno specifico immobile.

In parole più semplici: la banca dati delle quotazioni fornisce, in relazione ad una specifica zona delimitata, un limite minimo e massimo del valore al metro quadro in euro, all'interno di uno specifico quartiere o zona della città. In questo modo si ha una stima generica del valore degli immobili di una particolare micro-zona.

Le quotazioni vengono perciò aggiornate con cadenza semestrale, e riportano i dati che fanno riferimento ai soli comuni censiti negli appositi archivi catastali.

È chiaro che, parlando di quotazioni, non si può definire le stesse come delle stime puntuali e precise. Sarebbe sempre opportuno effettuare una valutazione dell'immobile, ma consultare correttamente i valori OMI può comunque fornire una panoramica generale del valore di mercato di un immobile presente in una precisa zona.

Per l'immobile oggetto della presente stima ricadono nell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate:

- ✓ anno 2023 semestre 2
- ✓ comune di Palermo
- ✓ fascia/zona centrale (Crispi – Ucciarone – Porto)
- ✓ codice zona: B2
- ✓ microzona: 7

con i seguenti valori:

In considerazione a quanto sopra riportato, si è constatato che per una

abitazione di tipo economica in uno stato conservativo "normale" il valore di mercato è da un minimo di €/mq 920,00 a un massimo di €/mq 1.300,00.

Considerato anche che il valore catastale dell'immobile è di € 42.948,36 ($€ 340,86 \times 5\% \times 120$).

The screenshot shows the Agenzia delle Entrate OMI search results page. It includes the following information:

- Result: Anno 2023 - Semestre 2
- Province: PALERMO
- Comune: PALERMO
- Fascia/zona: Centrale-CRISPI-UCCIARONE-PORTO
- Codice zona: B2
- Microzona: 7
- Tipologia prevalente: Abitazioni con...
- Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/m)	Stato Locazione (€/mq a mese)		Superficie (L/m)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni con...	Normale	1.550	1.800	1	3,6	3,2	1
Abitazioni di tipo economica	Normale	920	1.300	1	1,2	4,2	1
Box	Normale	1.150	1.450	1	4,9	7,3	1

Stato: Libero

Considerato che detta abitazione non si può considerare in uno stato conservativo "normale" pertanto il suo valore a mq dovrà essere inferiore al minimo di €/mq 920,00 previsto dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

Seguendo il criterio sopra esposti ritiene congruo applicare alla stima un costo pari:

- ad € 850,00 al mq per le abitazioni di tipo economico.

13. Stima

Sulla scorta di quanto fin qui relazionato si è determinato i seguenti valori:

Destinazione	Ubicazione	Civ.	P.	Int.	Sup. comm. mq	Valore €/mq	Totale €	Detrazioni €	Valore U.I. €
Abitazione	Vincenzo Riolo	39	4	7	103,66	850,00	88.111,00	12.000,00	76.111,00

Totale complessivo in cifra tonda euro **76.000,00**

Tanto si doveva per assolvere all'incarico.

Palermo, 04 aprile 2024

Il tecnico
Geom. Pasquale Argano

