

RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA

Il sottoscritto Architetto Barbara Sveva Bazan, iscritta all'Albo degli Architetti della provincia di Palermo al n. 1548, è stato incaricato di redigere la presente relazione di stima, ad oggi, di un immobile, sito in Palermo e più avanti meglio specificato, dal dr Alessandro Scimeca, nato a Palermo il 02/08/1965 in quanto Coadiutore della ANBSC e Liquidatore della società **LEONI COSTRUZIONI S.R.L.** proprietaria per l'intero dell'immobile suddetto rimette la seguente relazione che suddivide nei seguenti paragrafi:

1. Premessa

2. Individuazione

- 2.1 Notizie sulla proprietà
- 2.2 Identificazione catastale del bene
- 2.3 Raffronto foto aerea - mappe catastali
- 2.4 Descrizione e consistenza del bene
- 2.5 Dotazioni condominiali
- 2.6 Foto
- 2.7 Planimetrie

3. Regolarità del bene sotto il profilo edilizio ed urbanistico

- 3.1 Epoca di realizzazione e provvedimenti autorizzativi
- 3.2 Certificazioni di agibilità
- 3.3 Planimetrie

4. Stato di possesso attuale dell'immobile

5. Informazioni utili sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso

6. Valutazione dei beni

- 6.1 Metodo di stima per la valutazione
- 6.2 Determinazione delle superfici convenzionali
- 6.3 Stima
- 6.4 Valore finale

Si allegano alla presente:

- All.1 Planimetria rilevata dello stato di fatto del bene stimato;
- All.2 Rilievi fotografici;
- All.3 Planimetria catastale;
- All.4 Visura catastale attuale
- All.5 Visura storica catastale del NCEU del Comune di Palermo;
- All.6 Verbale di sopralluogo;
- All.7 Documento d'Identità dell'occupante

1. Premessa

Con lettera del dr. Alessandro Scimeca, Coadiutore della ANBSC e Liquidatore della società *LEONI COSTRUZIONI S.R.L.*, io sottoscritta, arch. Barbara Sveva BAZAN sono stata incaricata di stimare il valore ad oggi dell'immobile di proprietà della società *LEONI COSTRUZIONI S.R.L.* sito in Palermo, VIA Ernesto Tricomi n. 2/I Scala C Piano 8.

Il giorno 22/01/2024, alla presenza dell'Arch. Carlotta Fazio come testimone, ho proceduto al sopralluogo dell'immobile da stimare occupato (All.6), allo stato attuale, dalla sig.ra Eleonora Fiumefreddo nata a Palermo il 30/12/1958, identificata con Carta d'Identità n.CA77945FY, rilasciata dal Comune di Palermo il 29/01/2020, C.F.: FMFLNR58T70G273Y, (All.7).

Ho effettuato una dettagliata ricognizione dell'immobile, i necessari rilievi metrici e fotografici ed ho acquisito parte dei dati necessari alla stima dell'appartamento. Successivamente, per espletare in ogni sua parte il mandato ricevuto, ho compiuto le necessarie visure catastali, ho acquisito la documentazione edilizia e urbanistica e tutto ciò per accertare la consistenza dell'immobile e rendermi conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche che concorrono alla determinazione del valore venale dei beni.

2. Individuazione

Appartamento al piano ottavo di un edificio di nove elevazioni fuori terra e una seminterrata sito nel Comune di Palermo in Via Ernesto Tricomi, 2/I, situato nella parte semiperiferica della città, di fronte al presidio ospedaliero del Civico e a ridosso del cimitero di Santo Spirito, dotata di tutte le

urbanizzazioni primarie e secondarie.

Il complesso risulta realizzato su un lotto di terreno, acquistato dalla *Leoni Costruzioni S.r.l.* da potere della *Immobiliare Aiace S.r.l.*, a pianta pressoché trapezoidale, con un fronte su via Tricomi di circa 25 metri e su via Zanca di circa 65 metri.

2.1 Notizie sulla proprietà

L'immobile ad oggi risulta in proprietà alla Società *LEONI COSTRUZIONI S.R.L.* - CF 04348280829) con sede in Palermo, che ha edificato il compendio di via Tricomi sul lotto di terreno edificabile (di cui identificazione catastale al par. 2.2), acquistato da potere della *Immobiliare Aiace S.R.L.*; il trasferimento di proprietà è avvenuto in data 31.12.1997 con scrittura privata autenticata, trascritta in data 16.01.1998 ai nn. 1238/1119, anche se *LEONI COSTRUZIONI S.R.L.* aveva il materiale possesso del bene, come si legge in detta scrittura privata, già dal 30.04.1991 e, di fatto, all'atto del trasferimento del terreno la Leoni Costruzioni, "con il consenso della Immobiliare Aiace", aveva quasi ultimato il complesso edilizio di cui fa parte l'immobile.

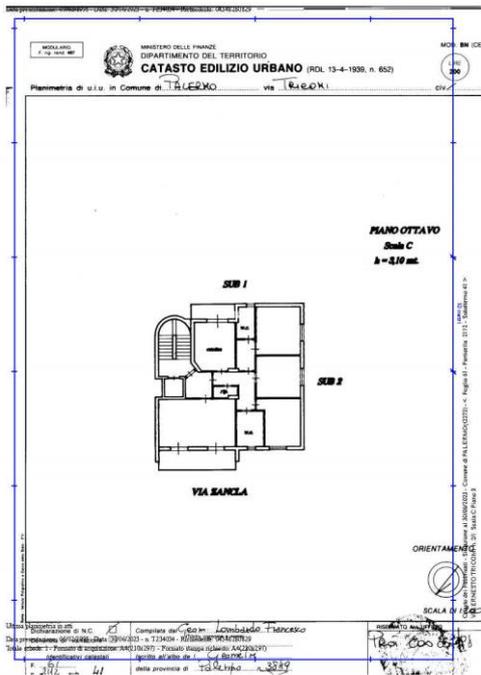
La *LEONI COSTRUZIONI S.R.L.* è società attualmente in liquidazione.

Il legale rappresentante della società è pertanto il dr. Alessandro Scimeca nel ruolo di Coadiutore della ANBSC e Liquidatore della società.

2.2 Identificazione catastale del bene

L'immobile, all'interno del complesso dichiarato al NCEU in data 05.02.1998, risulta censito al NCEU del Comune di Palermo al Foglio 61, particella 2112, subalterno 41 ed è intestato a *LEONI COSTRUZIONI S.R.L.*, categoria A/2 classe 8, consistenza vani 7, rendita catastale di € 650,74. Come riportato nella visura storica allegata (All. 5), l'immobile è intestato a: *LEONI COSTRUZIONI S.R.L.* con sede in Palermo, Cod. Fisc. 04348280829.

La planimetria catastale corrispondente è la seguente (All. 3)



Dal punto di vista formale, la visura catastale (All.4) del NCEU del Comune di Palermo risulta corretta. Non si riscontrano irregolarità sugli estremi di riferimento o sulla intestazione del proprietario.

Medesima considerazione può essere fatta sulla planimetria catastale che rispecchia lo stato dei luoghi.

2.3 Raffronto foto aerea - mappe catastali

Dal raffronto dell'estratto di mappa catastale con sovrapposizione del PRG e dalla foto aerea di GOOGLE Maps, non si evidenziano difformità apprezzabili relative al lotto di progetto.



(Stralcio PRG)



(Foto aerea)

2.4 Descrizione e consistenza del bene

La proprietà, oggetto della consulenza, si sviluppa su un solo piano (ottavo) e costituisce un'unica unità all'interno di un edificio di nove elevazioni fuori terra e una seminterrata.

Confina: **a nord-ovest** con via Zanca;

a nord-est con edificio B;

a sud-ovest con area mura di cinta del lotto;

a sud-est con area condominiale.

L'immobile, del quale si è presa visione nel corso del succitato sopralluogo consiste in:

Appartamento al piano ottavo di un edificio di nove elevazioni fuori terra e una seminterrata, sito nel Comune di Palermo in via Ernesto Tricomi n. 2/I, Scala C, Piano 8.

Esso è costituito da un ingresso che si apre su un corridoio di distribuzione alle stanze: un grande soggiorno, una cucina, un ripostiglio, due bagni (di cui uno con disimpegno), e tre camere; l'appartamento è dotato altresì di due balconi, di cui uno prospiciente alla via Zanca (con accesso dal soggiorno) ed uno sull'area condominiale (con accesso dalla cucina).

La superficie netta calpestabile dell'appartamento è di mq. 125,00 ed ha un'altezza media di m 3,10.

La superficie lorda coperta dell'immobile è pari a mq. 135,00, con un volume totale del costruito pari a mc. 418,5. I due balconi misurano rispettivamente mq. 4,75 (quello sull'area condominiale) e mq. 11,20 (quello sulla via Zancla). Inoltre, costituisce pertinenza esclusiva dell'appartamento un posto auto nel cortile del fabbricato in area vincolata al parcheggio.

Più avanti verranno opportunamente definite, al fine del calcolo del valore dell'immobile, le superfici ragguagliate relative alle diverse parti dell'immobile.

L'edificio in cui si trova l'appartamento, oggetto di stima, è realizzato con struttura in c.a., solai piani, e copertura piana non praticabile. L'edificio è finito con intonaco plastico su muratura. L'edificio è dotato di servizi condominiali standard (impianto citofonico, ascensore, autoclave, collegamento alla rete del gas). L'appartamento oggetto di stima è rifinito con pavimentazioni in monocottura di formato medio/grande con zoccolatura, pareti rifinite con intonaco civile per interni e tinteggiatura, ad esclusione delle pareti dell'angolo cottura e del servizio, rivestite con piastrelle in ceramica; gli infissi interni sono in legno e vetro, gli infissi esterni sono del tipo in alluminio preverniciato con vetrocamera dotati di avvolgibili in p.v.c.

L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento autonomo con caldaia e con elementi in alluminio preverniciato, impianti idrico ed elettrico sottotraccia e pompe di calore. Come già detto, è parte integrante della proprietà un posto auto scoperto ubicato nell'area condominiale vincolata a parcheggio.

Nel complesso l'immobile si può definire in ottimo stato d'uso e manutenzione attesa l'epoca di costruzione.

L'immobile non è dotato della certificazione di Attestazione di Prestazione Energetica (APE).

2.5 Dotazioni condominiali

Trattandosi di appartamento in edificio a nove elevazioni fuori terra e una seminterrata, con più di quattro unità abitative con diversi proprietari, esiste

3. **Regolarità del bene sotto il profilo edilizio ed urbanistico.**

3.1 Epoca di realizzazione e provvedimenti autorizzativi

Il complesso di cui fa parte l'immobile oggetto di stima è stato edificato giusta **concessione edilizia assentita n. 4 del 14.07.1995**.

Risulta che successivamente sia stata presentata in data 16.09.1997 alla REP del Comune di Palermo assunta con prot. n. 16467 istanza di variante in corso d'opera (a firma della Sig.ra Gioè Rosaria n.q. di Amm.re della Immobiliare Aiace S.r.l.

La tipologia di intervento di tale variante (variazione numero di unità immobiliari) non rientra in realtà tra gli interventi previsti dall'art. 15 della L.47/85 ("Varianti in corso d'opera") e pertanto, limitatamente a tali modifiche, era necessaria una nuova concessione; tale difformità risulta comunque sanabile ai sensi dell'art. 13 della L.47/85 ("Accertamento di conformità).

3.2 Certificazioni di abitabilità/agibilità

Per quanto attiene la regolarità edilizia del bene, si evidenzia che il complesso di cui fa parte a tutt'oggi è **privo del Certificato di abitabilità/agibilità**.

3.3 Planimetrie

Dall'esame della planimetria di rilievo dello stato di fatto e di quella catastale appare evidente che, dalla realizzazione ad oggi, l'immobile non ha subito trasformazioni interne rilevanti che ne abbiano variato la consistenza o che necessitino di concessione e/o autorizzazione.

4. **Stato di possesso attuale dell'immobile**

L'immobile oggetto della presente relazione, ad oggi, è occupato dalla sig.ra Eleonora Fiumefreddo nata a Palermo il 30/12/1958, identificata con Carta d'Identità n.CA77945FY, rilasciata dal Comune di Palermo il 29/01/2020 (All. 7), C.F.: FMFLNR58T70G273Y.

5. Informazioni sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso

A fronte del Decreto ingiuntivo n. 4556/2021 del 11/10/2021, RG n. 10664/2021, Repert. n. 7819/2021 del 11/10/2021, promosso dal Condominio di via Tricomi per le morosità della società Leoni Costruzioni s.r.l. e dei suoi occupanti, risulta per l'immobile occupato ad oggi dalla sig.ra Eleonora Fiumefreddo, ex coniuge de sig. Castelli Giacomo, alla data del 31 dicembre 2020, come da verbali approvati, un debito di €6.516,65.

Inoltre, risultano quote condominiali non corrisposte a decorrere dal 31 dicembre 2020 da calcolarsi per un importo di almeno €121 al mese fino ad oggi, per un totale di 36 mesi escluso il mese di gennaio 2024, per un importo di circa €4.356, salvo dunque spese maggiori.

Come già menzionato, l'immobile è fornito di dotazione condominiale standard (impianti elettrico, citofonico, ascensore, autoclave) e non esiste un Regolamento di condominio registrato.

6. Valutazione del bene.

6.1 Metodo di stima per la valutazione

Relativamente ai criteri di stima adottati si specifica. L'aspetto economico da determinare è il più probabile valore venale da attribuire all'immobile alla data attuale e nello stato in cui esso si trova. Si procederà alla stima secondo due diversi metodi:

a) Metodo analitico, procedendo alla capitalizzazione del reddito annuo ordinario netto attribuibile all'unità immobiliare. Nell'applicazione di tale procedura, il reddito lordo verrà stabilito facendo riferimento al canone ad oggi (1° semestre 2023) pubblicato dall'*Osservatorio Immobiliare* dell'Agenzia del Territorio, per metro quadrato convenzionale e per immobili dello stesso tipo ubicati nella medesima zona, e dalle rilevazioni, effettuate e pubblicate, nel sito www.borsinoimmobiliare.it relative ai valori al mese di gennaio 2024.

Il parametro relativo alla determinazione dei metri quadrati commerciali sarà stabilito tenendo conto delle indicazioni di cui al D.P.R. 138/98. Per la

determinazione del reddito netto si sottrarrà al reddito lordo l'ammontare della passività per imposte e tasse, affitto e manutenzione, inesigibilità, assicurazione e amministrazioni che viene determinata in percentuale forfettaria del 20%;

b) Metodo sintetico, procedendo, sulla base del parametro di superficie espresso in metri quadrati, all'accertamento del valore unitario comparando il bene, in seno al mercato, ad altri immobili simili a quelli in esame e di prezzo noto e tenendo conto dei valori delle transazioni individuate dall'*Osservatorio Immobiliare* dell'Agenzia del Territorio nel corso del 1° semestre 2023, ultima rilevazione pubblicata, e dalle rilevazioni effettuate e pubblicate nel sito *www.borsinoimmobiliare.it* relative ai valori al mese di gennaio 2024. Il parametro relativo alla determinazione dei metri quadrati commerciali sarà stabilito tenendo conto delle indicazioni di cui al D.P.R. 138/98.;

Si eseguirà infine, la media aritmetica tra i due valori trovati, assumendo il risultato quale **valore più probabile del bene in condizioni di libero mercato.**

6.2 Determinazione delle superfici convenzionali

Al fine di pervenire ad una equa valutazione dei beni da stimare si ritiene di procedere alla determinazione di superfici convenzionali che consentano in un'unica operazione di pervenire ad un unico valore attendibile. Come si è già detto, le superfici saranno determinate facendo riferimento al D.P.R. 138/98.

L'immobile risulta avere una superficie commerciale convenzionale di calcolo di complessivi mq. 144,05.

Dal rilievo effettuato si ottiene, infatti:

Superficie lorda coperta abitabile	mq 135,00=	mq 135,00
Superficie esterna (due balconi)	mq 16,00/3=	mq 5,33
Superficie posto auto	mq 15,00/4=	mq 3,75
	Somma	mq 144,05
Superficie ragguagliata complessiva		mq 144,05

6.3 Stima

Metodo analitico (per capitalizzazione del reddito):

Il reddito lordo annuo si assume pari al canone lordo annuo utilizzando i parametri medi, forniti dai rilevamenti dell'*Osservatorio Immobiliare* dell'Agenzia del Territorio per immobili omologhi (€ 5,00 per mq per mese) e dal sito *www.borsinoimmobiliare.it* (€ 4,15 per mq per mese), dunque determinato in € 4,58.

Esso è pertanto:

$$\text{mq. } 144,05 * € 4,58 * 12 = € 7.908,35$$

Calcolando passività pari al 20%, trattandosi di un immobile in edificio in buono stato d'uso, si ottiene in detrazione

$$€ 7.908,35 * 0,20 = € 1.581,67$$

Il reddito netto annuo risulterà pertanto:

$$€ 7.908,35 - € 1.581,67 = € 6.326,68$$

L'immobile è destinato e destinabile ad abitazione, pertanto il tasso di capitalizzazione viene fissato nella misura del 3,85%. Il valore dell'appartamento che ne deriva è:

$$€ 6.326,68 / 0,0385 = € \mathbf{164.329,25}$$

Metodo sintetico (per prezzo di mercato):

Partendo dal parametro in metri quadrati stimato al paragrafo 6.2 in mq. 144,05 di superficie commerciale, tenendo presente le caratteristiche dell'immobile e del sito in cui si trova e tenendo conto della specifica condizione oggettiva dell'immobile e evolutiva del mercato, si fa riferimento ai valori medi delle transazioni individuate dall'*Osservatorio Immobiliare* dell'Agenzia del Territorio nel corso del 1° semestre 2023, ultima rilevazione pubblicata (€ 1.065,00 per mq per mese) e dalle rilevazioni effettuate e pubblicate nel sito *www.borsinoimmobiliare.it* relative ai valori al gennaio 2024, (€ 1.123,00 per mq per mese), dunque determinato in € 1.100,00.

Pertanto, il valore dell'immobile che ne deriva è:

$$\text{mq. } 144,05 * € 1.100,00 = € \mathbf{158.455,00}$$

6.4 Valore finale

Dalla media dei due valori si ottiene il valore venale dell'immobile:

Valore analitico	€ 164.329,25
Valore sintetico	<u>€ 158.455,00</u>
Sommano	€ 322.784,25

$$€ 322.784,25 / 2 = € 161.392,12$$

Per tale immobile il valore stimato, alla data del 26 gennaio 2024, è, in cifra tonda, di € **161.392,00**.

Palermo, lì 26 gennaio 2024

Il Consulente tecnico

arch. Barbara Sveva BAZAN

A circular professional stamp in blue ink. The outer ring contains the text "Barbara Sveva BAZAN Architetto P.O.A. Palermo". The inner circle contains "Albo Arch. di Palermo n. 1548". To the right of the stamp is a handwritten signature in blue ink.

ALL.2 - RILIEVI FOTOGRAFICI



Foto del pianerottolo verso l'ingresso



Foto dell'ingresso verso il corridoio e il salone



Foto dell'ingresso dal corridoio

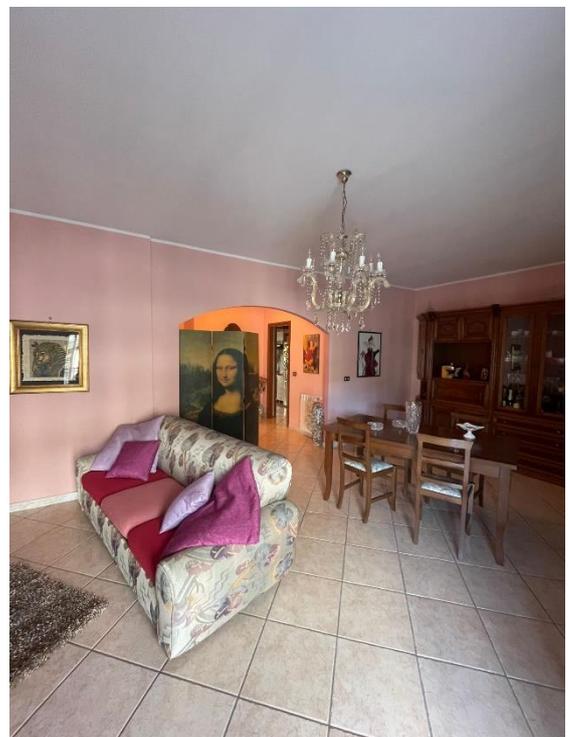


Foto del salone verso l'ingresso



Foto del salone



Foto del balcone lato salone su via Zanca



Foto del salone dall'ingresso

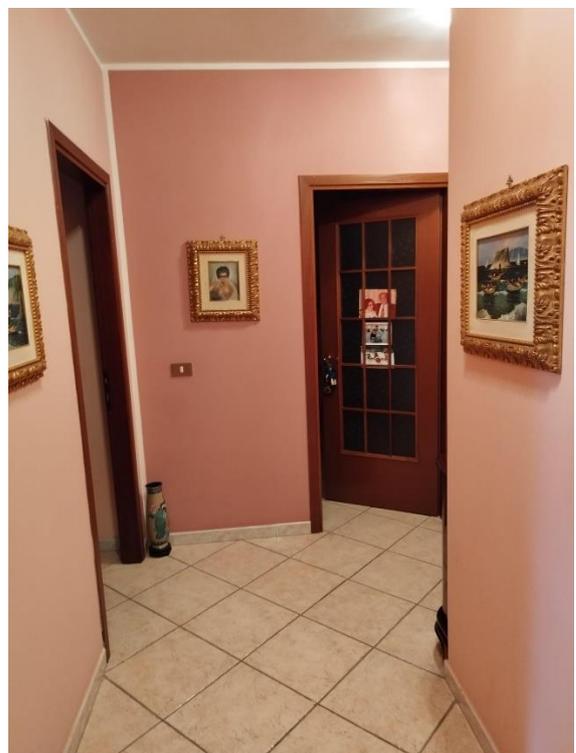


Foto del corridoio dall'ingresso



Foto della cucina dal corridoio



Foto della cucina dal balcone



Foto del balcone sull'area interna



Foto del balcone sull'area interna

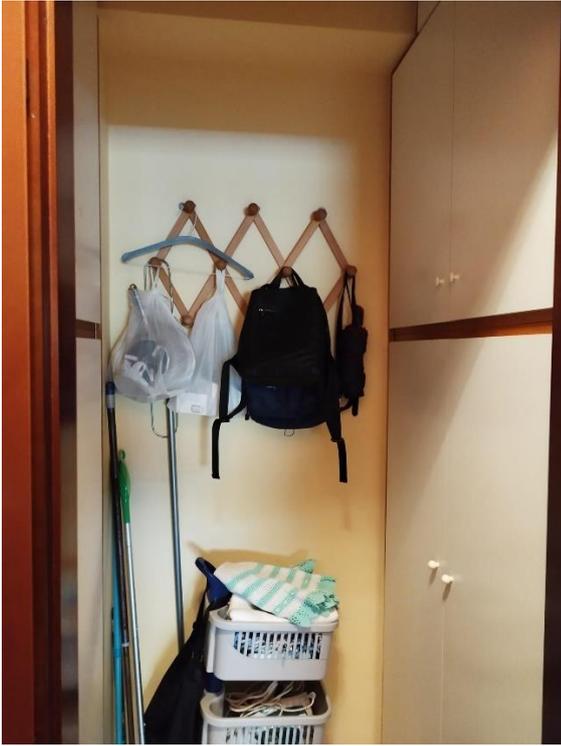


Foto del ripostiglio

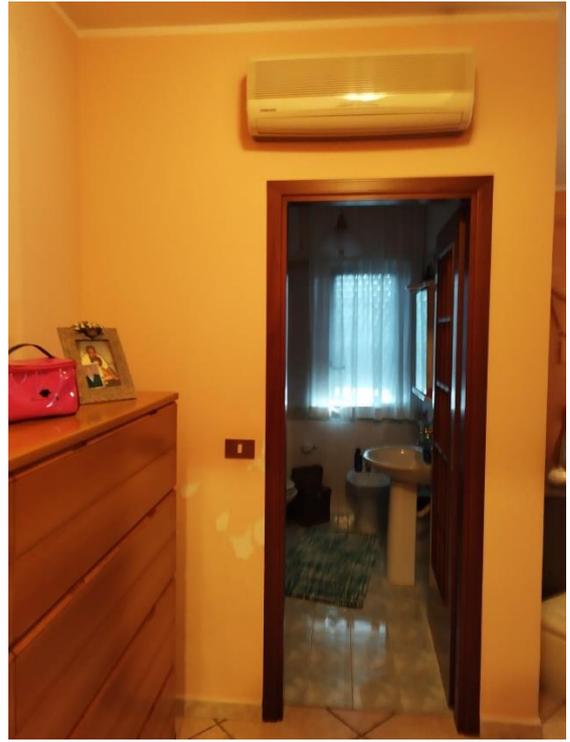


Foto del bagno 1 dal disimpegno



Foto del bagno 1



Foto della camera 1 dal disimpegno



Foto della camera 1 verso la finestra

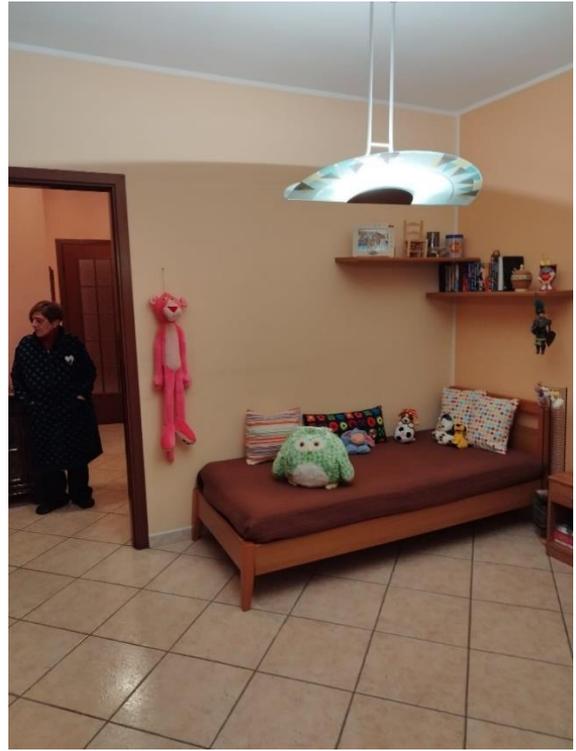


Foto della camera 2 verso il corridoio

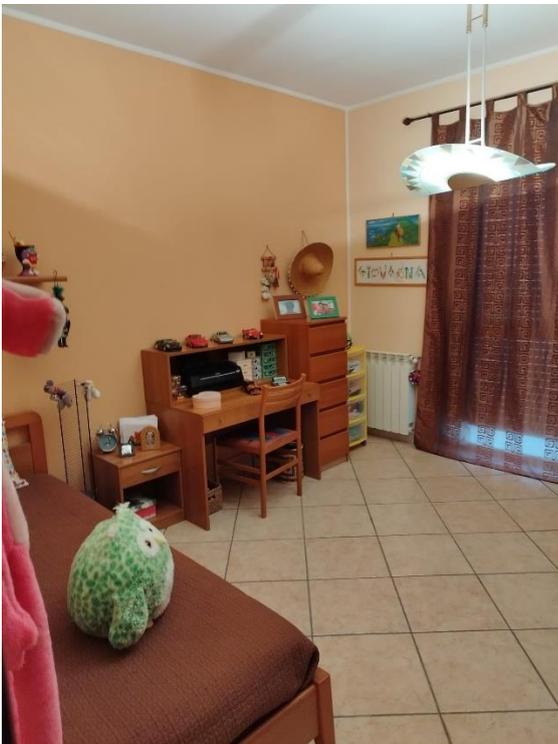


Foto della camera 2 dal corridoio



Foto della camera 2 dal corridoio



Foto della camera 3 verso il corridoio

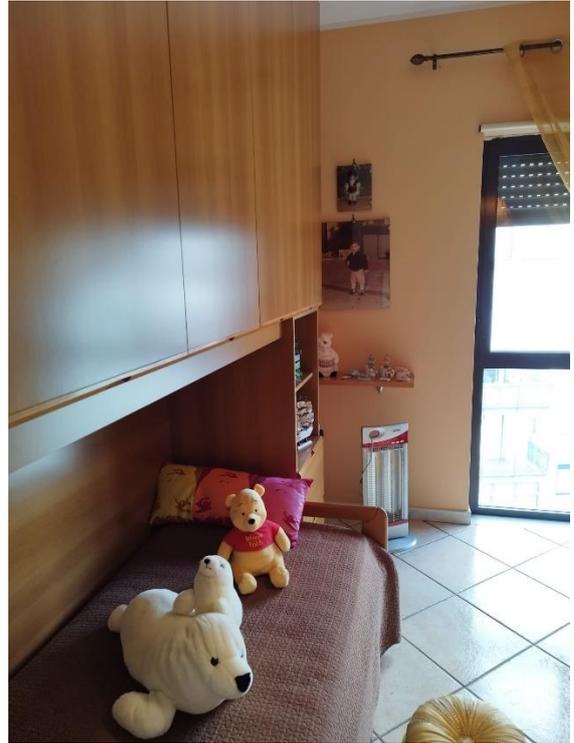


Foto della camera 3 dal corridoio

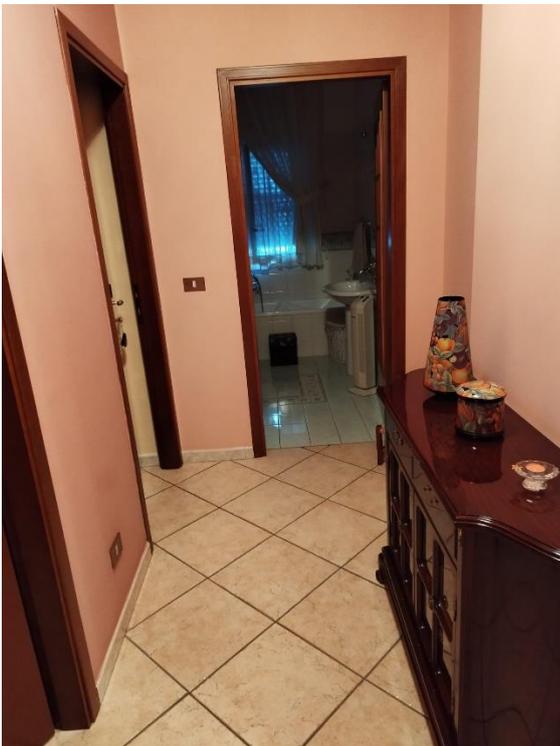


Foto del bagno 2 dal corridoio



Foto del bagno 2



Foto del bagno 2



Foto dell'area esterna condominiale



Foto dell'edificio dall'area esterna

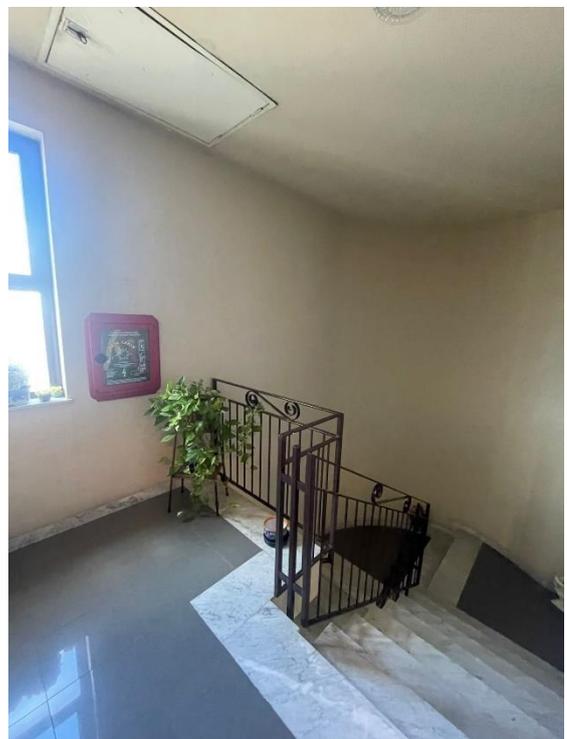


Foto del pianerottolo dall'ingresso

ALL.3

MODULARIO
F. rig. rend. 497



MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (CE)

LIRE
200

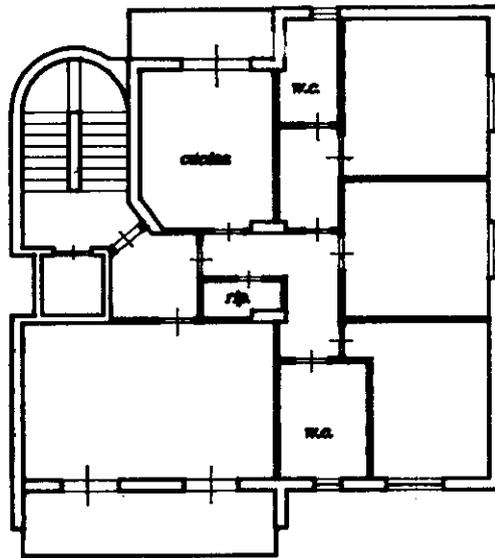
Planimetria di u.i.u. in Comune di PALERMO via TRICOMI civ. 1

PIANO OTTAVO

Scala C

h = 3,10 mt.

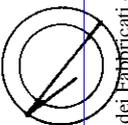
SUB 1



SUB 2

VIA SANCLA

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:100

man 01
Comune di PALERMO (G273) - < Foglio 61 - Particella 2112 - Subalterno 41 >
VIA ERNESTO TRICOMI Ph. 2/I Scala C Piano 8

Ultima planimetria in atti
Dichiarazione di N.C.

Data presentazione: 30/06/2023 - n. T234034 - Richiedente: 04348280829

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4 (210x297) - Formato stampa richiesto: A4 (210x297)

Identificativi catastali
F. 61
P. 2112 sub 41

Compilata dal Geom. Lombardo Francesco

Isritto all'abo de Geom. L. Lombardo

della provincia di Palermo n. 3849

RISEGNATO ALL'UFFICIO

Paolo Casella

Roma - Istituto Poligrafico e Zecca dello Stato - P.V.