

TRIBUNALE DI PALERMO

IV SEZIONE CIVILE E FALLIMENTARE

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

FALLIMENTO N.97/2015

FALLIMENTO

PERIZIA DI STIMA

ASTE
GIUDIZIARIE.it

GIUDICE DELEGATO : DOTT.SSA FLORIANA LUPO

CURATORE FALLIMENTARE : AVV. RENATO CATUOGNO

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Perito Stimatore: Ing. Alessio Melis

ASTE
GIUDIZIARIE.it

GENNAIO 2023

S O M M A R I O

1 PREMESSA	<i>PAG. 2</i>
2 BENI IMMOBILI COINVOLTI NELLA PROCEDURA CONCURSUALE	<i>PAG. 2</i>
3 STRUTTURA DELLA RELAZIONE E ATTIVITA' PRELIMINARI SVOLTE	<i>PAG. 2</i>
4 DESCRIZIONE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE	<i>PAG. 3</i>
4.1 CONTESTO GENERALE	<i>PAG. 3</i>
4.2 LASTRICO SOLARE SITO IN PALERMO CENSITO AL N.C.E.U. DEL COMUNE DI PALERMO AL FOGLIO 39 PARTICELLA 4607 SUB. 14	<i>PAG. 5</i>
4.3 LASTRICO SOLARE SITO IN PALERMO CENSITO AL N.C.E.U. DEL COMUNE DI PALERMO AL FOGLIO 39 PARTICELLA 4607 SUB. 15	<i>PAG.8</i>
4.4 LASTRICO SOLARE SITO IN PALERMO CENSITO AL N.C.E.U. DEL COMUNE DI PALERMO AL FOGLIO 39 PARTICELLA 4607 SUB. 16	<i>PAG.12</i>
5 STIMA DEI BENI IMMOBILI	<i>PAG.16</i>
5.1 PREMESSA	<i>PAG.16</i>
5.1.1 METODOLOGIA PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DI STIMA	<i>PAG.17</i>
5.1.2 DEFINIZIONE PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO	<i>PAG.18</i>
6 CONCLUSIONI	<i>PAG.18</i>
7 ALLEGATI	<i>PAG.19</i>

1 PREMESSA

Il sottoscritto Ing. Alessio Melis, con studio in Palermo via Villaerosa n. 18, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Palermo, è stato incaricato dal Curatore Fallimentare Sig. Avv. Renato Catuogno, giusta autorizzazione del Sig. Giudice Delegato, di svolgere il seguente incarico:

[..]"valutazione di stima delle unità immobiliari rimaste invendute, descritte in premessa."
[..]

Nello specifico trattasi del compendio dei beni immobili di proprietà della società fallita denominata

2 BENI IMMOBILI INTERESSATI DALLA PROCEDURA CONCORSUALE

I beni immobili oggetto d'esame risultano essere i seguenti:

- unità immobiliare sita in Viale Michelangelo, n. 275/A, piano 4, foglio 39, particella 4607, subalterno 14, *cat. F/5 (lastrico solare)*;
- unità immobiliare sita in Viale Michelangelo, n. 275/A, piano 4, foglio 39, particella 4607, subalterno 15, *cat. F/3 (unità in corso di costruzione)*;
- unità immobiliare sita in Viale Michelangelo, n. 275/A, piano 4, foglio 39, particella 4607, subalterno 16, *cat. F/5 (lastrico solare)*.

3 STRUTTURA DELLA RELAZIONE E ATTIVITA' PRELIMINARI SVOLTE

Al fine di adempiere compiutamente all'incarico ricevuto le principali attività svolte risultano essere state le seguenti:

- acquisizione documentazione catastale depositata presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Territorio di Palermo (Ex Agenzia del Territorio);
- accesso agli atti presso il Comune di Palermo;
- acquisizione presso archivio notarile di Palermo;
- attività presso ulteriori uffici pubblici e privati;
- indagine di mercato.

Al fine di completare compiutamente le attività, questo consulente effettuava i sopralluoghi *in situ*¹ nelle giornate del:

- 20 luglio 2021.

Si rimanda all'esame integrale del verbale compiegato alla presente per i dettagli del caso.

4 DESCRIZIONE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

¹ Alla presenza, oltre che dello scrivente, del Curatore Fallimentare.

4.1 CONTESTO GENERALE

Il compendio di beni oggetto d'esame è ubicato in agro del Comune di Palermo, in particolare in uno stabile, con accesso dalla via Michelangelo civico n.303 zona periferica della città di Palermo.

Il tessuto urbano, ove insistono i beni in parola, si caratterizza per una alta densità abitativa con una scarsa presenza di attività commerciali e terziarie.

In particolare, attratti all'attivo fallimentare sono numero tre lastrici solari,² ciascuno dei quali, con proprio identificativo catastale che sono ubicati su un edificio di quattro elevazioni fuori terra raggiungibili a mezzo di scala interna condominiale.

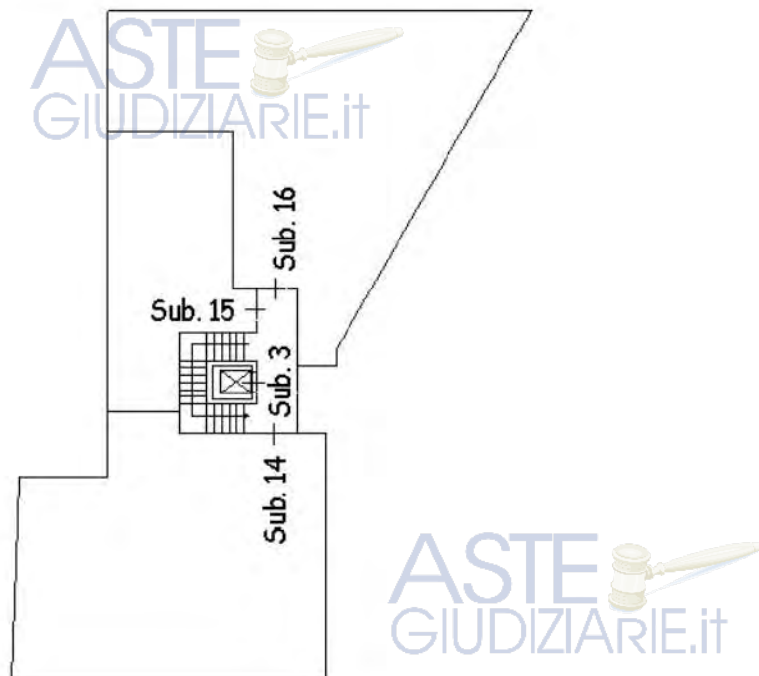
Di seguito un inquadramento, su foto aerea, con indicata l'area ove insistono le unità immobiliare in parola. A seguire foto dell'edificio ove insistono i lastrici solari in esame



² Generati con l'ausilio di partizioni murarie, in parte finestrate, che hanno suddiviso l'originario unico lastrico solare del perimetro dello stabile



L'esame procede esaminando ciascuno dei tre lastri solari come rappresentato nell'elaborato planimetrico³ offerto⁴



³ Si segnala che dal confronto tra l'elaborato in parola e lo stato dei luoghi riscontrati in sede di accesso sussistono lievi differenze.

⁴ Agenzia delle entrate Ufficio territorio cfr. allegato 4



4.2 Lastrico solare sito in Palermo censito al N.C.E.U. del Comune di Palermo al foglio 39 particella 4607 sub. 14.

Descrizione dell'immobile

Trattasi di un lastrico solare di forma irregolare accessibile attraverso la scala interna di collegamento dello stabile condominiale. Il manufatto si presenta pavimentato. A seguire alcune riprese fotografiche effettuato alla data dell'accesso.



Corpo scala condominiale



Particolare delle partizioni murarie, in parte finestrate, che hanno di fatto frazionato l'unico originario lastrico solare dello stabile

FINITURE	
Pareti esterne	Muratura rifinita con intonaco
Pareti interne	n.d.c.
Pavimento	Gres porcellanato
Infissi esterni	n.d.c.
Infissi interni	n.d.c.
IMPIANTI	
Elettrico	n.d.c.
Idrico	n.d.c.
Fognario	n.d.c.
Riscaldamento	n.d.c.
STATO GENERALE	
mediocre	L'immobile si presenta in uno stato buono.

Ubicazione

Comune di Palermo con accesso dal civico 303 di via Michelangelo piano 4;

Confini

L'impianto architettonico confina con scala condominiale (sub.3) con altra porzione del lastrico solare (sub. 15) e proprietà aliene.

Dati catastali

N.C.E.U. del Comune di Palermo.

Intestatario: _____, proprietà 1/1.

Fg.	P.IIa	Sub.	Piano	Z.C.	Cat.	Cl.	Cons.	Sup. cat.	Rendita
39	4607	14	/	/	Lastrico solare Cat. F5	/	117 MQ	/	/

Stato di possesso dell'immobile

In occasione dell' accesso eseguito è emerso che l'immobile è libero da cose e da persone.

Rispondenza tra planimetria catastale e stato di fatto

Dagli accertamenti condotti non risultano planimetrie catastali depositate.

Altre informazioni

In occasione dell'accesso la Sig.ra _____, proprietaria dei due appartamenti sottostanti il lastrico solare salendo le scale a sinistra, rappresentava danni da infiltrazioni dei propri appartamenti ed anticipava di riservarsi di agire giudizialmente per il risarcimento del danno.

E' stato inoltre richiesto all'amministratore di condominio⁵ pro tempore di offrire indicazioni relative a:

- a) l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente;
- b) l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
- c) se i beni pignorati sono gravati da censo, livello o uso civico;
- d) l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia
- e) l'esistenza di eventuali procedimenti giudiziari, di interesse del condominio e dunque del condomino, e il relativo stato;
- f) ogni ulteriore notizia utile ed ulteriore da offrire all'acquirente.

Il Professionista in relazione alle richieste avanzate precisava :“ [...] *In allegato trasmetto l'ultimo rendiconto al 31/12/2021, approvato dall'assemblea del 31/10/2022 da dove si evince l'importo a carico della [...] per cio che riguarda tutte le altre sue richieste ad oggi non ci sono controversie condominiali ne provvedimenti giudiziari[.]*” Si rimanda all'esame della documentazione offerta.

Regolarità Urbanistico-Edilizia

Al fine di verificare la legittimità urbanistico- edilizia si è inviata al Comune di Palermo apposita istanza di accesso agli atti finalizzata ad acquisire tutta la documentazione disponibile. Tuttavia con specifica nota prot.168266 del 03/03/2022 appresso riportata l'Ufficio precisava che i fascicoli risultavano non reperibili.

Con riferimento all' istanza assunta al protocollo di questo Ufficio al n. 805510 del 08/07/2021 e prot. N.1022487 del 08/10/2021, si comunica che, nonostante accurate e ripetute ricerche, i fascicoli edili n. 629/2008, 07/2007 e n. 817/2011 relativi all'immobile in oggetto, non sono reperibili, giusta comunicazione pervenuta dal SUE in data 03/03/2022.

Si comunica altresì che sono in corso ulteriori ricerche al fine di rinvenire il fascicolo di che trattasi.

La S.V. sarà informata tempestivamente dell'eventuale ritrovamento.

Si rimane a disposizione per ulteriori chiarimenti.

Cordiali saluti.

Si aggiunga che alla data di stesura di questa perizia non sono state offerte ulteriori notizie e/o documenti a questo consulente. Delle attività qui descritte è stato offerto debito riscontro all'Ufficio della Curatela.

⁵ Per i cui dettagli si rimanda a quanto offerto e compiegato alla presente cfr. all.5

Pertanto allo stato non vi sono strumenti per potersi esprimere circa la capacità edificatoria residua e/o legittimità edilizio-urbanistica dei manufatti oggetto d'esame anche con riguardo al frazionamento e più in generale allo stato di fatto riscontrato⁶ alla data del sopralluogo.

Si aggiunga che per spirito di completezza questo consulente ha avanzato analoga istanza di accesso atti presso gli uffici del Comune di Palermo sezione condono edilizio. L'Ufficio interpellato con nota mail rappresentava la non presenza di istanza di condono, come da estratto mail di seguito offerto.

In riferimento alla Sua pec. prot. n. 805527 dell'8/07/2021 procedura 97/2015 si rappresenta che da ricerche effettuate sul nostro database non risulta nessuna istanza di condono edilizio con i dati da lei citati
Cordiali saluti

Verifiche sulla proprietà

Dagli accertamenti e dalla documentazione consultata emerge che l'unità immobiliare in esame non sia gravata da censo livello e uso civico che pertanto sussiste la piena proprietà.

4.3 Lastrico solare sito in Palermo censito al N.C.E.U. del Comune di Palermo al foglio 39 particella 4607 sub. 15.

Descrizione dell'immobile

Trattasi di un lastrico solare di forma irregolare accessibile attraverso un andito accessibile dalla scala interna di collegamento dello stabile condominiale. Il manufatto si presenta non pavimentato. Di fatto trattasi di un area perimetrata con muratura dotata di aperture, espunta da una porzione più ampia dell'originario unico lastrico solare. A seguire alcune riprese fotografiche effettuato alla data dell'accesso.

⁶ Ed illustrato nelle riprese fotografiche offerte



Corpo scala condominiale

Unità oggetto d'esame definita con l'ausilio delle murature descritte nel corpo della relazione



Foto interna sub .15





FINITURE	
Pareti esterne	Muratura priva di strato di finitura
Pareti interne	n.d.c
Pavimento	Non presente
Infissi esterni	n.d.c
Infissi interni	n.d.c
IMPIANTI	
Elettrico-idrico-fognario	n.d.c
Riscaldamento	n.d.c
STATO GENERALE	
sufficiente	L'immobile si presenta in uno stato sufficiente

Ubicazione

Comune di Palermo con accesso dal civico 303 di via Michelangelo piano: 4;

Confini

L'impianto architettonico confina con scala condominiale (sub.3) con altre porzioni del lastrico solare (sub. 14 e sub.16).

Dati catastali

N.C.E.U. del Comune di Palermo.

Intestatario: _____, proprietà 1/1.

Fg.	P.IIa	Sub.	Piano	Z.C.	Cat.	Cl.	Cons.	Sup. cat.	Rendita
39	4607	15	/	/	in corso di costruz. F.3	/	/	/	/

Stato di possesso dell'immobile

In occasione dell' accesso eseguito è emerso che l'immobile è libero da cose e da persone.

Rispondenza tra planimetria catastale e stato di fatto

Dagli accertamenti condotti non risultano planimetrie catastali depositate.

Altre informazioni

In occasione dell'accesso la Sig.ra _____, proprietaria dei due appartamenti sottostanti il lastrico solare salendo le scale a sinistra, rappresentava danni da infiltrazioni dei propri appartamenti ed anticipava di riservarsi di agire giudizialmente per il risarcimento del danno.

E' stato inoltre richiesto all'amministratore di condominio⁷ pro tempore di offrire indicazioni relative a:

- l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente;
- l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
- se i beni pignorati sono gravati da censo, livello o uso civico;
- l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia
- l'esistenza di eventuali procedimenti giudiziari, di interesse del condominio e dunque del condomino, e il relativo stato;
- ogni ulteriore notizia utile ed ulteriore da offrire all'acquirente.

Il Professionista in relazione alle richieste avanzate precisava :” [...] *In allegato trasmetto l'ultimo rendiconto al 31/12/2021, approvato dall'assemblea del 31/10/2022 da dove si evince l'importo a carico della ..]* per cio che riguarda tutte le altre sue richieste ad oggi non ci sono controversie condominiali ne provvedimenti giudiziari[.]” Si rimanda all'esame della documentazione offerta.

⁷ Si rimanda alla documentazione offerta

Regolarità Urbanistico-Edilizia

Al fine di verificare la legittimità urbanistico- edilizia si è inviata al Comune di Palermo apposita istanza di accesso agli atti finalizzata ad acquisire tutta la documentazione disponibile. Tuttavia con specifica nota prot.168266 del 03/03/2022 appresso riportata l'Ufficio precisava che i fascicoli risultavano non reperibili.

Con riferimento all' istanza assunta al protocollo di questo Ufficio al n. 805510 del 08/07/2021 e prot. N.1022487 del 08/10/2021. si comunica che, nonostante accurate e ripetute ricerche, i fascicoli edili n. 629/2008, 07/2007 e n. 817/2011 relativi all'immobile in oggetto, non sono reperibili, giusta comunicazione pervenuta dal SUE in data 03/03/2022.

Si comunica altresì che sono in corso ulteriori ricerche al fine di rinvenire il fascicolo di che trattasi.

La S.V. sarà informata tempestivamente dell'eventuale ritrovamento.

Si rimane a disposizione per ulteriori chiarimenti.

Cordiali saluti.

Si aggiunga che alla data di stesura di questa perizia non sono state offerte ulteriori notizie e/o documenti a questo consulente. Delle attività qui descritte è stato offerto debito riscontro all'Ufficio della Curatela.

Pertanto allo stato non vi sono strumenti per potersi esprimere circa la capacità edificatoria residua e/o legittimità edilizio-urbanistica dei manufatti oggetto d'esame anche con riguardo al frazionamento e più in generale allo stato di fatto riscontrato⁸ alla data del sopralluogo.

Si aggiunga che per spirito di completezza questo consulente ha avanzato analoga istanza di accesso atti presso gli uffici del Comune di Palermo sezione condono edilizio. L'Ufficio interpellato con nota mail rappresentava la non presenza di istanza di condono, come da estratto mail di seguito offerto.

In riferimento alla Sua pec. prot. n. 805527 dell'8/07/2021 procedura 97/2015 si rappresenta che da ricerche effettuate sul nostro database non risulta nessuna istanza di condono edilizio con i dati da Lei citati
Cordiali saluti

Verifiche sulla proprietà

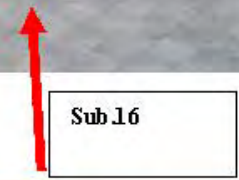
Dagli accertamenti e dalla documentazione consultata emerge che l'unità immobiliare in esame non sia gravata da censo livello e uso civico che pertanto sussiste la piena proprietà.

4.4 Lastrico solare sito in Palermo censito al N.C.E.U. del Comune di Palermo al foglio 39 particella 4607 sub. 16.**Descrizione dell'immobile**

Trattasi di un lastrico solare di forma irregolare accessibile attraverso un andito a ridosso della scala interna di collegamento dello stabile condominiale. Il manufatto si presenta in parte pavimentato ed ottenuto per differenza, tra l'originario unico lastrico

⁸ Ed illustrato nelle riprese fotografiche offerte

solare dell'intero stabile e la porzione descritta al paragrafo precedente (sub.15). A seguire alcune riprese fotografiche effettuato alla data dell'accesso.



FINITURE	
Pareti esterne	Muratura priva di strato di finitura
Pareti interne	n.d.c
Pavimento	Parzialmente pavimentato con gres porcellanato
Infissi esterni	n.d.c
Infissi interni	n.d.c
IMPIANTI	
Elettrico-idrico-fognario	n.d.c
Riscaldamento	n.d.c
STATO GENERALE	
buono	L'immobile si presenta in uno stato buono

Ubicazione

Comune di Palermo con accesso dal civico 303 di via Michelangelo piano; 4;

Confini

L'impianto architettonico confina con scala condominiale (sub.3) con altra porzione del lastrico solare (sub. 15) con proprietà aliene

Dati catastali

N.C.E.U. del Comune di Palermo.

Intestatario: proprietà 1/1.

Fg.	P.IIa	Sub.	Piano	Z.C.	Cat.	Cl.	Cons.	Sup. cat.	Rendita
39	4607	16	/	/	Lastrico solare F.5	/	126	/	/

Stato di possesso dell'immobile

In occasione dell' accesso eseguito è emerso che l'immobile è libero da cose e da persone.

Rispondenza tra planimetria catastale e stato di fatto

Dagli accertamenti condotti non risultano planimetrie catastali depositate.

Altre informazioni

In occasione dell'accesso la Sig.ra proprietaria dei due appartamenti sottostanti il lastrico solare salendo le scale a sinistra, rappresentava danni da infiltrazioni dei propri appartamenti ed anticipava di riservarsi di agire giudizialmente per il risarcimento del danno.

E' stato inoltre richiesto all'amministratore di condominio⁹ pro tempore di offrire indicazioni relative a:

⁹ Si rimanda alla documentazione offerta

- a) l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente;
- b) l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
- c) se i beni pignorati sono gravati da censo, livello o uso civico;
- d) l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia
- e) l'esistenza di eventuali procedimenti giudiziari, di interesse del condominio e dunque del condomino, e il relativo stato;
- f) ogni ulteriore notizia utile ed ulteriore da offrire all'acquirente.

Il Professionista in relazione alle richieste avanzate precisava : " [...] *In allegato trasmetto l'ultimo rendiconto al 31/12/2021, approvato dall'assemblea del 31/10/2022 da dove si evince l'importo a carico della [...] per cio che riguarda tutte le altre sue richieste ad oggi non ci sono controversie condominiali ne provvedimenti giudiziari[.]*" Si rimanda all'esame della documentazione offerta.

Regolarità Urbanistico-Edilizia

Al fine di verificare la legittimità urbanistico- edilizia si è inviata al Comune di Palermo apposita istanza di accesso agli atti finalizzata ad acquisire tutta la documentazione disponibile. Tuttavia con specifica nota prot.168266 del 03/03/2022 appresso riportata l'Ufficio precisava che i fascicoli risultavano non reperibili.

Con riferimento all' istanza assunta al protocollo di questo Ufficio al n. 805510 del 08/07/2021 e prot. N.1022487 del 08/10/2021, si comunica che, nonostante accurate e ripetute ricerche, i fascicoli edili n. 629/2008, 07/2007 e n. 817/2011 relativi all'immobile in oggetto, non sono reperibili, giusta comunicazione pervenuta dal SUE in data 03/03/2022.

Si comunica altresì che sono in corso ulteriori ricerche al fine di rinvenire il fascicolo di che trattasi.

La S.V. sarà informata tempestivamente dell'eventuale ritrovamento.

Si rimane a disposizione per ulteriori chiarimenti.

Cordiali saluti.

Si aggiunga che alla data di stesura di questa perizia non sono state offerte ulteriori notizie e/o documenti a questo consulente. Delle attività qui descritte è stato offerto debito riscontro all'Ufficio della Curatela.

Pertanto allo stato non vi sono strumenti per potersi esprimere circa la capacità edificatoria residua e/o legittimità edilizio-urbanistica dei manufatti oggetto d'esame

anche con riguardo al frazionamento e più in generale allo stato di fatto riscontrato¹⁰ alla data del sopralluogo.

Si aggiunga che per spirito di completezza questo consulente ha avanzato analoga istanza di accesso atti presso gli uffici del Comune di Palermo sezione condono edilizio. L'Ufficio interpellato con nota mail rappresentava la non presenza di istanza di condono, come da estratto mail di seguito offerto.

In riferimento alla Sua pec. prot. n. 805527 dell'8/07/2021 procedura 97/2015 si rappresenta che da ricerche effettuate sul nostro database non risulta nessuna istanza di condono edilizio con i dati da Lei citati
Cordiali saluti

Verifiche sulla proprietà

Dagli accertamenti e dalla documentazione consultata emerge che l'unità immobiliare in esame non sia gravata da censo livello e uso civico che pertanto sussiste la piena proprietà.

5 STIMA DEI BENI IMMOBILI

5.1 Premessa

Come illustrato nel corpo della relazione allo stato non vi sono elementi per potersi esprimere circa la legittimità edilizio-urbanistico e catastale dei manufatti attratti all'attivo fallimentare. Pertanto, come illustrato e condiviso con l'Ufficio della Curatela, si procede nella stima con delle ipotesi, avanzate a parere dello scrivente, che potrebbero essere oggetto di possibili rettifiche e/o modifiche sulla scorta di documentazione allo stato non offerta da parte dei competenti uffici pubblici.

Ipotesi 1

Determinazione della stima ipotizzando che lo stato dei luoghi esistente alla data del sopralluogo non sia legittimo. Pertanto, in questa ipotesi, verrà stimato il lastrico solare come unico lastrico decurtando i costi per la demolizione delle opere murarie riscontrate e ipotizzando che non sussista, in capo ai beni immobili in parola, alcun potenziale edificatorio residuo¹¹.

Ipotesi 2

Determinazione della stima ipotizzando che lo stato dei luoghi riscontrato (dunque la suddivisione che ha generato i tre lastrici solari così come riscontrati in sede di accesso) sia legittima. Pertanto, in questa ipotesi, verranno stimati i lastrici solari come singole unità ipotizzando, anche in questo caso, che non sussista, in capo ai beni immobili in parola, alcun potenziale edificatorio residuo¹².

¹⁰ Ed illustrato nelle riprese fotografiche offerte

¹¹ Occorrerà tra l'altro modificare tra l'altro la categoria catastale del sub.15 da F3 in corso di costruzione a F5 lastrico solare

¹² Occorrerà tra l'altro modificare tra l'altro la categoria catastale del sub.15 da F3 in corso di costruzione a F5 lastrico solare

5.1.1 Metodologia per la determinazione del valore di stima

Per la determinazione del più probabile valore di mercato sulla scorta delle superiori premesse si procederà esaminando singolarmente le due ipotesi illustrate. In entrambi i casi si ipotizzano, nella definizione della stima, spazi assimilabili a balconi e/o terrazze utilizzando il procedimento di stima per comparazione diretta nella ipotesi di pertinenze non direttamente comunicanti con i vani principali. Nello specifico, il metodo, consiste nella valutazione diretta per comparazione di beni immobili simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche rispetto ai beni immobili da stimare.

Le fonti consultate sono state sia di tipo diretto che di tipo indiretto¹³.

In particolare è stata determinata l'estensione dell'immobile calcolata in base alla superficie commerciale alienabile¹⁴. Il valore così determinato è stato moltiplicato al prezzo unitario rilevato ottenendo il valore di stima ricercato.

Da cui il procedimento di stima per comparazione diretta :

$$Vmb = Po \times Sb$$

Dove:

Vmb = valore di mercato del bene oggetto di stima;

Po = prezzo unitario;

Sb = superficie convenzionale del bene oggetto di stima.

5.1.2 Valore di mercato

Determinazione più probabile valore di mercato della unità immobiliare N.C.E.U.

Comune di Palermo foglio 39 particella 4607 sub 14-15-16

In relazione alle fonti consultate, avuto riguardo (nei confronti dell'acquirente) dell'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, si ritiene congruo un prezzo unitario pari a 1500 euro/mq.

Ipotesi 1 (considerando il lastrico solare come unico)

La superficie commerciale omogeneizzata¹⁵ complessiva è pari a

Sup. omog = 22,89 mq

Valore di stima lastrico solare unico = 22,89 x 1.500 euro/mq = 34.335 euro

A questo valore (in questa ipotesi) occorre decurtare i costi per la demolizione delle tramezzature e per gli onorari professionali necessari, definiti complessivamente in 4.000 euro. Da cui si ottiene un valore di stima pari a **30.335** euro.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

¹³ Nomisma e offerte di vendita

¹⁴ Determinata sulla scorta di quanto prescritto al DPR 138/98 smi ed avuto riguardo alle indicazioni del MOST edito Agenzia delle Entrate

¹⁵ Sulla scorta delle precedenti premesse

Ipotesi 2 (considerando i tre lastrici solari)

In questa ipotesi si ottengono le seguenti superficie commerciale omogeneizzata¹⁶

Sub.14 = 9,05 mq

Sub.15= 5,20 mq

Sub. 16= 8,64 mq

Da cui si ottiene:

Valore di stima sub.14= $9,05 \times 1.500$ euro/mq= 13.575 euro

Valore di stima sub.15= $5,20 \times 1.500$ euro/mq= 7.800 euro a cui decurtare onorari per aggiornamento catastale stimati in 500 euro. Definendo un valore di stima di 7.300 euro.

Valore di stima sub.16= $8,64 \times 1.500$ euro/mq= 12.960 euro

6 CONCLUSIONI

Alla luce delle superiori considerazioni, vengono offerte, a parere dello scrivente, due possibili ipotesi che soffrono delle carenze documentali e delle criticità illustrate nel corpo della relazione. In particolare :

ipotesi 1. Valore di mercato (lastrico solare unico) euro 30.335.

ipotesi 2. Valore di mercato (tre distinti lastrici solari):

Sub.14 = 13.575 euro;

Sub.15= 7.300 euro;

Sub. 16= 12.960 euro.

Ringraziando per la fiducia accordatami rassegno la presente relazione che si compone di numero 18 pagine oltre allegati.

Palermo 07 gennaio 2023

Il Perito stimatore
(Ing. Alessio Melis)


7 ALLEGATI

1. Nomina
2. Verbale di sopralluogo
3. Note di riscontro offerte dal Comune di Palermo
4. Documentazione catastale offerta
5. Documentazione offerta amministratore di condominio pro-tempore.

¹⁶ Sulla scorta delle precedenti premesse