

## PERIZIA TECNICA DI PARTE

Oggetto: stima del patrimonio immobiliare della



Committente:



tecnico: prof. ing. Fabio Cardona

PREMESSE.....	2
ELENCO DEGLI IMMOBILI .....	2
METODI DI STIMA ED ANALISI VALUTATIVA .....	2
Immobile ubicato in Piazza Castelnuovo n. 50 - via della Libertà n. 2 – Fg 122, p.IIa 77, sub 4.....	3

CONCLUSIONI .....	25
-------------------	----

---

prof. ing. Fabio Cardona  
Via Borrelli 3, 90139 Palermo  
Iscritto Ordine Ingegneri Provincia di Palermo al n. 7308  
Cell. 3927450871  
ingfabiocardona@gmail.com - PEC: fabio.cardona@ordineingpa.it

Il sottoscritto ing. Fabio Cardona, nato a Palermo il 30/07/1976, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Palermo al n. 7308, con studio in via A. Borrelli n. 3 – 90139 Palermo, è stato incaricato dall

**Palermo**, al fine di stimare il patrimonio immobiliare della stessa società.

## ELENCO DEGLI IMMOBILI

Gli immobili di proprietà della società

Palermo e di Agrigento vengono di seguito elencati:

	UBICAZIONE	PIANO	FOGLIO	PARTICELLA	SUB	CAT
	Piazza Castelnuovo n. 50 - via	T-S1	122	77	4	C/1

Per ogni immobile sono indicati i dati catastali e il piano. La consistenza è invece riportata nei paragrafi successivi al fine di quantificare il valore dell'immobile.

## METODI DI STIMA ED ANALISI VALUTATIVA

La stima di un bene tende alla formulazione del suo più probabile valore di mercato, esprimendo il rapporto di equivalenza tra una quantità di moneta ed il determinato bene, rapporto che è funzione della domanda-offerta dello stesso bene sul mercato. Le metodologie operative in merito alla stima di un qualsivoglia bene si sviluppano tutte attraverso un'indagine volta a rintracciare, nelle località di ubicazione del bene medesimo, le informazioni economiche che hanno animato il relativo mercato ed i parametri tecnici da questo apprezzati. Per la formulazione del più probabile valore di mercato immobiliare, in linea generale, le metodologie convergono nella individuazione di due procedimenti distinti: **uno sintetico-comparativo, l'altro analitico.**

La **stima sintetico-comparativa** consiste nella determinazione del più probabile valore del prezzo al metro quadrato per l'immobile in questione, ottenibile mettendo a confronto lo stesso con altri, in

prof. ing. Fabio Cardona  
Via Borrelli 3, 90139 Palermo  
Iscritto Ordine Ingegneri Provincia di Palermo al n. 7308  
Cell. 3927450871  
ingfabiocardona@gmail.com - PEC: fabio.cardona@ordineingpa.it

comune commercio, di pari appetibilità e caratteristiche, e siti nello stesso comprensorio; il risultato è corretto tramite le aggiunte e/o detrazioni imposte dal singolo caso.

Il prezzo al metro quadrato viene quindi moltiplicato per la superficie commerciale dell'immobile calcolata secondo i parametri approvati dalla Commissione Centrale Tecnica della UNITER in data 26 Marzo 1998 con Norma UNI 10750. Per i valori di mercato si è fatto riferimento a quelli dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) operando un confronto anche con valori "comparabili" di mercato disponibili presso le più note agenzie immobiliari.

La **stima analitica**, invece, consiste nella determinazione del più probabile prezzo di mercato mediante la capitalizzazione del reddito, il cui tasso ordinario viene determinato sulla base dei tassi correnti. In particolare si ipotizza una redditività annua lorda dell'immobile (RLa), si determina la redditività netta annua (RNa) detraendo alla redditività annua lorda le spese generali quali quelle per imposte, manutenzione ed altre incombenze, quindi si applica al relativo reddito netto un tasso di capitalizzazione annuo (r), caratterizzante, agli indici finanziari attuali, la tipologia di immobili di cui alla presente valutazione. Per quanto riguarda gli immobili locati, si è fatto riferimento al canone di affitto per il calcolo del valore di RLa. Negli altri casi si è utilizzato un canone di locazione plausibile per gli immobili in oggetto tenendo oltretutto conto dei valori omi.

Per la stima finale il sottoscritto ha ritenuto di applicare la media dei due valori ottenuti dai due metodi precedentemente esposti in modo da ottenere un valore commerciale prossimo a quello reale del mercato attuale. Di seguito viene riportata una breve descrizione degli immobili e alla fine la valutazione complessiva di ognuno di essi.

#### **Immobile ubicato in Piazza Castelnuovo n. 50 - via della Libertà n. 2 - Fg 122, p.lla 77, sub 4**

L'immobile in oggetto, in ottime condizioni, si trova nella zona più prestigiosa della città, soprattutto dal punto di vista commerciale, davanti Piazza Castelnuovo sede del teatro Politeama. In particolare l'edificio di cui fa parte è un palazzo storico dei primi anni del 1900. L'accesso al negozio si trova in via della Libertà con una corte su strada e successivi gradini che immettono all'interno dello stesso.

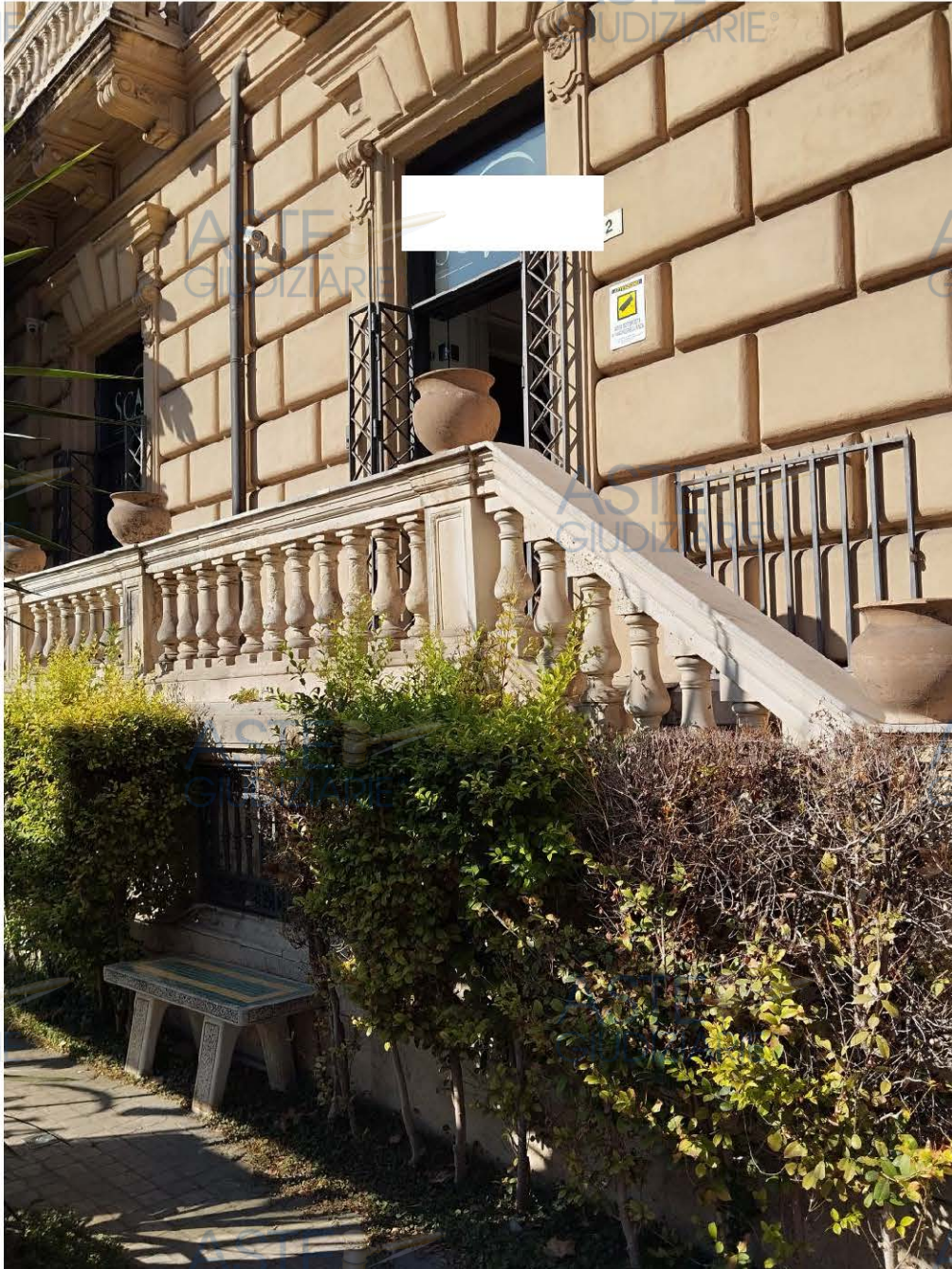
---

prof. ing. Fabio Cardona  
Via Borrelli 3, 90139 Palermo  
Iscritto Ordine Ingegneri Provincia di Palermo al n. 7308  
Cell. 3927450871  
ingfabiocardona@gmail.com - PEC: fabio.cardona@ordineingpa.it



---

prof. ing. Fabio Cardona  
Via Borrelli 3, 90139 Palermo  
Iscritto Ordine Ingegneri Provincia di Palermo al n. 7308  
Cell. 3927450871  
ingfabiocardona@gmail.com - PEC: fabio.cardona@ordineingpa.it

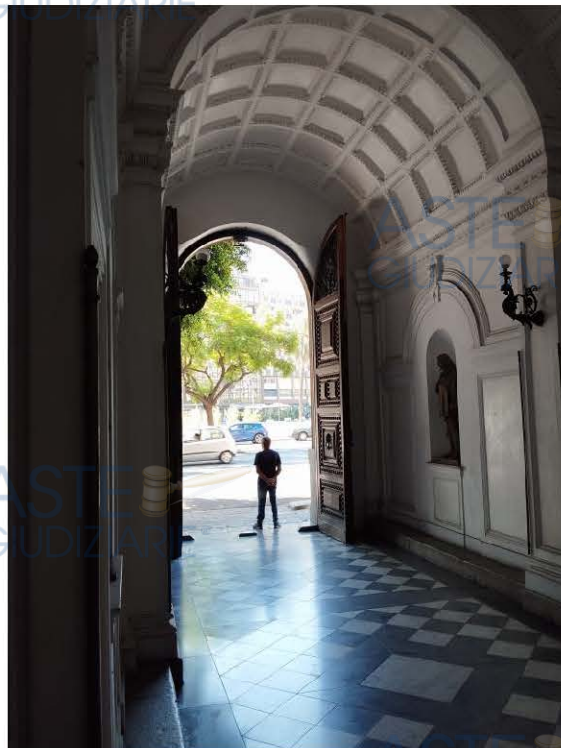


---

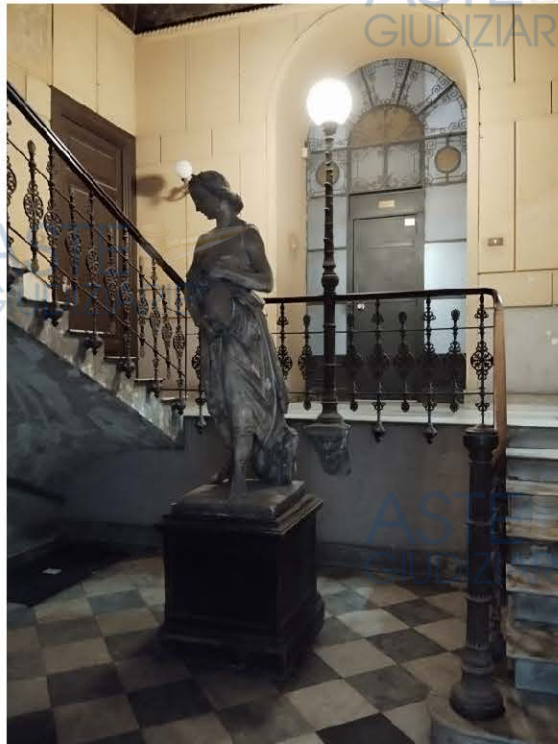
prof. ing. Fabio Cardona  
Via Borrelli 3, 90139 Palermo  
Iscritto Ordine Ingegneri Provincia di Palermo al n. 7308  
Cell. 3927450871  
ingfabiocardona@gmail.com - PEC: fabio.cardona@ordineingpa.it



E' presente anche un ingresso secondario dalle scale del condominio con accesso da Piazza Castelnuovo n. 50.



prof. ing. Fabio Cardona  
Via Borrelli 3, 90139 Palermo  
Iscritto Ordine Ingegneri Provincia di Palermo al n. 7308  
Cell. 3927450871  
ingfabiocardona@gmail.com - PEC: fabio.cardona@ordineingpa.it

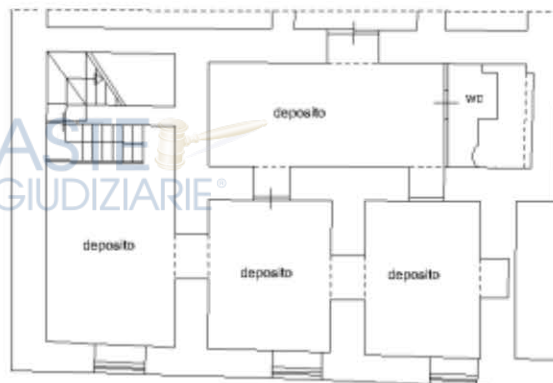


L'immobile è distribuito su due elevazioni, al piano terra e al piano s1 come riportato nella seguente planimetria.



prof. ing. Fabio Cardona  
Via Borrelli 3, 90139 Palermo  
Iscritto Ordine Ingegneri Provincia di Palermo al n. 7308  
Cell. 3927450871  
ingfabiocardona@gmail.com - PEC: fabio.cardona@ordineingpa.it



**Piano Semicantinato**

Hmax=3,70m.

In atto la destinazione catastale è negozio C1 con planimetria conforme allo stato dei luoghi per una superficie complessiva di 289 mq. L'immobile è munito di impianto elettrico a norma e presenta rifiniture di lusso quali i soffitti affrescati e pavimenti dell'epoca. Il condizionamento estivo ed invernale avviene attraverso pompe di calore distribuite in tutta l'area commerciale. La particolarità dell'immobile, in muratura con pareti di spessore superiore a 50 cm garantisce un ottimo isolamento termico.

---

prof. ing. Fabio Cardona  
Via Borrelli 3, 90139 Palermo  
Iscritto Ordine Ingegneri Provincia di Palermo al n. 7308  
Cell. 3927450871  
ingfabiocardona@gmail.com - PEC: fabio.cardona@ordineingpa.it



L'immobile può sicuramente definirsi prestigioso e unico nel suo genere, cionondimeno sono stati cercati immobili in vendita di analogo pregio e tipologia. La ricerca ha restituito un valore di mercato al mq che supera i 4.000 per quanto attiene alla valutazione sintetica comparativa. Per quella analitica è stato considerato un plausibile valore di locazione di 6.500 euro/mese in linea con i prezzi di mercato per immobili in affitto in zona e anche in linea con i valori di locazione omi tra 18 e 34,5 euro/mq mese. Il saggio di capitalizzazione per la città di Palermo per immobili di tale prestigio è stato posto pari al 5 % e le spese di manutenzione al 18 %.

Si riporta di seguito il valore commerciale dell'immobile:

---

prof. ing. Fabio Cardona  
Via Borrelli 3, 90139 Palermo  
Iscritto Ordine Ingegneri Provincia di Palermo al n. 7308  
Cell. 3927450871  
ingfabiocardona@gmail.com - PEC: fabio.cardona@ordineingpa.it

UBICAZIONE	SUP	CANONE ANNUO	VALORE ANALITICO	OMI min-max	OMI APPLICATO	VALORE SINTETICO-COMPARATIVO	VALORE COMMERCIALE
Piazza Castelnuovo n. 50 - via della Libertà n. 2	289	€ 78.000	€ 1.279.200	2450-4100	4100	€ 1.184.900	€ 1.232.050

prof. ing. Fabio Cardona  
Via Borrelli 3, 90139 Palermo  
Iscritto Ordine Ingegneri Provincia di Palermo al n. 7308  
Cell. 3927450871  
ingfabiocardona@gmail.com - PEC: fabio.cardona@ordineingpa.it

i

UBICAZIONE	PIANO	Fg	P.IIa	Sub	Ctg	CANONE ANNUO	VALORE ANALITICO	OMI min-max	OMI APPLICATO	VALORE SINTETICO-COMPARATIVO	VALORE COMMERCIALE
Piazza Castelnuovo n. 50 - via della Libertà n. 2	T-S1	122	77	4	C/1	€ 78.000	€ 1.279.200	2450-4100	€ 4.100	€ 1.184.900	€ 1.232.050

01/10/2024

Il sottoscritto ing. Fabio Cardona, nel ringraziare la Committenza per la fiducia accordatagli, dichiara di avere adempiuto fedelmente l'incarico conferitogli e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Palermo, 10/10/2024

Firma

  
  
 ASTE  
GIUDIZIARIE®

prof. ing. Fabio Cardona  
 Via Borrelli 3, 90139 Palermo  
 Iscritto Ordine Ingegneri Provincia di Palermo al n. 7308  
 Cell. 3927450871  
 ingfabiocardona@gmail.com - PEC: fabio.cardona@ordineingpa.it

Pag. 25