

Fall. 92/2020 xxxxx



TRIBUNALE ORDINARIO DI PALERMO

SEZIONE FALLIMENTARE

GIUDICE DELEGATO DOTT. SSA ALESSIA GIAMPIETRO



Fall. n. 92/2020

xxxxx

Curatore del Fallimento

Dott.ssa Simona Natoli



Arch. Augusto Massimo Tedesco



Firmato Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 6cad805e30383cc586f31fab2f6e95f7 - Firmato Da: TEDESCO AUGUSTO MASSIMO Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: c7316b80d5e3c6b58589eae2602



Indice

Parte I	- PREMESSA	pag. 3
Parte II	- LOCALIZZAZIONE DELLE UNITA' IMMOBILIARI	pag. 4
Parte III	- INQUADRAMENTO URBANISTICO DEGLI IMMOBILI	pag. 7
Parte IV	- STIMA IMMOBILE 1	pag. 12
Parte V	- STIMA IMMOBILE 2	pag. 31
Parte VI	- STIMA IMMOBILE 3	pag. 49
Parte VII	- SINTESI	pag. 71



PREMESSA

Il sottoscritto Arch. Augusto Massimo Tedesco, iscritto all'ordine degli architetti della provincia di Palermo al n. 4.800, su incarico della dott.ssa. Simona Natoli, Curatore del fallimento in epigrafe - giusta autorizzazione del Tribunale Ordinario di Palermo in persona del Giudice Delegato Dott.ssa Alessia Giampietro - è stato incaricato di redigere la presente relazione di stima per determinare l'attuale valore di mercato degli immobili acquisiti all'attivo del procedimento indicato.

A tale scopo dichiara di non avere ricevuto altri incarichi da questa Sezione nel corso dell'anno e di non avere rapporti di parentela, affinità e/o convivenza né con i magistrati né con il personale della cancelleria della IV Sezione Civile.

Per l'espletamento dell'incarico lo scrivente ha svolto i dovuti sopralluoghi in quattro distinte giornate e precisamente: via dello Speciale nn. 109 e 111 il 20/05/2021 e il 04/10/2021, in via Rosina Muzio Salvo n. 35 il 27/05/2021 e in via Rosina Muzio Salvo n. 23 il 04/06/2021.

Ai sopralluoghi sono seguite indagini documentali esperite mediante accesso agli atti presso l'Agenzia del Territorio (CATASTO) e presso l'Edilizia Privata (SUE) del comune di Palermo che si sono protratte sino ai primi giorni del mese di novembre 2021. Successivamente sono state effettuate le valutazioni di natura tecnico - economica, di cui si dirà meglio nel prosieguo, allo scopo di individuare il più probabile valore di mercato da attribuire alle unità immobiliari in oggetto alla data di redazione della perizia di stima.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



LOCALIZZAZIONE DELLE UNITÀ IMMOBILIARI

Oggetto della presente perizia di stima sono tre immobili distinti situati in tre edifici posti nelle immediate vicinanze l'uno dell'altro, localizzati nel comune di Palermo nella zona un tempo denominata "Borgo Santa Lucia" oggi "Borgo Vecchio" (Figura 1 e 2).

Il primo degli immobili, con destinazione d'uso magazzino, ha accesso dalla via dello Speciale ai nn. 109 e 111 e occupa una porzione pari circa alla metà del piano terra di un edificio multipiano.

Il secondo e il terzo immobile, entrambi con destinazione d'uso abitativa (l'uno di tipo popolare e l'altro di tipo economica), si trovano all'interno dello stesso isolato e hanno accesso dalla via Rosina Muzio Salvo, rispettivamente ai civici n. 23 e n. 35. Entrambi sono situati al piano terra degli edifici che li ospitano.

Tutti i beni da stimare ricadono nella medesima fascia OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) e precisamente nella "B7/centrale" che comprende la zona del BORGO VECCHIO.

L'area in esame, posta ai margini del centro storico in prossimità della zona portuale, risulta ben collegata e servita dalle principali attività di vicinato e negli ultimi anni ha subito interventi di riqualificazione che hanno determinato un significativo miglioramento urbanistico e architettonico dell'insieme. È stata disciplinata la viabilità delle strade di accesso e di deflusso e sono state rinnovate le aree pedonali che hanno definito l'attuale assetto della piazza principale del quartiere (largo Edoardo Alfano) e dei vicoli circostanti.

La zona ha un'ottima attitudine commerciale tipica delle borgate cittadine e risente favorevolmente del suo posizionamento che la vede compresa tra due importanti arterie viabili, la via Francesco Crispi lungo la linea di sviluppo del porto commerciale e a ovest il viale della Libertà. La maglia regolare del quartiere è attraversata in diagonale dalla via Domenico Scinà che, a seguito di recenti modifiche alla viabilità e di piccoli interventi di sistemazione urbana, mette in collegamento diretto il teatro Politeama e la piazza Don Luigi Sturzo, situate al margine sud-ovest dell'isolato, con l'aria del porto (Foto 1 e 2).



ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it

Foto 1 – vista da piazza Sturzo verso il porto



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Foto 2 – vista da piazza Sturzo verso il teatro Politeama





Figura 1 – inquadramento generale dell'area

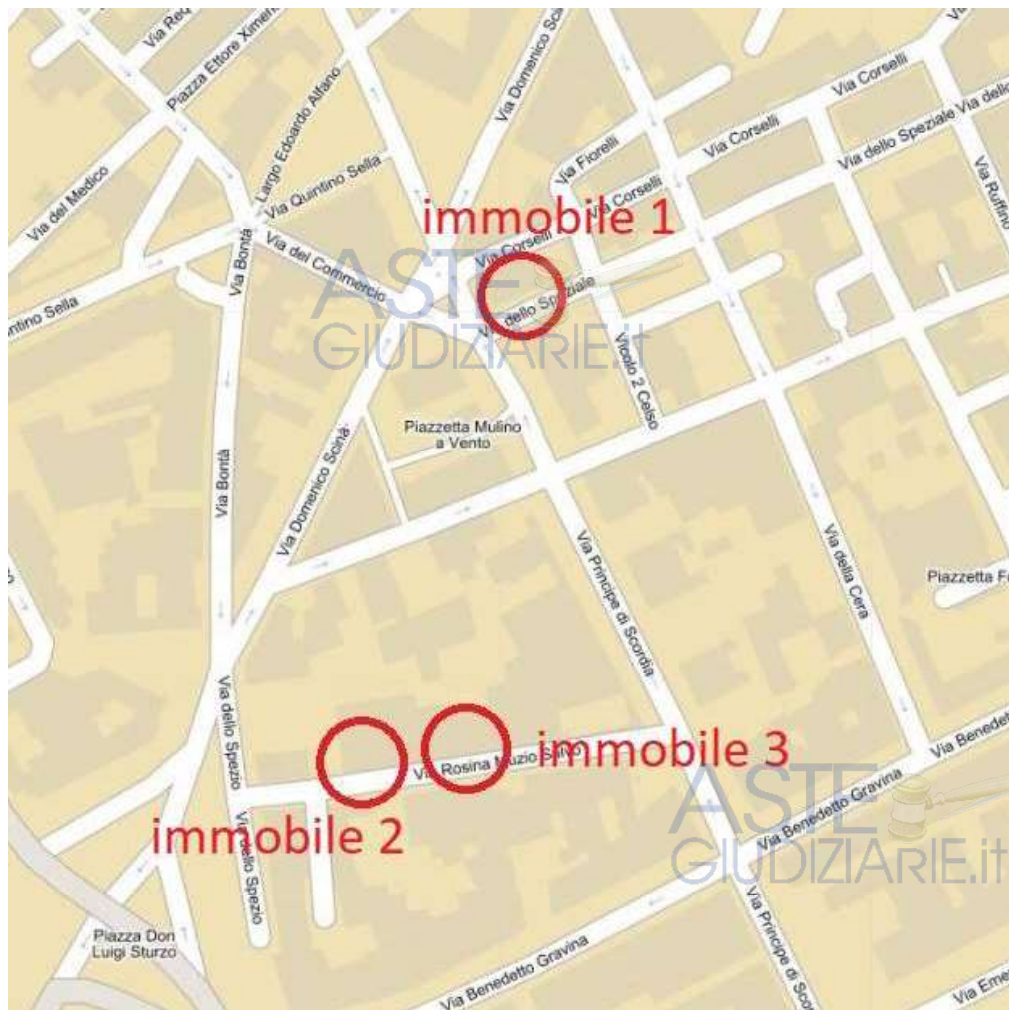


Figura 2 – vista di dettaglio della posizione degli immobili



Firmato Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 6cad805e30383cc586f31fab2f6e95f7 - Firmato Da: TEDESCO AUGUSTO MASSIMO Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: c7316b80d5e3c6b5589eae2602



INQUADRAMENTO URBANISTICO DEGLI IMMOBILI

Dall'analisi della cartografia storica della città di Palermo è possibile ipotizzare la presenza di alcuni immobili, nei siti oggi occupati dagli edifici in esame, già negli ultimi decenni del 1800. In particolare, la sagoma di un immobile, abbozzata ma compatibile con il fabbricato di via dello Speciale (immobile 1), si rintraccia nella "nuova pianta della città di Palermo del 1882" (figura 3).



Figura 3 – nuova pianta di Palermo 1882



Nella “carta tecnica del 1893” (figura 4), invece, è già ben definito e riconoscibile l’isolato in cui ricadono gli immobili della via Rosina Muzio Salvo (immobili 2 e 3).

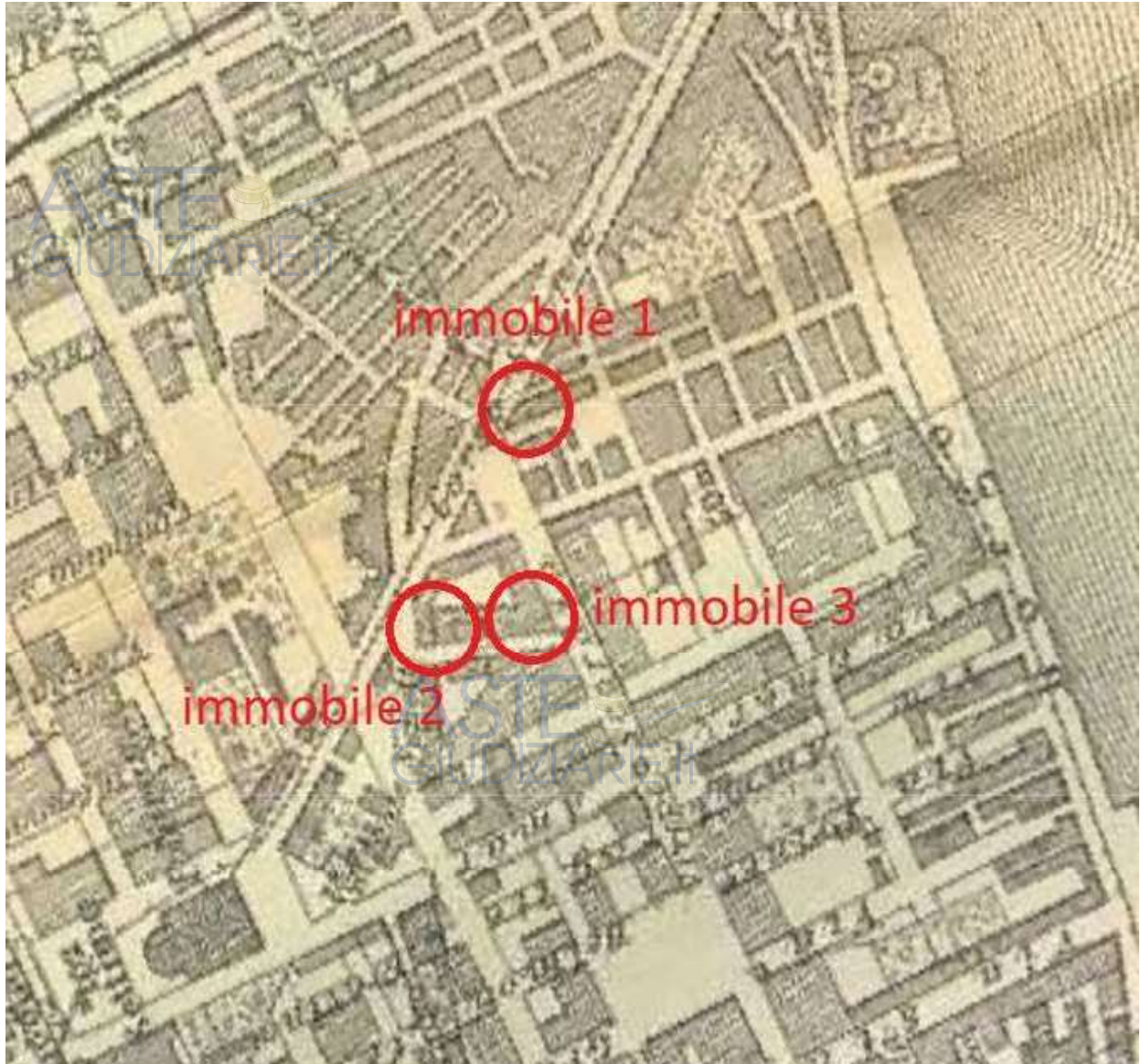


Figura 4 – carta tecnica Palermo 1893



Dalla documentazione agli atti non è tuttavia possibile determinare con esattezza l’epoca di costruzione dei manufatti in parola, che invece, verosimilmente può essere collocata nei primi decenni del 1900. **Con ogni probabilità, infatti, tutti gli edifici oggetto di valutazione sono ben rappresentati sulla carta OMIRA del 1935 (figura 5).**



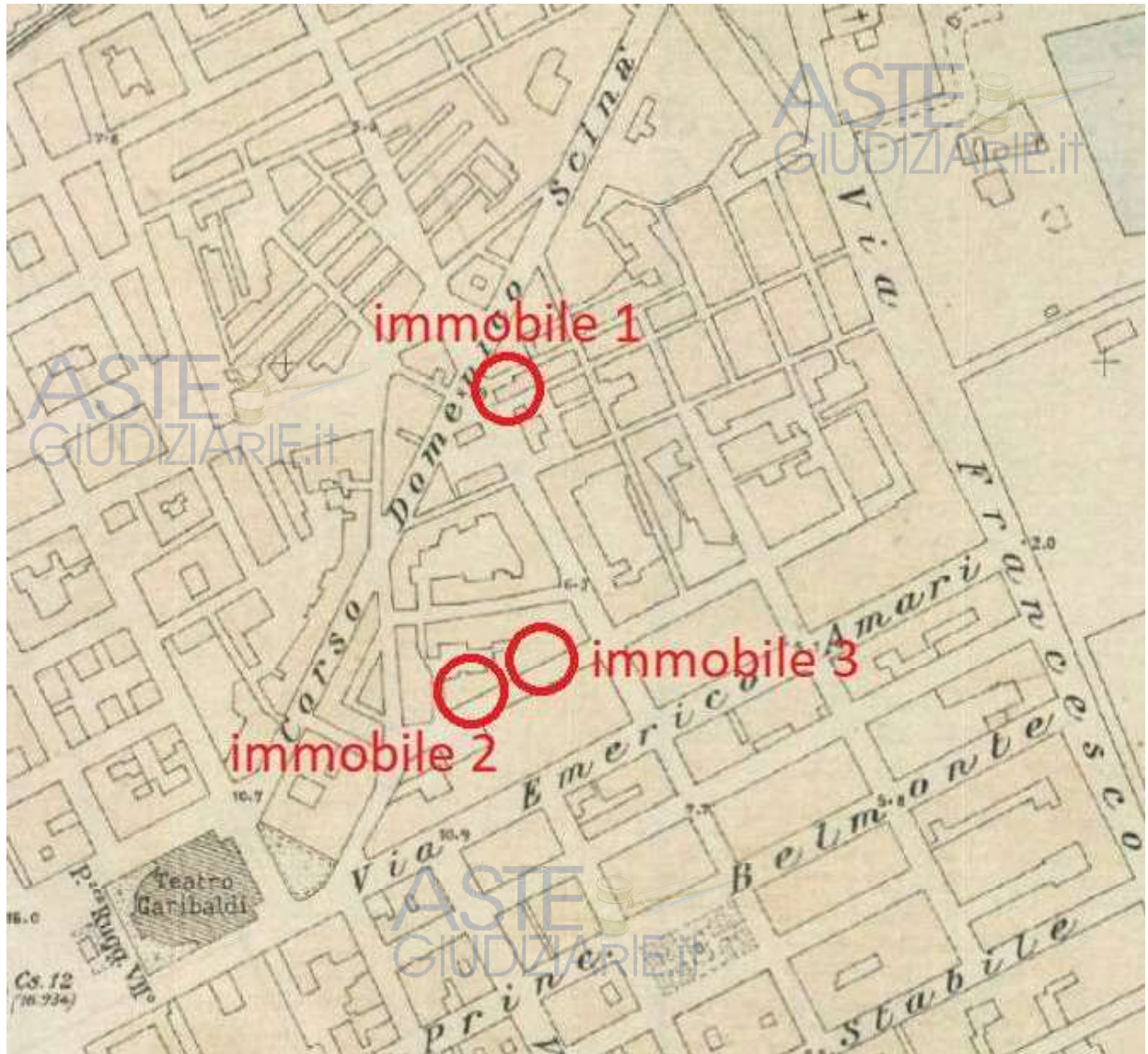


Figura 5 – carta OMIRA Palermo 1935

Nel P.R.G. della città di Palermo, gli immobili ricadono in Zona “A2 tessuti urbani storici” e Prescrizioni esecutive – Piani particolareggiati Zona “A”.

Regime vincolistico: Fascia di rispetto ferrovia; Area Cave Storiche a fossa; PAI sito d’attenzione (Figura 6 e 7).

L’assetto urbanistico dell’intero quartiere del Borgo Vecchio è normato dalle “Prescrizioni Esecutive del Borgo” contenute nel PRG della città di Palermo (luglio 1998), esplicitate da elaborati grafici di dettaglio e da specifiche Norme Tecniche di Attuazione (Figura 8 e 9).



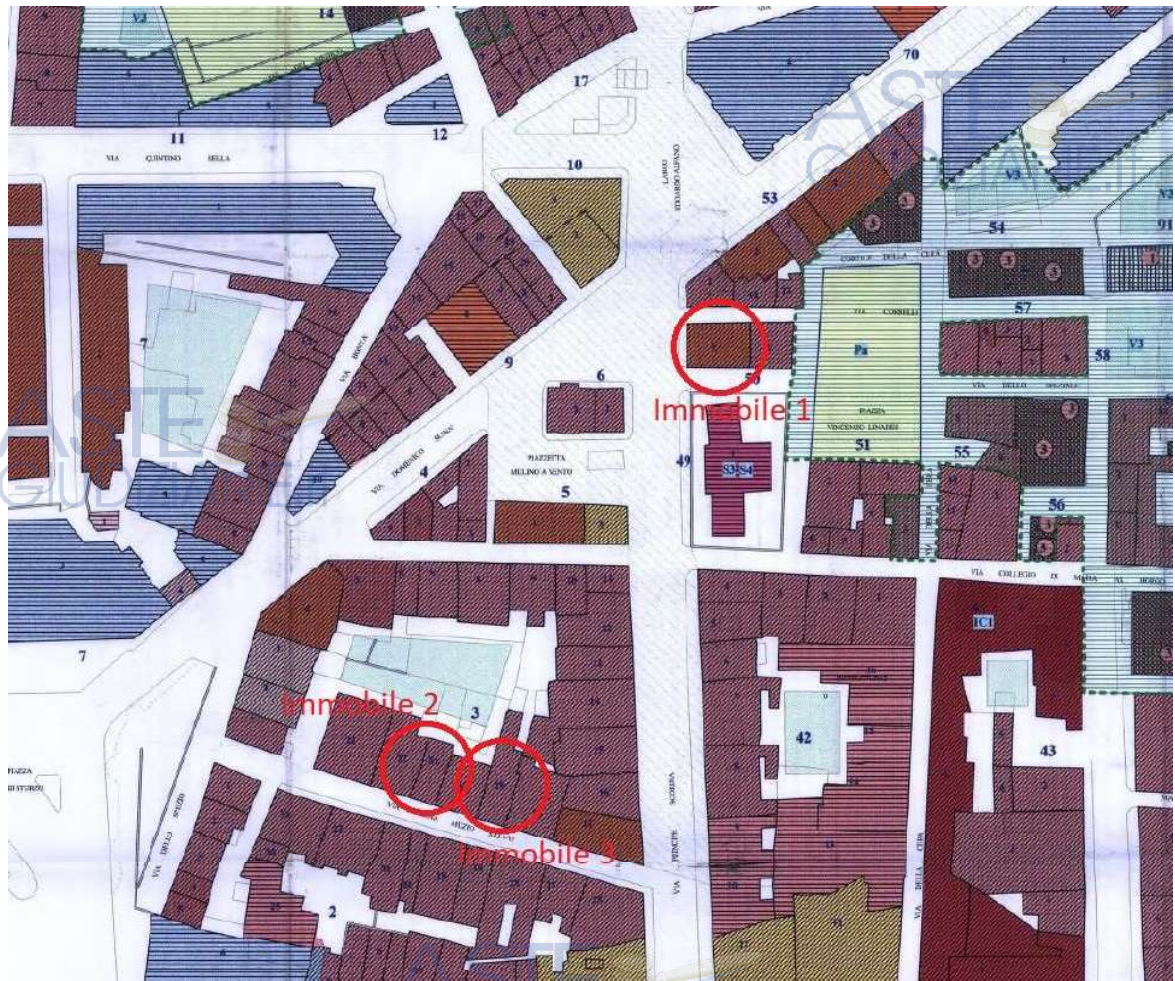


Figura 8 - Tav. P2 Prescrizioni Esecutive – tipologia e categorie di intervento



Figura 9 - Tav. P2 Prescrizioni Esecutive – tipologia e categorie di intervento (Legenda)



STIMA IMMOBILE 1 - Via dello Speciale nn. 109 e 111



INQUADRAMENTO CATASTALE

Immobile individuato al N.C.E.U. al foglio 120, particella 20, subalterno 1, categoria catastale C/2, Classe II, Consistenza 65 mq, Superficie Catastale 70 mq, Rendita euro 134,28; inserimento Planimetria Mancante in data 13/06/2013.

Situazione degli intestati dal 4/09/2013:

Intestatari giusto ATTO PUBBLICO del 4/09/2013 nota presentata con Modello Unico in atti dal 6/09/2013 Repertorio n. 27903 Rogante ENRICA LUPO sede Monreale. Registrazione: COMPRAVENDITA (n. 30857.1/2013):

- - usufrutto per 1/2;
- - usufrutto per 1/2;
- nuda proprietà per 1/1;

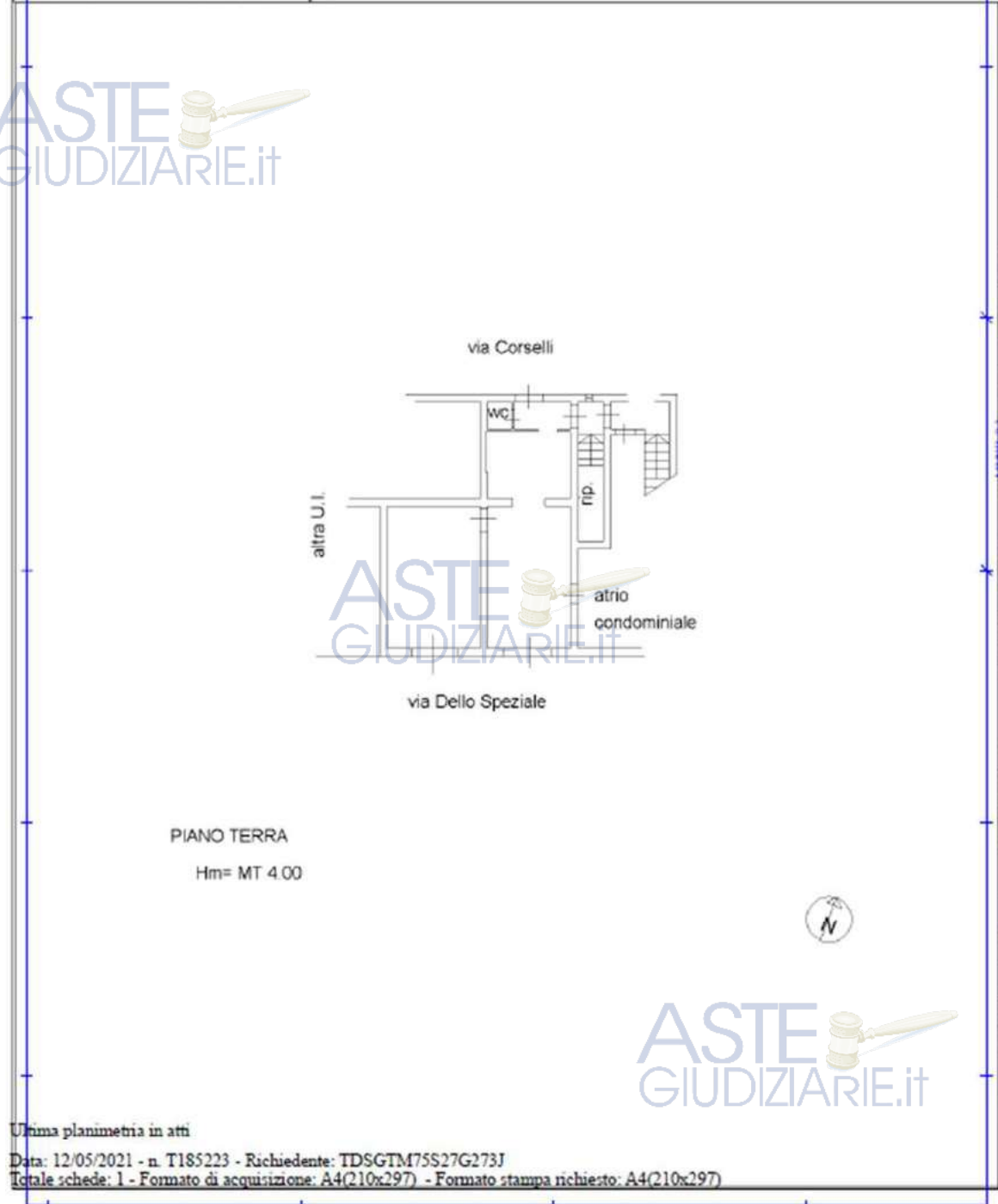


Data: 12/05/2021 - n. T185223 - Richiedente: TDSGTM75S27G273J

Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Palermo	Denominazione protocollo n. PA0173771 del 13/06/2013 Planimetria di u.i.u. in Comune di Palermo Via Dello Speciale		civ. 109-111 ASTE GIUDIZIARIE.IT
	Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 120 Particella: 20 Subalterno: 1	Compilata da: Patellaro Vincenzo Iscritto all'albo: Geometri Prov. Palermo	

Scheda n. 1 Scala 1:200

ASTE GIUDIZIARIE.IT



ASTE GIUDIZIARIE.IT

Figura 10 - Planimetria catastale attuale (aggiornata al 12/05/2021)

Firmato Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 6cad805e30383cc586f31fab2f6e95f7 - Firmato Da: TEDESCO AUGUSTO MASSIMO Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: c7316b80d5e3c6b5589eae2602



DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile oggetto di valutazione è sito in via dello Speciale con accesso dai nn. civici 109 e 111 ed è costituito da un locale con destinazione d'uso magazzino/deposito che occupa circa la metà del pian terreno di un edificio in linea a 5 elevazioni fuori terra con struttura in calcestruzzo di cemento armato o mista (non è stato possibile effettuare accertamenti invasivi e non sono visibili elementi strutturali quali travi o pilasti).

L'edificio che ospita l'immobile da stimare, situato all'intersezione tra la via P.pe di Scordia, la via dello Speciale e la via Corselli a Molo, ha finiture di tipo civile economico e all'esterno si presenta in discrete condizioni di conservazione. Il prospetto sulla via Scordia si caratterizza per la presenza di ornamenti in nicchia di maniera Fascista (Foto 3).



Foto 3 - vista dell'edificio dalla via P.pe di Scordia

Il locale ha una pianta a forma di L specchiata che nasce dall'accostamento di 3 vani di forma rettangolare di dimensioni differenti. I due vani prospicienti la strada sono indivisi mentre il



terzo, più interno, è ulteriormente suddiviso in tre piccoli ambienti adibiti a disimpegno, cucina e wc mediante tramezzi che non raggiungono il soffitto.

Dalla planimetria catastale si evince la presenza di un ripostiglio, sito a quota inferiore rispetto al piano stradale raggiungibile da una scala ad uso esclusivo, che non è stato possibile visionare a causa di una pannellatura fissa in cartongesso che ne interdice l'accesso (foto 10). L'immobile ha un'altezza libera di ml 4,00 e una superficie catastale di mq 70 e si presenta nello stato di fatto rappresentato in figura 11.

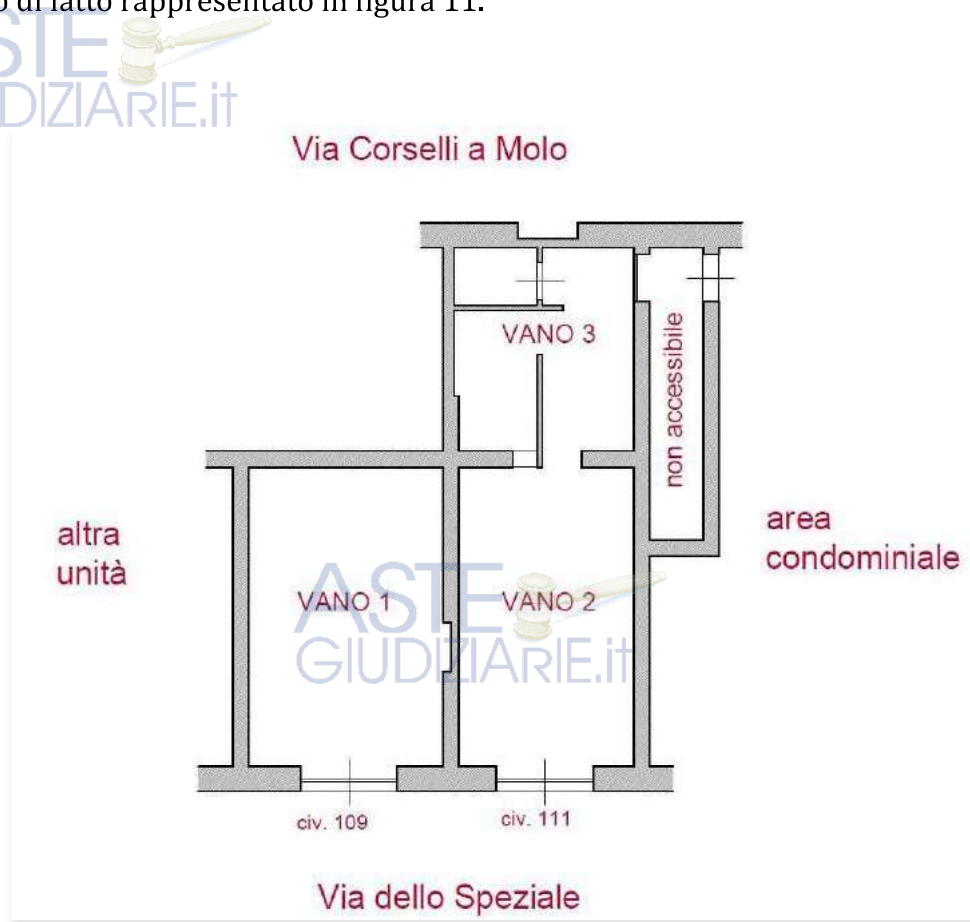


Figura 11 – rilievo dello stato di fatto ottobre 2021

L'interno del locale risulta in pessimo stato di conservazione con fenomeni evidenti di muffe e umidità diffusi su tutti i paramenti murari e su buona parte dei soffitti. Il servizio igienico e il cucinino hanno le pareti rivestite con materiali ceramici sino ad un'altezza di circa 1,20 ml e intonacate e verniciate con idropittura di colore bianco per la parte residua sino al soffitto. I pavimenti sono in ceramica smaltata. Gli impianti vanno adeguati alle normative vigenti.





Foto 4 - vista dell'ingresso dell'immobile civ. 109



Foto 5 - vista dell'interno dell'immobile dal civ. 109 (vano 1)

ASTE
GIUDIZIARIE.it





Foto 6 - vista ingresso dell'immobile dal civ. 111



Foto 7



ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it

Foto 8



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Foto 9





Foto 10 – vista della pannellatura interna che interdice l'accesso al ripostiglio



Foto 11 – vista dell'ingresso sul retro prospetto chiuso dall'interno

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Firmato Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 6cad805e30383cc586f31fab2f6e95f7 - Firmato Da: TEDESCO AUGUSTO MASSIMO Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: c7316b80d5e3c6b5589eae2602

REGOLARITA' URBANISTICA DELL'IMMOBILE

In data 05/07/2021 lo scrivente ha presentato richiesta di accesso agli atti presso l'agenzia del territorio - CATASTO al fine di reperire la planimetria di impianto dell'immobile e/o ogni eventuale altro documento utile a fornire indicazioni significative sul bene in oggetto.

All'interno del fascicolo mod. 58 busta n. 454/1 presa in visione dallo scrivente non è stato rintracciato alcun documento di interesse.

In data 07/07/2021 il sottoscritto ha effettuato a mezzo PEC richiesta di accesso agli atti presso l'Ufficio Amministrativo - Area Amministrativa della Riqualificazione Urbana e delle Infrastrutture. Alla data del 08/12/2021 nessuna risposta è pervenuta allo scrivente in merito alla richiesta inoltrata.

Si ritiene quindi che **non siano presenti titoli abilitativi relativi all'edificazione dell'immobile**. Come detto in trattazione **si è accertata**, con ogni probabilità, **la presenza dell'edificio già nella carta OMIRA del 1935**, in epoca precedente all'emanazione della Legge n. 1152/1942, pertanto, **la costruzione dell'immobile in oggetto è da considerarsi urbanisticamente legittima, ma priva di titoli edilizi e di certificato di agibilità**.

Non avendo reperito alcun elaborato grafico che possa attestare la consistenza del bene all'atto della sua edificazione o che rappresenti modifiche autorizzate eventualmente intervenute nel corso degli anni, si ritiene corretto fare riferimento, quale "stato legittimo", all'unica planimetria rintracciata negli atti ufficiali. Ai fini delle successive verifiche, pertanto, verranno utilizzate la planimetria catastale depositata nel giugno 2013 e le informazioni contenute in visura catastale storica, risalenti al settembre 1978 e antecedenti all'impianto meccanografico.

Dal confronto tra lo stato di fatto e la suddetta planimetria catastale sono emerse alcune difformità che sono state evidenziate in figura 11. In particolare, il magazzino risulta di fatto frazionato in due distinte unità immobiliari con accessi indipendenti, uno dal civico 109 e uno dal civico 111; è stato realizzato un piccolo vano adibito a cucina nell'ambiente attiguo al wc; sono stati chiusi i varchi A e B ed è stata tamponata, solo dall'interno, l'uscita posteriore (varco C, vedi foto 11), che all'esterno presenta ancora la saracinesca di chiusura.



Al valore di vendita dell'immobile sarà decurtato il costo, stimato in via forfettaria in euro 5.000,00, necessario a ripristinare lo stato dei luoghi conforme alla planimetria catastale del 2013, assunto come stato legittimo.

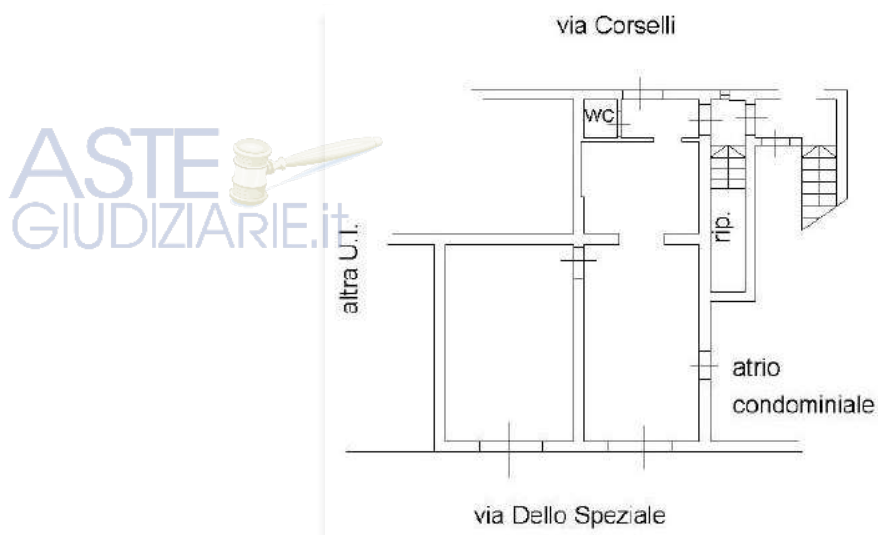


Figura 12 – stralcio planimetria catastale depositata nel giugno 2013

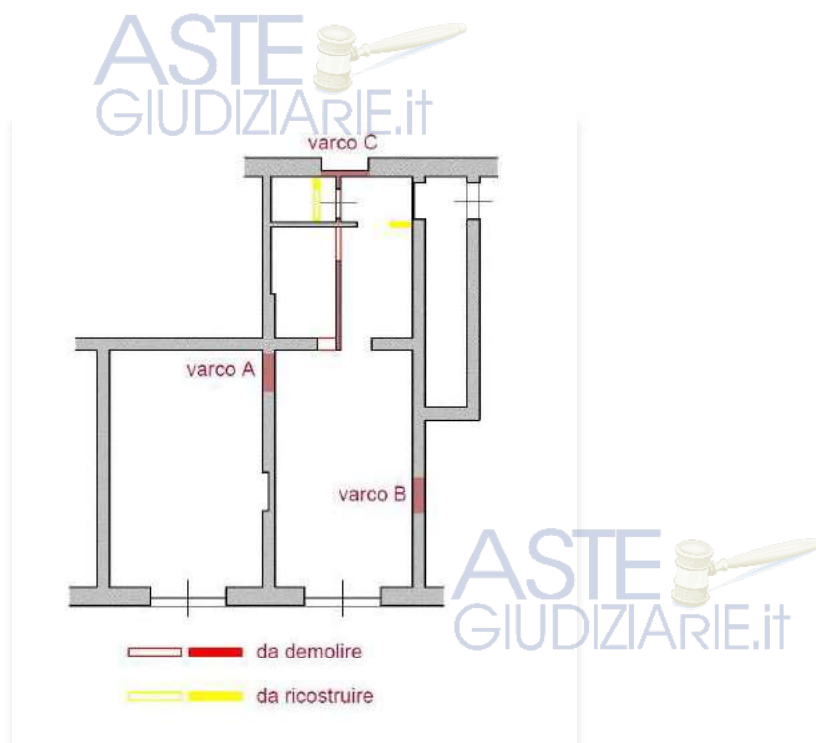


Figura 13 – stato di fatto con evidenza delle difformità rilevate.



SINTESI E METODOLOGIA DELLA STIMA

Per stimare il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima, in seguito ad un'analisi approfondita del mercato immobiliare della zona in cui è localizzato il bene, si è operato come segue:

- determinazione del valore di mercato tramite giudizio di stima sintetico con il metodo della normalizzazione dei prezzi (vista l'esiguità e la non perfetta omogeneità del campione di beni considerato nella comparazione);
- verifica del valore individuato tramite un giudizio di stima analitico con il metodo della capitalizzazione dei redditi;
- confronto tra i valori trovati e formulazione del giudizio di stima finale.

STIMA DEL VALORE DI MERCATO CON PROCEDIMENTO SINTETICO – COMPARATIVO

Per poter procedere con il metodo della stima sintetica comparativa, preliminarmente sono stati ricercati sul mercato locale un numero sufficiente di immobili aventi caratteristiche simili al bene oggetto di valutazione. Vista l'esiguità e la non perfetta omogeneità del campione di beni, si è proceduto alla normalizzazione dei prezzi mediante l'applicazione di appositi coefficienti. Al fine di ottenere dati significativi sono state prese in considerazione le caratteristiche principali che connotano i beni presenti sul mercato immobiliare dei locali ad uso magazzino/deposito o commerciali. Sono stati attribuiti degli incrementi o dei decrementi in funzione della zona e dello stato di vetustà (che contempla l'età e lo stato manutentivo) degli immobili comparati. I risultati di tali valutazioni hanno condotto alla determinazione del più probabile valore di mercato, espresso in €/mq, dell'immobile oggetto di stima, tenendo conto che tutte le misurazioni sono riferite ai mq commerciali.

Di seguito è riportata una tabella di sintesi:



elemento	richiesta	Abbattimento %	prezzo abbattuto	mq	prezzo €/mq	piano	indice piano	indice posizione	indice di vetustà	prezzo ponderato
Comparable 1	€ 85.000,00	5,00%	€ 80.750,00	205	€ 393,90	T/S1	1,15	1	0,95	€ 430,34
Comparable 2	€ 380.000,00	15,00%	€ 323.000,00	520	€ 621,15	S1	1,35	0,8	1	€ 670,85
Comparable 3	€ 180.000,00	10,00%	€ 162.000,00	430	€ 376,74	S1	1,35	0,85	1,05	€ 453,93
Comparable 4	€ 135.000,00	10,00%	€ 121.500,00	151	€ 804,64	S1	1,35	0,8	0,9	€ 782,11
Comparable 5	€ 70.000,00	5,00%	€ 66.500,00	70	€ 950,00	T	1	0,75	0,85	€ 605,63
Comparable 6	€ 65.000,00	5,00%	€ 61.750,00	72	€ 857,64	T	1	0,85	0,85	€ 619,64
Comparable 7	€ 150.000,00	10,00%	€ 135.000,00	350	€ 385,71	S1	1,35	0,85	1,05	€ 464,74
Comparable 8	€ 25.000,00	5,00%	€ 23.750,00	30	€ 791,67	T	1	0,8	1,05	€ 665,00
Comparable 9	€ 48.000,00	5,00%	€ 45.600,00	150	€ 304,00	S1	1,35	1,05	1,05	€ 452,47
prezzo medio €/mq con taglio ali										€ 655,37

Figura 14 - tabella sintesi stima sintetica comparativa

Attraverso il procedimento descritto si è giunti ad individuare, per il bene immobile oggetto di stima, un valore di mercato unitario pari a 655,37 €/mq.

caratteristiche posizionali estrinseche	caratteristiche posizionali intrinseche	superficie commerciale mq	valore unitario €/mq	valore totale
centro urbano	edificio epoca 1930; discreto stato conservativo	70	655,37	€ 45.875,90

Figura 15 - tabella riassuntiva valore stimato con metodo sintetico

Per cui si ritiene verosimile che il più probabile valore di stima del bene immobile, calcolato per via sintetica comparativa con il metodo della normalizzazione dei prezzi, sia pari a € 45.875,90.

STIMA DEL VALORE DI MERCATO CON PROCEDIMENTO ANALITICO – RICOSTRUTTIVO

Come verifica del valore di stima individuato tramite il procedimento sintetico si è proceduto con la determinazione del più probabile valore di mercato del bene immobile oggetto di valutazione anche attraverso un procedimento di stima di tipo analitico. Questo procedimento parte dal presupposto economico che esiste un'equivalenza tra il valore patrimoniale di un bene e il reddito che questo stesso bene è in grado di dispiegare: quindi calcola il valore di mercato in funzione del reddito annuale dell'immobile che viene diviso per un opportuno saggio di capitalizzazione, parametro che riflette sia il prezzo d'uso del capitale impiegato nell'acquisto del bene economico, sia il livello di rischio connesso all'investimento immobiliare. Il procedimento di stima di tipo analitico – ricostruttivo prende dunque il nome di capitalizzazione dei redditi.

Operativamente, nella formulazione del giudizio di stima si è seguito il seguente criterio:

1. Si è innanzitutto stimato il valore del **reddito lordo annuale** dispiegato dall'immobile (sempre tenendo conto della teoria dell'ordinarietà), calcolandolo come somma di 12 mensilità;
2. Si è proceduto con la determinazione e quantificazione delle **spese in detrazione** contenute nel reddito lordo e - una volta individuate queste ultime - si è poi calcolato il **reddito annuale netto** come semplice differenza tra il reddito annuale lordo e le spese;
3. Si è proseguito con la stima del **saggio di capitalizzazione ordinario** relativo alla zona in cui il bene è collocato, attraverso un procedimento di tipo analitico il quale - partendo da un valore medio del saggio netto desunto da fonti indirette - operato attraverso l'apporto di aggiunte e/o detrazioni al saggio medio in funzione delle varie caratteristiche dell'immobile (caratteristiche posizionali estrinseche, caratteristiche posizionali intrinseche, caratteristiche intrinseche, caratteristiche produttive).

Una volta ottenuti questi dati, si è diviso il reddito annuale, al netto delle spese in detrazione, per il saggio di capitalizzazione "corretto" mediante le aggiunte e/o detrazioni. In questo modo si è individuato il valore del bene immobile per via analitico - ricostruttiva.

DETERMINAZIONE DEL REDDITO LORDO ANNUO

Non sono stati rintracciati sul mercato reale immobili, immessi in locazione su portali specializzati, con caratteristiche simili a quello oggetto di stima. Per la determinazione del reddito lordo annuo ci si è basati, pertanto, sulle quotazioni più aggiornate rilevate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) per gli immobili situati nella zona B/7 Centrale/Borgo Vecchio relative al primo semestre 2021 e sulle quotazioni di affitto rintracciate sul Borsino Immobiliare, pesate sulla scorta dell'esperienza e della conoscenza diretta del mercato immobiliare locale.

Alla luce delle suddette valutazioni va certamente tenuto in considerazione che i valori tabellari riportati nei citati archivi sono riferiti alle tipologie di locali ad uso deposito/magazzino che costituiscono l'ordinarietà per l'area, generalmente situati ai piani cantinati e con caratteristiche di minor pregio rispetto a quello oggetto di stima. L'immobile



ha un'ottima esposizione e accessibilità su strada, è posizionato a pochi metri dalla piazza principale del quartiere e dalla via Principe di Scordia, e di certo ha una maggiore appetibilità sul mercato rispetto alla maggior parte dei locali con medesima destinazione d'uso rintracciabili della zona.

Nella scelta del canone di locazione da utilizzare si ritiene opportuno orientarsi su valori superiori rispetto a quelli rintracciati nella tabella di seguito riportata: relativi ai beni del Comune di Palermo, forniti da fonti indirette (Agenzia del Territorio – Osservatorio del Mercato Immobiliare):

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 1

Provincia: PALERMO

Comune: PALERMO

Fascia/zona: Centrale/BORGO VECCHIO

Codice di zona: B7

Microzona catastale n.: 7

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	280	410	L	1,8	2,4	L
Negozi	NORMALE	870	1250	L	6,5	10	L

Figura 16 - quotazioni OMI

Tenuto anche conto che l'immobile ad oggi risulta locato ad un canone lordo di € 400,00 mensili, che ne dimostra il reale apprezzamento sul mercato, equivalenti a circa 5,70 €/mq mese, date le caratteristiche peculiari dell'immobile oggetto di valutazione si ritiene prudenzialmente congruo adottare per la stima un canone di locazione lordo pari a 5,00 €/mq x mese, valore superiore ai valori tabellari OMI, da cui è facile ottenere il reddito netto annuo.

DETERMINAZIONE DEL REDDITO NETTO ANNUO

Calcolato che l'immobile ha una superficie commerciale di 70 mq:



1. Il **reddito annuale lordo** ritenuto congruo è pari a 5,00 €/mq mes. x 70 mq x 12 mensilità = € 350,00 x 12, pari a € 4.200,00;

2. Le spese in detrazione hanno un'incidenza media del 25%;

È sufficiente sottrarre al reddito annuale lordo la quota percentuale occupata dalle spese in detrazione per ottenere il valore del **reddito netto annuo**:

$$€ 4.200,00 - (4.200,00 \times 0,25) = € 3.150,00$$

superficie commerciale computata secondo il DPR 138/98 (OMI) mq	canone mensile lordo €/mq	canone mensile lordo €	% accan. sp. 25 %	reddito netto annuo
70	€ 5,00	€ 350,00	€ 262,50	€ 3.150,00

Figura 17 - sintesi del reddito netto annuo

Per cui si ritiene verosimile, alla data odierna, **che il più probabile canone di locazione netto annuo per il bene immobile in oggetto di stima sia pari a € 3.150,00.**

STIMA ANALITICA DEL SAGGIO DI CAPITALIZZAZIONE

Per quanto riguarda il calcolo del saggio di capitalizzazione da applicare alla formula di capitalizzazione dei redditi, si è fatto inizialmente riferimento alle percentuali medie suggerite da Orefice (Estimo, volume II, 1996) in ragione della localizzazione e del segmento di mercato considerato;

le percentuali minime, massime e medie sono riportate nella tabella sottostante:

	saggio di capitalizzazione netto		
	minimo	massimo	medio
centro di grande dimensione	0,50%	4,50%	2,50%
centro di media dimensione	1,50%	5,50%	3,50%
centro di limitata dimensione	2,00%	6,00%	4,00%

Figura 18 - saggi di capitalizzazione da Orefice (Estimo, Volume II, 1996)



Nel caso in oggetto si è scelto di partire da un saggio netto del 4,00% (superiore ai valori medi per i centri di grande dimensione e prossimo ai valori massimi), poiché l'immobile oggetto di stima si trova ai margini del centro, ed è più isolato rispetto ad uno stesso immobile che si trova in centro e con servizi più accessibili.

Una volta determinato il saggio medio di capitalizzazione si è proceduto tramite procedimento analitico a "regolarizzarlo" con l'apporto di specifici coefficienti (aggiunte e detrazioni) che tengono conto dei quattro gruppi di caratteristiche dell'immobile (caratteristiche posizionali estrinseche, caratteristiche posizionali intrinseche, caratteristiche intrinseche, caratteristiche produttive).

Questi coefficienti sono sempre stati desunti dalle indicazioni fornite dall'Orefice che per ogni gruppo di caratteristiche (e per varie voci all'interno di ogni gruppo) ha stabilito dei range di percentuali che possono essere aggiunte o sottratte.

- Se l'immobile oggetto di stima presenta caratteristiche che sono uguali al "bene tipo" a cui il saggio medio fa riferimento, la percentuale da aggiungere è 0% (significa che le caratteristiche sono uguali);
- Se l'immobile oggetto di stima presenta caratteristiche inferiori rispetto al "bene tipo" a cui il saggio medio fa riferimento, la percentuale relativa (anche parziale) dovrà essere aggiunta perché caratteristiche inferiori comportano un minore valore dell'immobile e quindi un maggior valore del saggio di capitalizzazione;
- Se l'immobile oggetto di stima presenta caratteristiche superiori rispetto al "bene tipo" a cui il saggio medio fa riferimento, la percentuale relativa (anche parziale) dovrà essere sottratta perché caratteristiche superiori comportano un maggiore valore dell'immobile e quindi un minor valore del saggio di capitalizzazione.

Di seguito è riportata la tabella riassuntiva con i valori dei coefficienti di aggiunte e detrazioni al saggio medio, suddivise secondo i quattro gruppi di caratteristiche (indicazioni dell'Orefice):



caratteristiche che intervengono sulla definizione dello specifico saggio	% proposte da Orefice	aggiunte	detrazioni	motivazione
Caratteristiche posizionali estrinseche				
centralità dell'ubicazione rispetto al centro urbano. Livello dei collegamenti e del servizio dei trasporti	± 0,22%			-0,08% l'immobile si trova a ridosso del centro urbano
presenza di attrezzature collettive (scuole, mercati, edifici pubblici, ecc.) a distanza pedonale	± 0,28%			l'immobile si trova in posizione baricentrica rispetto alle zone di interesse collettivo
Qualificazione dell'ambiente esterno. Idoneità insediativa. Previsione di peggioramenti o miglioramenti ambientali.	± 0,18%			l'immobile si trova in zona soggetta a miglioramenti ambientali
Livello di inquinamento ambientale. Presenza di verde pubblico o privato	± 0,80%	0,80%		l'immobile si trova in un contesto di alto inquinamento ambientale e di scarso livello verde
Disponibilità di spazi pubblici o privati utilizzabili a parcheggio	± 0,60%	0,60%		scarsa possibilità di rintracciare zone parcheggio
Caratteristiche posizionali intrinseche				
Caratteristiche di panoramicità	± 0,36%	0,36%		nessuna
Caratteristiche di prospicenza e luminosità	± 0,20%			-0,08% buon livello di luminosità e ben indipendente
Quota rispetto al piano stradale	± 0,08%	0,08%		nessun isolamento
Dimensioni subordinarie o superordinate degli spazi esterni	± 0,06%	0,06%		non ci sono spazi esterni
Caratteristiche intrinseche				
Grado di rifinitura interna ed esterna. Livello tecnologico e di efficienza dei servizi	± 0,16%	0,16%		scarso
Necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria. Sicurezza delle situazioni strutturali	± 0,12%	0,12%		mediocre condizione con esigenza di manutenzione ordinaria e straordinaria
Età dell'edificio	± 0,10%	0,10%		fascia compresa tra gli 80 e i 100 anni
Caratteristiche produttive				
Possibilità di dilazioni nei pagamenti (anche per la presenza di mutui edilizi)	± 0,06%			
Suscettibilità di trasformazioni, adattamenti e modifiche di destinazione	± 0,04%			buona suscettibilità alla trasformazione in locale commerciale
		2,28%	-0,31%	1,97%

Figura 19 - determinazione del saggio di capitalizzazione

Partendo da un saggio netto del 4,00%, con un'aggiunta complessiva di 1,97%, **il saggio di capitalizzazione per la stima analitica del valore di mercato è pari al 5,97%.**



CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI

Calcolato che:

1. Il reddito netto annuale è stato quantificato in € 3.150,00;
2. Il saggio di capitalizzazione netto – stimato partendo da un valore medio suggerito dall’Orefice a cui sono state aggiunte e tolte percentuali di “normalizzazione in base ai quattro gruppi di caratteristiche che definiscono le particolarità dell’immobile – si quantifica al 5,97 %.

È facile trovare a quanto ammonta il valore di mercato del bene immobile oggetto di stima per via analitica. È sufficiente dividere il reddito annuale netto per il saggio di capitalizzazione così individuato per ottenere il valore di mercato dell’immobile oggetto di stima:

$$€ 3.150,00 / 5,97 \% = € 52.763,82.$$

CONCLUSIONI – IMMOBILE 1

Attraverso una stima analitica con il metodo della capitalizzazione dei redditi si è giunti ad individuare per il bene immobile oggetto di stima un valore di mercato pari a € 52.763,82.

Come si evince dalla seguente tabella di sintesi:

capitalizzazione dei redditi	
Reddito netto annuo	€ 3.150,00
Saggio di capitalizzazione medio	4,00%
Aggiunte	2,28%
Detrazioni	-0,31%
Saggio di capitalizzazione	5,97%
Valore di mercato	€ 52.763,82

Figura 20 - sintesi stima analitica

Per cui si ritiene verosimile, che il più probabile valore di stima del bene immobile calcolato per via analitica, sia pari a € 52.763,82.



FORMULAZIONE DEL GIUDIZIO DI STIMA DEL VALORE DI MERCATO

Dato che i valori trovati con i due procedimenti si scostano di una percentuale del 14,96 %, si ritiene che il più probabile valore di stima del bene immobile si possa calcolare come media aritmetica tra i due valori rintracciati (€ 45.875,90 e €52.763,82) e che sia pari a € 49.306,36.

A questo valore, che avrebbe oggi il bene se fosse urbanisticamente regolare e commerciabile, vanno sottratti i costi precedentemente descritti per il ripristino dello stato legittimo conferme alla planimetria che, ammontano a € 5.000,00.

Il valore dell'immobile è uguale a € 49.306,36,00 - € 5.000,00 = € 44.306,36.

Per cui si ritiene verosimile, che il più probabile valore di stima del bene immobile al punto 1, calcolato come valore medio tra quelli ottenuto con il metodo analitico e il metodo sintetico, al netto dei costi relativi al ripristino delle difformità, **in cifra tonda, sia pari a € 44.500,00**, pari circa a 636 €/mq (superiore ai valori di riferimento dell'OMI per la fascia dei magazzini, ma comunque inferiore alle quotazioni dei locali commerciali).

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



STIMA IMMOBILE 2 – Via Rosina Muzio Salvo n. 23



INQUADRAMENTO CATASTALE

Immobile individuato al N.C.E.U. al foglio 120, particella 176, subalterno 2, categoria catastale A/4, Classe 7, Consistenza 3 vani, Superficie Catastale 43 mq, Rendita euro 88,31; inserimento Planimetria Mancante in data 10/11/2011.

Situazione degli intestati dal 11/11/2011:

Intestatari giusto ATTO PUBBLICO del 11/11/2011 nota presentata con Modello Unico in atti dal 16/11/2011 Repertorio n. 26899 Rogante ENRICA LUPO sede Monreale. Registrazione: COMPRAVENDITA (n. 40425.1/2011):

- - usufrutto per 1/2;
- - usufrutto per 1/2;
- - nuda proprietà per 1/1;



Data: 12/05/2021 - n. T185224 - Richiedente: TDSGTM75S27G273J

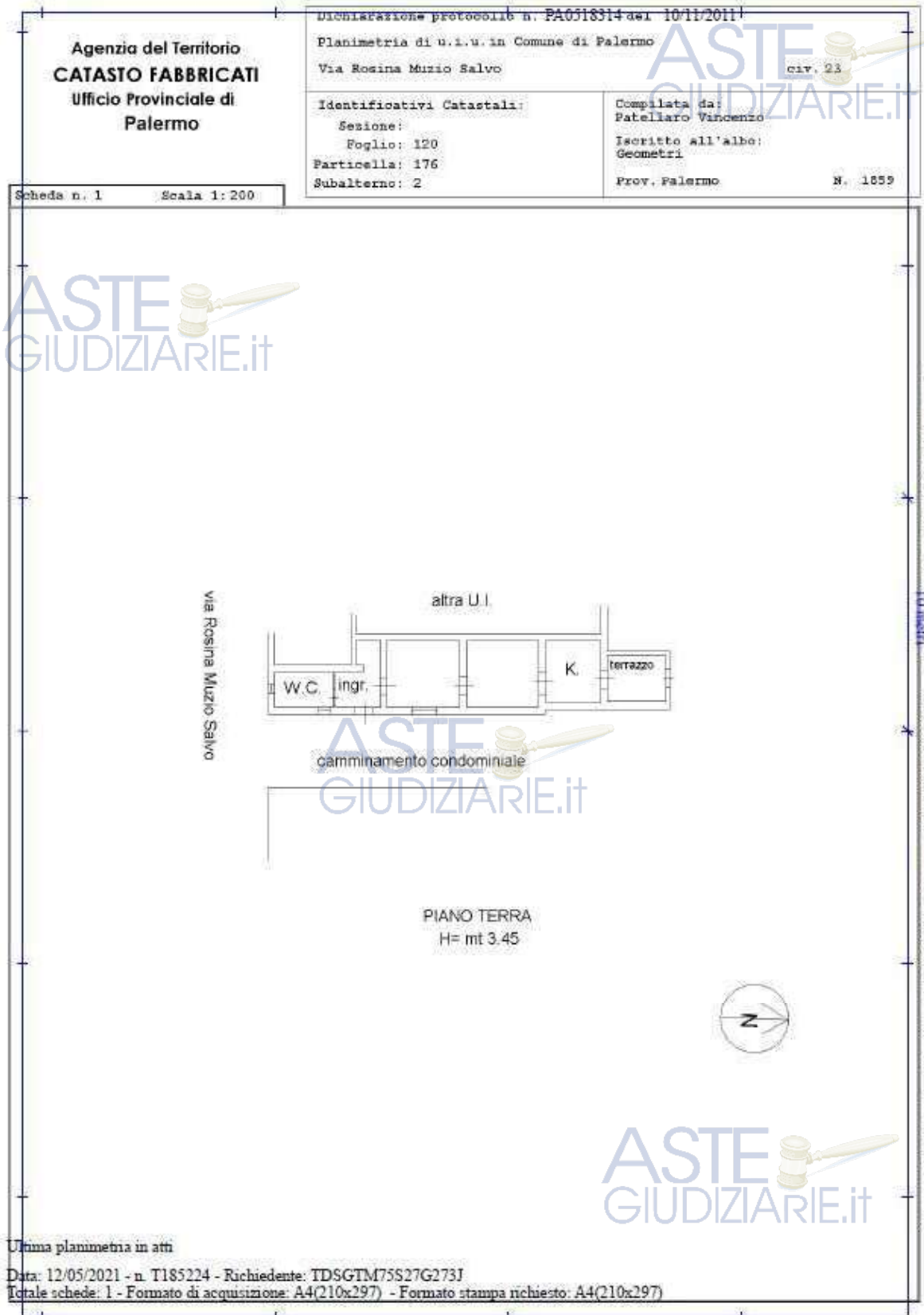


Figura 21 - Planimetria catastale attuale (aggiornata al 12/05/2021)

Firmato Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 6cad805e30383cc586f31fab2f6e95f7 - Firmato Da: TEDESCO AUGUSTO MASSIMO Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: c7316b80d5e3c6b5589eae2602



DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile oggetto di valutazione è sito in via Rosina Muzio Salvo con accesso dal civico n. 23, ha destinazione d'uso residenziale, precisamente "abitazione di tipo popolare", ed è situato al piano terra dell'edificio che lo ospita.

Il fabbricato su cui insiste l'immobile da stimare ha finiture di tipo civile economico e all'esterno si presenta in discrete condizioni di conservazione.



Foto 12 - vista dell'ingresso dell'edificio dalla via Rosina Muzio Salvo n. 23



Figura 13 - vista dell'ingresso dell'edificio dalla via Rosina Muzio Salvo n. 23



L'appartamento ha una forma stretta e lunga, ha un solo affaccio sulla via Muzio Salvo e prospetta in massima parte su un camminamento condominiale coperto, dal quale si avviene l'accesso all'interno dell'unità immobiliare, e su un atrio di retro prospetto, quest'ultimo quasi interamente coperto con strutture precarie in lamiera. Il camminamento condominiale è chiuso da un cancello in ferro battuto posizionato sul prospetto di via Rosina Muzio Salvo al civico n. 23 (vedi foto xx).

L'impianto planimetrico si caratterizza per l'assenza di un corridoio e per la conseguente distribuzione degli ambienti tutti in infilata l'uno rispetto all'altro. La cucina è posizionata nell'ultimo ambiente, in quella, che di fatto, doveva essere la terrazza sul retro prospetto.

L'immobile ha un'altezza libera di ml 3,45 e una superficie catastale di mq 43.

L'interno del locale risulta in pessimo stato di conservazione con fenomeni evidenti di muffe e umidità diffusi su tutti i paramenti murari e su buona parte dei soffitti. Il servizio igienico e la cucina hanno le pareti rivestite con materiali ceramici sino ad un'altezza di circa 1,20 ml e intonacate e verniciate con idropittura di colore chiaro per la parte residua sino al soffitto.

I pavimenti sono in ceramica smaltata. Gli impianti vanno adeguati alle normative vigenti.



Foto 14 - vista dell'ingresso dell'appartamento all'interno del camminamento condominiale



ASTE
GIUDIZIARIE.it



Foto 15



Foto 16

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it



Foto 17 - vista dall'esterno della veranda/cucina



Foto 18

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Firmato Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 6cad805e30383cc586f31fab2f6e95f7 - Firmato Da: TEDESCO AUGUSTO MASSIMO Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: c7316b80d5e3c6b5589eae2602



Foto 19



Foto 20





Foto 21



Foto 22

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Firmato Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 6cad805e30383cc586f31fab2f6e95f7 - Firmato Da: TEDESCO AUGUSTO MASSIMO Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: c7316b80d5e3c6b5589eae2602



REGOLARITA' URBANISTICA DELL'IMMOBILE

In data 05/07/2021 lo scrivente ha presentato richiesta di accesso agli atti presso l'agenzia del territorio - CATASTO al fine di reperire la planimetria di impianto dell'immobile e/o ogni eventuale altro documento utile a fornire indicazioni significative sul bene in oggetto.

In data 26/10/2021 veniva rilasciata allo scrivente una nota con cui **l'ufficio dava comunicazione formale di non avere rinvenuto alcuna documentazione relativa all'immobile.**

In data 07/07/2021 il sottoscritto ha effettuato a mezzo PEC richiesta di accesso agli atti presso l'Ufficio Amministrativo - Area Amministrativa della Riqualificazione Urbana e delle Infrastrutture. Alla data del 08/12/2021 nessuna risposta è pervenuta allo scrivente in merito alla richiesta inoltrata.

Si ritiene quindi che **non siano presenti titoli abilitativi relativi all'edificazione dell'immobile.** Come detto in trattazione **si è accertata**, con ogni probabilità, **la presenza dell'edificio già nella carta OMIRA del 1935**, in epoca precedente all'emanazione della Legge n. 1152/1942, pertanto, **la costruzione dell'immobile in oggetto è da considerarsi urbanisticamente legittima, ma priva di titoli edilizi e di certificato di agibilità.**

Non avendo reperito alcun elaborato grafico che possa attestare la consistenza del bene all'atto della sua edificazione o che rappresenti modifiche autorizzate eventualmente intervenute nel corso degli anni, si ritiene corretto fare riferimento, quale "stato legittimo", all'unica planimetria rintracciata negli atti ufficiali. Ai fini delle successive verifiche, pertanto, verranno utilizzate la planimetria catastale depositata nel novembre 2011 e le informazioni contenute in visura catastale storica, risalenti al settembre 1978 e antecedenti all'impianto meccanografico.

Dal confronto tra lo stato di fatto rilevato durante il sopralluogo e la suddetta planimetria catastale è emersa la chiusura a veranda della terrazza di retro prospetto in cui è stata realizzata la cucina dell'appartamento, determinando così un aumento della superficie utile dell'appartamento. Il vano è chiuso in maniera sommaria, sui lati da porzioni di muratura sormontate da una struttura precaria in alluminio e vetro, e in copertura da una tettoia leggera, verosimilmente in policarbonato.



Al valore di vendita dell'immobile sarà decurtato il costo, stimato in via forfettaria in € 1.500,00, necessario al ripristino degli impianti nella posizione originaria e alla dismissione degli impianti e delle opere murarie abusivamente realizzate nella veranda.

Saranno altresì scomputati i costi per la regolarizzazione della veranda di retro prospetto, ai sensi dell'art. 20 della L.R. 4/2003, stimati in complessivi € 1.500,00 (compresa la parcella del professionista per le pratiche al SUE (ex art. 20 L.R. 4/2003) / CATASTO (presentazione DOCFA) e l'oblazione per oneri comunali).

SINTESI E METODOLOGIA DELLA STIMA

Per stimare il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima, in seguito ad un'analisi approfondita del mercato immobiliare della zona in cui è localizzato il bene, si è operato come segue:

- determinazione del valore di mercato tramite giudizio di stima sintetico con il metodo della normalizzazione dei prezzi (vista l'esiguità e la non perfetta omogeneità del campione di beni considerato nella comparazione);
- verifica del valore individuato tramite un giudizio di stima analitico con il metodo della capitalizzazione dei redditi;
- confronto tra i valori trovati e formulazione del giudizio di stima finale.

STIMA DEL VALORE DI MERCATO CON PROCEDIMENTO SINTETICO – COMPARATIVO

Per poter procedere con il metodo della stima sintetica comparativa, preliminarmente sono stati ricercati sul mercato locale un numero sufficiente di immobili aventi caratteristiche simili al bene oggetto di valutazione. Vista l'esiguità e la non perfetta omogeneità del campione di beni, si è proceduto alla normalizzazione dei prezzi mediante l'applicazione di appositi coefficienti. Al fine di ottenere dati significativi sono state prese in considerazione le caratteristiche principali che connotano i beni presenti sul mercato immobiliare dei locali ad uso magazzino/deposito o commerciali. Sono stati attribuiti degli incrementi o dei



decrementi in funzione della zona e dello stato di vetustà (che contempla l'età e lo stato manutentivo) degli immobili comparati. I risultati di tali valutazioni hanno condotto alla determinazione del più probabile valore di mercato, espresso in €/mq, dell'immobile oggetto di stima, tenendo conto che tutte le misurazioni sono riferite ai mq commerciali.

Di seguito è riportata una tabella di sintesi:

elemento	richiesta	Abbattimento %	prezzo abbattuto	mq	prezzo €/mq	piano	indice piano	indice posizione	indice di vetustà	prezzo ponderato
Comparable 1	€ 50.000,00	5,00%	€ 47.500,00	72	€ 659,72	2	0,85	1	0,75	€ 420,57
Comparable 2	€ 85.000,00	10,00%	€ 76.500,00	50	€ 1.530,00	1	0,9	1	0,7	€ 963,90
Comparable 3	€ 49.000,00	5,00%	€ 46.550,00	44	€ 1.057,95	T	1	1	0,7	€ 740,57
Comparable 4	€ 52.000,00	5,00%	€ 49.400,00	45	€ 1.097,78	T+sop	0,95	1	0,7	€ 730,02
Comparable 5	€ 53.000,00	5,00%	€ 50.350,00	61	€ 825,41	4	0,8	1	0,8	€ 528,26
Comparable 6	€ 40.000,00	3,00%	€ 38.800,00	45	€ 862,22	2	0,85	1	1	€ 732,89
Comparable 7	€ 70.000,00	5,00%	€ 66.500,00	73	€ 910,96	1	0,9	1	0,85	€ 696,88
Comparable 8	€ 48.000,00	3,00%	€ 46.560,00	56	€ 831,43	1	0,9	1	0,85	€ 636,04
prezzo medio €/mq con taglio ali										€ 677,44

Figura 22 - tabella sintesi stima sintetica comparativa

Attraverso il procedimento descritto si è giunti ad individuare, per il bene immobile oggetto di stima, un valore di mercato unitario pari a 677,44 €/mq.

caratteristiche posizionali estrinseche	caratteristiche posizionali intrinseche	superficie commerciale mq	valore unitario €/mq	valore totale
centro urbano	edificio epoca 1930; discreto stato conservativo	43	677,44	€ 29.129,92

Figura 23 - tabella riassuntiva valore stimato con metodo sintetico

Per cui si ritiene verosimile che il più probabile valore di stima del bene immobile, calcolato per via sintetica comparativa con il metodo della normalizzazione dei prezzi, sia pari a € 29.129,92.

STIMA DEL VALORE DI MERCATO CON PROCEDIMENTO ANALITICO – RICOSTRUTTIVO

Come verifica del valore di stima individuato tramite il procedimento sintetico si è proceduto con la determinazione del più probabile valore di mercato del bene immobile oggetto di valutazione anche attraverso un procedimento di stima di tipo analitico. Questo procedimento parte dal presupposto economico che esiste un'equivalenza tra il valore patrimoniale di un bene e il reddito che questo stesso bene è in grado di dispiegare: quindi calcola il valore di mercato in funzione del reddito annuale dell'immobile che viene diviso per



un opportuno saggio di capitalizzazione, parametro che riflette sia il prezzo d'uso del capitale impiegato nell'acquisto del bene economico, sia il livello di rischio connesso all'investimento immobiliare. Il procedimento di stima di tipo analitico - ricostruttivo prende dunque il nome di capitalizzazione dei redditi.

Operativamente, nella formulazione del giudizio di stima si è seguito il seguente schema:

1. Si è innanzitutto stimato il valore del **reddito lordo annuale** dispiegato dall'immobile (sempre tenendo conto della teoria dell'ordinarietà), calcolandolo come somma di 12 mensilità;
2. Si è proceduto con la determinazione e quantificazione delle **spese in detrazione** contenute nel reddito lordo e - una volta individuate queste ultime - si è poi calcolato il **reddito annuale netto** come semplice differenza tra il reddito annuale lordo e le spese;
3. Si è proseguito con la stima del **saggio di capitalizzazione ordinario** relativo alla zona in cui il bene è collocato, attraverso un procedimento di tipo analitico il quale - partendo da un valore medio del saggio netto desunto da fonti indirette - operato attraverso l'apporto di aggiunte e/o detrazioni al saggio medio in funzione delle varie caratteristiche dell'immobile (caratteristiche posizionali estrinseche, caratteristiche posizionali intrinseche, caratteristiche intrinseche, caratteristiche produttive).

Una volta ottenuti questi dati, si è diviso il reddito annuale, al netto delle spese in detrazione, per il saggio di capitalizzazione "corretto" mediante le aggiunte e/o detrazioni. In questo modo si è individuato il valore del bene immobile per via analitico - ricostruttiva.

DETERMINAZIONE DEL REDDITO LORDO ANNUO

Non sono stati rintracciati sul mercato reale immobili, immessi in locazione su portali specializzati, con caratteristiche simili a quello oggetto di stima. Per la determinazione del reddito lordo annuo ci si è basati, pertanto, sulle quotazioni più aggiornate rilevate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) per gli immobili situati nella zona B/7 Centrale/Borgo Vecchio relative al primo semestre 2021 e sulle quotazioni di affitto rintracciate sul Borsino Immobiliare, pesate sulla scorta dell'esperienza e della conoscenza diretta del mercato immobiliare locale.



Alla luce delle suddette valutazioni va certamente tenuto in considerazione che i valori tabellari riportati nei citati archivi sono riferiti alle tipologie di locali ad uso deposito/magazzino che costituiscono l'ordinarietà per l'area, generalmente situati ai piani cantinati e con caratteristiche di minor pregio rispetto a quello oggetto di stima. L'immobile ha un'ottima esposizione e accessibilità su strada, è posizionato a pochi metri dalla piazza principale del quartiere e dalla via Principe di Scordia, e di certo ha una maggiore appetibilità sul mercato rispetto alla maggior parte dei locali con medesima destinazione d'uso rintracciabili della zona.

Nella scelta del canone di locazione da utilizzare si ritiene opportuno orientarsi su valori superiori rispetto a quelli rintracciati nella tabella di seguito riportata: relativi ai beni del Comune di Palermo, forniti da fonti indirette (Agenzia del Territorio – Osservatorio del Mercato Immobiliare):

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 1

Provincia: PALERMO

Comune: PALERMO

Fascia/zona: Centrale/BORGO VECCHIO

Codice di zona: B7

Microzona catastale n.: 7

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale



Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	840	1150	L	2,7	4	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	700	1050	L	2,5	3,2	L
Box	NORMALE	750	1050	L	3,4	5	L

Figura 24 - quotazioni OMI

Tenuto conto che l'immobile ad oggi risulta locato ad un canone lordo di € 300,00 mensili, che segna il reale apprezzamento sul mercato del bene, equivalenti a circa 6,97 €/mq mese, sensibilmente fuori dal range ritenuto ordinario, date le caratteristiche peculiari dell'immobile oggetto di valutazione si ritiene prudenzialmente congruo adottare per la



stima un canone di locazione lordo pari a 3,20 €/mq x mese, valore massimo tra quelli tabellari OMI, da cui è facile ottenere il reddito netto annuo.



DETERMINAZIONE DEL REDDITO NETTO ANNUO

Calcolato che l'immobile ha una superficie commerciale di 43 mq:

1. Il **reddito annuale lordo** ritenuto congruo è pari a 3,20 €/mq mes. x 43 mq x 12 mensilità
= € 137,60 x 12, pari a € 1.651,20;

2. Le spese in detrazione hanno un'incidenza media del 25%;

È sufficiente sottrarre al reddito annuale lordo la quota percentuale occupata dalle spese in detrazione per ottenere il valore del **reddito netto annuo**:

$$€ 1.651,20 - (1.651,20 \times 0,25) = € 1.238,40$$

superficie commerciale computata secondo il DPR 138/98 (OMI) mq	canone mensile lordo €/mq	canone mensile lordo €	% accan. sp. 25 %	reddito netto annuo
43	€ 3,20	€ 137,60	€ 103,20	€ 1.238,40

Figura 25 - sintesi del reddito netto annuo

Per cui si ritiene verosimile, alla data odierna, **che il più probabile canone di locazione netto annuo per il bene immobile in oggetto di stima sia pari a € 1.238,40.**

STIMA ANALITICA DEL SAGGIO DI CAPITALIZZAZIONE

Per quanto riguarda il calcolo del saggio di capitalizzazione da applicare alla formula di capitalizzazione dei redditi, si è fatto inizialmente riferimento alle percentuali medie suggerite da Orefice (Estimo, volume II, 1996) in ragione della localizzazione e del segmento di mercato considerato;



le percentuali minime, massime e medie sono riportate nella tabella sottostante:

	saggio di capitalizzazione netto		
	minimo	massimo	medio
centro di grande dimensione	0,50%	4,50%	2,50%
centro di media dimensione	1,50%	5,50%	3,50%
centro di limitata dimensione	2,00%	6,00%	4,00%

Figura 26 - saggi di capitalizzazione da Orefice (Estimo, Volume II, 1996)

Nel caso in oggetto si è scelto di partire da un saggio netto del 4,00% (superiore ai valori medi per i centri di grande dimensione e prossimo ai valori massimi), poiché l'immobile oggetto di stima si trova ai margini del centro, ed è più isolato rispetto ad uno stesso immobile che si trova in centro e con servizi più accessibili.

Una volta determinato il saggio medio di capitalizzazione si è proceduto tramite procedimento analitico a "regolarizzarlo" con l'apporto di specifici coefficienti (aggiunte e detrazioni) che tengono conto dei quattro gruppi di caratteristiche dell'immobile (caratteristiche posizionali estrinseche, caratteristiche posizionali intrinseche, caratteristiche intrinseche, caratteristiche produttive).

Questi coefficienti sono sempre stati desunti dalle indicazioni fornite dall'Orefice che per ogni gruppo di caratteristiche (e per varie voci all'interno di ogni gruppo) ha stabilito dei range di percentuali che possono essere aggiunte o sottratte.

- Se l'immobile oggetto di stima presenta caratteristiche che sono uguali al "bene tipo" a cui il saggio medio fa riferimento, la percentuale da aggiungere è 0% (significa che le caratteristiche sono uguali);
- Se l'immobile oggetto di stima presenta caratteristiche inferiori rispetto al "bene tipo" a cui il saggio medio fa riferimento, la percentuale relativa (anche parziale) dovrà essere aggiunta perché caratteristiche inferiori comportano un minore valore dell'immobile e quindi un maggior valore del saggio di capitalizzazione;
- Se l'immobile oggetto di stima presenta caratteristiche superiori rispetto al "bene tipo" a cui il saggio medio fa riferimento, la percentuale relativa (anche parziale) dovrà essere sottratta



perché caratteristiche superiori comportano un maggiore valore dell'immobile e quindi un minor valore del saggio di capitalizzazione.

Di seguito è riportata la tabella riassuntiva con i valori dei coefficienti di aggiunte e detrazioni al saggio medio, suddivise secondo i quattro gruppi di caratteristiche (indicazioni dell'Orefice):

caratteristiche che intervengono sulla definizione dello specifico saggio	% proposte da Orefice	aggiunte	detrazioni	motivazione
Caratteristiche posizionali estrinseche				
centralità dell'ubicazione rispetto al centro urbano. Livello dei collegamenti e del servizio dei trasporti	± 0,22%		-0,22%	l'immobile si trova a ridosso del centro urbano
presenza di attrezzature collettive (scuole, mercati, edifici pubblici, ecc.) a distanza pedonale	± 0,28%		-0,28%	l'immobile si trova in posizione baricentrica rispetto alle zone di interesse collettivo
Qualificazione dell'ambiente esterno. Idoneità insediativa. Previsione di peggioramenti o miglioramenti ambientali.	± 0,18%		-0,18%	l'immobile si trova in zona soggetta a miglioramenti ambientali
Livello di inquinamento ambientale. Presenza di verde pubblico o privato	± 0,80%	0,50%		l'immobile si trova in un contesto di alto inquinamento ambientale e di scarso livello verde, contesto silenzioso
Disponibilità di spazi pubblici o privati utilizzabili a parcheggio	± 0,60%	0,40%		discreta possibilità di rintracciare zone parcheggio
Caratteristiche posizionali intrinseche				
Caratteristiche di panoramicità	± 0,36%	0,36%		scarsa panoramicità
Caratteristiche di prospicenza e luminosità	± 0,20%	0,20%		basso livello di luminosità e poco indipendente
Quota rispetto al piano stradale	± 0,08%	0,08%		scarso isolamento
Dimensioni subordinarie o superordinate degli spazi esterni	± 0,06%		-0,02%	pochi spazi esterni, comunque esistenti
Caratteristiche intrinseche				
Grado di rifinitura interna ed esterna. Livello tecnologico e di efficienza dei servizi	± 0,16%	0,12%		scarso
Necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria. Sicurezza delle situazioni strutturali	± 0,12%	0,08%		discreta condizione esterna con esigenza di manutenzione ordinaria e straordinaria interna
Età dell'edificio	± 0,10%	0,10%		fascia compresa tra gli 80 e i 100 anni
Caratteristiche produttive				
Possibilità di dilazioni nei pagamenti (anche per la presenza di mutui edilizi)	± 0,06%		-0,06%	alta possibilità
Suscettibilità di trasformazioni, adattamenti e modifiche di destinazione	± 0,04%		-0,04%	buona suscettibilità alla trasformazione e alla rivalutazione del bene
		1,84%	-0,80%	1,04%

Figura 27 - determinazione del saggio di capitalizzazione

Partendo da un saggio netto del 4,00%, con un'aggiunta complessiva di 1,04%, **il saggio di capitalizzazione per la stima analitica del valore di mercato è pari al 5,04%.**



CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI

Calcolato che:

1. Il reddito netto annuale è stato quantificato in € 1.238,40;
2. Il saggio di capitalizzazione netto – stimato partendo da un valore medio suggerito dall’Orefice a cui sono state aggiunte e tolte percentuali di “normalizzazione in base ai quattro gruppi di caratteristiche che definiscono le particolarità dell’immobile – si quantifica al 5,97 %.

È facile trovare a quanto ammonta il valore di mercato del bene immobile oggetto di stima per via analitica. È sufficiente dividere il reddito annuale netto per il saggio di capitalizzazione così individuato per ottenere il valore di mercato dell’immobile oggetto di stima:

$$€ 1.238,40 / 5,04 \% = € 24.571,43.$$

CONCLUSIONI – IMMOBILE 2

Attraverso una stima analitica con il metodo della capitalizzazione dei redditi si è giunti ad individuare per il bene immobile oggetto di stima un valore di mercato pari a € 24.571,43.

Come si evince dalla seguente tabella di sintesi:

capitalizzazione dei redditi	
Reddito netto annuo	€ 1.238,40
Saggio di capitalizzazione medio	4,00%
Aggiunte	1,84%
Detrazioni	-0,80%
Saggio di capitalizzazione	5,04%
Valore di mercato	€ 24.571,43

Figura 28 - sintesi stima analitica

Per cui si ritiene verosimile, che il più probabile valore di stima del bene immobile calcolato per via analitica, sia pari a € 24.571,43.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Arch.
AUGUSTO
MASSIMO
TEDESCO
N. 4800

FORMULAZIONE DEL GIUDIZIO DI STIMA DEL VALORE DI MERCATO

Dato che i valori trovati con i due procedimenti si scostano di una percentuale del 18,55 %, si ritiene che il più probabile valore di stima del bene immobile si possa calcolare come media aritmetica tra i due valori (€ 29.129,92 e € 24.571,43) e che sia pari a € 26.850,78.

A questo valore, che avrebbe oggi il bene se fosse urbanisticamente regolare e commerciabile, vanno sottratti i costi precedentemente descritti per il ripristino dello stato legittimo conferme alla planimetria che, ammontano a € 3.000,00.

Il valore dell'immobile è uguale a € 26.850,78 – € 3.000,00 = € 23.850,78.

Per cui si ritiene verosimile, che il più probabile valore di stima del bene immobile al punto 2, calcolato come valore medio tra quelli ottenuto con il metodo analitico e il metodo sintetico, al netto dei costi relativi al ripristino delle difformità e della regolarizzazione urbanistica, in cifra tonda, sia pari a € 24.000,00 pari circa a 558 €/mq (inferiore ai valori di riferimento).

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



STIMA IMMOBILE 3 – Via Rosina Muzio Salvo n. 35



INQUADRAMENTO CATASTALE

Immobile individuato al N.C.E.U. al foglio 120, particella 668, subalterno 3, categoria catastale A/3, Classe 6, Consistenza 6 vani, Superficie Catastale 115 mq, Rendita euro 291,28; inserimento Planimetria Mancante in data 20/02/2013.

Situazione degli intestati dal 27/03/2013:

Intestatari giusto ATTO PUBBLICO del 27/03/2013 nota presentata con Modello Unico in atti dal 28/03/2013 Repertorio n. 27704 Rogante ENRICA LUPO sede Monreale. Registrazione: COMPRAVENDITA (n. 12568.1/2013):

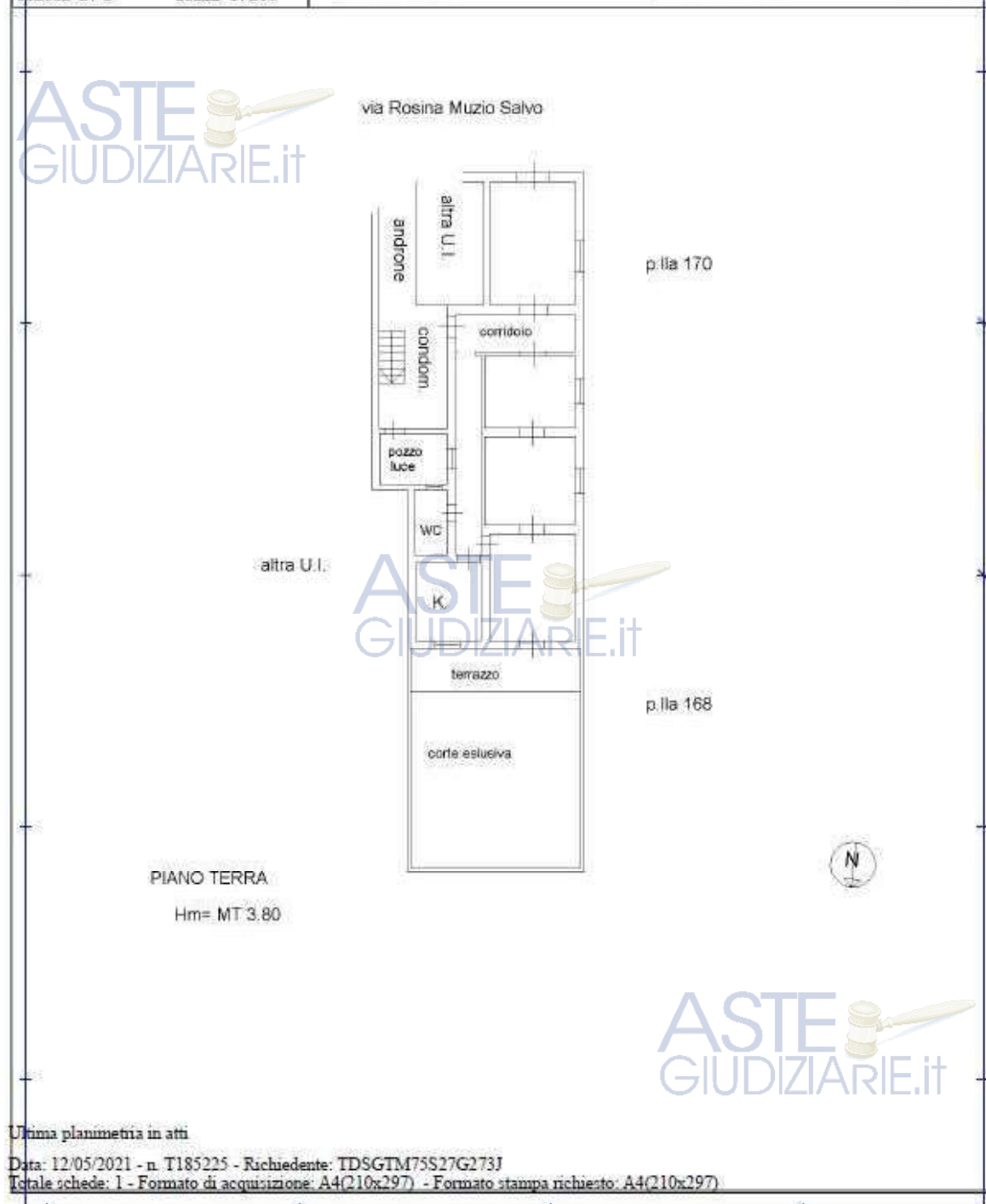
- usufrutto per 1/2;
- - usufrutto per 1/2;
- - nuda proprietà per 1/1;



Data: 12/05/2021 - n. T185225 - Richiedente: TDSGTM75S27G273J

Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Palermo	Dichiarazione protocollo n. PA0030555 del 20/02/2019 Planimetria di u.i.u. in Comune di Palermo Via Rosina Muzio Salvo	
	Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 120 Particella: 668 Subalterno: 3	Compilata da: Patellaro Vincenzo Iscritto all'albo: Geometri Prov. Palermo

Scheda n. 1 Scala 1:200



Ultima planimetria in atti

Data: 12/05/2021 - n. T185225 - Richiedente: TDSGTM75S27G273J

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

ASTE GIUDIZIARIE.IT

Figura 29 - Planimetria catastale attuale (aggiornata al 12/05/2021)

Firmato Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 6cad805e30383cc586f31fab2f6e95f7 - Firmato Da: TEDESCO AUGUSTO MASSIMO Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: c7316b80d5e3c6b5589eae2602



DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile oggetto di valutazione è sito in via Rosina Muzio Salvo con accesso dal civico n. 35, ha destinazione d'uso residenziale, precisamente "abitazione di tipo economico", ed è situato al piano terra dell'edificio che lo ospita.

Il fabbricato su cui insiste l'immobile da stimare ha finiture di tipo civile economico e all'esterno si presenta in discrete condizioni di conservazione.



Figura 23 - vista dell'ingresso dell'edificio dalla via Rosina Muzio Salvo n. 35

L'appartamento ha una forma allungata e ha un solo affaccio sulla via Rosina Muzio Salvo sul prospetto sud; ha 3 affacci sul fronte esposto a ovest su una corte scoperta di proprietà aliena e ha 2 affacci su corte esclusiva a nord, su cui insiste una terrazza coperta da una struttura in metallo e lamiera. L'ingresso all'appartamento avviene da un portone in legno e vetro posizionato sul prospetto di via Rosina Muzio Salvo al civico n. 35 (vedi foto 23).



L'impianto planimetrico si caratterizza per la presenza di un corridoio di distribuzione che attraversa longitudinalmente l'intero appartamento e mette in collegamento gli ambienti posti sia destra che a sinistra del disimpegno. L'immobile è costituito da 4 vani finestrati, una cucina con areazione diretta, un servizio igienico, anch'esso dotato di areazione naturale su un pozzo luce. Anche il corridoio ha un affaccio sulla chiostrina.

L'immobile ha un'altezza libera di ml 3,80 e una superficie catastale di mq 115.

L'interno del locale risulta in mediocre stato di conservazione

Il servizio igienico e la cucina hanno le pareti rivestite con materiali ceramici e intonacate e verniciate con idropittura di colore chiaro per la parte residua sino al soffitto.

I pavimenti sono in ceramica smaltata. Gli impianti vanno adeguati alle normative vigenti.



Foto 24 - vista della scala all'interno dell'androne condominiale



ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it

Foto 25 - vista dell'androne condominiale



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Foto 26





Foto 27



Foto 28

ASTE
GIUDIZIARIE.it





Foto 29



Foto 30



Firmato Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 6cad805e30383cc586f31fab2f6e95f7 - Firmato Da: TEDESCO AUGUSTO MASSIMO Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: c7316b80d5e3c6b5589eae2602



ASTE
GIUDIZIARIE.it



Foto 31



Foto 32

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Firmato Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 6cad805e30383cc586f31fab2f6e95f7 - Firmato Da: TEDESCO AUGUSTO MASSIMO Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: c7316b80d5e3c6b558e9eae2602

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Foto 33



Foto 34

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Firmato Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 6cad805e30383cc586f31fab2f6e95f7 - Firmato Da: TEDESCO AUGUSTO MASSIMO Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: c7316b80d5e3c6b5589eae2602



Foto 35



Foto 36

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it

Foto 37

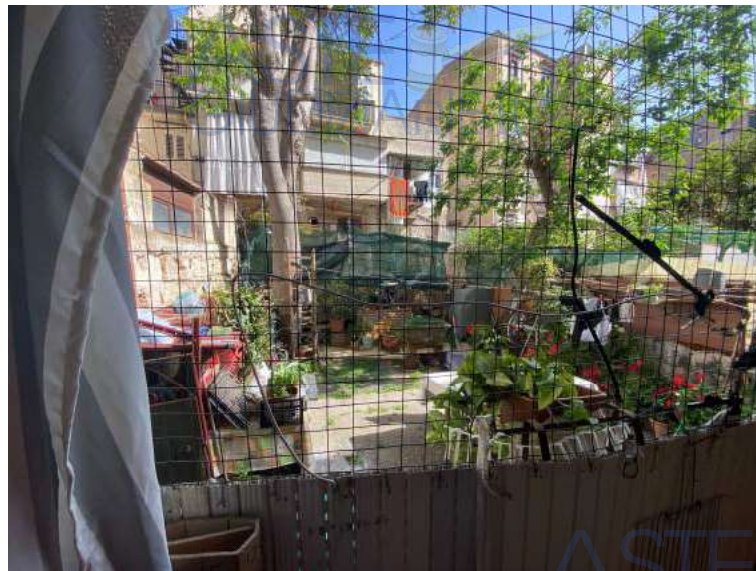


Foto 38

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



REGOLARITA' URBANISTICA DELL'IMMOBILE

In data 05/07/2021 lo scrivente ha presentato richiesta di accesso agli atti presso l'agenzia del territorio - CATASTO al fine di reperire la planimetria di impianto dell'immobile e/o ogni eventuale altro documento utile a fornire indicazioni significative sul bene in oggetto.

In data 26/10/2021 veniva rilasciata allo scrivente una nota con cui **l'ufficio dava comunicazione formale di non avere rinvenuto alcuna documentazione relativa all'immobile.**

In data 07/07/2021 il sottoscritto ha effettuato a mezzo PEC richiesta di accesso agli atti presso l'Ufficio Amministrativo - Area Amministrativa della Riqualificazione Urbana e delle Infrastrutture. In data del 20/09/2021 veniva anticipata a mezzo mail la NOTA prot. N. 965127 (che si allega) con cui l'ufficio preposto dava comunicazione formale **dell'inesistenza** di documentazioni relative all'edificio in oggetto, e precisamente:

"Con riferimento alla richiesta in oggetto, si comunica che dalle ricerche effettuate sul sistema informatico in base ai dati ed ai nominativi forniti dalla S.V., non è stato reperito alcun fascicolo edilizio o comunicazione di opere interne ex art. 9 o ex art. 20, relativamente all'immobile sito a Palermo in via Rosina Muzio Salvo n. 33 [35 n.d.r.]

Si significa altresì che dallo stralcio OMIRA allegata all'istanza, risulta che l'immobile è stato iscritto in catasto prima del 1939. A tal fine che in Archivio Generale sono depositati tutti i fascicoli a far data dal 1978. Per i fascicoli precedenti al 1978 esistono i fascicoli pervenuti dall'Ufficio Igiene e Sanità tra i quali non è stato reperito quello relativo all'immobile in oggetto."

Con e-mail del successivo 01/10/21 ricevuta dallo scrivente veniva corretto un refuso relativo al n. civico riportato in nota, erroneamente indicato come n. 33 piuttosto che n. 35 (come da richiesta inoltrata).

Si ritiene quindi che **non siano presenti titoli abilitativi relativi all'edificazione dell'immobile.** Come detto in trattazione **si è accertata**, con ogni probabilità, **la presenza dell'edificio già nella carta OMIRA del 1935**, in epoca precedente all'emanazione della Legge n. 1152/1942, pertanto, **la costruzione dell'immobile in oggetto è da considerarsi urbanisticamente legittima, ma priva di titoli edilizi e di certificato di agibilità.**



Non avendo reperito alcun elaborato grafico che possa attestare la consistenza del bene all'atto della sua edificazione o che rappresenti modifiche autorizzate eventualmente intervenute nel corso degli anni, si ritiene corretto fare riferimento, quale "stato legittimo", all'unica planimetria rintracciata negli atti ufficiali. Ai fini delle successive verifiche, pertanto, verranno utilizzate la planimetria catastale depositata nel febbraio 2013 e le informazioni contenute in visura catastale storica, risalenti al novembre 1969 e antecedenti all'impianto meccanografico.

Dal confronto tra lo stato di fatto rilevato durante il sopralluogo e la suddetta planimetria catastale è emersa la copertura della terrazza di retro prospetto con una struttura precaria in ferro e lamiera (Foto 37 e 38).

Sono state effettuate, altresì, modeste modifiche alla distribuzione interna dell'appartamento mediante l'apertura di nuove porte su alcuni tramezzi interni.

Al valore di vendita dell'immobile sarà decurtato il costo per l'allineamento urbanistico delle opere regolarizzabili con CILA tardiva, per opere di diversa distribuzione interna già realizzate, e per la regolarizzazione della copertura precaria di retro prospetto ai sensi dell'art. 20 della L.R. 4/2003, stimabili in complessivi € 3.500,00 (compresa sanzione, parcella professionisti per regolarizzazione all'edilizia privata e al catasto, oneri e oblazioni comunali).

SINTESI E METODOLOGIA DELLA STIMA

Per stimare il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima, in seguito ad un'analisi approfondita del mercato immobiliare della zona in cui è localizzato il bene, si è operato come segue:

- determinazione del valore di mercato tramite giudizio di stima sintetico con il metodo della normalizzazione dei prezzi (vista l'esiguità e la non perfetta omogeneità del campione di beni considerato nella comparazione);
- verifica del valore individuato tramite un giudizio di stima analitico con il metodo della capitalizzazione dei redditi;
- confronto tra i valori trovati e formulazione del giudizio di stima finale.



STIMA DEL VALORE DI MERCATO CON PROCEDIMENTO SINTETICO – COMPARATIVO

Per poter procedere con il metodo della stima sintetica comparativa, preliminarmente sono stati ricercati sul mercato locale un numero sufficiente di immobili aventi caratteristiche simili al bene oggetto di valutazione. Vista l'esiguità e la non perfetta omogeneità del campione di beni, si è proceduto alla normalizzazione dei prezzi mediante l'applicazione di appositi coefficienti. Al fine di ottenere dati significativi sono state prese in considerazione le caratteristiche principali che connotano i beni presenti sul mercato immobiliare dei locali ad uso magazzino/deposito o commerciali. Sono stati attribuiti degli incrementi o dei decrementi in funzione della zona e dello stato di vetustà (che contempla l'età e lo stato manutentivo) degli immobili comparati. I risultati di tali valutazioni hanno condotto alla determinazione del più probabile valore di mercato, espresso in €/mq, dell'immobile oggetto di stima, tenendo conto che tutte le misurazioni sono riferite ai mq commerciali.

Di seguito è riportata una tabella di sintesi:

elemento	richiesta	Abbattimento %	prezzo abbattuto	mq	prezzo €/mq	piano	indice piano	indice posizione	indice di vetustà	prezzo ponderato
Comparable 1	€ 50.000,00	5,00%	€ 47.500,00	72	€ 659,72	2	0,85	1	0,75	€ 420,57
Comparable 2	€ 85.000,00	10,00%	€ 76.500,00	50	€ 1.530,00	1	0,9	1	0,7	€ 963,90
Comparable 3	€ 48.000,00	5,00%	€ 46.550,00	44	€ 1.057,95	T	1	1	0,7	€ 740,57
Comparable 4	€ 52.000,00	5,00%	€ 49.400,00	45	€ 1.097,78	T+sop	0,95	1	0,7	€ 730,02
Comparable 5	€ 53.000,00	5,00%	€ 50.350,00	61	€ 825,41	4	0,8	1	0,8	€ 528,26
Comparable 6	€ 40.000,00	3,00%	€ 38.800,00	45	€ 862,22	2	0,85	1	1	€ 732,89
Comparable 7	€ 70.000,00	5,00%	€ 66.500,00	73	€ 910,96	1	0,9	1	0,85	€ 696,68
Comparable 8	€ 48.000,00	3,00%	€ 46.560,00	56	€ 831,43	1	0,9	1	0,85	€ 636,04
prezzo medio €/mq con taglio alti										€ 677,44

Figura 30 - tabella sintesi stima sintetica comparativa

Attraverso il procedimento descritto si è giunti ad individuare, per il bene immobile oggetto di stima, un valore di mercato unitario pari a 677,44 €/mq.

caratteristiche posizionali estrinseche	caratteristiche posizionali intrinseche	superficie commerciale mq	valore unitario €/mq	valore totale
centro urbano	edificio epoca 1930; discreto stato conservativo	115	677,44	€ 77.905,60

Figura 31 - tabella riassuntiva valore stimato con metodo sintetico

Per cui si ritiene verosimile che il più probabile valore di stima del bene immobile, calcolato per via sintetica comparativa con il metodo della normalizzazione dei prezzi, sia pari a € 77.905,60.



STIMA DEL VALORE DI MERCATO CON PROCEDIMENTO ANALITICO – RICOSTRUTTIVO

Come verifica del valore di stima individuato tramite il procedimento sintetico si è proceduto con la determinazione del più probabile valore di mercato del bene immobile oggetto di valutazione anche attraverso un procedimento di stima di tipo analitico. Questo procedimento parte dal presupposto economico che esiste un'equivalenza tra il valore patrimoniale di un bene e il reddito che questo stesso bene è in grado di dispiegare: quindi calcola il valore di mercato in funzione del reddito annuale dell'immobile che viene diviso per un opportuno saggio di capitalizzazione, parametro che riflette sia il prezzo d'uso del capitale impiegato nell'acquisto del bene economico, sia il livello di rischio connesso all'investimento immobiliare. Il procedimento di stima di tipo analitico – ricostruttivo prende dunque il nome di capitalizzazione dei redditi.

Operativamente, nella formulazione del giudizio di stima si è seguito il seguente schema:

1. Si è innanzitutto stimato il valore del **reddito lordo annuale** dispiegato dall'immobile (sempre tenendo conto della teoria dell'ordinarietà), calcolandolo come somma di 12 mensilità;
2. Si è proceduto con la determinazione e quantificazione delle **spese in detrazione** contenute nel reddito lordo e – una volta individuate queste ultime – si è poi calcolato il **reddito annuale netto** come semplice differenza tra il reddito annuale lordo e le spese;
3. Si è proseguito con la stima del **saggio di capitalizzazione ordinario** relativo alla zona in cui il bene è collocato, attraverso un procedimento di tipo analitico il quale – partendo da un valore medio del saggio netto desunto da fonti indirette – operato attraverso l'apporto di aggiunte e/o detrazioni al saggio medio in funzione delle varie caratteristiche dell'immobile (caratteristiche posizionali estrinseche, caratteristiche posizionali intrinseche, caratteristiche intrinseche, caratteristiche produttive).

Una volta ottenuti questi dati, si è diviso il reddito annuale, al netto delle spese in detrazione, per il saggio di capitalizzazione "corretto" mediante le aggiunte e/o detrazioni. In questo modo si è individuato il valore del bene immobile per via analitico – ricostruttiva.



DETERMINAZIONE DEL REDDITO LORDO ANNUO

Non sono stati rintracciati sul mercato reale immobili, immessi in locazione su portali specializzati, con caratteristiche simili a quello oggetto di stima. Per la determinazione del reddito lordo annuo ci si è basati, pertanto, sulle quotazioni più aggiornate rilevate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) per gli immobili situati nella zona B/7 Centrale/Borgo Vecchio relative al primo semestre 2021 e sulle quotazioni di affitto rintracciate sul Borsino Immobiliare, pesate sulla scorta dell'esperienza e della conoscenza diretta del mercato immobiliare locale.

Alla luce delle suddette valutazioni va certamente tenuto in considerazione che i valori tabellari riportati nei citati archivi sono riferiti alle tipologie di locali ad uso deposito/magazzino che costituiscono l'ordinarietà per l'area, generalmente situati ai piani cantinati e con caratteristiche di minor pregio rispetto a quello oggetto di stima. L'immobile ha un'ottima esposizione e accessibilità su strada, è posizionato a pochi metri dalla piazza principale del quartiere e dalla via Principe di Scordia, e di certo ha una maggiore appetibilità sul mercato rispetto alla maggior parte dei locali con medesima destinazione d'uso rintracciabili della zona.

Nella scelta del canone di locazione da utilizzare si ritiene opportuno orientarsi su valori superiori rispetto a quelli rintracciati nella tabella di seguito riportata: relativi ai beni del Comune di Palermo, forniti da fonti indirette (Agenzia del Territorio - Osservatorio del Mercato Immobiliare):

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 1

Provincia: PALERMO

Comune: PALERMO

Fascia/zona: Centrale/BORGO VECCHIO

Codice di zona: B7

Microzona catastale n.: 7

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale



Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	840	1150	L	2,7	4	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	700	1050	L	2,5	3,2	L
Box	NORMALE	750	1050	L	3,4	5	L

Figura 32 - quotazioni OMI

Tenuto conto che l'immobile ad oggi risulta locato ad un canone lordo di € 400,00 mensili, che rappresenta il reale apprezzamento sul mercato del bene, equivalenti a circa 3,48 €/mq mese, date le caratteristiche peculiari dell'immobile oggetto di valutazione si ritiene prudenzialmente congruo adottare per la stima un canone di locazione lordo pari a 3,48 €/mq x mese, valore superiore a quelli tabellari OMI, da cui è facile ottenere il reddito netto annuo.

DETERMINAZIONE DEL REDDITO NETTO ANNUO

Calcolato che l'immobile ha una superficie commerciale di 115 mq:

1. Il **reddito annuale lordo** ritenuto congruo è pari a 3,48 €/mq mes. x 115 mq x 12 mensilità = € 400,20 x 12, pari a € 4.802,40;

2. Le spese in detrazione hanno un'incidenza media del 25%;

È sufficiente sottrarre al reddito annuale lordo la quota percentuale occupata dalle spese in detrazione per ottenere il valore del **reddito netto annuo**:

$$€ 4.802,40 - (4.802,40 \times 0,25) = € 3.601,80$$



superficie commerciale computata secondo il DPR 138/98 (OMI) mq	canone mensile lordo €/mq	canone mensile lordo €	% accan. sp. 25 %	reddito netto annuo
115	€ 3,48	€ 400,20	€ 300,15	€ 3.601,80

Figura 33 - sintesi del reddito netto annuo

Per cui si ritiene verosimile, alla data odierna, **che il più probabile canone di locazione netto annuo per il bene immobile in oggetto di stima sia pari a € 3.601,80.**

STIMA ANALITICA DEL SAGGIO DI CAPITALIZZAZIONE

Per quanto riguarda il calcolo del saggio di capitalizzazione da applicare alla formula di capitalizzazione dei redditi, si è fatto inizialmente riferimento alle percentuali medie suggerite da Orefice (Estimo, volume II, 1996) in ragione della localizzazione e del segmento di mercato considerato;

le percentuali minime, massime e medie sono riportate nella tabella sottostante:

	saggio di capitalizzazione netto		
	minimo	massimo	medio
centro di grande dimensione	0,50%	4,50%	2,50%
centro di media dimensione	1,50%	5,50%	3,50%
centro di limitata dimensione	2,00%	6,00%	4,00%

Figura 34 - saggi di capitalizzazione da Orefice (Estimo, Volume II, 1996)

Nel caso in oggetto si è scelto di partire da un saggio netto del 4,00% (superiore ai valori medi per i centri di grande dimensione e prossimo ai valori massimi), poiché l'immobile oggetto di stima si trova ai margini del centro, ed è più isolato rispetto ad uno stesso immobile che si trova in centro e con servizi più accessibili.

Una volta determinato il saggio medio di capitalizzazione si è proceduto tramite procedimento analitico a "regolarizzarlo" con l'apporto di specifici coefficienti (aggiunte e detrazioni) che tengono conto dei quattro gruppi di caratteristiche dell'immobile (caratteristiche posizionali estrinseche, caratteristiche posizionali intrinseche, caratteristiche intrinseche, caratteristiche produttive).

Questi coefficienti sono sempre stati desunti dalle indicazioni fornite dall'Orefice che per ogni gruppo di caratteristiche (e per varie voci all'interno di ogni gruppo) ha stabilito dei range di percentuali che possono essere aggiunte o sottratte.

- Se l'immobile oggetto di stima presenta caratteristiche che sono uguali al "bene tipo" a cui il saggio medio fa riferimento, la percentuale da aggiungere è 0% (significa che le caratteristiche sono uguali);

- Se l'immobile oggetto di stima presenta caratteristiche inferiori rispetto al "bene tipo" a cui il saggio medio fa riferimento, la percentuale relativa (anche parziale) dovrà essere aggiunta perché caratteristiche inferiori comportano un minore valore dell'immobile e quindi un maggior valore del saggio di capitalizzazione;

- Se l'immobile oggetto di stima presenta caratteristiche superiori rispetto al "bene tipo" a cui il saggio medio fa riferimento, la percentuale relativa (anche parziale) dovrà essere sottratta perché caratteristiche superiori comportano un maggiore valore dell'immobile e quindi un minor valore del saggio di capitalizzazione.

Di seguito è riportata la tabella riassuntiva con i valori dei coefficienti di aggiunte e detrazioni al saggio medio, suddivise secondo i quattro gruppi di caratteristiche (indicazioni dell'Orefice):



caratteristiche che intervengono sulla definizione dello specifico saggio	% proposte da Orefice	aggiunte	detrazioni	motivazione
Caratteristiche posizionali estrinseche				
centralità dell'ubicazione rispetto al centro urbano. Livello dei collegamenti e del servizio dei trasporti	± 0,22%		-0,22%	l'immobile si trova a ridosso del centro urbano
presenza di attrezzature collettive (scuole, mercati, edifici pubblici, ecc.) a distanza pedonale	± 0,28%		-0,28%	l'immobile si trova in posizione baricentrica rispetto alle zone di interesse collettivo
Qualificazione dell'ambiente esterno. Idoneità insediativa. Previsione di peggioramenti o miglioramenti ambientali.	± 0,10%		-0,10%	l'immobile si trova in zona soggetta a miglioramenti ambientali
Livello di inquinamento ambientale. Presenza di verde pubblico o privato	± 0,80%	0,50%		l'immobile si trova in un contesto di alto inquinamento ambientale e di scarso livello verde, contesto silenzioso
Disponibilità di spazi pubblici o privati utilizzabili a parcheggio	± 0,60%	0,40%		discreta possibilità di rintracciare zone parcheggio
Caratteristiche posizionali intrinseche				
Caratteristiche di panoramicità	± 0,36%	0,36%		scarso panoramicità
Caratteristiche di prospicenza e luminosità	± 0,20%	0,20%		basso livello di luminosità e poco indipendente
Quota rispetto al piano stradale	± 0,08%	0,08%		scarso isolamento
Dimensioni subordinarie o superordinate degli spazi esterni	± 0,06%		-0,02%	pochi spazi esterni, comunque esistenti
Caratteristiche intrinseche				
Grado di rifinitura interna ed esterna. Livello tecnologico e di efficienza dei servizi	± 0,16%	0,12%		scarso
Necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria. Sicurezza delle situazioni strutturali	± 0,12%	0,08%		discreta condizione esterna con esigenza di manutenzione ordinaria e straordinaria interna
Età dell'edificio	± 0,10%	0,10%		fascia compresa tra gli 80 e i 100 anni
Caratteristiche produttive				
Possibilità di dilazioni nei pagamenti (anche per la presenza di mutui edilizi)	± 0,06%		-0,06%	alta possibilità
Suscettibilità di trasformazioni, adattamenti e modifiche di destinazione	± 0,04%		-0,04%	buona suscettibilità alla trasformazione e alla rivalutazione del bene
		1,84%	-0,80%	1,04%

Figura 35 - determinazione del saggio di capitalizzazione

Partendo da un saggio netto del 4,00%, con un'aggiunta complessiva di 1,04%, **il saggio di capitalizzazione per la stima analitica del valore di mercato è pari al 5,04%.**

CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI

Calcolato che:

1. Il reddito netto annuale è stato quantificato in € 3.601,80;

2. Il saggio di capitalizzazione netto – stimato partendo da un valore medio suggerito dall’Orefice a cui sono state aggiunte e tolte percentuali di “normalizzazione in base ai quattro gruppi di caratteristiche che definiscono le particolarità dell’immobile – si quantifica al 5,97 %.

È facile trovare a quanto ammonta il valore di mercato del bene immobile oggetto di stima per via analitica. È sufficiente dividere il reddito annuale netto per il saggio di capitalizzazione così individuato per ottenere il valore di mercato dell’immobile oggetto di stima:

$$€ 3.601,80 / 5,04 \% = € 71.464,29.$$

CONCLUSIONI – IMMOBILE 1

Attraverso una stima analitica con il metodo della capitalizzazione dei redditi si è giunti ad individuare per il bene immobile oggetto di stima un valore di mercato pari a € 71.464,29. Come si evince dalla seguente tabella di sintesi:

capitalizzazione dei redditi	
Reddito netto annuo	€ 3.601,80
Saggio di capitalizzazione medio	4,00%
Aggiunte	1,84%
Detrazioni	-0,80%
Saggio di capitalizzazione	5,04%
Valore di mercato	€ 71.464,29

Figura 36 - sintesi stima analitica

Per cui si ritiene verosimile, che il più probabile valore di stima del bene immobile calcolato per via analitica, sia pari a € 71.464,29.

FORMULAZIONE DEL GIUDIZIO DI STIMA DEL VALORE DI MERCATO

Dato che i valori trovati con i due procedimenti si scostano di una percentuale del 9,015 %, si ritiene che il più probabile valore di stima del bene immobile si possa calcolare come media aritmetica tra i due valori rintracciati (€ 77.905,60 e € 71.464,29) e che sia pari a € 74.685,21.



A questo valore, che avrebbe oggi il bene se fosse urbanisticamente regolare e commerciabile, vanno sottratti i costi precedentemente descritti per il ripristino dello stato legittimo conferme alla planimetria che, ammontano a € 3.500,00.

Il valore dell'immobile è uguale a € 74.685,21 - € 3.500,00 = € 71.185,21.

Per cui si ritiene verosimile, che il più probabile valore di stima del bene immobile al punto 3, calcolato come valore medio tra quelli ottenuto con il metodo analitico e il metodo sintetico, al netto dei costi relativi al ripristino delle difformità e della regolarizzazione urbanistica, **in cifra tonda, sia pari a € 71.000,00,** pari circa a 617 €/mq (leggermente inferiore ai valori di riferimento).

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



SINTESI

IMMOBILE 1 - MAGAZZINO al piano terra sito a Palermo in **via dello Speziale ai nn. 109 e 111**, identificato al N.C.E.U. al Foglio n. 120, Part. 20 e Sub 1:

- **Valore commerciale immobile: € 44.500,00** (quarantaquattromilacinquecento/00);

IMMOBILE 2 - APPARTAMENTO al piano terra sito a Palermo in **via Rosina Muzio Salvo n. 23**, identificato al N.C.E.U. al Foglio n. 120, Part. 176 e Sub 2:

- **Valore commerciale immobile: € 24.000,00** (ventiquattromila/00);

IMMOBILE 3 - APPARTAMENTO al piano terra sito a Palermo in **via Rosina Muzio Salvo n. 35**, identificato al N.C.E.U. al Foglio n. 120, Part. 668 e Sub 3:

- **Valore commerciale immobile: € 71.000,00** (settantunomila/00);

Si precisa che la società al momento, risulta esclusivamente titolare della nuda proprietà degli immobili in oggetto e che su di essi esiste il diritto di usufrutto iscritto in favore di altri soggetti come di seguito specificato:

- - usufrutto per 1/2;
- - usufrutto per 1/2;
- nuda proprietà per 1/1;

pertanto, in funzione dei diritti che vanta la società, il valore di vendita dei beni dovrà essere calcolato al momento dell'alienazione degli stessi.

Certo di avere operato fedelmente all'incarico conferitomi dal curatore del fallimento in oggetto, rassegno in data odierna la presente perizia di stima.

Palermo, 30 gennaio 2022

ASTE GIUDIZIARIE.it
In fede

Arch. Augusto Massimo Tedesco


Arch. AUGUSTO MASSIMO TEDESCO
N. 4800

ASTE GIUDIZIARIE.it

