

RELAZIONE TECNICA

Oggetto: Perizia di stima e conformità urbanistica edilizia e catastale di un immobile sito nel Comune di Palermo, in Via Filippo Brunelleschi n°54/D, PT, identificato all'N.C.E.U. dello stesso Comune al foglio di mappa n°38, particella n°4810, sub. n°4.

Data incarico: 14/12/2022

Il Tecnico
Ing. Giorgio Orlando

La Committenza
Claudia Costruzioni S.r.l.

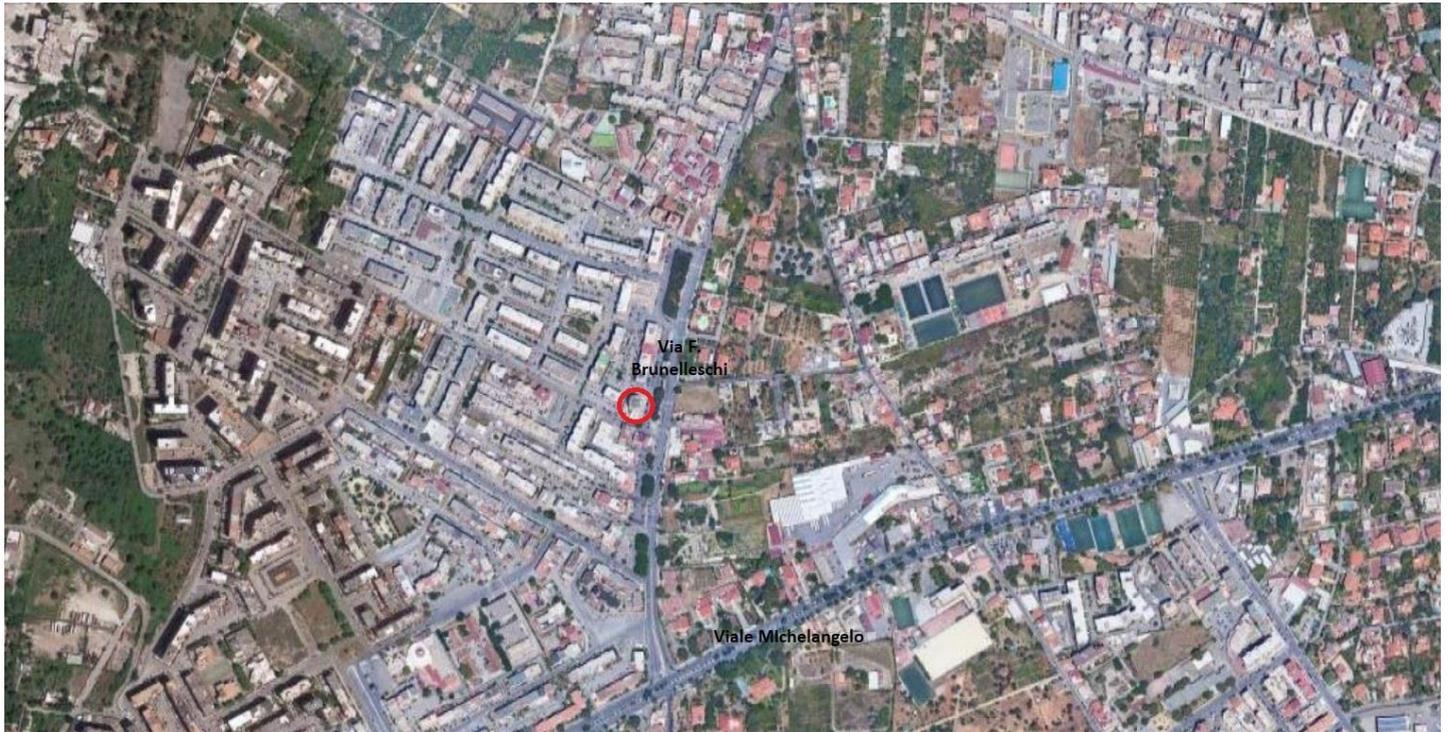
INDICE

1. Premessa	2
2. Individuazione planimetrica dell'immobile.....	3
3. Descrizione generale dell'immobile	4
4. Caratteristiche e consistenza dell'immobile	5
5. Stima del valore di mercato	6
6. Regolarità urbanistica edilizia e catastale	8
7. Ipotesi e limiti della stima	8
8. Conclusioni.....	9

1. Premessa

In data 14/12/2022, il sottoscritto Ing. Giorgio Orlando, nato a Palermo il 18/12/1989, C.F. RLNGRG89T18G273Q, con studio professionale in Palermo all'indirizzo Via E. Amari n. 51, iscritto regolarmente all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Palermo al numero d'albo 9276, in qualità di Amministratore Unico della Ditta Ambrogio Castellano 1869 S.r.l., è stato incaricato alla redazione della presente relazione tecnica per la perizia di stima e conformità urbanistica edilizia e catastale dell'immobile in oggetto, dalla Ditta "Claudia Costruzioni S.r.l." in liquidazione, la cui Legale Rappresentante è la Sig.ra Pierangela Spoto, nata ad Agrigento (AG), il 10/02/1971 con studio in Viale Francia, n. 11/A – 90146 - C.F. SPTPNG71B50A089G.

2. Individuazione planimetrica dell'immobile



LEGENDA



Individuazione dell'immobile in oggetto

3. Descrizione generale dell'immobile

Il bene oggetto di stima è un immobile a destinazione negozi e botteghe, ubicato in via Filippo Brunelleschi n. 54/D, PT, nel Comune di Palermo, censito al NCEU al foglio 38, particella 4810, Subalterno 4.

L'edificio confina a Est con Via Filippo Brunelleschi, a Sud con Via Parrini, a Nord con una zona limitrofa al parcheggio del fabbricato contiguo e a Ovest con un'altra proprietà aliena.

L'edificio è situato in zona periferica, lungo la strada comunale Via Filippo Brunelleschi, in prossimità di Viale Michelangelo, a cui essa è collegata Viale Regione Siciliana, ovvero la principale arteria stradale della città di Palermo. Risulta quindi essere ben servito sotto il profilo infrastrutturale, sia per quanto riguarda l'accessibilità, sia per ciò che concerne la viabilità interna, che appare ben sviluppata.

Dal punto di vista dei trasporti, l'immobile è ubicato in una zona ove si collocano, a distanza di pochi metri, diverse fermate dei mezzi pubblici, come gli autobus.

Per quanto riguarda i servizi, l'immobile si inserisce in un contesto urbano abbastanza dinamico sotto il profilo commerciale. Nelle vicinanze è possibile trovare uffici pubblici, scuole, negozi, farmacie, parcheggi e locali di ristorazione.

4. Caratteristiche e consistenza dell'immobile

L'unità oggetto della presente relazione fa parte di un fabbricato in c.a. di dieci piani fuori terra e un piano scantinato.

L'immobile, dalla visura catastale, risulta di Categoria C/1, Classe 8, Consistenza 45 mq e Superficie Totale di 53 mq.

L'unità è sita in Via Filippo Brunelleschi, n°54/D, PT, nel Comune di Palermo (PA), l'edificio è stato costruito nel periodo compreso fra il 1982-1983, così come risulta dai dati desunti dall'atto di Concessione del Comune di Palermo n.332 del 06/07/1982 e dal Certificato di Conformità depositato all'ufficio del Genio Civile del Comune di Palermo n. 1494 in data 01/02/1983.

L'immobile oggetto della seguente relazione risulta costituito dai seguenti locali:

- n. 1 ingresso;
- n.1 disimpegno;
- n.1 w.c..

Lo stato dell'immobile risulta da ristrutturare, in particolare in passato era presente un'attività di somministrazione di alimenti e bevande. E' presente l'impianto elettrico ed idrico-sanitario, ma gli stessi hanno bisogno di adeguati interventi di manutenzione ordinaria/straordinaria e di ripristino.

Gli orizzontamenti sono in latero-cemento e sono presenti rivestimenti in legno, il rivestimento in legno limitrofo alla zona cucina identifica un soppalco per il deposito della merce.

Sono presenti due diverse tipologie di rivestimenti delle pareti verticali interne, quali piastrelle in ceramica nella zona che durante la precedente attività commerciale era adibita a zona cucina e servizi igienici; mentre sono presenti piastrelle decorative effetto mattone nella zona che era adibita alla vendita.

5. Stima del valore di mercato

Il mercato delle compravendite immobiliari in Palermo riflette l'attuale trend stabile ma in lieve crescita del settore immobiliare, caratterizzata da un numero limitato di transazioni. Per tale ragione, si considerano, un numero sufficiente di compravendite relative a beni simili, in cui è possibile procedere alla stima facendo riferimento ai dati ricavabili da essi.

I principali listini e osservatori immobiliari consultati (Borsino Immobiliare e Agenzia delle Entrate) forniscono i valori dei fabbricati destinati a negozi del Comune di Palermo.

Il Borsino Immobiliare individua una macro-zona denominata zona periferia in cui il nostro immobile oggetto di valutazione è ubicato al suo interno:

- Negozi, da 720 €/mq a 1.118 €/mq;

L'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, invece, individua una zona semicentrale (E19 – Suburbana/Cruillas-Brunelleschi-Trabucco-Cep-Borgo Nuovo-Mango) all'interno della quale è ubicato l'immobile oggetto di valutazione, le cui quotazioni sono di seguito riportate:

- Negozi, tipologia "normale", da 680 a 1.100 €/mq;

Mediando i suddetti valori, si ricava la stima del valore unitario medio di mercato che ammonta a circa **904,50 €/mq** per i negozi.

Ditta Ambrogio Castellano 1869 S.r.l. – Unipersonale

Tale valore è stato confrontato con le quotazioni immobiliari di n. 3 edifici attualmente in vendita nella stessa zona con caratteristiche simili all'immobile oggetto di stima, prelevate dal portale di annunci immobiliari

IMMOBILIARE.IT. Nello specifico:

IMMOBILI IN VENDITA			
Superficie (mq)	Indirizzo	Prezzo di vendita (€)	Prezzo unitario (€/mq)
73	Via G. Besio 17	105.000	1.438,35 €
27	Via G. Besio 117	37.000	1.370,37 €
100	Via L. Vanvitelli 126	210.000	2.100,00 €
Prezzo Unitario Medio			1.636,24 €/mq

Confrontando e mediando i valori unitari medi di mercato ricavati da fonti dirette e indirette si ottiene un valore unitario medio di mercato pari a circa **1.270,37 €**.

Sviluppando il calcolo e considerando una superficie di 53 mq, per l'immobile in questione si può stimare un valore di mercato pari a 67.329,61 €, arrotondato in **67.500,00 €**.

6. Regolarità urbanistica edilizia e catastale

La regolarità urbanistica edilizia dell'immobile oggetto della seguente relazione è stata accertata mediante una ricerca documentale, in particolare dalle sopracitate Concessione Edilizia e Certificato di Conformità depositate, rispettivamente, all'ufficio del Comune di Palermo e all'ufficio del Genio Civile del Comune di Palermo.

Per quanto riguarda la regolarità catastale dell'immobile, dal sopralluogo svoltosi in data 18/01/2023, si è riscontrata un'unica difformità riguardante la presenza di una tramezzatura non presente nella planimetria catastale (vedasi Report Fotografico), di conseguenza non può essere confermata la piena conformità catastale. Per cui si consiglia, relativamente alla suddetta difformità, una demolizione della tramezzatura oppure alla regolarizzazione edilizia della stessa.

7. Ipotesi e limiti della stima

Nella stima del valore di mercato del bene oggetto di analisi si sono assunte le seguenti ipotesi:

- Le consistenze sono state desunte dalla documentazione catastale e parzialmente verificate in sede di sopralluogo;
- Qualsiasi variazione dell'immobile eventualmente avvenuta successivamente al sopralluogo non è stata considerata nel perimetro di valutazione;
- La stima è riferita al fabbricato considerato libero da persone e cose, vincoli, servitù e ipoteche, ove non diversamente specificato nel testo;
- La presente valutazione non tiene conto degli oneri e delle spese professionali necessari per la regolarizzazione delle difformità edilizie riscontrate, che potrebbero incidere sul valore di mercato.

8. Conclusioni

Alla luce delle considerazioni argomentate e sopra esposte, il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima ammonta a **67.500,00 € (sessantasettemila e cinquecento euro)**.

Questo report è emesso senza alcun pregiudizio.

Palermo, lì 23/01/2023

Il Tecnico incaricato
Ing. Giorgio Orlando



REPORT FOTOGRAFICO



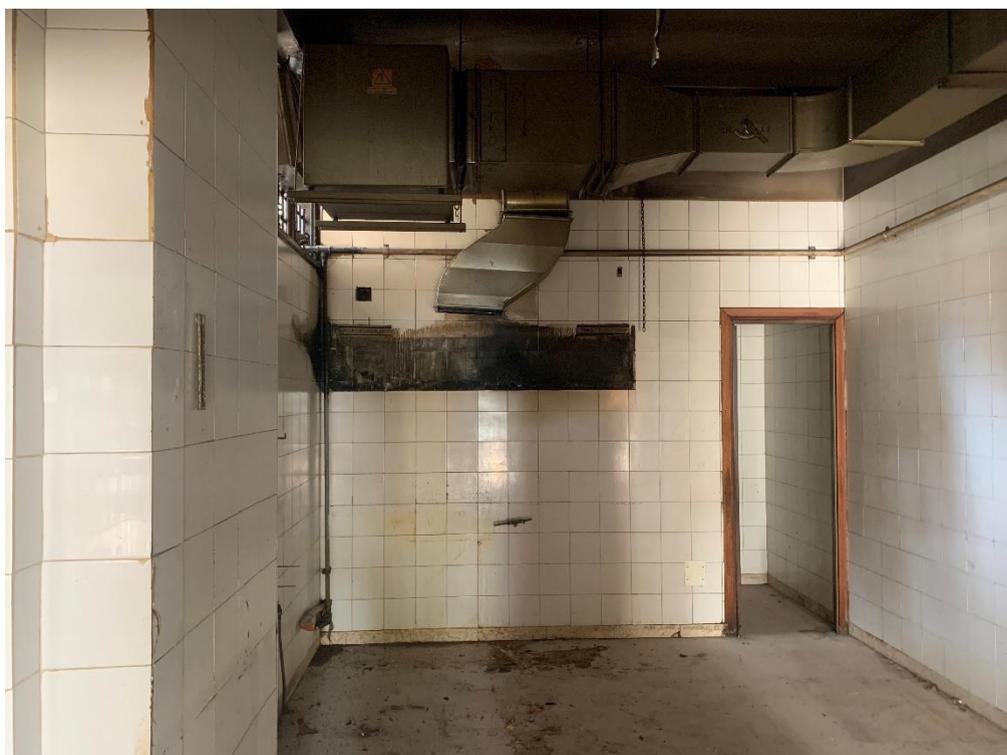
Vista prospettica dell'edificio di cui fa parte l'immobile



Prospetto Immobile oggetto di stima



Vista vano ingresso con tramezzatura non conforme



Vista vano ingresso (precedentemente cucina)



Vista servizi igienici



Vista Ingresso (precedentemente bancone vendita)