

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA PER LA
STIMA DEI BENI DI PROPRIETA' DELLA SOCIETA'**

* * * * *

La presente relazione viene divisa nei seguenti paragrafi:

1. Premessa

2. Breve descrizione dei beni

3. Accertamento di mercato e considerazioni tecniche

economiche

4. Stime dei beni

* * * * *

1. PREMESSA

In data 25 ottobre 2016, l'avvocato Guido Contrada, nato a Latina il 20 dicembre 1959, in qualità di Curatore Fallimentare dei beni in oggetto ha dato incarico al sottoscritto Arch. Zappulla Marco, nato a Palermo il 08.09.1972, iscritto all'Ordine degli Architetti, Paesaggisti, Pianificatori e Conservatori della provincia di Palermo al n°3631, al fine di predisporre un elaborato tecnico per la stima del valore dei beni stessi.

2. BREVE DESCRIZIONE DEI BENI

Nell'ambito del procedimento anzidetto, si procederà alla quantificazione dei beni riportati di seguito:

Via Empedocle Restivo n°82, 90144 Palermo

Tel. 0916709688 – Fax. 0917292856 – cell. 338.4790216

madzap@hotmail.com – marcozappulla@archiworldpec.it

1. Appezamento di terreno in Palermo, località Poggio Ridente

Foglio di mappa n°141, part.IIa 523, catastalmente esteso 831 mq ;

2. Appezamento di terreno in Palermo, località Poggio Ridente

Foglio di mappa n°141 part.IIe 544, 695, 696, 722, 933, 1.040 (ex 723B),

1.261 (ex 992/B) catastalmente esteso 5.065 mq ;

3. Appezamento di terreno in Palermo, località Poggio Ridente

Foglio di mappa n°141, part.IIe 1.628 (ex 648), 1.630 (ex 649), 1.716 e

1.718 (516) catastalmente esteso 5.478 mq ; (lotto già oggetto di

vendita del 13.06.2017) ;

4. Appezamento di terreno in Palermo, località Poggio Ridente

Foglio di mappa n°141, part.IIe 812 catastalmente esteso 622 mq ;

5. Appezamento di terreno in Palermo, località Poggio Ridente -

Boccadifalco Foglio di mappa n°141, part.IIe 494, 498, 499, 509, 510,

512, 628, 629, 639, 746, 749, 778, 779, 797, 810, 1215 (ex 638/b), 1216

(ex 639/b), 1407 (ex 497/b), 1408 (ex 497/c), 1409 (ex 497/d), 1411 (ex

497/f), 1427 (ex 506/b), 1428 (ex 506/c), 1454 (ex 750/b), 1458 (ex

781/b), 1460 (ex 782/b), 1462 (ex 783/b), 1464 (ex 758/b),

catastalmente esteso 37.787 mq ;

6. Appezamento di terreno in Palermo, località Poggio Ridente -

Boccadifalco Foglio di mappa n°141, part.IIe 1524 (ex 654/b), 1526 (ex

661/b), 1528 (ex 662/b), 1530 (ex 663/b), 1532 (ex 664/b),

Via Empedocle Restivo n°82, 90144 Palermo

2

Tel. 0916709688 - Fax. 0917292856 - cell. 338.4790216

madzap@hotmail.com - marcozappulla@archiworldpec.it

catastalmente esteso 2.284 mq (lotto già oggetto di vendita del 13.06.2017) ;

7. Appezamento di terreno in Palermo, località Poggio Ridente – Boccadifalco Foglio di mappa n°141, part.ile 1237 (ex 547/b), 1238 (ex 693) catastralmente esteso 1.110 mq ;

8. Appezamento di terreno in Palermo, località Poggio Ridente – Boccadifalco Foglio di mappa n°141, part.ile 615, 1069, 1109, 1112, catastralmente esteso 16.918 mq ;

9. Appezamento di terreno in Palermo, località Poggio Ridente – Boccadifalco Foglio di mappa n°141, part.ile 1583 (ex 675/b) catastralmente esteso 2.276 mq ;

10. Appezamento di terreno in Palermo, località Poggio Ridente – Boccadifalco Foglio di mappa n°141, part.ile 1588 (ex 540) catastralmente esteso 3.041 mq ;

11. Appezamento di terreno in Palermo, località Poggio Ridente – Boccadifalco Foglio di mappa n°143, part.ile 6, 11, 12, 17 catastralmente esteso 5.051 mq ;

12. Locale scantinato (S1) vincolato a parcheggio in Palermo via Narcisio Cozzo n°13/a e 13/i Foglio di mappa n°123 part. Ila 231 sub. 46 con due rampe di accesso carrabili, superficie coperta mq. 900 circa - zona censuaria 3, Categoria C/6, classe 8, Rendita € 3.672,06 ;

Via Empedocle Restivo n°82, 90144 Palermo

3

Tel. 0916709688 – Fax. 0917292856 – cell. 338.4790216

madzap@hotmail.com – marcozappulla@archiworldpec.it

13. Appezamento di terreno in Monreale (PA), Contrada Monte Caputo Foglio di mappa n°15, part.ile 28, 34, 35, 36, 49, 50, 363, 364 catastalmente esteso 21.806 mq (lotto già oggetto di vendita del 13.06.2017) ;

14. Appezamento di terreno in Monreale (PA), Contrada Monte Caputo Foglio di mappa n°15, part.ile 249, 250, 429 catastalmente esteso 9.003 mq ;

15. Appezamento di terreno in Monreale (PA), Contrada Monte Caputo Foglio di mappa n°15, part.ile 265 catastalmente esteso 1.725 mq ;

16. Appezamento di terreno in Monreale (PA), Contrada Caputo Timpone Scirocco Foglio di mappa n°14, part.ile 126 catastalmente esteso 3.996 mq ;

17. Appezamento di terreno in Piana degli Albanesi Località Dingoli Foglio di mappa n°4, part.lla 306, catastalmente esteso 11.340 mq ;

18. Appezamento di terreno in Piana degli Albanesi Località Dingoli Foglio di mappa n°4, part.ile 461 catastalmente esteso 1.786 mq ;

19. N° 1 villa unifamiliare in Piana degli Albanesi Contrada Lasi – Interno 3, Foglio di mappa n°4, particella 893, sub1, Categoria A7,

Via Empedocle Restivo n°82, 90144 Palermo

4

Tel. 0916709688 – Fax. 0917292856 – cell. 338.4790216

madzap@hotmail.com – marcozappulla@archiworldpec.it

sezione urbana; estesa mq. 140 per 7 vani; comprensivo di terreno di pertinenza;

20. N° 1 villa unifamiliare in Piana degli Albanesi Contrada Lasi – Interno 7, Foglio di mappa n°4, particella 895, Categoria A7, sezione urbana; estesa mq. 140 per 7 vani ; comprensivo di terreno di pertinenza;

21. N° 1 villa unifamiliare in Piana degli Albanesi Contrada Lasi – Interno 8, Foglio di mappa n°4, particella 896, Categoria A7, sezione urbana; estesa mq. 140 per 7 vani ; comprensivo di terreno di pertinenza;

22. N° 1 villa unifamiliare in Piana degli Albanesi Contrada Lasi – Interno 9, Foglio di mappa n°4, particella 897, Categoria A7, sezione urbana; estesa mq. 140 per 7 vani ; comprensivo di terreno di pertinenza;

3. ACCERTAMENTO DI MERCATO E CONSIDERAZIONI

TECNICHE ED ECONOMICHE.

Il metodo di stima che è stato utilizzato è quello sintetico che consiste nel determinare direttamente l'entità del valore venale tramite una comparazione tra l'appartamento di valore venale ignoto ed appartamenti analoghi di prezzo noto, raffrontati infine ai valori raccolti dall'Osservatorio dell' Agenzia del Territorio.

Via Empedocle Restivo n°82, 90144 Palermo

5

Tel. 0916709688 – Fax. 0917292856 – cell. 338.4790216

madzap@hotmail.com – marcozappulla@archiworldpec.it

Si tratta di avere la possibilità di potere istituire una serie di appartamenti/locali/terreni di cui si conosca il prezzo e che siano analoghi a quelli da valutare.

Per fare ciò occorre in pratica stabilire un parametro di raffronto tra quelli comunemente usati nel campo dell'estimo edilizio.

Essi sono:

- lo sviluppo della superficie espresso in metri quadrati;
- il numero dei vani;

In ogni caso il giudizio di stima si deve articolare come di seguito indicato:

1. Reperimento ed analisi dei parametri tecnico-economici idonei a determinare il valore del bene in oggetto ;
2. Analisi critica dei parametri economici ottenuti per la determinazione del più probabile valore di mercato ovvero valutazione della quantità di denaro che, attualmente, potrà essere pagata per esso in condizioni di libero mercato e libera contrattazione.

Effettuata una prima scelta dei fabbricati, di cui si conosce il prezzo complessivo e che si presentano analoghi a quello da valutare, cioè effettuata quella che in catasto viene detta operazione di qualificazione, si è proceduto ad analizzare più da

vicino quelle caratteristiche intrinseche ed estrinseche che più sono motivo determinante del loro valore e più rendono simili gli edifici che le posseggono.

Le caratteristiche intrinseche sono quelle proprie dell'immobile che si identificano con la sua ubicazione, esaminata secondo una serie di parametri di ordine topografico e morfologico, come la giacitura, l'esposizione, l'altitudine, la vista, la panoramicità.

Sulla qualità dell'ubicazione ha poi influenza determinante la struttura territoriale di ordine superiore che contiene l'oggetto della stima e ne costituisce la qualità in quanto è direttamente riferibile al contesto geografico in termini di viabilità di sistemi e mezzi di collegamento e trasporto.

Sulla definizione del valore di stima di un immobile risulta essere determinante anche la sua forma, intesa sia dal punto di vista geometrico e dimensionale definendo così conformazione, ampiezza e dimensione del bene, sia definibile categorialmente, secondo diversi sistemi di classificazione che ne individuano la funzione effettiva o potenziale e la categoria morfologica o costruttiva.

La funzione di un immobile è direttamente ricavabile dalla sua utilizzazione, ne consente la classificazione e ne costituisce la destinazione d'uso che può essere in generale temporanea o

permanente.

Le caratteristiche estrinseche di un bene si riferiscono, invece, a qualcosa che non riguarda il bene in sé o le sue potenzialità, ma le modalità con le quali il bene stesso viene impiegato.

Il fattore estrinseco più determinante, agli effetti della definizione del valore di un bene è la sua disponibilità, comprovata nella maggior parte dei casi dal titolo di proprietà che può essere ridotta o limitata da fattori politici e legislativi variabili da paese a paese, che si esprimono soprattutto attraverso eventuali vincoli di natura urbanistica.

In generale, sulla disponibilità del bene influirà inoltre la regolarità amministrativa riguardante permessi, autorizzazioni e concessioni edilizie connessi con le modalità di uso e di realizzazione.

L'irregolarità amministrativa nei riguardi della normativa vigente che ne consente l'uso, può limitarne la disponibilità sino a porlo in condizioni di non uso o di sequestro.

Seguendo le suddette indicazioni gli immobili sono stati raggruppati in tante classi, avendo così effettuato l'operazione di classificazione, ed in ogni classe sono stati inseriti edifici con caratteristiche omogenee.

Effettuata la misurazione della consistenza dell'immobile, secondo

il parametro prescelto, e tenuto conto, delle condizioni di vetustà e manutenzione dello stesso, nel suo complesso, sono stati ricavati i prezzi unitari afferenti ai singoli immobili, in ogni classe vi saranno tanti prezzi unitari quanti saranno gli appartamenti contenuti nella classe; questa assumerà il prezzo più probabile pari al valore risultante dalla media dei prezzi esistenti in essa.

Infatti, il prezzo più probabile è quello che ha la maggior frequenza che, secondo la legge di Gauss, coincide in entità con il risultato della media dei termini che compongono la serie.

Nel caso in esame sono stati prescelti due parametri di raffronto:

- lo sviluppo della superficie espresso in metri quadrati;
- i valori raccolti dall'Osservatorio dell'Agenzia del Territorio.

4. STIMA DEI BENI

Il metodo di stima utilizzato si conclude con l'atto sintetico che porta a classare l'immobile secondo la comparazione delle caratteristiche fisiche di esso con quelle rappresentative delle classi; si è effettuato in questo modo il classamento dell'immobile, che ha assunto il più probabile valore venale in base ai più probabili prezzi rappresentativi delle classi.

La superficie complessiva (Sc), alla quale, ai fini della determinazione del più probabile valore di mercato dell'unità

immobiliare si applica il costo unitario a metro quadrato, è costituita ,
 ai sensi del D.M. 10 maggio 1977, dalla somma della superficie utile
 abitabile (Su), al netto di muri e tramezzi, e dal 60 % del totale delle
 superfici non residenziali (Snr):

$$Sc = Su + (0.60 \times Snr)$$

Secondo il procedimento sopra descritto, tenuto conto delle
 valutazioni già sviluppate dal CTU, Ing. Giuseppe De Feo, delle
 valutazioni dell' Agenzia del Territorio, delle caratteristiche intrinseche
 ed estrinseche, delle condizioni di vetustà e lo stato di manutenzione
 dei beni, si è arrivati all'attualizzazione dei seguenti prezzi unitari:

LOTTO 1: mq 831 x per € 7,10 al metro quadrato di superficie;

il suo valore sarà di : **€ 5.900,10**

LOTTO 2 mq 5.065 per € 4,80 al metro quadrato di superficie;

il suo valore sarà di : **€ 24,312,00**

LOTTO 3 **già oggetto di vendita senza incanto del 13.06.2017**

LOTTO 4 mq 622 per € 7,10 al metro quadrato di superficie;

il suo valore sarà di : **€ 4.416,20**

LOTTO 5 mq 37.787 per € 3,10 al metro quadrato di superficie;

il suo valore sarà di : **€ 117.139,70**

LOTTO 6 **già oggetto di vendita senza incanto del 13.06.2017**

Via Empedocle Restivo n°82, 90144 Palermo

10

Tel. 0916709688 – Fax. 0917292856 – cell. 338.4790216

madzap@hotmail.com – marcozappulla@archiworldpec.it

LOTTO 7 mq 1.110 per € 7,10 al metro quadrato di superficie;

il suo valore sarà di : € **7.881,00**

LOTTO 8 mq 16.918 per € 4,80 al metro quadrato di superficie;

il suo valore sarà di : € **81.206,40**

LOTTO 9 mq 2.276 per € 7,10 al metro quadrato di superficie;

il suo valore sarà di : € **16.159,60**

LOTTO 10 mq 3.041 per € 7,10 al metro quadrato di superficie;

il suo valore sarà di : € **21.591,10**

LOTTO 11 mq 5.051 per € 3,80 al metro quadrato di superficie;

il suo valore sarà di : € **19.193,80**

LOTTO 12 mq 900 per € 600,00 al metro quadrato di superficie;

il suo valore sarà di : € **540.000,00**

LOTTO 13 già oggetto di vendita senza incanto del 13.06.2017

LOTTO 14 mq 9.003 per € 17,00 al metro quadrato di superficie;

il suo valore sarà di : € **153.051,00**

LOTTO 15 mq 1.725 per € 17,00 al metro quadrato di superficie;

il suo valore sarà di : € **29.325,00**

LOTTO 16 mq 3.996 per € 4,00 al metro quadrato di superficie;

il suo valore sarà di : € **15.984,00**

LOTTO 17 mq 11.340 per € 4,10 al metro quadrato di superficie;

il suo valore sarà di : € **46.494,00**

Via Empedocle Restivo n°82, 90144 Palermo

11

Tel. 0916709688 – Fax. 0917292856 – cell. 338.4790216

madzap@hotmail.com – marcozappulla@archiworldpec.it

LOTTO 18 mq 1.786 per € 2,00 al metro quadrato di superficie;

il suo valore sarà di : € **3.572,00**

LOTTO 19 mq 140,00 per € 850,00 al metro quadrato di superficie;

il suo valore sarà di : € **119.000,00**

LOTTO 20 mq 140,00 per € 1.180,00 al metro quadrato di superficie;

il suo valore sarà di : € **165.200,00**

LOTTO 21 mq 140,00 per € 1.180,00 al metro quadrato di superficie;

il suo valore sarà di : € **165.200,00**

LOTTO 22 mq 140,00 per € 1.180,00 al metro quadrato di superficie;

il suo valore sarà di : € **165.200,00**

che rappresentano i più probabili valori venali dei singoli immobili/terreni in oggetto, ottenuto con metodo sintetico.

Il totale della valutazione dei n°19 lotti (al netto dei tre lotti già venduti) è pari ad € **1.700.825,90**.

"In merito alle operazioni che mi sono state affidate, giuro di avere bene e fedelmente proceduto al solo scopo di far conoscere la verità."

Palermo 7 febbraio 2018

Il Tecnico

Architetto Marco Zappulla



Via Empedocle Restivo n°82, 90144 Palermo

12

Tel. 0916709688 – Fax. 0917292856 – cell. 338.4790216

madzap@hotmail.com – marcozappulla@archiworldpec.it