

TRIBUNALE DI PALERMO

SEZIONE IV PROCEDURE CONCORSUALI

Liquidazione Controllata n.23/2023



Oggetto: Consulenza Tecnica

LOTTO N. 1

Appartamento sito in Palermo, Via Giuseppe Crispi, n.131, P.3° identificato al  
N.C.E.U. del Comune di Palermo al foglio 49 particella 820, sub. 4

Giudice Delegato : Dott. Giuseppe Rini

Liquidatore: Avv. Marcello Mancia

C.T.: Ing. Salvatore Agrusa

SOMMARIO

PREMESSA ..... 3

SOPRALLUOGHI E OPERAZIONI PERITALI DI RITO ..... 3

DESCRIZIONE MATERIALE DEL LOTTO ..... 4

PROVENIENZA DELL’UNITA’ IMMOBILIARE..... 9

IDENTIFICAZIONE CATASTALE DELL’U.I.U. .... 10

VERIFICA DELLA CONFORMITA URBANISTICA/EDILIZIA. .... 14

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE ..... 17

VALUTAZIONE DEL BENE..... 18

CONCLUSIONI ..... 23

**ALLEGATI:**

A.01 Nomina /Autorizzazione CTU;

A.02 Report Fotografico;

A.03 Elaborato grafico;

A.04 Documentazione Attestato di Prestazione Energetica;

A.05 Provenienza Immobile;

A.06 Documentazione catastale;

A.07 Documentazione urbanistica;

A.08 OMI - Osservatorio Mercato Immobiliare;

A.09 Quotazioni borsino immobiliare.

**PREMESSA**

“Liquidazione Controllata n. 23/2023 – [REDACTED]” emessa dal Tribunale di Palermo - 4° Sezione Civile - Procedure Concorsuali – Sentenza n. 116/2023 pubblicata il 20.09.23 Rep. n. 128/23 nel procedimento iscritto al n. 187/2023 P.U.

In data 15.03.24 il Liquidatore, Avv. Marcello Mancia, inoltrava richiesta di nomina del sottoscritto Ing. Salvatore Agrusa con studio in Palermo nella via Damiani Almeyda n. 5 – iscritto all’Ordine degli Ingegneri della Provincia di Palermo al n. 5952, al fine di procedere alla valutazione dei beni immobili acquisiti all’attivo della procedura di liquidazione controllata, ovvero:

**1) appartamento sito in Palermo, Via Giuseppe Crispi, n.131, piano terzo identificato al N.C.E.U. del Comune di Palermo al foglio 49 particella 820, sub. 4, rendita catastale € 147,19, categoria A/4;**

**2) appartamento sito in Palermo, Via Gela, n.23, piano quarto identificato al N.C.E.U. del Comune di Palermo al foglio 53 particella 1863, sub. 9, consistenza 5,5 vani, categoria A/4.**

In data 18.03.24, il G.D. Dott. Giuseppe Rini autorizzava lo scrivente C.T. a procedere alla stima dei beni oggetto di liquidazione controllata (Cfr. Allegato n. 1).

**SOPRALLUOGHI E OPERAZIONI PERITALI DI RITO**

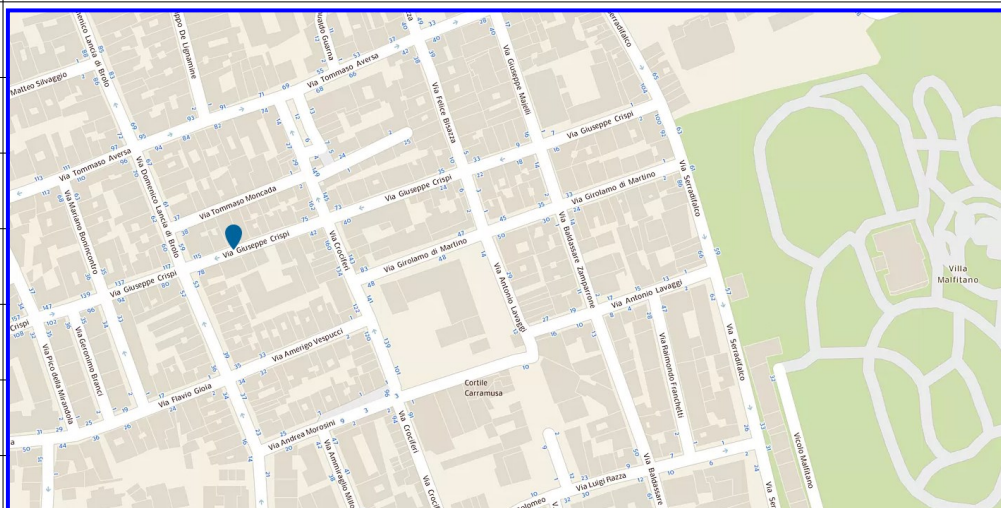
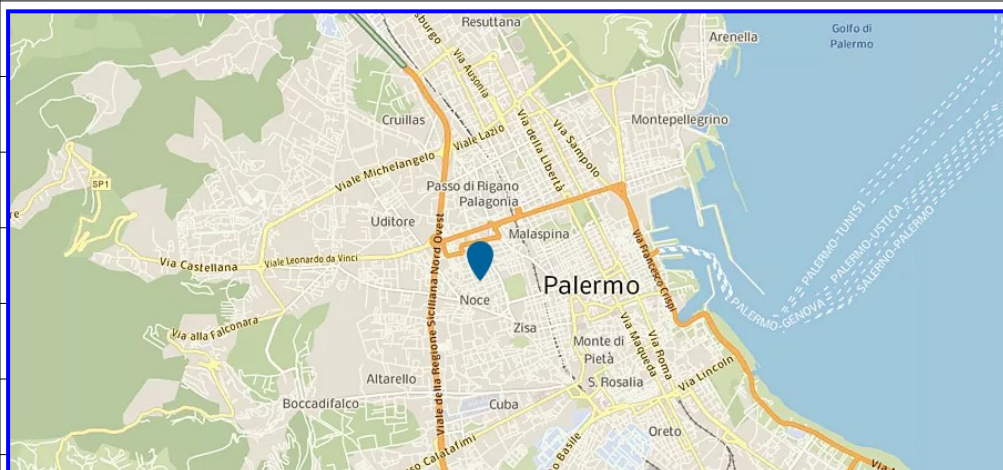
Per l’espletamento dell’incarico conferitogli, lo scrivente C.T., in data 28.05.2024 effettuava un primo accesso alla costante presenza del Liquidatore Avv. Marcello Mancia, ed acquisito tutti gli elementi necessari alla re-

dazione della presente relazione di valutazione, eseguendo un rilievo metri-
co, prendendo appunti su fogli separati e scattando varie fotografie
all'immobile sito in Palermo, Via Giuseppe Crispi, n.131, piano terzo identi-
ficato al N.C.E.U. del Comune di Palermo al foglio 49 particella 820, sub. 4

\*\*\*\*\*

### DESCRIZIONE MATERIALE DEL LOTTO

Il lotto oggetto della presente relazione di consulenza è ubicato nel Comune
di Palermo e ricade all'interno della sua quinta circoscrizione nella zona cen-
tro-occidentale della città, quartiere Noce, più precisamente in via Via Giu-
seppe Crispi all'altezza del civico n. 131.



**PALERMO**, quinto comune italiano per popolazione conta circa 635.000 abitanti (DATI ISTAT 2022) nonché capoluogo della Regione Siciliana e dell'omonima città metropolitana, sorge all'interno di una pianura di circa 100 km<sup>2</sup>, ( la Conca d'Oro) stretta tra il golfo e i monti calcarei, che prendono nome dalla città.

**QUARTIERE** - La Noce è il settimo quartiere di Palermo, in origine l'area attualmente edificata, faceva parte del Parco Normanno, cioè la riserva di caccia estiva dei sovrani che, proprio in quel periodo si trasferivano nel castello della Zisa. L'area era rigogliosa e piena di piante di ogni specie, per questo motivo anche dopo iniziò l'edificazione extra moenia in quest'area, nonostante la vicinanza con il centro storico, venne risparmiata a lungo. Nel quartiere sorge anche il "Baglio dei Crociferi" nella Piazza Crociferi, da cui diparte la via omonima che giunge fino alla porta che immette su via Noce. Era un complesso agricolo residenziale di proprietà dell'Ordine dei Chierici regolari Ministri degli Infermi (detti padri Crociferi) che avevano la loro Casa Professa presso la Chiesa di Santa Ninfa dei Crociferi, in via Maqueda, presso i Quattro Canti di Palermo. Risale ai primi del '600, ed è quindi la più vetusta architettura del quartiere, era costituita da un corpo centrale a più elevazioni, con magazzini al piano terra e sul lato orientale. Una grande cappella sovrastata da un rosone sorgeva sul lato destro del prospetto che si affacciava su di un baglio al cui centro sorgeva un fontanile. Il Baglio dei Crociferi era un tipico baglio padronale, chiuso da alte mura e vi si entrava attraverso un portale, tuttora esistente, decorato con grosse bugne rilevate. Negli anni '60 del novecento il cortile fu aperto sul lato nord, ed attualmente è attraversato

dalla via Tommaso Aversa. Il quartiere è attualmente contraddistinto da una grossa discontinuità edilizia, da un lato è limitato dalla Circonvallazione, che ne ha spaccato l'originale conformazione, dall'altro lato è chiuso dal quartiere della Zisa, mentre, verso Nord è chiuso dal quartiere Malaspina-Palagonia. All'interno del quartiere è ancora possibile trovare numerose ville sette-ottocentesche, incastonate tra strette vie e palazzi di più recente costruzione. Quale elenco non esaustivo: il Villino Guarnaschelli in stile neogotico; Villa Di Salvo Sardofontana, di Riela in stile classico tardo ottocentesco; la Villa Belmonte Ventimiglia alla Noce del secolo XVIII, opera di G.B. La Licata (più noto come fra' Felice da Palermo) che ricalca lo stile della omonima villa all'Acquasanta dello stesso proprietario; Casa Arcuri Di Marco neogotica del 1880; Casa Di Giorgi dei primi del '900 con modanature classiche, già sede del Collegio di studi filosofici e teologici dei Frati Minori conventuali, è sede ora del Commissariato di Polizia "Zisa"; la palazzina Naselli Flores del 1858 ora è inclusa nel complesso dell'Istituto S. Vincenzo de Paoli. Un importante e bella villa d'epoca in stile liberty, Casa Maurigi Zagarella edificato nel secolo XIX dal marchese Maurigi di Castelmaurigi si trova in via Noce nelle immediate vicinanze della piazza principale. Presso il quartiere ha sede il Centro Diocanale La Noce dell'Istituto Valdese di Palermo. Fulcro del quartiere è la piazza, che si trova al centro di esso, chiamata appunto piazza Noce. L'antico parco è ormai completamente scomparso per fare posto ad abitazioni di carattere economico, solo recentemente è stata ripristinata una parte del parco, chiamato Giardino della Zisa. L'economia è basata principalmente sul commercio con la presenza di moltissime attività commerciali. Inoltre è una zona strategica essendo vicina al centro storico e allo stesso tempo alla Circonvallazione

e quindi alle autostrade, verso Catania e verso Trapani.

### **IL FABBRICATO**

Il fabbricato, di cui fa parte integrante l'unità oggetto di analisi, costituito da quattro elevazione fuori terra, avente una struttura in muratura portante, solai in latero – cemento e copertura piana a terrazzo praticabile.

### **L'UNITA' IMMOBILIARE**

Varcato l'ingresso del civico 131, l'androne condominiale immette direttamente alla scala di collegamento che conduce ai piani che compongono il fabbricato; giunti al piano terzo, un primo disimpegno protetto da un cancelletto in ferro permette l'ingresso all'unità; varcata la soglia, alla data del sopralluogo (28.05.2024) l'unità immobiliare risultava composta da ingresso, cucina, doppio servizio igienico, veranda di collegamento, quattro vani, di cui uno con annesso balcone prospiciente via Giuseppe Crispi. (Cfr. Allegato n .2)

**Il calcolo della superficie commerciale viene eseguito non valutando la porzione in ampliamento che risulta edificata in assenza di titolo edilizio abilitante, alla luce di quanto appurato, si procede a computare i costi per la demolizione dell'ampliamento, si rimanda alla verifica della conformità urbanistica/edilizia per le considerazioni del caso in esame.**

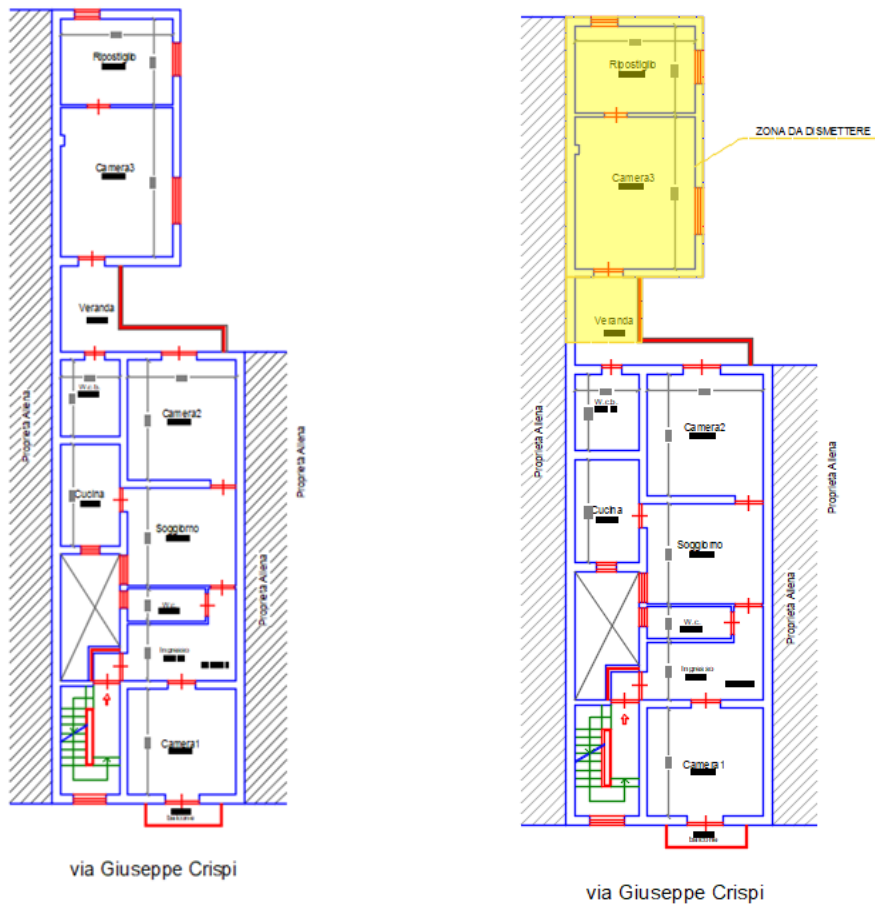
L'immobile, oggetto della presente, ha una superficie commerciale di circa mq 88,00 calcolata sulla base delle indicazioni del D.P.R. 138/1998, di cui:

- Superficie coperta di circa mq 85,55;
- Mq 2,31 relativi all'incidenza della superficie ragguagliata del balcone valutato con l'incidenza del 30% della superficie effettiva fino a mq 25,00 – la parte eccedente della superficie ragguagliata con l'incidenza del 10% - superficie effettiva dei balconi pari 7,70 mq



**Planimetria stato di fatto con evidenziato le zone da ripristinare**

(cfr. Allegato n. 3)



Di seguito si articolano le caratteristiche tecniche ed impiantistiche dell'immobile:

⊕ **Rivestimenti esterni:**

prospetti sono rifiniti con intonaco per esterni di tipo civile

⊕ **Rivestimenti interni:**

le pareti e i soffitti risultano definite con intonaco per interni di tipo civile

⊕ **Impianto di produzione, trasformazione, trasporto, distribuzione,**

**utilizzo dell'energia elettrica:** L'impianto di distribuzione dell'energia elettrico è presente, ma non è stato reperito il relativo Certificato di Conformità;

⊕ **Impianto idrico-sanitario:** L'impianto di distribuzione è presente, ma

non è stato reperito il relativo Certificato di Conformità;

⊕ **Impianto di climatizzazione:** L'impianto è presente sui singoli ambien-

ti con condizionatori split.

⊕ **Impianto di alimentazione del gas:** L'impianto non è presente.

⊕ **Impianto di produzione acqua calda sanitaria / riscaldamento:**

L'impianto di distribuzione è presente, ma non è stato reperito il relativo

Certificato di Conformità.

⊕ Non è presente alcun impianto di riscaldamento con elementi radianti.

A parere dello scrivente gli impianti presenti si trovano in mediocri condizioni

di uso e manutenzione, ma necessitano di adeguamento a seguito degli in-

terventi di ripristino che interesseranno l'unità.

• **Pertinenze e servitù:** ///;

• **Principali dotazioni condominiali:** ///;

• **Attestato Di Prestazione Energetica:** dalla ricerca effettuata presso il

portale **Sistema Informativo della Regione Sicilia** per la gestione degli

Attestati di Prestazione Energetica degli Edifici, risulta che l'unità immobi-

liare:

☒ **provvista di attestato di prestazione energetica;**

☐ sprovvista di attestato di prestazione energetica. (cfr. allegato n. 4)

\*\*\*\*\*

#### **PROVENIENZA DELL'UNITÀ IMMOBILIARE**

L'unità immobiliare è pervenuta alla sig. [REDACTED] per atto di compra-

vendita Rep. n. 209084 Racc. n.6877 del 04.11.2016 rogato dal Notaio Dario

Fogazza di Palermo (PA) registrato a Palermo il 14.11.2016 al n. 13117/1T e

trascritto il 16.11.2016 ai nn. 43377/33524; ai dante causa, che risultano



per Denuncia di Successione n. 3430 Volume 9990 del 18.07.2014

in morte della sig.ra [redacted] registrata in data 27.10.2014; alla de

cuius per atto di donazione Repertorio n. 41568 del 09.11.1965 Not. Ficani.

(cfr. Allegato n.5)

\*\*\*\*\*

#### **IDENTIFICAZIONE CATASTALE DELL'U.I.U.**

A tale riguardo l'esperto ha acquisito estratto catastale storico aggiornato

all'attualità per la ricostruzione delle variazioni catastali che hanno interes-

sato l'unità immobiliare oggetto della presente relazione, ne emerso che risul-

ta identificata al N.C.E.U. (cfr. Allegato n.6):

- Comune di Palermo (PA) - (G273)
- Indirizzo: Via Giuseppe Crispi n. 131 piano terzo
- Foglio: 49
- Particella: 820
- Sub.: 4
- Zona censuaria: 2
- Categoria : A/4 Abitazioni di tipo popolare
- Classe: 5
- Consistenza: 5,00 vani
- Superficie Catastale: 14200 mq
- Rendita catastale: € 147,19

Intestato a:

•

Titolo di Provenienza:

per atto di compravendita Rep. n. 209084 04.11.2016 rogato dal Notaio Dario Fogazza di Palermo (PA) registrato a Palermo il 14.11.2016 al n. 13117/1T e trascritto il 16.11.2016 ai nn. 43377/33524.

**Variazioni catastali che hanno interessato l'unità immobiliare:**

- Impianto meccanografico del 30.06.1987;
- Variazione del quadro tariffario del 01.01.1992;
- Superficie di Impianto pubblicata il 09.11.2015 - Dati relativi alla planimetria presentata in data 07.12.1971 prot. n. 14193.

**Variazioni della ditta catastale che hanno interessato l'unità:**

**Titolo di provenienza:**

Antecedente l'impianto meccanografico del 30.06.1987

\*\*\*\*\*

**Titolo di provenienza:**

Atto di donazione Repertorio n. 41568 del 09.11.1965 Not. Ficani.

\*\*\*\*\*

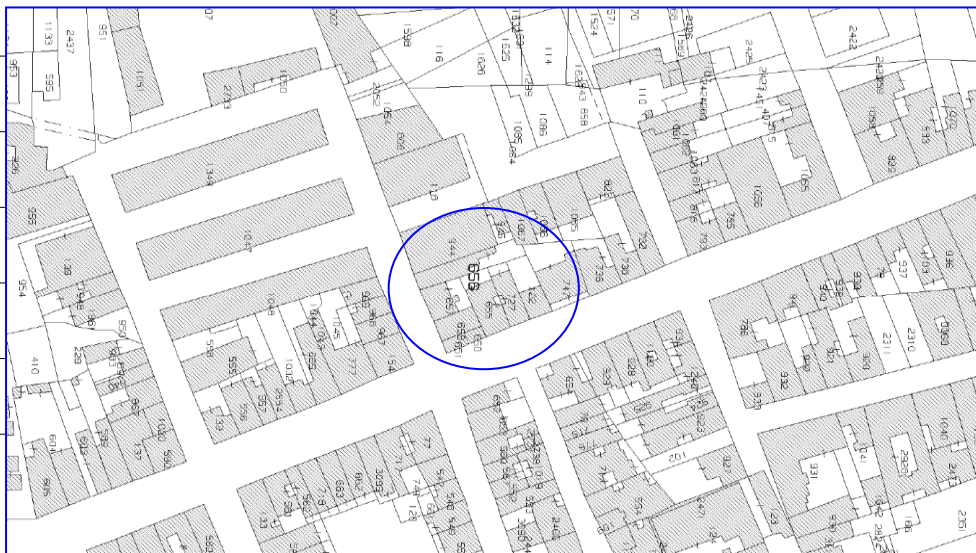
**Titolo di provenienza:**

Denuncia di Successione n. 3430 Volume 9990 del 18.07.2014 in morte della sig.ra "Di Priola Rosa" registrata in data 27.10.2014;

Eseguendo il raffronto tra la planimetria catastale estrapolata presso l'Agenzia delle Entrate - Servizi Catastali, nonché lo stato dei luoghi è emerso che il bene oggetto della presente consulenza ha subito variazioni catastali sostanziali, nello specifico una diversa distribuzione degli spazi interni.

Al fine di **regolarizzare** sotto il profilo **catastale** si dovrà procedere alla redazione dell'aggiornamento della nuova planimetria catastale, il costo necessario per la definizione della pratica sarà pari ad un importo di **800,00 € (Valore A)** comprensivi di IVA, onorario e tributi catastali.


Estratto di mappa Catastale (cfr. Allegato n.6)



Planimetria Catastale (cfr. Allegato n.6)

Data presentazione: 07/12/1971 - Data: 28/05/2024 - n. T103165 - Richiedente: GRSSVT72C11G273L

MODULARIO  
F. Co. S. T. - 103



MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

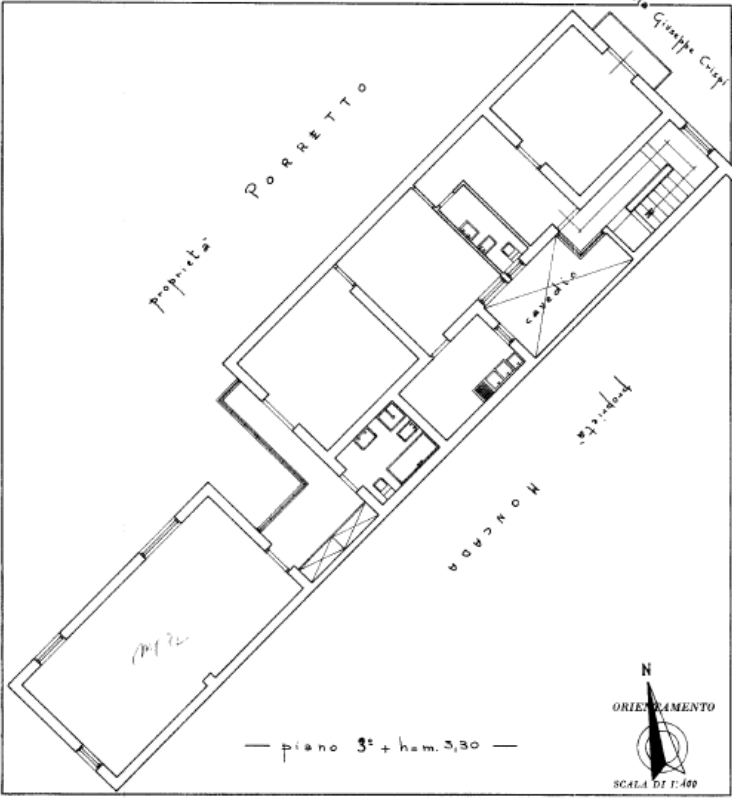
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 12 APRILE 1998, N. 437)

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire  
20

Planis: [REDACTED]  
Ditta: [REDACTED]  
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Palermo



— piano 3° + h.m. 3,30 —

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:400

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA  
PROT. N°  
  
14693

0929824

Compilata dal GEOMETRA  
SERGIO PIETROSANTI  
(Firma, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo dei Geometri  
della Provincia di Palermo

DATA  
Firma: Luigi Petrosanti

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 07/12/1971 - Data: 28/05/2024 - n. T103165 - Richiedente: GRSSVT72C11G273L

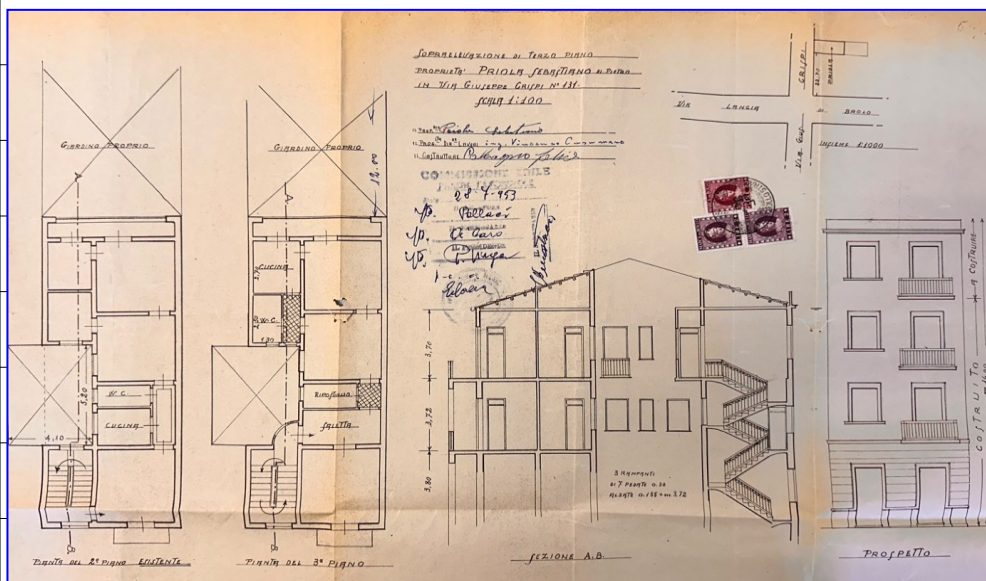
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Uscita 01  
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 28/05/2024 - Comune di PALERMO (9273) - < Foglio 49 - Particella 820 - Subalerno 4 >  
VIA GIUSEPPE CRISPI n. 131 Piano 3

Pag. 13 a 23

**VERIFICA DELLA CONFORMITA' URBANISTICA/EDILIZIA.**

Al fine di verificare la regolarità urbanistica dell'unità immobiliare è stata fatta richiesta di presa visione del fascicolo edilizio del fabbricato presso l'Ufficio autonomo SACE del Comune di Palermo in data 08.11.2024, assunta al prot. n. 1613571. Successivamente, in data 29.11.2024 a seguito della presa visione della documentazione richiesta, lo scrivente ha provveduto a far copia del fascicolo edilizio dell'intero immobile. Sulla scorta di quanto estrapolato dalla documentazione urbanistica del fabbricato è emerso lo stesso è stato realizzato in forza della Licenza edilizia n. 660 del 24.08.1953, successivamente il Comune di Palermo rilasciava il Certificato di Abitabilità/Agibilità n. 10499 datato 20.11.1954. (Cfr. Allegato n. 7)

**Tav. Piante - Prospetto - Sezione Licenza edilizia n. 660/53**

Durante le operazioni peritali svolte in data 28.05.2024 emergeva che lo stato dei luoghi non risultava conforme alla planimetria di progetto in atti estrapolata in fase di accesso atti presso SACE del Comune di Palermo, nello specifico una **diversa distribuzione degli spazi interni**, oltre alla **porzione in am-**

**pliamento** realizzata sull'area definita nel grafico allegato alla licenza edilizia

**“giardino proprio”**; quest'ultima risulta rappresentata nella planimetria

catastale del 07.12.1971. Della porzione in ampliamento si è proceduto veri-

ficare presso l'Ufficio Condono Edilizio del Comune di Palermo l'eventuale

presenza di domande di condono, richiesta risultata negativa; risulta pacifico

affermare che l'ampliamento risulta edificato in assenza di titolo edilizio abili-

tante, alla luce di quanto appurato, si procede alla demolizione

dell'ampliamento.

Il costo da sostenere per la messa in pristino dell'unità viene considerato a

corpo in seno alla caratteristiche intrinseche ed estrinseche dello stesso

comutate a corpo in € 10.000,00.

Mentre per quanto attiene **la regolarizzazione dell'unità immobiliare** in

seno alla **diversa distribuzione degli spazi interni**, si dovrà procedere reda-

zione della pratica di **Comunicazione Inizio Lavori Asseverata - CILA Tar-**

**diva**, da presentare presso il Sue del Comune di Palermo ai sensi dell'art.3 c.

1 l. B del DPR 380/01, recepito dalla Regione Siciliana con la L.R. 16/2016 -

*sono soggetti a “CILA” gli interventi di manutenzione straordinaria, ovvero “le opere e le modifiche*

*necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed*

*integrare i servizi igienicosanitari e tecnologici, sempre che non alterino la volumetria complessiva*

*degli edifici e non comportino modifiche delle destinazioni di uso; nell'ambito degli interventi di*

*manutenzione straordinaria sono ricompresi anche quelli consistenti nel frazionamento o accorpa-*

*mento delle unità immobiliari con esecuzione cji opere anche se comportanti la variazione delle*

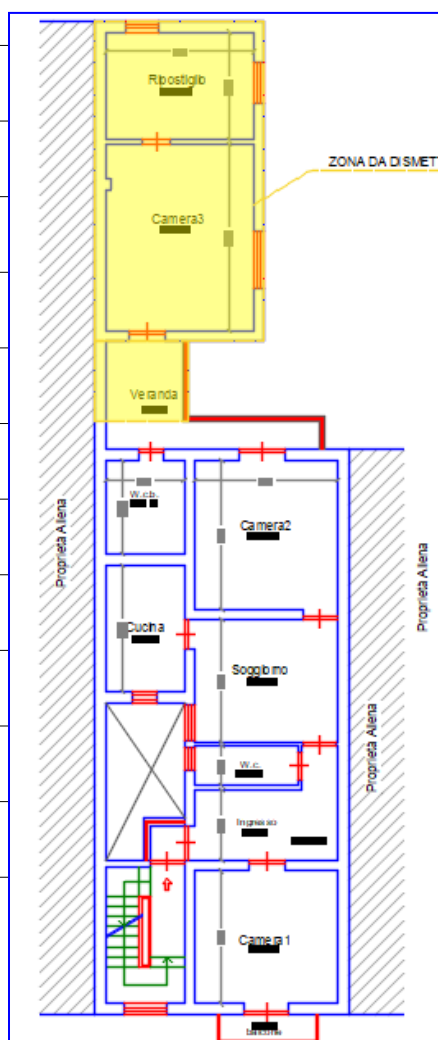
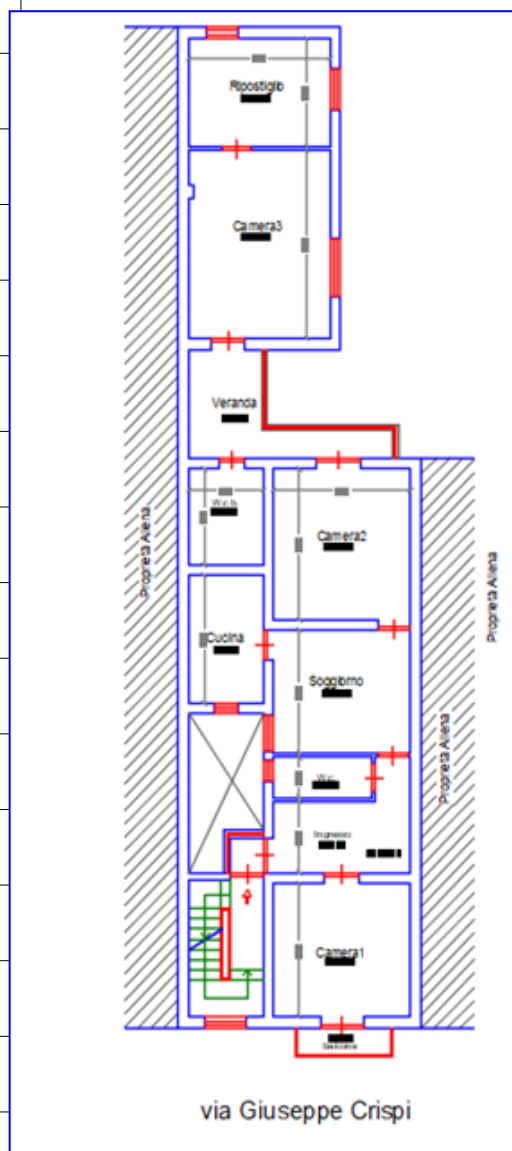
*superfici delle singole unità immobiliari nonché del carico urbanistico purché non sia modificata la*

*volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione d'uso, ivi compresa*

*l'apertura di porte interne o lo spostamento di pareti interne, semplice che non riguardino parti*

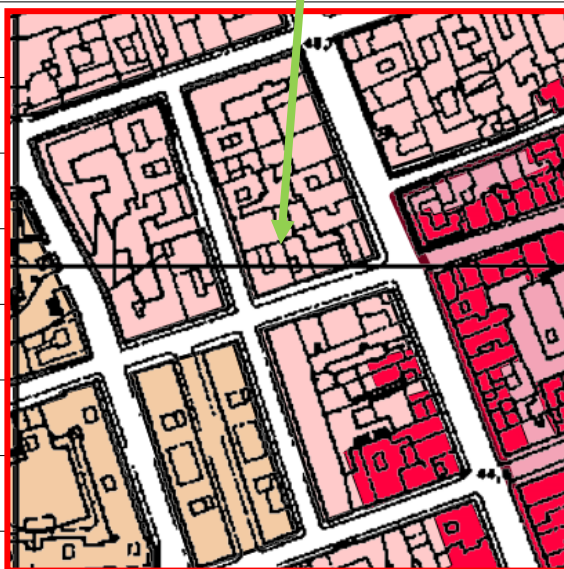
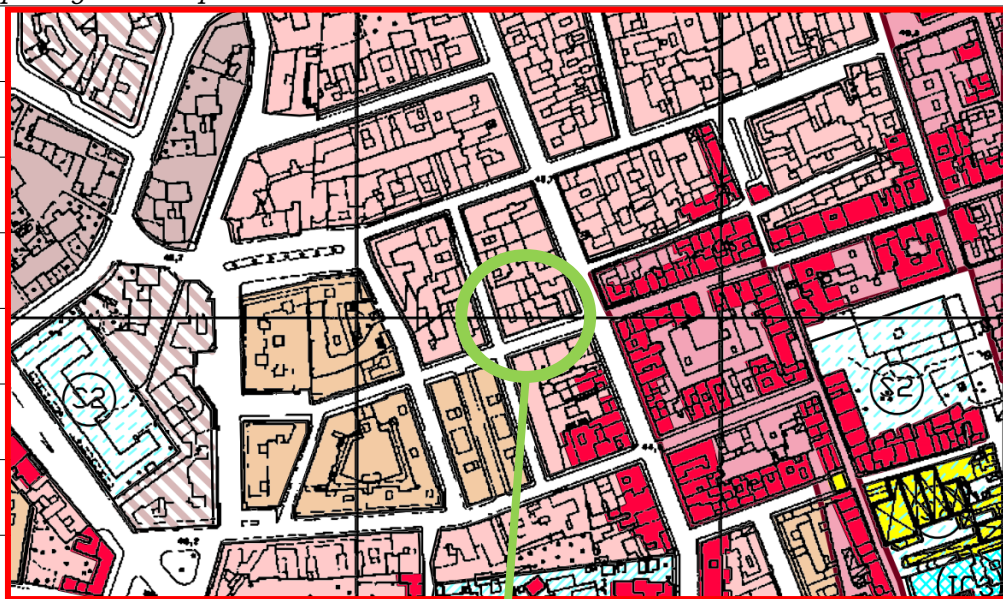


*strutturali.*” Nel caso di comunicazione a lavori terminati, è obbligatorio pagare a titolo di oblazione una somma pari a € 1.000,00, oltre ai diritti di istruttoria di € 150,00, per un totale quindi di € 1.150,00. Al fine di offrire una quantificazione dei costi da sostenere sia per la messa in pristino dell'unità sia per la definizione della pratica edilizia, oltre gli oneri comunali, a cui si dovrà aggiungere l'onorario del tecnico per la trattazione delle pratiche, stimabile per € 3.000,00, oltre iva e cassa, che sommati ai precedenti, in C.T. risultano 15.000,00 € **(Valore B)**.



**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

Sotto il profilo urbanistico è stata eseguita la presa visione del P.R.G. del Comune di Palermo – Var. Generale, D.Dir.n.558/D.R.U. 2002 Assessorato Territorio ed Ambiente della Regione Siciliana, pubblicato sulla G.U.R.S. n.41/2002, di rettifica del D.Dir.n.124/D.R.U. del 13/03/02, G.U.R.S. n.13/2002, l'edificio del quale fa parte l'unità immobiliare in esame, è individuato all'interno della **Zona Territoriale Omogenea Bob** comprendono le parti di territorio contigue alle zone A2 delle borgate delle quali ripropongono e proseguono l'impianto urbanistico.



**VALUTAZIONE DEL BENE.**

Il più probabile valore di mercato del bene oggetto della presente si determina, accertate preliminarmente le condizioni intrinseche ed estrinseche dello stesso, mediante l'adozione dei criteri di stima dei fabbricati stabiliti dalla letteratura di estimo.

In particolare è opportuno considerare i seguenti metodi di stima:

- **Sintetico comparativo in base al valore di mercato: basato sulla comparazione con immobili aventi caratteristiche similari a quello in oggetto e dei quali sono noti i prezzi di mercato;**
- Analitico per capitalizzazione del reddito: mediante capitalizzazione del reddito o del canone di affitto con le opportune aggiunte e detrazioni.

Si ritiene opportuno, vista la tipologia del bene in oggetto l'applicazione del metodo sintetico, per cui bisogna scegliere un parametro di raffronto tra quelli comunemente adottati nel campo dell'estimo edilizio; nel caso in esame si ritiene opportuno scegliere il metro quadrato di superficie lorda commerciale. Per la ricerca il sottoscritto si è basato sui dati a sua disposizione e sulla scorta di riviste specializzate; in particolare è stato utilizzato l'Osservatorio del Mercato Immobiliare, con l'ausilio dei dati aggiornati al **1° semestre 2024.**

Si ritiene opportuno specificare che gli elementi economici che vanno a costituire tale strumento di raffronto, prendono spunto dallo studio di mercato svolto dagli Uffici dell'Agenzia delle Entrate, in collaborazione con la FIAP e la FIMAA. Nello specifico l'Osservatorio è una banca dati che raccoglie informazioni del mercato immobiliare in tutti i Comuni d'Italia; i dati sono strutturati

sulla base della suddivisione del territorio comunale in zone omogenee nelle quali si registra uniformità di apprezzamento del mercato, per condizioni economiche e socio-ambientali.

I valori scaturenti sono localmente inseriti nel sistema informativo sul sito dell'Agenzia delle Entrate ed oscillano in intervalli i cui estremi rappresentano "medie" dei valori minimi e massimi riferiti a quella tipologia edilizia per zona omogenea comunale, ad una determinata fascia o zona, con specifica destinazione, tipologia edilizia, stato di conservazione e manutenzione.

Dalle indagini di mercato effettuate al fine di ottenere il più probabile valore di mercato del lotto, è stata utilizzata la tipologia relativa **Abitazioni**, utilizzando tale tipologia con stato di conservazione normale si ottiene una valutazione che oscilla da un minimo di € 750,00/mq ad un massimo di € 1.100,00/mq (*cfr. allegato n. 08*).

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto:

- dello stato di manutenzione e conservazione dell'immobile in stima;
- delle rifiniture interne;
- delle condizioni generali della zona in cui esso è ubicato;
- della disponibilità di unità immobiliari nella stessa zona;
- dei margini di oscillazione delle quotazioni in €/mq relative ad immobili consimili a quello in esame;
- alle ricerche effettuate parallelamente ai dati forniti dall'OMI, prendendo in riferimento quanto riportato dal Borsino Immobiliare zona Lancia di Brolo - C. Parisio -Noce-Sanzione Lolli, riporta un valore min di 855,00 €/mq - un valore max di 955,00 €/mq – valore medio 905,00 €/mq - (*cfr. allegato n. 9*).

Si ritiene equo fissare il prezzo unitario in 1.000,00 €/mq,

*Superficie commerciale lorda di mq. 88,00*

*Si ottiene:*

$$88,00 \text{ mq} \times 1.000,00 \text{ €/mq} = 88.000,00 \text{ € (Valore C)}$$

Stante però la genericità della sola valutazione scaturita dall'analisi dell'OMI,

si ritiene opportuno implementare con i seguenti coefficienti<sup>1</sup>:

**Coeff. 01**

STATO LOCATIVO	CONTRATTO	COEFFICIENTE DI MERITO
<b>Abitazioni libere</b>		<b>100%</b>
<b>Abitazioni locate a canone libero</b>	Con durata quadriennale	-20%
<b>Abitazioni locate stagionalmente per brevi periodi</b>		-5%

**Coeff. 02**

PIANO	CON ASCENSORE	SENZA ASCENSORE
<b>Seminterrato</b>	-25%	-25%
<b>Piano terra e rialzato</b>	-20%	-10%
<b>Piano 1°</b>	-10%	-10%
<b>Piano 2°</b>	3%	-15%
<b>Piano 3°</b>	<b>0%</b>	<b>-20%</b>
<b>Piano superiori</b>	+5%	-30%
<b>Ultimo piano</b>	+10%	-30%
<b>Attico</b>	+20%	-20%

**Coeff. 03**

STATO DI CONSERVAZIONE	COEFFICIENTE DI MERITO
<b>Da ristrutturare</b>	<b>-10%</b>
<b>Buono stato</b>	0%
<b>Ristrutturato</b>	+5%
<b>Finemente ristrutturato</b>	+10%
<b>Nuova costruzione</b>	+10%

**Coeff. 04**

LUMINOSITÀ	NOTE	COEFFICIENTE DI MERITO EFFICIENTE DI MERITO
<b>Molto luminoso</b>	Soleggiatura diretta presente intero arco del giorno	+10%
<b>Luminoso</b>	Soleggiatura diretta presente in buona parte della giorno	+5%
<b>Mediamente Luminoso</b>	Soleggiatura diretta presente solo in parte della giorno	0%
<b>Poco luminoso</b>	<b>Soleggiatura diretta presente per poco tempo del giorno o assente</b>	<b>-5%</b>

**Coeff. 05**

ESPOSIZIONE E VISTA	COEFFICIENTE DI MERITO
<b>Esterna panoramica</b>	+10%
<b>Esterna</b>	+5%
<b>Mista</b>	0%
<b>Interna</b>	-5%%
<b>Completamente interna</b>	-10%

**Coeff. 06**

EDIFICIO	OTTIMO STATO	NORMALE	SCADENTE
<b>1 – 20 anni</b>	0%	0%	-5%
<b>20 – 40 anni</b>	+5%	0%	-10
<b>Oltre 40 anni</b>	+10%	0%	-15%

**Coeff. 07**

RISCALDAMENTO	COEFFICIENTE DI MERITO
<b>Autonomo</b>	+5%
<b>Centralizzato</b>	0%
<b>Centralizzato con contabilizzatore</b>	+2%
<b>Assente</b>	<b>-5%</b>

**TABELLA DI RIEPILOGO**

<b>Coeff. 01 STATO LOCATIVO</b>	Abitazioni libere	1
<b>Coeff. 02 PIANO SENZA ASCENSORE</b>	Terzo	0,80
<b>Coeff. 03 STATO DI CONSERVAZIONE</b>	Da ristrutturare	0,90
<b>Coeff. 04 LUMINOSITÀ</b>	Poco luminoso	0,95
<b>Coeff. 05 ESPOSIZIONE E VISTA</b>	Mista	1
<b>Coeff. 06 EDIFICIO</b>	Normale	1
<b>Coeff. 07 RISCALDAMENTO</b>	Assente	0,95
<b>Media Coeff.</b>		0,94

Il valore dell'immobile, considerando i coefficienti sopra esposti e detraendo:

- Il costo necessario per la regolarizzazione della pratica catastale pari ad un importo di 800,00 € (Valore A);
- Il costo necessario per la gestione della pratica urbanistica pari ad un importo pari a 15.000,00 € (Valore B);

resta così determinato:

$$\text{Valore B} \times \text{Media Coeff.} - \text{Valore A} =$$

$$88.000,00 \text{ €} \times 0,94 - 800,00 \text{ €} - 15.000,00 \text{ €} =$$

$$\mathbf{66.920,00 \text{ € in c.t. } 67.000,00 \text{ €}}$$

***leggasi in euro sessantasettemila/00***

In ragione della tolleranza estimale che caratterizza il presente lavoro si dichiara che potranno essere ritenute comunque egualmente valide offerte o trattative economiche formalmente incentrate su valori compresi in una tolleranza del 5%, in più o in meno, rispetto a quanto mediamente sopra determinato.

CONCLUSIONI

Vengono di seguito riportati, per una sintetica riepilogazione, la descrizione del bene ed il valore ad esso attribuito:

IMMOBILE	CONSISTENZA	VALORE
	sup. comm. lorda	STIMATO
Appartamento sito in Palermo, Via Giuseppe Crispi,		
n.131, P.3° identificato al N.C.E.U. del Comune di	88,00 mq	67.000,00 €
Palermo al foglio 49 particella 820, sub. 4		

Certo di aver adempiuto all’incarico conferitogli, il sottoscritto C.T. rassegna la presente ringraziando il Sig. Giudice per la fiducia accordatagli.

Palermo li 16 Gennaio 2025

L’Esperto Estimatore

Dott. Ing. Salvatore Agrusa