

TRIBUNALE DI PALERMO

SEZIONE IV PROCEDURE CONCORDSUALI

Liquidazione Controllata n.23/2023

GALIFI CRISTIANA

Oggetto: Consulenza Tecnica

LOTTO N. 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

Giudice Delegato : Dott. Giuseppe Rini

Liquidatore: Avv. Marcello Mancina

C.T.: Ing. Salvatore Agrusa

## SOMMARIO

PREMESSA .....	3
SOPRALLUOGHI E OPERAZIONI PERITALI DI RITO .....	4
DESCRIZIONE MATERIALE DEL LOTTO .....	4
PROVENIENZA DELL'UNITA' IMMOBILIARE.....	9
IDENTIFICAZIONE CATASTALE DELL'U.I.U. ....	9
VERIFICA DELLA CONFORMITA URBANISTICA/EDILIZIA. ....	14
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE .....	16
VALUTAZIONE DEL BENE.....	17
CONCLUSIONI .....	22

**ALLEGATI:**

A.01 Nomina /Autorizzazione CTU

A.02 Report Fotografico

A.03 Elaborato grafico;

A.04 Documentazione Attestato di Prestazione Energetica

A.05 Atto di Compravendita del 15.01.2018 Notaio Di Giacomo;

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 – Galifi Cristiana” 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.

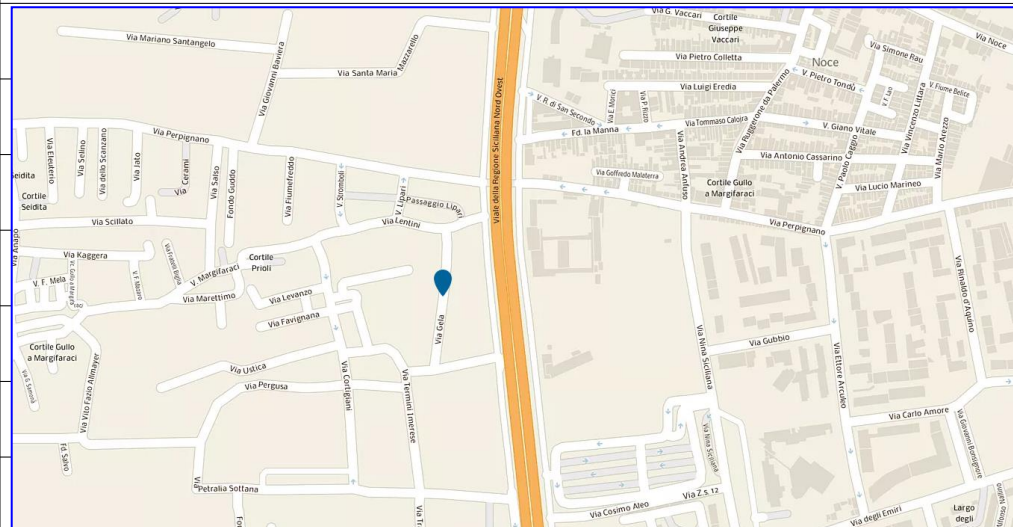
In data 15.03.24 il Liquidatore, Avv. Marcello Mancia, inoltrava richiesta di nomina del sottoscritto Ing. Salvatore Agrusa con studio in Palermo nella via Damiani Almeyda n. 5 – iscritto all’Ordine degli Ingegneri della Provincia di Palermo al n. 5952, al fine di procedere alla valutazione dei beni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





<b>PALERMO</b> , 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 km², ( la Conca d'Oro) stretta tra il golfo e i monti calcarei, che prendono
nome dalla città.

**QUARTIERE** - Altarello sorge nella zona sud-occidentale della città, in una porzione di territorio originariamente ricca di tufo e, per tale ragione, soggetta al fenomeno di ristagno delle acque. Nonostante si tratti di un quartiere periferico, a causa della particolare forma allungata della città di Palermo è posto a poca distanza dal centro storico del capoluogo. Il quartiere è connesso alla rete di trasporto pubblico tramite le linee bus AMAT 327 e 462. Inoltre è presente una stazione tranviaria per la linea 4 che collega Corso Calatafimi alla stazione di Palermo Notarbartolo.

## IL FABBRICATO.

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

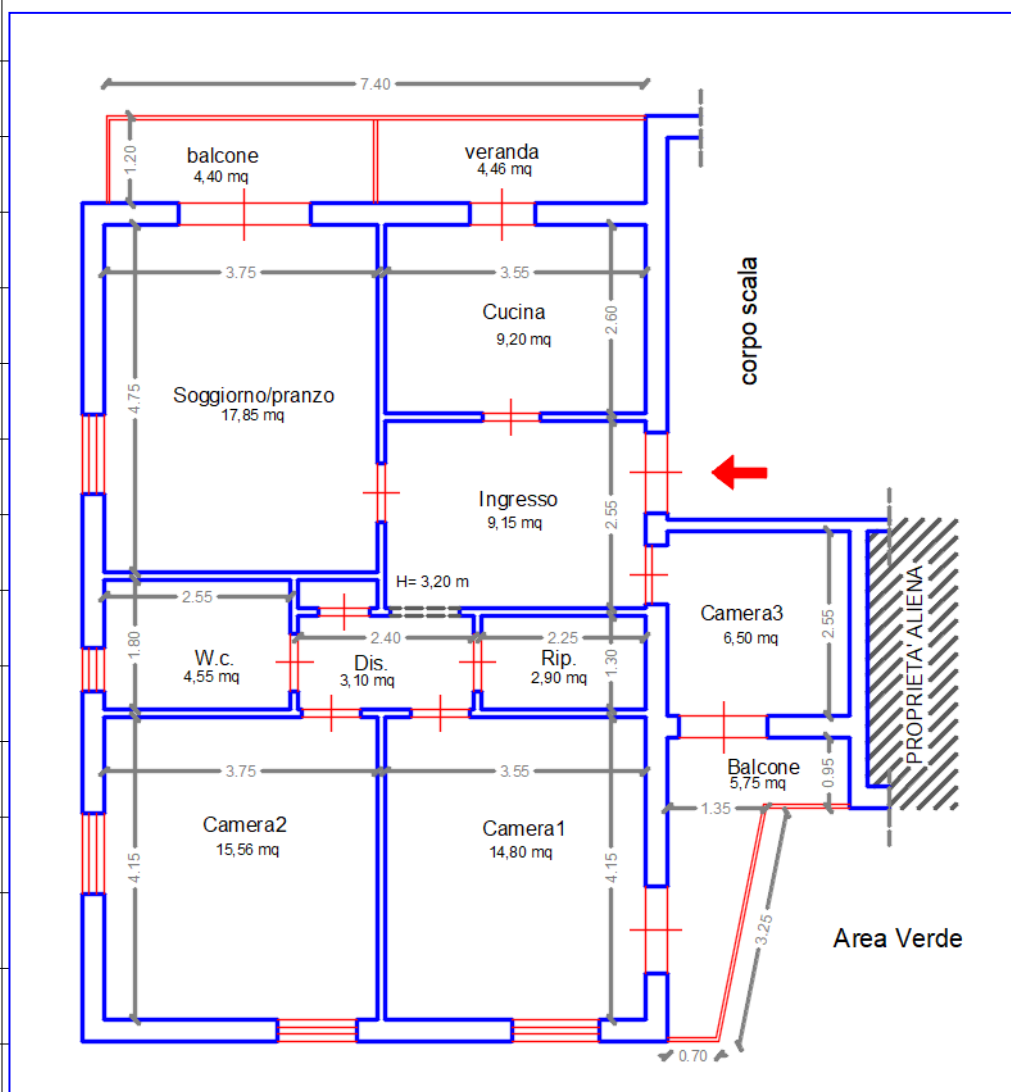
**L'UNITA' IMMOBILIARE.**

Varcato l'ingresso dal civico n. 23, l'androne condominiale immette direttamente alla scala di collegamento che conduce ai piani che compongono il fabbricato, inoltre è presente un ascensore; giunti al quarto ed ultimo piano dell'edificio, si trova la porta d'ingresso all'unità immobiliare, varcata la soglia, alla data del sopralluogo (28.05.2024) l'unità risultava composta da ingresso, cucina con annesso balcone chiuso parzialmente a veranda, zona living con annesso balcone, servizio igienico, due camera da letto, di cui una con annesso balcone prospiciente via Gela, ripostiglio e un ultimo vano posto a sinistra dell'ingresso; avente un altezza interna di ml 3,20. (Cfr. Allegato n.2)

L'immobile, oggetto della presente, ha una superficie commerciale di circa mq 103,00 calcolata sulla base delle indicazioni del D.P.R. 138/1998, di cui:

- Superficie coperta di circa mq 99,00;
- 4,38 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 balcone pari 14,60 mq;

La veranda, realizzata in struttura precaria alluminio e vetro, posta nel retroprospetto dell'edificio, prospiciente Piazza San Michele Arcangelo, non viene calcolata ai fini della determinazione della superficie commerciale, in quanto quest'ultima dovrà essere oggetto di rimozione, poiché non conforme sotto il profilo urbanistico, nello specifico non rientra tra le casistiche dell'art. 20 - Opere interne, della L.R. n.04/2003, integrato dall'art. 12 della L.R. 15/2006.

**Planimetria stato di fatto** (cfr. Allegato n. 4)

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

⊕ **Rivestimenti esterni:**

⊕ prospetti sono rifiniti con intonaco di tipo Li Vigni;

⊕ **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 Certifi-



cato 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, ma non è stato

reperito il relativo Certificato di Conformità;

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

stato reperito il relativo Certificato di Conformità;

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

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

Certificato di Conformità, ACS gestito da caldaia a gas.

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

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

terventi di ripristino che interesseranno l'unità, lo stato di conservazione

risulta in pessime condizioni di uso e manutenzione, con infiltrazioni da

acque meteoriche sul solai, quest'ultimo con lesioni ed esfoliazioni

dell'intonaco.

• **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 immo-

biliare:

☒ **provvista di attestato di prestazione energetica;** (cfr. allegato n. 4)

☐ sprovvista di attestato di prestazione energetica.

**PROVENIENZA DELL'UNITA' IMMOBILIARE**

L'unità immobiliare è pervenuta alla sig. Galifi Cristiana per Atto di Compravendita Rep. n. 3168 Racc. n. 2272 del 15.01.2018 rogato dal Notaio Lorenzo Di Giacomo di Palermo (PA) registrato a Palermo il 22.01.2018 al n. 696/1T e trascritto il 22.01.2018 ai nn. 2438/1990.

Al dante causa, che risulta la sig.ra Davi Aurelia (C.F. DVA RLA 40B59 G273G), per Denuncia di Successione del 11.12.1986 n. 3 Volume 3338 in morte della sig. "Davi Francesco" registrata in data 27.10.2014, infine al *de cuius* per Atto di Donazione del 11.07.1984 rogato dal Not. Ficani. Repertorio n. 77319 (*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 interessato l'unità immobiliare oggetto della presente relazione, ne emerso che risulta identificata al N.C.E.U. (*cfr. Allegato n.6*):

- Comune di Palermo (PA) - (G273)
- Indirizzo: Via Gela n. 4 piano quarto
- Foglio: 53
- Particella: 1863
- Sub.: 9
- Zona censuaria: 2
- Categoria : A/4 Abitazioni di tipo popolare
- Classe: 5
- Consistenza: 5,50 vani

- Superficie Catastale: 102 m<sup>2</sup> - escluse aree scoperte 97 m<sup>2</sup>

- Rendita catastale: € 161,91

Intestato a:

- Galifi Cristiana (CF GLF CST 73E67 G273T) nata a Palermo (PA) il

27.05.1973 – quota di proprietà per 1/1 dal 15.01.2018 ad oggi.

Titolo di Provenienza:

- Atto di Compravendita del 15.01.2018 rogato dal Notaio Lorenzo Di Giacomo di Palermo (PA) avente Rep. n. 3168 Racc. n. 2272 registrato a Palermo il 22.01.2018 al n. 696/1T e trascritto il 22.01.2018 ai nn. 2438/1990.

**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 immobiliare:**

- Istituto Autonomo Case Popolari Palermo

**Titolo di provenienza:**

- Antecedente l'impianto meccanografico del 01.07.1984

\*\*\*\*\*

- **Davi Francesco** (C.F. DVAFNC01T02G273Y) nato a Palermo (PA) il 02/12/1901 - quota di Proprietà per 1/1 dal 11/07/1984 al 05/05/1992

**Titolo di provenienza:**

- Atto di Compravendita del 11/07/84 rogato dal Not. Zalapi di Palermo (PA) Repertorio n. 77319 Reg. n. 18558 in data 31/07/84 - Voltura n. 17205.1/90 - in atti dal 15/12/93.

\*\*\*\*\*

- **Davi Aurelia** (C.F. DVARLA40B59G273G) nata a Palermo (PA) il 19/02/40 - quota di Proprietà per 10/20 dal 05/05/92 al 15/01/18;
- **Davi Carmela** (C.F. DVACML38E69G273G) nata a Palermo (PA) il 29/05/38 - quota di Proprietà per 10/20 dal 05/05/92 al 15/01/18;

**Titolo di provenienza:**

- Atto di Compravendita del 05/05/92 rogato dal Not. Ruffino Anna di Palermo (PA) Repertorio n. 3110) Reg- Volume 1/V n. 6104 reg. in data 22/05/92 - Voltura n. 2087.1/94 in atti dal 10/04/99

\*\*\*\*\*

Galifi Cristiana (CF GLF CST 73E67 G273T) nata a Palermo (PA) il 27.05.1973 – quota di proprietà per 1/1 dal 15.01.2018 ad oggi.

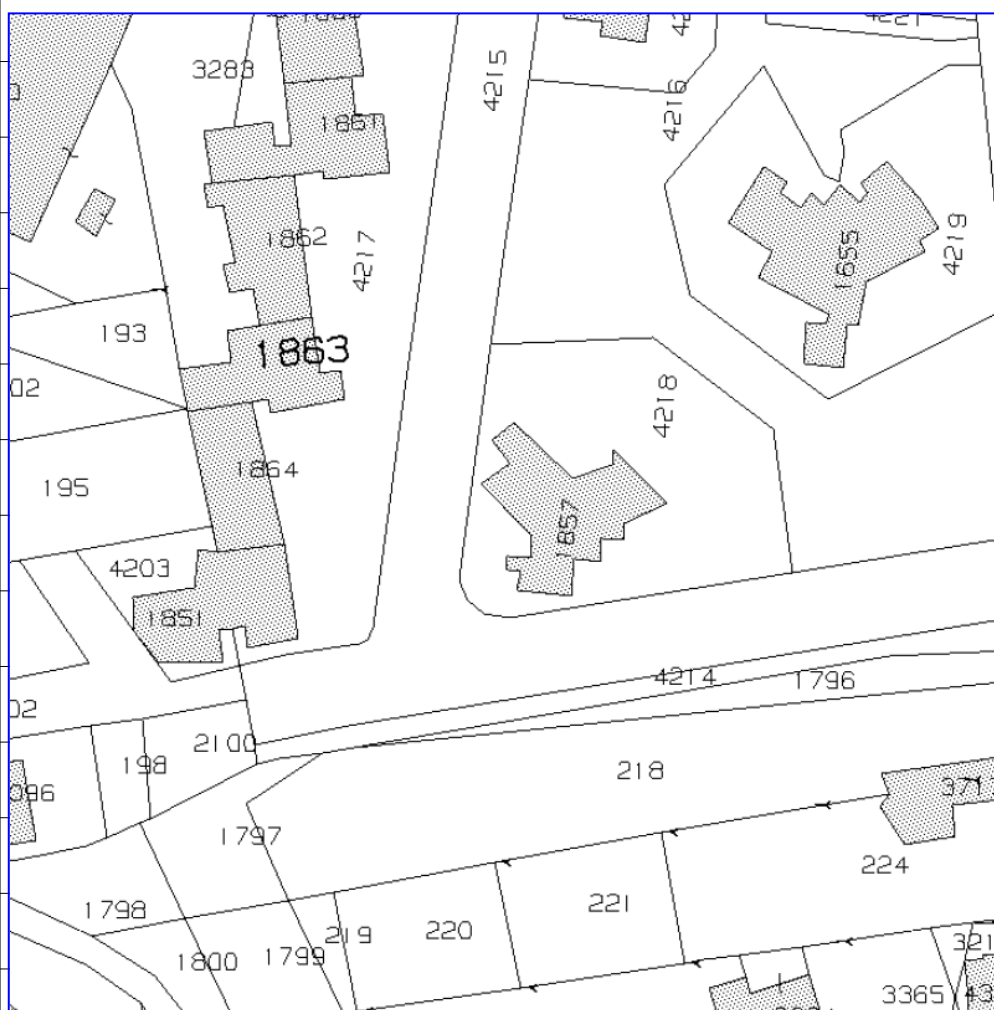
**Titolo di Provenienza:**

- Atto di Compravendita del 15.01.2018 rogato dal Notaio Lorenzo Di Giacomo di Palermo (PA) avente Rep. n. 3168 Racc. n. 2272 registrato a Palermo il 22.01.2018 al n. 696/1T e trascritto il 22.01.2018 ai nn. 2438/1990.

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 in una **diversa distribuzione degli spazi in-**

**terni, l'ampliamento** consistente nella chiusura di una porzione di balcone a **veranda in struttura precaria**, quest'ultima sarà oggetto di rimozione in quanto non conforme sotto il profilo urbanistico – si rimanda al paragrafo della conformità urbanistica.

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



Planimetria Catastale (cfr. Allegato n.7)

Data presentazione: 21/02/1967 - Data: 28/05/2024 - n. T101935 - Richiedente: GRSSVT72C11G273L

SCHEMATARIO  
P. - Cat. 3. F. - 195

MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizia Urbana)

Libre  
20

## NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(A. DECRETO-LEGGI 12 APRILE 1968, N. 51)

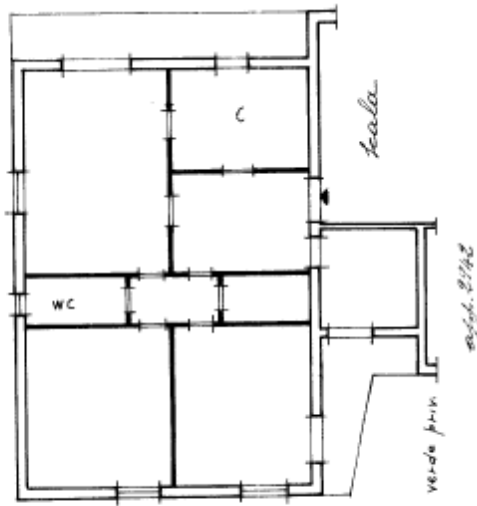
Planimetria dell'immobile situato nel Comune di PALERMO Via *gela ss*

Ditta ISTITUTO AUTONOMO CASE POPOLARI - PALERMO

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di PALERMO

LOTTO 57 EDIFICIO 7° SCALA B PIANO *quarto* INTERNO 9 APPARTAMENTO N° 2941

Piazza S. Gabriele Arcangelo



area su app. 2942

0620817



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:100

h = 3.20

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA  
PROT. N°

STAMPATO IN ITALIA

Compilato dal **UFFICIO AUTONOMO CATASTO (1968)**

DELL'ISTITUTO AUTONOMO CASE POPOLARI

Iscritta all'Albo di

della Provincia di PALERMO

Data 1. 21. 1967

Firma *[Signature]*

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 21/02/1967 - Data: 28/05/2024 - n. T101935 - Richiedente: GRSSVT72C11G273L

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

SPM 01

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 28/05/2024 - Comune di PALERMO(0273) - < Foglio 53 - Particella 1863 - Subalterno 9 >  
VIA GELA n. 23 Piano 4

**VERIFICA DELLA CONFORMITA URBANISTICA/EDILIZIA.**

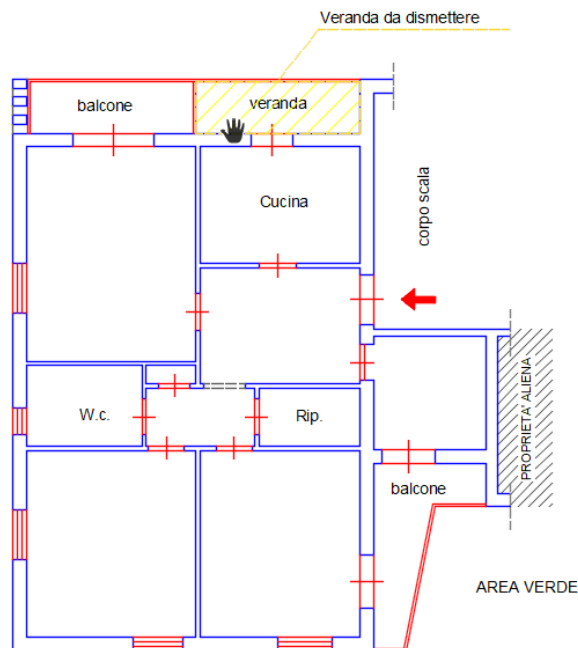
Al fine di verificare la regolarità urbanistica dell'unità immobiliare è stata fatta richiesta di presa visione del fascicolo edilizio del fabbricato ove è ubicato l'unità oggetto della presente relazione di stima, all'istituto Autonomo per le Case Popolari della Provincia di Palermo a mezzo pec, risulta che l'edificio di cui fa parte l'immobile oggetto è stato realizzato in data antecedente al 1967, in forza alla normativa vigente all'epoca di realizzo per l'edilizia popolare con successivo rilascio del **certificato di abitabilità prot. n° 8406/1 del 12.10.87.** (Cfr. Allegato n. 7)

Durante le operazioni peritali, è emerso che l'unità immobiliare identificata alla p.lla 1863 sub. 9, presenta una diversa distribuzione degli spazi interni e l'ampliamento sul balcone interno con la chiusura a veranda con struttura precaria in alluminio e vetro.

Al fine di regolarizzare l'unità immobiliare si dovrà procedere alla redazione della pratica di Comunicazione Inizio Lavori Asseverata - **CILA Tardiva, per quanto attiene la diversa distribuzione degli spazi interni, post. smontaggio della struttura precaria,** da inoltrare presso il SACE del Comune di Palermo ai sensi dell'art.3 comma 1 lettera 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 consi-*

stenti nel frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari con esecuzione c/j 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. - Mentre per quanto attiene l'ampliamento realizzato nel balcone con la realizzazione di una veranda in struttura precaria, si dovrà procedere alla demolizione in quanto non rientra nelle casistiche dell'art. 20 della L.R. n.04/2003; l'importo a corpo per la messa in pristino pari ad euro 2.000,00 onnicomprensivo. Il costo della **regolarizzazione edilizia/urbanistica e messa in pristino** sarà pari alla somma degli oneri comunali, a cui aggiungere l'onorario del tecnico per la trattazione delle pratiche al

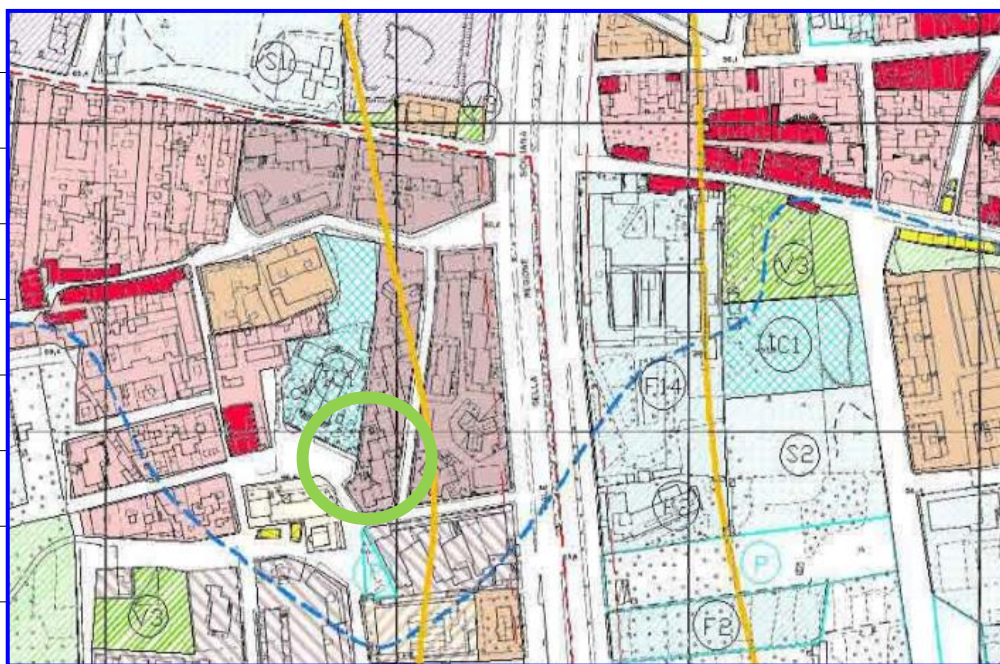
Comune di Palermo, stimato dal sottoscritto per un importo pari a € 2.650,00 onnicomprensivo, che sommati ai precedenti, in C.T. risultano 5.800,00 € (**Valore "B"**).





## NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Sotto il profilo urbanistico è stata eseguita la presa visione del P.R.G. del Comune di Palermo - Variante Generale, approvato con D.Dir.n.558/D.R.U. del 29.07.02 dell'Assessorato Territorio ed Ambiente della Regione Siciliana, l'edificio del quale fa parte l'unità immobiliare in esame, è individuato all'interno della **Zona Territoriale Omogenea B4A** "comprendono le parti di territorio urbanizzate sulla base di piani di edilizia economica e popolare o sovvenzionata realizzati fino agli anni cinquanta, rappresentanti tipologie che testimoniano la cultura urbana di quel periodo della città."



**Art. 10 Zone B4a – B4b** 1. Nelle zone B4a e B4b sono ammessi gli interventi di cui all'art. 7 relativamente ai soli commi 1 e 2. 2. La demolizione e ricostruzione dei manufatti edilizi, nelle sole zone B4b, e la nuova edificazione, nelle zone B4a e B4b, sono consentite solo previa formazione di piani particolareggiati e con una densità fondiaria non superiore a 3 mc/mq. 3. Si applicano le disposizioni contenute ai commi 4), 5), 6) e dell'art. 5. 4 I laboratori artigianali e quelli assimilabili, e relativi depositi, sono ammessi nei piani scantinati (non vincolati per legge o in base a disposto

della licenza o concessione edilizia a parcheggio), nei piani terreni, negli ammezzati e nella secon-

da elevazione fuori terra, sempre che non venga esercitata un'attività nociva, molesta o rumorosa.

Sono esclusi i depositi all'aperto ed i capannoni e le tettoie nonché le attività che svolgano lavora-

zioni insalubri e i relativi depositi.

## 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° sem. 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 di tipo economico**, utilizzando tale tipologia con stato di conservazione normale si ottiene una valutazione che oscilla da un minimo di € 950,00/mq ad un massimo di € 1.250,00/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

di delimitazione di via Di Blasi viale R. Siciliana via Pitre Aeroporto

Boccadifalco - Quotazioni di abitazioni in stabili di 2° fascia, riporta

un valore min. di 750,00 €/mq - un valore max. di 992,00 €/mq -

valore medio 871,00 €/mq - (cfr. allegato n. 09);

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

Superficie commerciale lorda di mq. 103,00

Si ottiene:

Superficie commerciale lorda x prezzo unitario =

103,00 mq x 1.000,00 €/mq = 103.000,00 € (**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>	0%	-20%
<b>Piano superiori</b>	<b>+5%</b>	-30%
<b>Ultimo piano</b>	+10%	-30%
<b>Attico</b>	+20%	-20%

<sup>1</sup> Cfr. Come si stima il valore degli immobili - La Valutazione degli Immobili - Tecnici 24- II

**Coeff. 03**

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

**Coeff. 04**

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

**Coeff. 05**

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

**Coeff. 06**

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

**Coeff. 07**

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

**TABELLA DI RIEPILOGO**

<b>Coeff. 01 STATO LOCATIVO</b>	Abitazioni libere	1
<b>Coeff. 02 PIANO CON ASCENSORE</b>	quarto	1,05
<b>Coeff. 03 STATO DI CONSERVAZIONE</b>	Da ristrutturare	0,90
<b>Coeff. 04 LUMINOSITÀ</b>	luminoso	1,05
<b>Coeff. 05 ESPOSIZIONE E VISTA</b>	Esterna	1,05
<b>Coeff. 06 EDIFICIO</b>	Scadente	0,85
<b>Coeff. 07 RISCALDAMENTO</b>	Assente	0,95
<b>Media Coeff.</b>		0,98

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 **5.800,00 € (Valore B);**

resta così determinato:

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

$$103.000,00 \text{ €} \times 0,98 - 800,00 \text{ €} - 5.800,00 \text{ €} =$$

$$94.340,00 \text{ € in c.t. } 94.500,00 \text{ €}$$

**leggasi in euro novantaquattromilacinquecento/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:

<b>IMMOBILE</b>	<b>CONSISTENZA</b>	<b>VALORE</b>
	<b>sup. comm. lorda</b>	<b>STIMATO</b>
Appartamento sito in Palermo, Via Gela, n.23, piano		
quarto identificato al N.C.E.U. del Comune di Palermo	<b>103,00 mq</b>	<b>94.500,00 €</b>
al foglio 53 particella 1863, sub. 9, consistenza 5,5		
vani, categoria A/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