

Integrazione alla relazione di stima per la valutazione degli immobili siti in Palermo Via Madonie n. 17 e 17/A di proprietà della Progress Assicurazioni S.p.A in L.C.A..

**Integrazione alla Relazione di stima per la valutazione dell' immobile  
sito in Palermo Via Madonie n.17 e n.17/A di proprietà della Società  
Progress Assicurazioni S.p.A, oggi in Liquidazione Coatta  
Amministrativa.**

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'M. Micciche', written in a cursive style.

A seguito della richiesta di chiarimenti dell'11.09.2017 la sottoscritta Ing. Maria Miccichè, tecnico fiduciario, iscritto all'albo dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Agrigento al n. A 891 - avuto riguardo alla segnalata esigenza di calcolare l'incidenza della corte esterna di pertinenza dell'immobile - ha provveduto ad effettuare un ulteriore sopralluogo nei locali di Via Madonie n. 17-17A al fine di rimodulare il computo estimativo riportato nella perizia del 25.05.2015 .

Nel corso del sopralluogo , avvenuto nella mattinata del 12.09.2017 alla presenza del Sig. Giuseppe Benigno, dipendente della Progress Assicurazioni S.p.A. in L.c.a. , si è proceduto al rilievo della corte esterna adiacente all' immobile attraverso tre pareti esterne che la delimitano in parte, in quanto su tre lati insiste un muretto di confine sovrastato da una ringhiera e un cancello di ingresso. Sulla corte esterna insiste una sola finestra dell'immobile, nessuna porta ne consente l'accesso diretto dall'interno.

**La superficie così rilevata della corte esterna, che rientra nella tipologia di "pertinenze esclusive di ornamento", è risultata pari a 145 mq.**

Nell'occasione si è proceduto ad un ulteriore verifica delle misurazioni precedentemente effettuate in tutta l' area interna dell'immobile: è stato così rilevato un dato che parzialmente si discosta da quello della precedente stima, ragione per la quale la **superficie coperta dell'immobile effettiva** risulta pari a **123 mq.** ( con una differenza di 32 mq rispetto alla precedente stima).

**Con tutta probabilità tale differenza è scaturita dai dati non attendibili forniti dalla apparecchiatura laser utilizzata che, stante la presenza, in due stanze dei locali esaminati di materiale ingombrante, ha falsato la lettura della misurazione.**

Si premette che l'incidenza della superficie esterna sulla superficie totale è stata calcolata ai sensi D.P.R. n. 138 del 23 marzo 1998 , con le seguenti percentuali:

- 30% per la quota dei primi 25 mq.
- 10% per la restante quota ( 120 mq.)

Alla luce delle suddette verifiche la superficie totale ragguagliata è pari a :

$$\mathbf{S\ tot = 123 + (25*30\%) + (120*10\%)= 123+7,5+12= 142,5\ mq.}$$



Nel corso dello stesso sopralluogo è stato verificato l'inevitabile ammaloramento dell'immobile non sottoposto, nel corso degli ultimi due anni, a nessun tipo di manutenzione ordinaria e straordinaria; risulta infatti che il prospetto esterno non è integro, i rivestimenti interni versano in cattivo stato (tracce di umidità nell'intonaco interno e probabili infiltrazioni, mancanza di mattoni alle pareti dei servizi igienici, controsoffitti deformati), l'impianto idrico-sanitario è in disuso da diversi anni, la pavimentazione della corte esterna non è integra, ecc. Tali dati influenzano inevitabilmente la stima attuale dell'immobile.

E ancora in questa fase non si può prescindere dall'esito dei dati forniti dalla Progress Assicurazioni S.p.A. in L.c.a. che hanno registrato ben due aste, per la vendita dell'immobile, andate deserte: la prima, del 26/11/2015, con importo di partenza pari a € 177.299,33 e la seconda, del 14/06/2017, con importo di partenza pari a € 132.974,49 .

Alla luce delle suddette considerazioni e degli andamenti sfavorevoli che il mercato immobiliare ha avuto negli ultimi due anni, il valore dell'immobile, calcolato tenendo conto delle quotazioni immobiliari attuali di mercato, dello stato attuale dell'immobile e dell'assenza di partecipanti alle aste già pubblicate in precedenza, rientra nella fascia che va da 1.100,00 € /mq a 930,00 €/ mq con un valore complessivo :

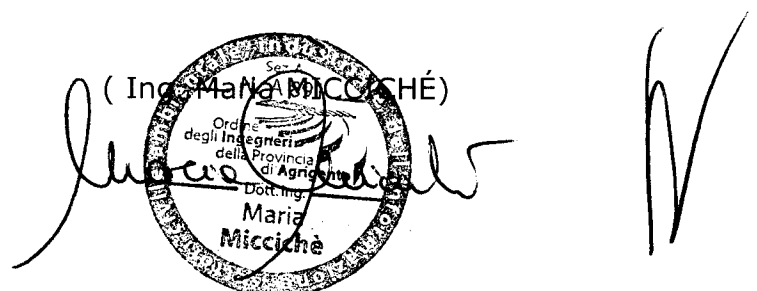
V max= € 156.650,00

V min= € 132.535,00

In considerazione al fatto che una terza asta comporterebbe un ulteriore ribasso del 25% sull'ultimo valore proposto a base d'asta di € 132.974,49 si ritiene che il **valore ultimo di stima** debba essere pari a **€ 132.535,00.**

Tanto si doveva per l'incarico conferito.

( Ing. Maria MICCICHÉ )  
Ordine degli Ingegneri della Provincia di Agrigento  
Dott. Ing.  
Maria Micciché



Repertorio n. 2926

Verbale di asseverazione di perizia - REPUBBLICA ITALIANA  
(Art. 1, n. 4, del R.D.L. 14 luglio 1937, n. 1666).

L'anno duemiladiciassette il giorno quindici del mese di settembre (15.09.2017).

In Palermo, in piazza Alberico Gentinli n. 3, innanzi a me Avv. Gloria Grimaldi, Notaio in Palermo, iscritto presso il Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Palermo e Termini Imerese, è presente l'ing.: **Miccichè Maria**, nata a Agrigento il 11 marzo 1969, codice fiscale: MCC MRA 69C51 A089F, domiciliata in Agrigento con studio in Via Artemide n. 5, iscritta all'albo degli ingegneri di Agrigento al n. 891.

Detta comparente, della cui identità personale io notaio sono certo, mi ha presentato la perizia che precede, chiedendo di asseverarla con giuramento. Aderendo alla richiesta ammonisco ai sensi di legge il comparente il quale presta quindi il giuramento di rito ripetendo la formula: "Giuro di aver bene e fedelmente adempiuto le funzioni affidatemi al solo scopo di far conoscere la verità".

Consta di *quattro* fogli dei quali occupa *quattro* pagine.

Il presente verbale, da me letto al comparente, viene sottoscritto alle ore *indici e trenta minuti*.

*MARIA MICCICHÈ* *Giuseppe Miccichè*  
*Gloria Grimaldi* *Notaio*

