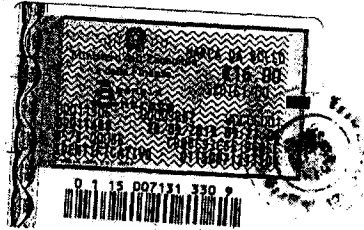


Relazione di stima per la valutazione degli immobili siti in Palermo, Corso Finocchiaro Aprile n. 88 piano 1, Via Madonie n. 17 e 17/A e aggiornamento della stima dell'immobile di Via Borrelli n. 3 - di proprietà della Progress Assicurazioni S.p.A in L.C.A.



**Relazione di stima per la valutazione degli immobili siti in Palermo,  
Corso Finocchiaro Aprile n. 88 piano primo, Via Madonie n.17 e n.17/A  
e l'aggiornamento della stima dell'immobile di Via Borrelli n.3, di  
proprietà della Società Progress Assicurazioni S.p.A, oggi in  
Liquidazione Coatta Amministrativa.**

Maria MICCICHE' - Ingegnere

Relazione di stima per la valutazione degli immobili siti in Palermo, Corso Finocchiaro Aprile n. 88 piano 1, Via Madonia n. 17 e 17/A e  
aggiornamento della stima dell'immobile di Via Borrelli n. 3 - di proprietà della Progress Assicurazioni S.p.A in L.C.A.

## INDICE

<b>PREMESSA.....</b>	<b>3</b>
<b>PARTE I - IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI .....</b>	<b>4</b>
1. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI .....	4
<b>PARTE II - PROCESSO DI VALUTAZIONE .....</b>	<b>7</b>
2. CRITERI E STIMA DEGLI IMMOBILI .....	7
2.1. <i>Criteria di riferimento</i> .....	7
2.2. <i>Stime degli immobili</i> .....	8
3. CONCLUSIONI.....	11

## ALLEGATI



Relazione di stima per la valutazione degli immobili siti in Palermo, Corso Finocchiaro Aprile n. 88 piano 1, Via Madonie n. 17 e 17/A e aggiornamento della stima dell'immobile di Via Borrelli n. 3 - di proprietà della Progress Assicurazioni S.p.A in L.C.A..

## PREMESSA

La Società Progress Assicurazioni S.p.A. in Liquidazione Coatta Amministrativa ( L.C.A.) con nota prot. 1403 / CL del 24/09/2010, ha richiesto all'Agenzia del Territorio la valutazione di alcuni immobili, di proprietà della Compagnia stessa, siti in Palermo, tra questi erano presenti l'appartamento di Corso Finocchiaro Aprile n. 88 piano primo e i locali di Via delle Madonie n. 17 e n. 17/A .

Con note al prot. n. 4822/I e n. 4824/I del 29/11/2010 l'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Palermo, ha trasmesso le una relazioni tecnico - estimative relative alla determinazione dei più probabili valori di mercato dei due immobili ubicati rispettivamente in Corso Finocchiaro Aprile n. 88 e in Via Madonie n.17 e 17/A entrambi di proprietà della Progress Assicurazioni S.p.A..

Detta consulenza tecnica veniva svolta, nell'ambito della convenzione del 31.07.2007, tra l' Agenzia del Territorio e l'ISVAP - Istituto per la Vigilanza sulle Assicurazioni Private e di interesse collettivo.

Per l'aggiornamento della stima dell'immobile di Via Alfonso Borrelli n.3 si fa riferimento alla stima già fatta dalla sottoscritta nel Settembre del 2013 e, considerando la consistenza immobiliare indicata in quella sede, si procede alla determinazione dei più probabili valori di mercato attualizzati.

A seguito dell'incarico ricevuto in data 11/05/2015, la sottoscritta **Ing. Maria Micciché**, tecnico fiduciario, iscritto all'albo dell'**Ordine degli Ingegneri della Provincia di Agrigento al n. A 891**, ha dato inizio alle operazioni peritali con l'esecuzione di un sopralluogo effettuato il 20/05/2015, presso gli immobili da stimare, per visionare lo stato dei luoghi e effettuare il rilievo degli immobili, successivamente ha esaminato la documentazione ricevuta dal committente, raccogliendo gli opportuni dati elementari di mercato e catastali al fine di pervenire alla valutazione richiesta.

La presente relazione dà conto dei criteri di stima adottati e dei conseguenti procedimenti logici e metodologici seguiti, nonché dei conteggi effettuati per determinare il più probabile valore di mercato degli immobili in oggetto.

## PARTE I - IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI

### 1. Descrizione degli immobili

#### Appartamento di Corso Finocchiaro Aprile n.88 piano 1

L'immobile, accatastato presso l' Ufficio provinciale di Palermo al foglio 51 part. 441 sub. 21 , secondo quanto descritto nella relazione tecnico - estimativa del 29/11/2010 dall'Agenzia del Territorio, si trova al primo piano piano di un edificio condominiale con prospetto principale su Corso Finocchiaro Aprile, costituito da n.4 elevazioni fuori terra con linee architettoniche semplici.

La zona ove è ubicato l'edificio in esame ricade, secondo la perimetrazione del Mercato Immobiliare pubblicato dall' Agenzia delle Entrate, nella fascia B3 denominata " Regina Margherita - Finocchiaro Aprile - Marco Polo".

L'appartamento, al quale si accede attraverso tre rampe di scale, è composto da un ingresso, due stanze, che si affacciano, attraverso due balconi, sul prospetto principale di Corso Finocchiaro Aprile, una stanza che si affaccia sul cortile interno, un disimpegno, dal quale si accede al servizio igienico più piccolo, un altro vano, senza aperture, dal quale si accede ad un servizio igienico più grande, un vano più grande ed uno più piccolo (attualmente adibito a ripostiglio) che si affacciano , attraverso due porte finestrate, su un unico balcone stretto e lungo, un ripostiglio ed un soppalco, al quale si accede attraverso un a piccola scala a parete realizzata in legno, per un totale di:

- n.1 ingresso;
- n. 6 stanze;
- n.2 disimpegni;
- n.2 servizi igienici;
- n.1 soppalco.

Nelle tre stanze adiacenti l'ingresso principali sono presenti pavimenti decorati in graniglia di marmo e tetti a volta che raggiungono un'altezza di 3,90 mt.. Lo stato di conservazione dell'immobile nel complesso è discreto.

La superficie totale ragguagliata dell' appartamento, secondo la stima dell'Agenzia del Territorio effettuata nel 2010, risulta essere pari a 149 mq., di cui 144 mq. coperti, 9 mq. di balcone e 8 mq. di soppalco.

Relazione di stima per la valutazione degli immobili siti in Palermo, Corso Finocchiaro Aprile n. 88 piano 1, Via Madonie n. 17 e 17/A e aggiornamento della stima dell'immobile di Via Borrelli n. 3 - di proprietà della Progress Assicurazioni S.p.A in L.C.A.

Alla luce di quanto rilevato nel corso del sopralluogo del 20/05/2015, si calcola, invece, una superficie ragguagliata pari a 126,00 mq calcolata secondo quanto indicato in tabella :

Foglio	Part.	Sub	Indirizzo	Superficie coperta (mq)	Superficie balconi (mq)	Superficie tambo (mq)	Superficie totale ragguagliata (mq)
51	441	21	C.so Finocchiaro Aprile n.88, p.1	121	9	8	126,00

Si allega la Visura Catastale aggiornata (Allegato 1) che riporta i seguenti dati :

Foglio	Part.	Sub	Indirizzo	Z.C.	C.T.	di	Cont.	Rendita
51	441	21	C.so Finocchiaro Aprile n.88, p.1	2	A/2	5	7,5	406,71

#### **Locali di Via delle Madonie n. 17 e n. 17/A piano terra**

L'immobile, accatastato presso l' Ufficio provinciale di Palermo al foglio 39 part. 2124 sub. 2 ha due ingressi, uno in Via delle Madonie n. 17 ed un altro in Via Abruzzi n.98, i locali infatti insistono su un edificio che fa angolo tra le due vie.

La zona dell'immobile in esame ricade, secondo la perimetrazione del Mercato Immobiliare pubblicato dall' Agenzia delle Entrate, nella fascia C2 denominata "Zappalà - Aquileia - Svincolo Viale Lazio".

I locali, che, ad oggi, risultano di categoria A/10, e quindi adibiti ad uffici, sono così distribuiti:

#### **accesso via delle Madonie n. 17**

- stanza che dà su ingresso principale, sulla quale insistono due grandi vetrate che danno su Via Abruzzi);
- stanza con vetrata che dà su Via Abruzzi ;
- piccolo disimpegno dal quale si accede ad un antibagno e ad un bagno.
- antibagno;
- bagno;

- omissis -

Consulenti Immobiliari, Consulenti Immobiliari.

## 2.2. Stime degli Immobili

### Appartamento di Corso Finocchiaro Aprile n. 88 piano primo

Il Valore dell'immobile stimato dall'Agenzia del Territorio nel 2010 (in fascia B3 "Centrale - Re Federico -Finocchiaro Aprile-Marco Polo") era il seguente :

VAT2010 = € 250.000,00 ( riferito a 144,00 mq)

per un valore al mq. di € 1.736,11, che riferito ai 126,00 mq misurati in sede di sopralluogo corrisponde ad un valore effettivo pari a:

VAT2010 eff. = 126,00 mq. x 1.736,11 € /mq. = 218.750,00

Il valori min e max attualmente presenti sul sito dell'Agenzia delle Entrate (in fascia B3), riferiti al secondo semestre del 2014 , sono i seguenti :

VAE min = 126,00 mq x 1.200,00 €/mq= €. 151.200,00

V AE max = 126,00 mq x 1.650,00 €/mq= €, 207.900,00

I Valori che scaturiscono dalle ricerche di mercato attraverso la consultazione delle maggiori Agenzie Immobiliari che operano a Palermo sono:

VAG1 = 126,00 mq x 1.279,00 €/mq= € 161.154,00

VAG2 = 126,00 mq x 1.534,00 €/mq= € 193.284,00

VAG3 = 126,00 mq x 1.790,00 €/mq= € 225.540,00

I Valori minimo, medio e massimo stimati dal 'Catasto in rete' sono:

Maria MICCICHE' - Ingegnere

Relazione di stima per la valutazione degli immobili siti in Palermo, Corso Finocchiaro Aprile n. 88 piano 1, Via Madonie n. 17 e 17/A e aggiornamento della stima dell'immobile di Via Borrelli n. 3 - di proprietà della Progress Assicurazioni S.p.A in L.C.A.

$V_{CAT\ min} = 126,00\ m^2 \times 1.012,58\ €/m^2 = €. 127.585,08$

$V_{CAT\ med} = 126,00\ m^2 \times 1.179,74\ €/m^2 = €. 148.647,24$

$V_{CAT\ max} = 126,00\ m^2 \times 1.346,91\ €/m^2 = €. 169.710,66$

Superficie (mq)	Valore Apprez. di riferimento 2010 (€)	Valore di mercato attuale immobiliare (€)	Valore minimo dell'immobile (€)	Valore medio dell'immobile (€)	Valore massimo dell'immobile (€)	Valore medio dell'immobile (€)	Valore massimo Catasto in rate (€)
126,00	218.750,00	193.326,00	151.200,00	207.900,00	127.585,08	148.647,24	169.710,66

### **Immobile di Via delle Madonie n.17 e n. 17/A**

Il Valore dell'immobile stimato dall'Agenzia del Territorio nel 2010 (in fascia C2 denominata "Zappalà - Aquileia - Svincolo Viale Lazio") era il seguente :

$VAT_{2010} = € 294.200,00$  ( riferito a 151,00 mq)

per un valore al mq. di € 1.948,34, che riferito al 91,00 mq misurati in sede di sopralluogo corrisponde ad un valore effettivo pari a:

$VAT_{2010\ eff.} = 91,00\ m^2 \times 1.948,34\ €/m^2 = €177.299,33$

Il valori min e max attualmente presenti sul sito dell'Agenzia delle Entrate (in fascia C1, assimilabile alla C2 che non è più presente), riferiti al secondo semestre del 2014, sono i seguenti :

$V_{AE\ min} = 91,00\ m^2 \times 1.550,00\ €/m^2 = €. 141.050,00$

$V_{AE\ max} = 91,00\ m^2 \times 1.950,00\ €/m^2 = €. 177.450,00$

I Valori che scaturiscono dalle ricerche di mercato attraverso la consultazione delle maggiori Agenzie Immobiliari che operano a Palermo sono:

$V_{AG1} = 91,00\ m^2 \times 1.279,00\ €/m^2 = € 116.389,00$

$V_{AG2} = 91,00\ m^2 \times 1.492,00\ €/m^2 = € 135.772,00$

Maria MICCICHE' - ingegnere

- omissis -

### **3. Conclusioni**

#### **Stima immobili**

Alla luce delle superiori circostanze, dunque riferibili a tre possibili opzioni (Agenzia del Territorio anno 2010, Mercato immobiliare anno 2015, Agenzia delle Entrate secondo semestre 2014, Catasto in rete anno 2015), si reputa maggiormente attendibile l'indicazione già in atti fornita dall'Agenzia del Territorio nel 2010, pur con le revisioni alle superfici oggi introdotte.

Per comodità espositiva si riporta, in via definitiva, la seguente **Tabella A** :

Maria MICCICHE' - ingegnere

---



Relazione di stima per la valutazione degli immobili siti in Palermo, Corso Finocchiaro Aprile n. 88 piano 1, Via Madonie n. 17 e 17A e aggiornamento della stima dell'immobile di Via Borrelli n. 3 - di proprietà della Progress Assicurazioni S.p.A in L.C.A.

Foglio	Part.	Sub.	Ubicazioni	Superf. Commerciale (mq)	Stima (€)
51	441	21	C.so Finocchiaro Aprile n.88, p.1	126,00	218.750,00
39	2124	2	Via delle Madonie 17 e 17A	91,00	177.299,33

Appare opportuno precisare che qualora si volesse operare un confronto con il valore dei rispettivi immobili ricavabile dalla media delle tre anzidette opzioni - fatto salvo il criterio della *media con taglio delle ali* - si otterrebbero importi inferiori così come dalla sotto descritta **Tabella B:**

Foglio	Part.	Sub.	Ubicazioni	Superf. Commerciale (mq)	Stima (€)
51	441	21	C.so Finocchiaro Aprile n.88, p.1	126,00	174.156,78
39	2124	2	Via delle Madonie 17 e 17A	91,00	154.518,80

Nel ribadire la maggiore congruità del metodo della Agenzia del Territorio del 2010 - ma volendo 'comunque' ritenere ugualmente utilizzabili i valori desumibili dalla media tra tutte e tre le opzioni si è portati a ritenere che gli importi, di cui alla tabella A, debbano essere considerati nei limiti di una ragionevole e corretta aspettativa di vendita, mentre i diversi importi, descritti dalla Tabella B, possano rappresentare - per le attuali contingenze del mercato immobiliare - il valore minimo al di sotto del quale l'immobile rischierebbe di essere sottostimato.

#### **Aggiornamento stima immobile**

Per l'appartamento di Via Alfonso Borrelli n. 3 piano quinto, già stimato nel 2013 si ritiene opportuno applicare una riduzione del 15,00 % sulle quotazioni pregresse:

$$V_{\min} = \text{€ } 340.545,35 \times (-15\%) = \text{€ } 289.463,55$$

$$V_{\max} = \text{€ } 422.906,78 \times (-15\%) = \text{€ } 359.470,76$$

La presente stima è stata effettuata nel presupposto che gli immobili siano in possesso di tutti i requisiti di legge in materia urbanistico - edilizia, ambientale e di

Maria MICCICHE' - ingegnere

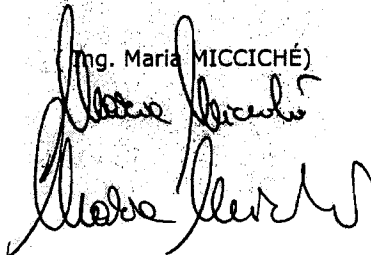
Relazione di stima per la valutazione degli immobili siti in Palermo, Corso Finocchiaro Aprile n. 88 piano 1, Via Madonie n. 17 e 17/A e  
aggiornamento della stima dell'immobile di Via Borrelli n. 3 - di proprietà della Progress Assicurazioni S.p.A in L.C.A.

sicurezza degli impianti, nonché muniti di agibilità per la destinazione d'uso indicata nelle rispettive visure catastali.

Tanto si doveva per l'incarico conferito.

Palermo, 25 Maggio 2015

(Ing. Maria MICCICHÉ)



**ALLEGATI**

Sono acclusi alla presente relazione i seguenti allegati:

allegato 1 : Visura Catastale aggiornata Immobile Corso Finocchiaro Aprile n.88

allegato 2 : Visura Catastale aggiornata locali Via delle Madonie n. 17 e n. 17/A

allegato 3 : Materiale fotografico immobili di Corso Finocchiaro Aprile n. 88 e Via delle  
Madonie n.17 e n.17/A

ca 810/15

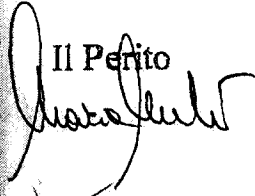
### Verbale di giuramento perizia

L'anno 2015 addì 26 del mese di Maggio nella cancelleria del Tribunale di Agrigento dinanzi al sottoscritto cancelliere è personalmente comparso ing. Maria  
Diresti

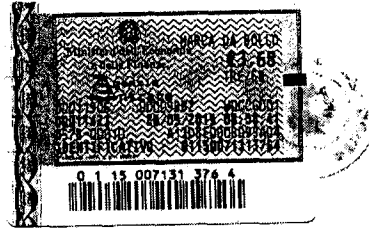
Il quale chiede di asseverare con giuramento la perizia che precede redatta su incarico di proprietà Ammassari s.p.a. Aderendo alla sua richiesta io cancelliere, previe le ammonizioni di legge, deferisco al comparente il giuramento che viene prestato ripetendo, in piedi ed a capo scoperto la seguente formula "Giuro di avere bene e fedelmente operato al solo scopo di fare conoscere la verità".

Del che il presente verbale  
L.C.S.

Il Perito



Il Cancelliere  
IL CANCELLIERE  
ANNA GENNILE



Allegato 1 – Visura Catastale immobile C.so Finocchiaro Aprile n. 88-Palermo

Relazione di stima per la valutazione degli immobili siti in Palermo, Corso Finocchiaro Aprile n. 88 piano 1, Via Madonie n. 17 e 17/A e  
accantonamento della stima dell'immobile di Via Borrelli n. 3 – di proprietà della Progress Assicurazioni S.p.A in L.C.A.,

**Allegato 1**



Ufficio Provinciale di Palermo - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 21/05/2015 - Ora: 19.37.56 Fine  
Visura n.: T330050 Pag: 1

## Visura per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 21/05/2015

<b>Dati della richiesta</b>	Comune di PALERMO ( Codice: G273) Provincia di PALERMO
<b>Catasto Fabbricati</b>	Foglio: 51 Particella: 441 Sub.: 21

**Unità immobiliare**

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbans	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Micro Zona	Classe		Consistenza	Rendita	
1		51	441	21	2		5	7,5 vani	Euro 406,71 L. 787,500	Impianto meccanografico del 30/06/1987	
Indirizzo				CORSO CAMILLO FINOCCHIARO APRILE n. 88 piano: 1;				Mod. 58		23537	
Notifica								Partita		23537	

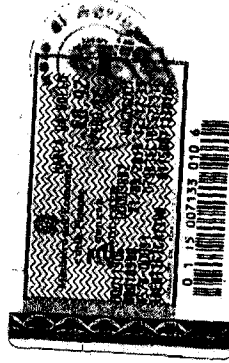
**INTESTATO**

N.	PROGRESS INSURANCE S P A con sede in PALERMO	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
I	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 18/02/1987 Voltura n. 14036.1/1989 in atti dal 09/10/1991 Repertorio n.: 2224 Rogante: ARMANNO MARIA Sede: PALERMO Registrazione n. 5230 del 09/03/1987		00675700827*	(I) Proprietà per 1000/1000
DATI DERIVANTI DA				

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica



\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Allegato 1 – Visura Catastale immobile Via delle Madonie n. 17 – 17 A - Palermo

Relazione di stima per la valutazione degli immobili siti in Palermo, Corso Finocchiaro Aprile n. 88 piano 1, Via Madonie n. 17 e 17/A e  
complemento della stima dell'immobile di Via Borrelli n. 3 – di proprietà della Progress Assicurazioni S.p.A in L.C.A.

## **Allegato 2**

**Allegato 3 - Materiale Fotografico**

Relazione di stima per la valutazione degli immobili siti in Palermo, Corso Finocchiaro Aprile n. 88 piano 1, Via Madonie n. 17 e 17/A e  
aggiornamento della stima dell'immobile di Via Borrelli n. 3 - di proprietà della Progress Assicurazioni S.p.A in L.C.A.

**Appartamento Corso Finocchiaro Aprile n.88**

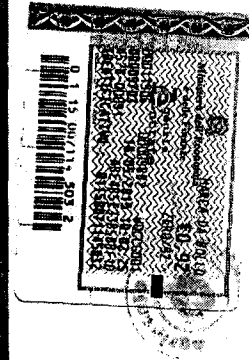
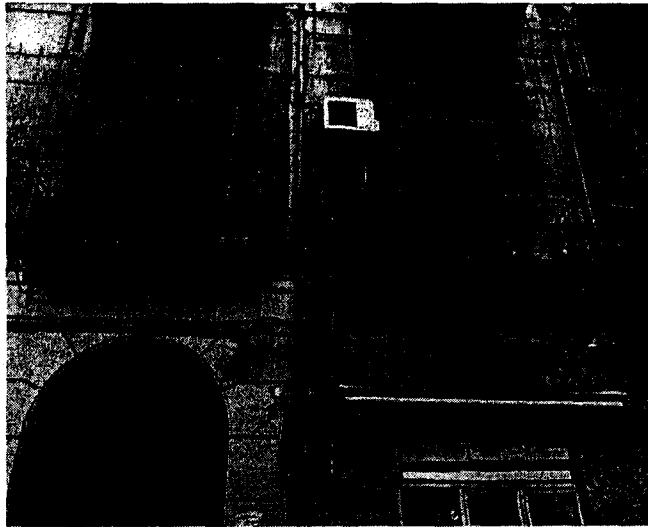


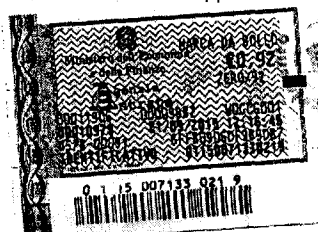
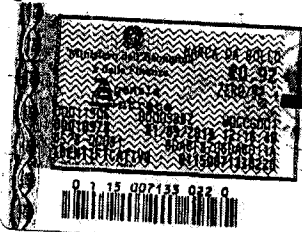
Foto n.1 - Prospetto edificio su C.so F. Aprile



Foto n. 2 - Ingresso Edificio



Foto n. 3 - vano scala accesso appartamento



Allegato 3 – Materiale Fotografico

Relazione di stima per la valutazione degli immobili siti in Palermo, Corso Finocchiaro Aprile n. 88 piano 1, Via Madonie n. 17 e 17/A e aggiornamento della stima dell'immobile di Via Borrelli n. 3 – di proprietà della Progress Assicurazioni S.p.A in L.C.A.

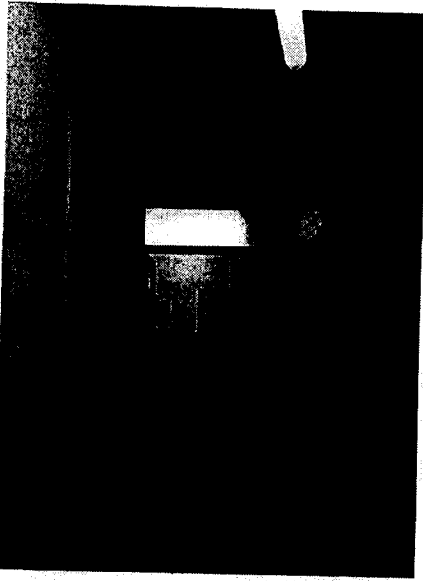


Foto n. 4 – Ingresso appartamento

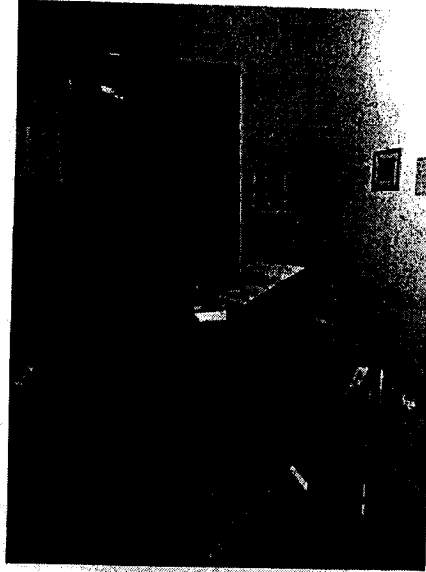


Foto n. 5 – stanza lato C.so F. Aprile

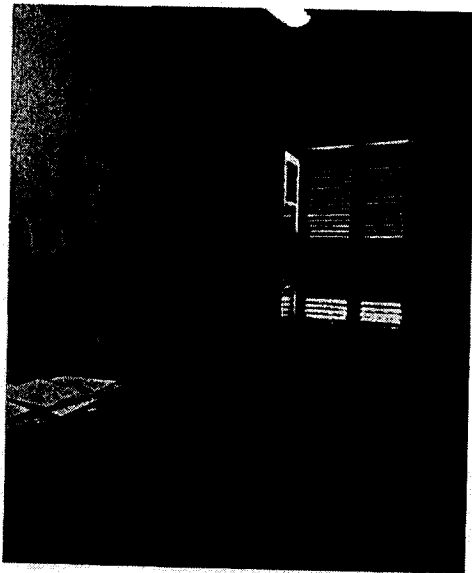


Foto n.6 – stanza lato C.so F. Aprile



Foto n.7 – balconi su C.so F. Aprile