

Ing. Giuseppe Patti
via Giuseppe La Farina civ. n.13/C
90141 Palermo

Palermo 27 ottobre 2023

Preg.mo Avv. Luca Perricone
Presidente del Consiglio di
Amministrazione
del “Gruppo Finocchio”
via Ludovico Ariosto n.16/C
90144 Palermo

OGGETTO: Stima del valore venale dell'immobile, sito in Campofelice di Roccella (PA), via **Camillo Camilliani** civ. n.28, edificio D, identificato al N.C.E.U. del Comune di Campofelice di Roccella (PA), Foglio 5, Particella **2072**, subalterno **20**, destinazione d'uso abitazione di tipo civile, categoria A/7.

A seguito della richiesta di valutare l'immobile di proprietà delle società del “Gruppo Finocchio” di cui all'oggetto, in relazione alla possibilità di alienare il bene di cui all'oggetto, lo scrivente Ing. Giuseppe Patti n.q. effettua la seguente valutazione immobiliare.

Il valore venale dell'immobile è stato ricavato utilizzando, i valori al metro quadro medio distinti per tipologia di immobile e per zona, pubblicati presso l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, aggiornate al primo semestre 2023. Tale stima sintetica con opportune considerazioni, consente di rispondere alle finalità di economia di gestione della Società Immobiliare, tuttavia si fa rilevare che tali valori medi prescindono da qualsiasi peso, servitù, onere, gravame, vincolo, palesi od occulti non meglio specificati e, comunque, qualora lo si ritenga necessario, è senz'altro consigliabile effettuare una analisi di dettaglio.

L'immobile oggetto del presente parere è così identificato:

- 1) Villino con superficie commerciale di **95,00 mq**, di cui 35,00 mq abitabili piano terra, 40,00 mq agibili (primo piano seminterrato) e 20,00 mq di ombraia e terreno di pertinenza (paria a $\frac{1}{4}$ della superficie complessiva di 80,00 mq), sito in via Camillo Camilliani n.28, categoria A/7, classe 4, consistenza 4 vani, Fg. 5 p.lla 2072 sub. 20.

Per il suddetto immobile dalle tabelle dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate si ricavano i seguenti valori:

1. Tipologia abitazione di tipo civile, zona E3 Suburbana/LUNGOMARE-PISTAVECCHIA-PIANA CALZATA

- valore unitario minimo	€/mq	1.500,00;
- valore unitario massimo	€/mq	2.150,00;
- valore venale minimo	€	142.500,00;
- valore venale massimo	€	204.250,00;

Pertanto, considerando l'aggravarsi di anno in anno delle già pessime condizioni di manutenzione dell'involucro esterno ed interno dell'unità, il particolare momento in cui il mercato immobiliare ormai da qualche tempo versa a causa anche degli alti tassi di interesse, si ritiene di determinare il valore venale dell'immobile utilizzando un valore unitario più basso del minimo pubblicato e precisamente:

- **€/mq 925,00** per l'appartamento di tipo civile.

Sulla base di quanto sopra esposto, per la vendita del suddetto immobile, potrebbe valutarsi congrua la somma in denaro di:

- **€ 87.875,00** per l'abitazione di tipo civile, identificata al N.C.E.U. Fig. 5 p.lla 2072 sub. 20 di superficie commerciale pari a mq 95,00.

Ma poiché l'immobile sopra descritto, allo stato attuale non è ancora in possesso del Certificato di Abitabilità/Agibilità, seppur in corso di definizione, ed inoltre considerati gli eventuali oneri per il recupero abitativo del piano seminterrato, si ritiene per la vendita del suddetto immobile, di abbattere di ulteriori € 12.875,00 il valore sopra determinato, pervenendo quindi a un valore venale deprezzato di:

- **€ 75.000,00** per l'abitazione di tipo civile identificata.

Rimanendo a disposizione per eventuali chiarimenti si coglie l'occasione per porgere

Distinti Saluti

Ing. Giuseppe Patti

