

Visto agli atti.

Il g.d.

Giuseppe Rini

D'Addelfio Giuseppe

14/06/2023 *Ingegnere*

TRIBUNALE DI PALERMO

SEZIONE IV CIVILE E FALLIMENTARE

G.D. DOTT.SSA GIUSEPPE RINI

FALLIMENTO N. 165/14 R.G.



FALLIMENTO N. 218/14 R.G.



RELAZIONE TECNICA DI AGGIORNAMENTO DELLA STIMA

DEL COMPLESSO IMMOBILIARE A DESTINAZIONE

COMMERCIALE  E DEI SERVIZI CONNESSI

FALL. N. 165/14 R.G. CURATORE AVV. ALBERTO MARINO

FALL. N. 218/14 R.G. CURATORE AVV. GIOVANNI DI PASQUALE



Tribunale di Palermo

Sezione IV Civile e Fallimentare

G.D. Dott. Giuseppe Rini

Fall. n. 165/14 R.G. [REDACTED]

Curatore Avv. Alberto Marino

Fall. n. 218/14 R.G. [REDACTED]

Curatore Avv. Giovanni Di Pasquale

Relazione tecnica di aggiornamento della stima del complesso immobiliare a destinazione commerciale e dei servizi connessi

1) Premessa

Con istanze del 21.03.2023 e del 22.03.2023 l'Avv. Giovanni Di Pasquale, Curatore del fallimento n. 218/14 della [REDACTED] e l'Avv. Alberto Marino, Curatore del fallimento n.165/14 della [REDACTED] hanno rappresentato alla S.V. che, con atto del

¹ La scelta di accorpate la stima dei beni afferenti alle due diverse Curatele è stata dettata dall'opportunità da me segnalata con la nota 198/14 del 03 dicembre 2014 indirizzata al Curatore del fallimento della [REDACTED] con la quale ho rappresentato che "... nell'allegato all'istanza per la mia nomina a consulente per la stima del patrimonio immobiliare acquisito all'attivo è stato incluso il "... Parcheggio interrato multipiano sito a Palermo in via Buzzanca 74/c e collegato ... [al complesso a destinazione commerciale denominato [REDACTED] attraverso un sistema di passerelle aeree e tappeti mobili ...". Come annotato a margine dell'elenco, tale immobile si appartiene alla [REDACTED] soggetto giuridico diverso della società fallita. Il bene costituito dal parcheggio interrato non rientra quindi nel compendio oggetto di valutazione nell'ambito della procedura fallimentare ... [n. 165/14 della [REDACTED] ma tale circostanza comporta una valutazione di opportunità. Da un primo esame della documentazione acquisita emerge che la scelta di realizzazione del parcheggio multipiano trae origine da un più ampio progetto di ampliamento del polo a destinazione commerciale che ha visto coinvolte più strutture con tale destinazione specifica e, cioè, il complesso denominato [REDACTED], l'immobile denominato "[REDACTED]" e l'immobile denominato [REDACTED]. Come risulta dagli atti, tale progetto di ampliamento, finalizzato ad incrementare l'area di vendita da circa mq. 5.500 a circa mq. 11.000, è stato oggetto di una complessa fase istruttoria e la previsione/realizzazione del parcheggio interrato è stata determinata dalla necessità di garantire gli standard urbanistici correlati al progetto di ampliamento. Peraltro, la Convenzione Urbanistica del 19 aprile 2007, stipulata tra la Società fallita ed il Comune di Palermo, ha formalizzato che "... la realizzazione del parcheggio interrato e a raso, è opera pertinenziale al servizio dell'attività commerciale ..." (intervento autorizzato con la concessione edilizia n. 7883 del 21 ottobre 2009). Ne consegue che solo con una proposta unitaria, che comprende le ... aree pertinenziali e di servizio (interventi previsti nel progetto autorizzato con la concessione edilizia n. 8627 del 17 settembre 2010), potrà offrirsi al mercato il polo commerciale già oggetto di autorizzazione che potrà essere oggetto di



16.03.2023 del Notaio [REDACTED] tra le due Curatele ed il Comune di Palermo è stato stipulato un atto aggiuntivo alla Convenzione Urbanistica del 19.04.2007, evidenziando la necessità di aggiornare la stima del complesso a destinazione commerciale comprendente le strutture del [REDACTED], di [REDACTED], di [REDACTED] e del [REDACTED].

Aggiornamento necessario per tenere conto "... del mutato stato dei luoghi e, soprattutto, della maggiore superficie commerciale da porre in vendita ..." al seguito della stipula dell'atto aggiuntivo alla Convenzione Urbanistica.

Con provvedimenti del 22/23.03.2023 la S.V. ha autorizzato i Curatori a conferirmi l'incarico "... di aggiornare la stima del c.d. centro commerciale aggregato denominato [REDACTED] tenendo conto dell'atto aggiuntivo alla convenzione urbanistica recentemente stipulato con il Comune di Palermo ...".

Ricevuta la comunicazione dei provvedimenti d'incarico, corredato dalla "Appendice integrativa alla Convenzione Urbanistica stipulata in data 19 aprile 2007 tra il Comune di Palermo – Settore Urbanistica – e la [REDACTED]", ho preso contatti con i Tecnici che hanno curato la redazione del "Progetto di ampliamento della superficie di vendita e redistribuzione degli spazi interni finalizzati alla realizzazione di un centro commerciale", acquisendo da questi ultimi l'elaborato progettuale contenente i dati relativi alle "Superfici di vendita" ed alle "Superfici a parcheggio"; dati necessari all'aggiornamento della stima, stante la stretta correlazione tra i due parametri (superficie destinata alla vendita ed aree a parcheggio) ed i contenuti della Convenzione Urbanistica di cui scriverò di seguito.

completamento (nei termini di validità degli atti autorizzativi), ovvero di riproposizione secondo gli standard già autorizzati. La proposta al mercato del solo parcheggio, avulso dalla realtà commerciale per il quale è stato previsto, penalizzerebbe sia lo stesso manufatto (che non desterebbe certamente particolare interesse per il mercato) sia il polo commerciale che vedrebbe ridurre gli standard urbanistici e, conseguentemente, la potenziale area di vendita ...". Il successivo 19 dicembre 2014 il Sig. G.D., su istanza dell'Avv. Giovanni Di Pasquale, Curatore del fallimento della [REDACTED], ha autorizzato la mia nomina quale tecnico incaricato di effettuare gli accertamenti tecnici finalizzati a "... valutare i beni immobili acquisiti all'attivo del fallimento ...".



La presente relazione riepiloga le attività e l'esito delle ulteriori verifiche effettuate in questa sede e finalizzate all'aggiornamento della stima del complesso a destinazione commerciale, ed espone le conclusioni cui sono pervenuto all'esito degli ulteriori accertamenti sopralluogo e delle odierne indagini di mercato svolte.

2) Oggetto dell'incarico e metodologia di stima

Nel presente paragrafo dirò brevemente, ma essenzialmente, in merito al metodo di stima utilizzato per procedere all'**aggiornamento del più probabile valore di mercato del complesso commerciale acquisito all'attivo fallimentare**.

È noto che, per procedere alla valutazione di un bene, occorre preliminarmente avere definito univocamente lo scopo della stessa valutazione; solo in tal caso può essere individuato appropriatamente l'aspetto economico del bene da stimare; infatti, ad aspetti economici diversi del bene in esame, corrispondono diversi valori.

Tra i vari possibili aspetti economici del bene (valore di mercato, di costo, di capitalizzazione dei redditi, di trasformazione, di surrogazione, complementare) nel caso in esame l'indagine è finalizzata all'**aggiornamento del più probabile valore di mercato**, cioè la stima del prezzo che può realizzarsi, all'attualità, per quel bene in una libera vendita.

In merito al metodo di stima, esso, nella sua unicità, in funzione della natura del bene da stimare, delle sue caratteristiche e di quelle di mercato, dell'aspetto economico del bene da prendere in esame, nonché dei dati tecnico-economici più facilmente accessibili, può avvalersi del procedimento sintetico e di quello analitico.

Con il primo si giunge alla valutazione del bene paragonandolo ad altri beni simili di cui è noto il prezzo di mercato.

Con il secondo il giudizio sul valore di un bene si determina sulla base di calcoli e sull'elaborazione di dati acquisiti da ricerche ed indagini di mercato, rilevandosi in definitiva un'applicazione successiva del procedimento sintetico.



L'odierno incarico è finalizzato, oltre alla verifica del permanere delle condizioni tecnico-giuridiche sul complesso oggetto della stima che ne consentono la sua proposizione al mercato, all'aggiornamento del suo più probabile valore di mercato, e quindi formulare un giudizio di stima, che esprime la quantità di denaro che alla data odierna e nelle contingenti condizioni di mercato, può essere pagato per esso.

Secondo la metodologia ricorrente, in aderenza agli schemi di dottrina, il giudizio di stima deve articolarsi nei termini di seguito riportati:

- analisi e reperimento dei parametri tecnico-economici idonei a determinare il valore del bene oggetto della stima con un idoneo procedimento;
- analisi critica dei parametri economici ottenuti per la determinazione del più probabile valore di mercato del bene in oggetto, e quindi la valutazione della quantità di denaro che può essere pagato per quel bene in condizioni di libero mercato e di libera contrattazione.

Nel caso in esame il procedimento più idoneo per la corretta impostazione della stima risulta quello sintetico, che si basa, di fatto, sulla determinazione di una serie di elementi parametrici tecnico-economici ritenuti nei vari casi significativi, e sulla successiva comparazione di tali elementi con altri di realtà immobiliari-aziendali già note od oggetto di una ricerca di mercato specifica.

L'indagine com'è ovvio dovrà tenere conto, al fine di una corretta applicazione di un metodo basato sulla comparazione, delle caratteristiche intrinseche del complesso immobiliare, ma anche del contesto in cui è inserito e, non ultimo, della situazione contingente del mercato al momento in cui si procede alla valutazione.

Il procedimento di stima sarà sviluppato secondo i criteri dell'estimo classico, in base ai quali (cfr. Estimo - Giuseppe Lo Bianco – 2^a ed. amp) *".... il prezzo è un valore storico ... già attribuito dal mercato al bene economico che si considera ... è quindi avvenuto ... è un*



fatto del passato; il valore di stima è un valore ipotetico emesso da un giudizio in sede di previsione ...".

E poiché "... valutare significa esprimere giudizio di equivalenza fra due cose (nel nostro caso un immobile ed una certa quantità di denaro) i giudizi storici di equivalenza costituiscono quello che si chiamano prezzi; i giudizi ipotetici di equivalenza costituiscono quelli che si chiamano valutazioni o stime. Dunque i prezzi si constatano mentre le stime si ipotizzano ...".

In tal senso si conferma la validità del procedimento sintetico con il quale il più probabile valore di stima viene determinato sulla base di prezzi abbastanza recenti e relativi ad immobili, strutture e complessi comparabili per ubicazione, stato d'uso e consistenza; prezzi desumibili da informazioni dirette o da quanto riportato nelle pubblicazioni del settore, ma evidentemente da adeguare, per riferirle allo specifico bene oggetto della stima.

Nell'applicazione del procedimento sintetico, al fine di definire le caratteristiche dell'immobile e la sua consistenza commerciale, ho fatto riferimento, per quanto significativi o adottabili, rispettivamente, ai p.ti 4.4.1 e 4.4.2 della norma UNI 10750², secondo i quali i parametri oggetto di valutazione sono i seguenti:

p.to 4.4.1.

a) *caratteristiche estrinseche di ubicazione, di zona e sotto-zona in riferimento all'andamento delle quotazioni di mercato:*

- *assetto urbanistico, servizi e collegamenti;*
- *contesto ambientale ed economico-sociale;*
- *condizioni generali di mercato;*

b) *caratteristiche intrinseche del complesso immobiliare e dell'immobile:*

- *anno di costruzione;*

² Tale norma è stata abolita e sostituita dalla UNI EN 15733, ma ritengo utile fare riferimento ai parametri elencati nella precedente norma



- tipologia della struttura e stato di conservazione e manutenzione;
- livello estetico e qualità architettonica;
- luminosità;
- superficie utile, coperta, scoperta ed accessoria;
- razionalità distributiva degli spazi interni;
- servizi ed impianti tecnologici;
- finiture;
- pertinenze;
- destinazione d'uso e capacità di reddito ...”.

p.to 4.4.2:

“... per il computo della superficie commerciale ... [si] deve considerare:

- a) la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- b) le superfici ponderate ad uso esclusivo ...;
- c) le quote percentuali delle superfici delle pertinenze ...;

4.4.2.1. Il computo delle superfici coperte deve essere effettuato con i criteri seguenti:

- a) 100% delle superfici calpestabili;
- b) 100% delle superfici delle pareti divisorie interne (non portanti);
- c) 50% delle superfici delle pareti portanti interne e perimetrali.

Nel caso di immobili indipendenti ... la percentuale di cui al punto c) deve essere considerata pari al 100%.

Il computo delle superfici di cui al punto c) non potrà, comunque, eccedere il 10% della somma di cui ai punti a) e b).

Per il computo delle superfici scoperte devono essere utilizzati i seguenti criteri di ponderazione:



- a) 25% dei balconi e terrazze scoperti;
- b) 35% dei balconi e terrazze coperti (per coperto si intende chiuso su tre lati)
- c) 35% dei patii e porticati;
- d) 60% delle verande;
- e) 15% dei giardini di appartamento;
- f) 10% dei giardini di ville e villini ...".

Ho inoltre tratto ulteriori elementi di indirizzo dal D.P.R 138/98, in base al quale "... [la] superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili ... [va] computata nella misura del 50 per cento, qualora comunicanti con i vani ... [principali e] ... del 25 per cento qualora non comunicanti ...".

3) Convenzione Urbanistica ed Appendice Integrativa alla Convenzione Urbanistica

Con l'atto n. 8271 di rep. del 19.04.2007, a firma autenticata dal Notaio [REDACTED] [REDACTED] registrato a Palermo il 04.05.2007 al n. 3991 e trascritto il successivo giorno 07 ai nn° 34008/21880 (cfr. all.to 1), tra il Comune di Palermo e [REDACTED] è stata sottoscritta la "Convenzione urbanistica relativa all'attuazione dell'intervento inserito nel Prusst del Comune di Palermo – 1.36 – Sistema di passerelle pedonali di collegamento aereo dei vari parcheggi ed edifici esistenti e di un grande parcheggio a raso e sotterraneo su tre livelli sulla via Buzzanca – intervento 1.36a – Sistemazione e trasformazione del parcheggio a raso esistente prospettante sulla via O. Mandalà, angolo via Regione Siciliana, in parcheggio alberato".

Nelle premesse della convenzione sono stati indicati gli immobili oggetto degli interventi e, nello specifico:

- 1) Immobile denominato [REDACTED] .. identificato al catasto fabbricati del Comune di Palermo al foglio n. 39 particelle nn. 1015 sub 5 (cat. D/8) e 1015 sub. 2 (area urbana);
- 2) Immobile denominato [REDACTED] .. censito al catasto fabbricati del Comune di Palermo al foglio n. 39 part. n. 1005 (cat. D/8);



3) Immobile denominato [REDACTED], identificato al catasto fabbricati del Comune di Palermo al foglio n. 39 part. n. 3007 sub. 1 D/8);

4) Immobile denominato [REDACTED], identificato al catasto terreni del Comune di Palermo al foglio 39 part. nn. 3522, 3519, 3517 ...".

E' stato inoltre precisato che "... la [REDACTED] ha predisposto e presentato il progetto definitivo per la realizzazione di un "Sistema di passerelle pedonali di collegamento dei vari parcheggi ed edifici esistenti e di un grande parcheggio sotterraneo su due livelli sulla via Buzzanca" (intervento 1.36) ...", nonché "... il progetto definitivo relativo all'opera pubblica "Sistemazione e trasformazione del parcheggio a raso esistente prospettante sulla via O. Mandalà, angolo via Regione Siciliana, in parcheggio alberato", con la creazione di nuovi accessi ed uscite esclusivamente dalla via Mandalà (intervento 1.36a)..."

Nel corpo della convenzione si legge che, nel corso dell'istruttoria, è stato "... accertato che la realizzazione del parcheggio interrato e a raso, è opera pertinenziale al servizio dell'attività commerciale e che l'ampliamento del piano semicantinato ... non costituisce nuova volumetria, in quanto destinato a parcheggio dei mezzi in transito per la movimentazione delle merci, così come è prevalentemente destinato a parcheggio e relativi spazi di manovra, il relativo solaio di copertura realizzato alla quota di sistemazione esterna ...".

È stato infine precisato che "... l'intervento è stato approvato dal Consiglio Comunale con delibera n. 19 del 14 febbraio 2007 ...".

All'art. 2 della "Convenzione" sono state indicate le opere oggetto dell'intervento, descritte come di seguito:

"... - realizzazione nel piazzale antistante l'immobile denominato [REDACTED], di un parcheggio a raso e tre livelli interrati, estesi tutti sino al confine del lotto ...";



- realizzazione di una passerella in struttura metallica per il collegamento aereo tra il parcheggio e l'immobile denominato [REDACTED], con sbarco nel nuovo piazzale antistante l'ingresso laterale su via O. Mandalà ...";
- realizzazione di un solaio carrabile e trasformazione del piazzale attualmente a cielo aperto, posto alla quota di -mt. 9,65, prospettante via O. Mandalà, in uno spazio coperto da destinare a parcheggio e spazi di manovra dei mezzi in transito, previa demolizione dell'attuale rampa carrabile ...";
- sistemazione e trasformazione del parcheggio a raso esistente prospettante via O. Mandalà angolo via Regione Siciliana, in parcheggio alberato ... [insistente nell'area che] sarà ceduta gratuitamente all'Amministrazione Comunale compresa l'area di sedime ...".

[REDACTED] si è anche impegnata a "... cedere gratuitamente ... q.p. dell'area di proprietà ... identificata al Catasto dei Fabbricati al foglio 39, particella n .1015 sub. 2, necessaria a consentire la realizzazione del nuovo allineamento stradale tra le vie Mandalà e Buzzanca ...", prendendo atto che "... nel caso in cui l'intervento non si realizzi così come approvato, verranno confermate le destinazioni delle aree vigenti alla data antecedente alla Delibera del Consiglio Comunale n. 19 del 14 febbraio 2007 ...".

In data 11.03.2011, a seguito della costituzione della [REDACTED] (alla quale con l'atto di vendita del 12.03.2010 era stata trasferita "... l'area dove è in corso la realizzazione del parcheggio interrato ..."), tra il Comune di Palermo, la [REDACTED] e la [REDACTED] è stato sottoscritto un "Atto d'obbligo unilaterale aggiuntivo" alla Convenzione di cui prima.

Con tale atto, rep. 485 a firma autenticata dal Notaio [REDACTED] registrato a Palermo il successivo 21 marzo al n. 5125 (cfr. all.to 2), entrambe le Società si sono impegnate, nei confronti del Comune di Palermo, a costruire, "... senza distinzione alcuna ...



[il] "Progetto per la realizzazione di una passerella pedonale tra la via O. Mandalà e la via Buzzanca e di un parcheggio sotterraneo multipiano ...".

Con la "Appendice integrativa alla Convenzione Urbanistica stipulata in data 19 aprile 2007 tra il Comune di Palermo – Settore Urbanistica – e la [REDACTED] rep. n. 56549, stipulata il 16.03.2023 dal Notaio Enrico Maccarrone e registrato in pari data al n. 8959 (cfr. all.to 39) i Curatori del fallimento n. 165/14 della [REDACTED] e del fallimento n. 218/14 della [REDACTED] ed il Comune di Palermo, superando un precedente diniego da parte degli organi Comunali, hanno convenuto che "... a seguito della realizzazione delle opere da parte della società [REDACTED] relative alla concessione edilizia n. 7883 prot. 761399/P, ammontanti a circa l'80% ... del totale delle opere previste, essendosi consolidata l'avvenuta trasformazione del territorio, si da atto che la variante urbanistica approvata dal C.C. con delibera n. 19 del 14/02/2007, e seguente convenzione Urbanistica stipulata in data 19/04/2007, si è definitivamente consolidata ed è vigente ...".

Le parti hanno inoltre stabilito che "... Il soggetto attuatore, per effetto del presente atto integrativo viene identificato nell'aggiudicatario/acquirente definitivo dei beni posti in vendita dalle curatele mediante procedura competitiva, assumerà i medesimi obblighi, oneri inclusi, posti a carico delle società in bonis al momento della stipula della convenzione e si obbligherà senza distinzione alcuna con l'Amministrazione Comunale a realizzare il progetto ... approvato dal Consiglio Comunale con Delibera n. 19 del 14 febbraio 2007 e al rispetto della convenzione urbanistica ... stipulata in data 19/04/2007 ... [di cui al già citato all.to 1] ...".

Negli artt. 4 e 5 è stato precisato che "... Il soggetto aggiudicatario/acquirente, a seguito di asta pubblica, dovrà farsi carico di tutte le obbligazioni assunte dalle società in bonis e in conseguenza del trasferimento in suo favore delle proprietà degli immobili, potrà



procedere alla richiesta di nuovi permessi di costruire per il completamento secondo normativa vigente delle opere riguardanti l'intervento 1.36 e 1.36a e di quelle riguardanti l'ampliamento della superficie di vendita del Grande Migliore ... Nessun obbligo rimarrà in capo alle Curatele una volta perfezionato il trasferimento dei beni in capo all'aggiudicatario acquirente ...",

4) Accertamenti e verifiche

In occasione della redazione della relazione tecnica di stima dell'agosto 2015, preliminarmente ho richiesto ed acquisito presso l'Agenzia delle Entrate di Palermo la documentazione catastale degli immobili acquisiti all'attivo, ed oggetto della convenzione del 19 aprile 2007, nonché la documentazione dell'area in cui insiste il costruendo parcheggio interrato multipiano, autorizzato quale "*... opera pertinenziale al servizio dell'attività commerciale ...*".

Relativamente al complesso commerciale denominato [REDACTED] con nota 014/15 del 22 gennaio 2015, ho richiesto allo Sportello Unico Attività Produttive S.U.A.P., del Comune di Palermo, il rilascio della seguente documentazione:

- [1] licenza di costruzione n. 37 del 10 gennaio 1963;
- [2] licenza di costruzione n. 570 del 21 giugno 1967;
- [3] certificato di agibilità n. prot. 9105 del 12 giugno 1968 corredata dei grafici di riferimento;
- [4] istanza di concessione in sanatoria prot. 9774 del 10 giugno 1986;
- [5] istanza di concessione in sanatoria prot. 1437/S del 28 marzo 1995;
- [6] concessione in sanatoria prot. 711411/P del 02 ottobre 2009 corredata dei grafici di riferimento;
- [7] concessione edilizia n. 8627 del 17 settembre 2010 corredata dei grafici di riferimento.

Relativamente al parcheggio interrato multipiano, in pari data, con nota prot. 015/15, ho richiesto il rilascio della copia della concessione edilizia n. 7883 del 21 ottobre 2009



corredata dei grafici di riferimento.

In data 10 febbraio il S.U.A.P. mi ha rilasciato sia i documenti di cui al p.to [7], sia la documentazione richiesta con la nota 015/15.

Il successivo 20 febbraio l'U.O. Rilascio Copie del Polo Tecnico del Comune mi ha rilasciato la copia delle licenze di cui ai p.ti [1] e [2], senza alcun grafico di riferimento, stante che "... la pratica edile pertinente è irreperibile in quanto ... [il] Settore è in possesso delle pratiche edili a far data dal 1978 in poi ..."; lo stesso Ufficio mi ha rilasciato la copia del certificato di agibilità di cui al p.to [3], precisando che "... nel fascicolo, proveniente dall'ex Ufficio Igiene e Sanità, non si riscontrano i grafici relativi alla costruzione dello stabilimento industriale ...".

Con nota 052/15 del 23 marzo 2015 e 055/15 del 27 marzo ho sollecitato il rilascio dei documenti e dei grafici di cui ai p.ti [4], [5] e [6], prodotti dall'Ufficio nei primi giorni di aprile.

Con successiva istanza prot. 101/15 del 04 giugno 2015 ho richiesto allo Sportello Unico Attività Produttive S.U.A.P. del Comune di Palermo, il rilascio della seguente documentazione, relativa all'immobile della Società fallita, denominato [REDACTED]

- [1] licenza di costruzione n. 1463 del 28 ottobre 1964 corredata dei grafici di riferimento;
- [2] istanza di concessione in sanatoria prot. 1361/bis del 03 aprile 1986 con i relativi grafici;
- [3] istanza di concessione in sanatoria prot. 1361/S del 27 marzo 1995 con i relativi grafici;
- [4] concessione in sanatoria prot. 711342/P del 02 ottobre 2009 con i relativi grafici;
- [5] autorizzazione edilizia n. 10772 del 16 dicembre 2011 corredata dei grafici di riferimento;
- [6] ultima certificazione di agibilità rilasciata per l'immobile con i relativi grafici.

In data 18 giugno il S.U.A.P. mi ha rilasciato i documenti richiesti.

Con l'istanza prot. 102/15 del 04 giugno 2015 ho richiesto allo Sportello Unico Attività Produttive S.U.A.P., del Comune di Palermo, il rilascio della seguente documentazione, relativa all'immobile della Società fallita, denominato [REDACTED]



- [1] autorizzazione edilizia del 25 ottobre 1991 corredata dei grafici di riferimento;
- [2] istanza di concessione in sanatoria prot. 1436/S del 28 marzo 1995 con i relativi grafici;
- [3] concessione in sanatoria prot. 711444/P del 02 ottobre 2009 con i relativi grafici;
- [4] ultima certificazione di agibilità rilasciata per l'immobile con i relativi grafici.

In data 18 giugno il S.U.A.P. mi ha rilasciato i documenti di cui ai p.ti [2], [3] e [4].

In occasione di successivi accessi sia presso gli immobili a destinazione commerciale sia presso il parcheggio interrato multipiano, ho proceduto ai rilievi metrici e fotografici, questi ultimi in parte allegati alla presente; i precedenti sopralluoghi sono stati integrati da una recente ricognizione, successiva al conferimento dell'incarico di aggiornamento della stima.

Ultimati gli accertamenti sopralluogo ho condotto le indagini di mercato necessarie per la formazione di una scala di valori di mercato, per la corretta applicazione del procedimento sintetico, come esposto nel precedente paragrafo.

5) Provenienza, regolarità edilizia ed individuazione catastale degli immobili

5.1) Capannone a destinazione commerciale denominato [REDACTED]

Il capannone a destinazione commerciale, denominato [REDACTED] è pervenuto alla [REDACTED] in forza dell'atto di compravendita n. 24049 di rep., stipulato in data 02 febbraio 1983 dal Notaio [REDACTED] registrato a Palermo in data 14 febbraio 1983 al n. 3899 e trascritto a Palermo il 04 febbraio 1983 ai nn° 4834/4052 (cfr. all.to 3).

Con tale atto la [REDACTED] ha venduto alla [REDACTED] .. [l']immobile, sito in Palermo, con accesso dalla via della Regione Siciliana n. 4452 ... [consistente in un] fabbricato industriale, avente una superficie coperta di circa ... mq. 7.600, ... composto da un piano interrato ed un piano fuori terra, con terreno pertinenziale circostante di circa ... mq. 12.931³ ... comprensiva detta superficie dell'area di sedime del detto fabbricato

³ Una porzione dell'area estesa mq. 2.790 è stata oggetto dello "Atto di cessione volontaria d'immobile soggetto a procedura espropriativa per pubblica utilità" rep. 9909 del 12 febbraio 1987, stipulato dal Notaio [REDACTED] in particolare si tratta della particella 1015 sub. 3 di mq. 1.000, destinata alla



industriale ... [confinante] a nord-est con viale della Regione Siciliana, a sud-est con terreno annesso allo [redacted] a sud-ovest con la via Buzzanca, a nord-ovest con edificio con ingresso da via Regione Siciliana n. 4468 ...".

Ai fini dell'identificazione catastale del fabbricato è stata indicata la scheda di presentazione n. 005043 del 04 febbraio 1967, registrata al n. 1327, mentre per il terreno pertinenziale, insistente nel foglio 39 di Palermo, sono state indicate le particelle 1007, 1009 e 1015 (con la precisazione che da quest'ultima erano "... da staccare ... mq. 2.150 a favore di [redacted] ..").

Nell'atto non è stato precisato nulla in merito agli atti autorizzativi della costruzione, ma dall'esame degli atti acquisiti nel corso della consulenza è emerso quanto di seguito.

Per l'immobile, realizzato in forza delle licenze edilizie n. 37 del 10 gennaio 1963 e n. 570 del 21 giugno 1967 (oggetto del certificato di agibilità n. 9150 del 12 giugno 1968), la [redacted] ha presentato una prima istanza di concessione in sanatoria assunta al prot. comunale n. 9774 del 10 giugno 1986 per la realizzazione di "... due soppalchi in acciaio a piano terra all'interno del fabbricato ..." (cfr. all.to 4), ed una seconda istanza di concessione in sanatoria assunta al prot. comunale n. 1437/S del 28 marzo 1995 per la realizzazione di "... due corpi accessori adibiti a deposito ed ubicati nel cortile retrostante a confine con la Via Buzzanca e nel cambio di destinazione d'uso ..." (cfr. all.to 5).

In data 21 aprile 2008 il Tecnico incaricato dalla Società, dopo avere effettuato le necessarie verifiche e rielaborato i conteggi degli oneri, ha asseverato, con la perizia giurata cron. 450/08F, che "... per l'immobile sito a Palermo in Viale Regione Siciliana , 4408, destinato ad attività commerciale, annotato al NCEU di Palermo al foglio 39 p.lla 1015 sub. 5, sussistono tutte le condizioni di legge necessarie per l'ottenimento della sanatoria di cui alle istanze inoltrate ... [dalla [redacted] ...]" (cfr. all.to 6).

realizzazione della via Emanuele Oliveri Mandalà e della particella 1015 sub. 4 di mq. 1.790, destinati all'ampliamento del viale Regione Siciliana



Con nota prot. 711411/P del 02 ottobre 2009 (cfr. all.to 7) il Settore Servizi alle Imprese dello Sportello Unico per le Attività Produttive ha comunicato che la perizia giurata cron. 450/08F, del 21 aprile 2008 "... *sostituisce a tutti gli effetti la concessione edilizia in sanatoria ...*" relativamente alle "... *istanze di condono edilizio protocolli n. 9774 del 10/06/1986 e n. 1437/S del 28/03/1995 ...*".

Per la l'ampliamento della struttura esistente in "... *una grande struttura di vendita ...*", la ██████████ ha presentato un progetto che è stato oggetto di una specifica istruttoria e, tra l'altro, della Conferenza di Servizi del 16 febbraio 2010 (cfr. all.to 8).

Nel corso della Conferenza, all'esito della quale tutte le parti hanno espresso parere favorevole al progetto proposto, è stato stabilito che "... *nel caso in cui dovesse venire meno la disponibilità delle aree a parcheggio pertinenziale, l'Amministrazione Comunale ha l'obbligo di ridurre proporzionalmente la superficie di vendita oggetto della conferenza⁴ ...*";

Per l'esecuzione degli interventi di adeguamento della struttura per l'attivazione del "Centro Commerciale", il Settore Servizi alle Imprese dello Sportello Unico per le Attività Produttive del Comune di Palermo ha rilasciato alla ██████████ a concessione edilizia n. 8627 del 17 settembre 2010, prot. 664687/P (cfr. all.to 9).

Con tale atto la Società è stata autorizzata ad eseguire "... *le opere di ristrutturazione edilizia da realizzare nell'immobile sito in viale Regione Siciliana 4408, identificato in catasto dei fabbricati di Palermo al foglio 39 p.lla 1015 sub. 5 ...*".

Le opere oggetto della concessione edilizia⁵, sono state descritte come interventi sia di natura edile sia di natura impiantistica, finalizzate "... *alla realizzazione di una serie di attività commerciali articolate su una galleria e specificatamente:*

⁴ Nello stesso verbale è stato evidenziato che "... *il contingente attribuito ... [alla ██████████ ammonta esattamente a mq. 5655, che si sommano a mq. 4766 della struttura già operante ...*"

⁵ Riconducibili, secondo i considerata dell'atto concessorio, "... *alla ristrutturazione edilizia, come definita alla lettera d) dell'art. 20 della L.R. 71/78, consentito nell'immobile in oggetto ricadendo in zona territoriale omogenea D1 ai sensi dell'art. 14 delle N.T.d'A. allegate al P.R.G. ...*"



- una grande struttura di vendita non alimentare posta su due livelli – piano terra e piano scantinato – con collegamento interno tramite doppio tappeto mobile e da un piano soppalco collegato al piano terra con scala;
- una media struttura di vendita non alimentare posta a piano terra e comprendente anche una zona a quota ribassata;
- [una] media struttura di vendita non alimentare che si sviluppa su due livelli – piano terra e piano soppalco – con collegamento interno per mezzo di scala;
- [una] media struttura di vendita non alimentare posta su due livelli – piano terra e piano scantinato – con collegamento interno per mezzo di scala;
- n. 2 esercizi di vicinato posti a piano terra;
- un locale di pubblico esercizio per la somministrazione di alimenti e bevande ...”.

Il termine per l'inizio dei lavori oggetto della concessione è stato fissato in un anno dal suo rilascio, con un successivo termine di tre anni per la loro ultimazione⁶.

Per ciò che attiene all'aspetto catastale, il capannone è attualmente identificato, nel foglio 39 di Palermo, dalla particella 1015 sub. 5 e classato in categoria D/8 con una rendita di € 133.000,00, con indirizzo "... viale della Regione Siciliana nord-ovest n. 4408 piano T-S1 ... [in testa alla] ██████████ con sede in Palermo ... [per l'intera] proprietà ..." (cfr. all.to 10).

La porzione dell'originario lotto di terreno, acquistato con l'atto di provenienza prima richiamato, non oggetto degli espropri per la realizzazione della viabilità della circonvallazione di Palermo, è oggi classata come "... area urbana ...", ed identificata, nel foglio 39 di Palermo, dalla particella 1015 sub. 2, con una consistenza di mq. 506, con indirizzo "... viale della Regione Siciliana nord-ovest n. 4452 piano T ... [in testa alla] ██████████ con sede in Palermo ... [per l'intera] proprietà ..." (cfr. all.to 11).

⁶ La concessione è scaduta il 20 settembre 2015



5.2) Immobile destinato ad attività commerciale denominato " [REDACTED]

L'immobile destinato ad attività commerciale, denominato [REDACTED] è pervenuto alla [REDACTED] in forza dell'atto di compravendita n. 67949 di rep., stipulato in data 23 novembre 1988 dal Notaio [REDACTED] registrato a Palermo in data 12 dicembre 1988 al n. 14504 e trascritto a Palermo il 09 dicembre 1988 ai nn° 51896/39021 (cfr. all.to 12).

Con tale atto la [REDACTED] ha acquistato un "... immobile urbano destinato ad uso industriale, sito in Palermo, in via E. Oliveri Mandalà n. 38 e 40 composto da un capannone principale adibito a deposito, ufficio ed esposizione, un piano fuori terra adibito a deposito e tettoie, con annesso terreno circostante di pertinenza esteso nel suo insieme ... mq. 4.946 circa compresa l'area di sedime dei corpi di fabbrica ... [confinante] con proprietà dello [REDACTED] ad ovest, con via Buzzanca a nord, con via E. Oliveri Mandalà ad est e con proprietà [REDACTED] ...".

Nell'atto è stato precisato che, per i corpi di fabbrica, realizzati "... in difformità della licenza edilizia n. 1463 del 28 ottobre 1964 ... è stata presentata domanda di concessione in sanatoria presso il Comune di Palermo in data 30/4/1986 prot. n. 1361/bis ...".

Per la regolarizzazione delle difformità esistenti nell'immobile, realizzato in forza della licenza edilizia n. 1463 del 28 ottobre 1964 (cfr. all.to 13), la dante causa della [REDACTED] ha presentato l'istanza di concessione in sanatoria assunta al prot. comunale n. 1361/bis del 03 aprile 1986 (cfr. all.to 14), relativa alla realizzazione di "... due ampliamenti ed un soppalco all'interno del fabbricato ... di una pensilina esterna sul retro prospetto, di una costruzione con struttura in acciaio posta al confine con via Buzzanca e di un residuo di capannone demolito nel 1989 ...".

Per le opere abusive consistenti "... nell'ampliamento e variazione prospetto del capannone principale, nella realizzazione dell'ingresso fabbricato principale,



nell'ampliamento zona soppalco (bagni), nella modifica della consistenza della pensilina esterna su retrospetto e nell'ampliamento e variazione prospetto della costruzione in acciaio posta a confine con Via Buzzanca ...", lo [REDACTED] ha presentato l'istanza di concessione in sanatoria assunta al prot. comunale n. 1361/S del 27 marzo 1995 (cfr. all.to 15).

In data 18 maggio 2001, con il provvedimento prot. 5734/AP 1236 (cfr. all.to 16), il Settore Edilizia Privata del Municipio di Palermo, richiamati "*... gli elaborati grafici relativi al rilievo dello stabilimento industriale in argomento ... [e] ... ritenuto che la destinazione d'uso, trattandosi di immobile adibito ad attività commerciale rientra tra le attività previste dall'art. 15 della L.R. 19/94 e successiva L.R. 34/96 art. 3 comma 2 ...*", rinviando alla planimetria catastale allegata allo stesso atto, ha dichiarato "*... provvisoriamente agibile l'immobile adibito ad attività commerciale sito in Palermo Via Oliveri Mandalà nn. 38-40, piani terra e soppalco, così composto e come meglio evidenziato nella planimetria catastale allegata:*

- *piano terra: da ampio locale pilastrato comunicante con altro locale entrambi adibiti ad esposizione, ufficio, ampio locale pilastrato adibito a deposito con annessi batteria di due w.c. con unico anti w.c. e spogliatoio con annesso w.c., locale deposito posto a retrospetto, tettoia e locale autoclave;*
- *soppalco: ampio ambiente pilastrato con annesso due batterie di due w.c. con unico anti w.c., disimpegno e ripostiglio ..."*

In data 21 aprile 2008 il Tecnico incaricato dalla Società, dopo avere effettuato le necessarie verifiche e rielaborato i conteggi degli oneri, ha asseverato, con la perizia giurata cron. 449/08F, che "*... per l'immobile sito a Palermo in Via Oliveri Mandalà n. 38-40, destinato ad attività commerciale, annotato al NCEU di Palermo al foglio 39 p.lla 1005, sussistono tutte le condizioni di legge necessarie per l'ottenimento della sanatoria di cui alle istanze presentate ... in data 03/04/1986 prot. n. 1361/bis e ... in data 27/03/1995 prot. n. 1361/S ...*" (cfr. all.to 17).



Con nota prot. 711342/P del 02 ottobre 2009 (cfr. all.to 18) il Settore Servizi alle Imprese dello Sportello Unico per le Attività Produttive ha comunicato che la perizia giurata cron. 449/08F, del 21 aprile 2008, "... *sostituisce a tutti gli effetti la concessione edilizia in sanatoria ...*", relativamente alle "... *istanze di condono edilizio protocolli n. 1361/bis del 03/04/1986 e n. 1361/S del 27/03/1995 ...*".

In data 16 dicembre 2011, su istanza congiunta della [redacted] e della [redacted] [redacted] il Settore Servizi alle Imprese dello Sportello Unico per le Attività Produttive ha rilasciato l'Autorizzazione Edilizia n. 10772 ai sensi dell'art. 5 della L.R. 37/85 (cfr. all.to 19).

Con tale atto sono state autorizzate una serie di opere interne ed impiantistiche, finalizzate ad adeguare la struttura esistente "... *per l'avvio di una attività commerciale media struttura di vendita al dettaglio di generi alimentari e non ...*".

In particolare sono stati autorizzati i lavori di:

- a) smontaggio dei due collegamenti interni scala di accesso al piano soppalco;
- b) realizzazione di una diversa distribuzione interna, per la realizzazione dello spogliatoio del personale, realizzazione di nuovi servizi igienici e dei laboratori e cucina;
- c) rifacimento pavimentazione e tinteggiatura pareti;
- d) rifacimento impianto elettrico ed idrico;
- e) adeguamento impianto di scarico;
- f) realizzazione di nuovo collegamento al piano soppalco deposito ..."

Catastalmente l'immobile è attualmente identificato, nel foglio 39 di Palermo, dalla particella 1005 sub. 1 e classato in categoria D/8 con una rendita di € 44.776,81, con indirizzo "... *Via Oliveri Mandalà Emanuele n. 38 n. 40 piano T ...* [in testa alla] [redacted] con sede in Palermo ... [per la] *proprietà per 100/1000 ...*" (cfr. all.to 20).

5.3) Immobile destinato ad attività commerciale denominato [redacted]

L'immobile destinato ad attività commerciale, denominato [redacted] si



appartiene alla ██████████ per averlo realizzato sul lotto di terreno pervenutole in forza dell'atto di compravendita n. 103151 di rep., stipulato in data 04 giugno 1991 dal Notaio ██████████ registrato a Palermo il 18 giugno 1991 al n. 7332 e trascritto a Palermo il 12 giugno 1991 ai nn° 24912/18672-24913/186373 (cfr. all.to 21).

Con tale atto la Società ha acquistato un *"... appezzamento di terreno, avente destinazione urbanistica di terreno agricolo, sito nel territorio del Comune di Palermo, nella contrada Testa, al quale si accede direttamente dalla via Buzzanca, della superficie di mq. ... 7.043 misura catastale ... [ma di mq. 6.788,76 reali] gravato da una servitù di passaggio ... confinante a nord con le particelle 2790, 2787, 2789, 2788 e 162, ad est con via Buzzanca, a sud con le particelle 1135, 2804, 166, 1130, 666, 1105, 167 e 168, ed infine ad ovest con stradella interpoderale ... censito presso il N.C.T. del Comune di Palermo ... foglio 39 ... particelle 1137 ... 1104 ... 164 ... 739 ... 738 ... 434 ... 3542 ... 3543 ... 165 ... compresa la cisterna censita al N.C.T. con la particella 739, con esclusione della piena disponibilità della intera particella ... 3543 su cui i venditori costituiscono diritto di passaggio ..."*.

Alcune delle particelle trasferite erano dei fabbricati rurali.

Per la regolarizzazione delle costruzioni, realizzate in assenza di alcun atto autorizzativo sul lotto di terreno acquistato con l'atto di cui prima, la ██████████ ha presentato l'istanza di concessione in sanatoria assunta al prot. comunale n. 1436/S del 28 marzo 1995 (cfr. all.to 22).

Gli immobili oggetto di sanatoria sono stati descritti come *"... un corpo di fabbrica principale ad un piano fuori terra ... adibito ad uso commerciale con strutture in legno ... [con una] superficie di mq. 716,90 ... [superfici accessorie di] mq. 73,73 ... [un] casotto locali tecnici ... [di] mq. 22,87 ... [la] ristrutturazione e ampliamento di un vecchio fabbricato rurale e vasca irrigua in locali di deposito e uffici annessi ... [ex part. 165 e 739] di mq. 93,64 ... [nonché] n. 3 tettoie in legno ubicate rispettivamente a sinistra guardando il prospetto*



principale, sul retro lungo il confine e sul retrospetto; ombraia posta lungo il confine guardando il prospetto principale a destra ...".

Il data 23 agosto 2001, con il provvedimento prot. 9594/AP 2046 (cfr. all.to 23), il Settore Edilizia Privata del Municipio di Palermo, "... ritenuto che la destinazione d'uso, trattandosi di immobile adibito ad attività commerciale, rientra tra le attività previste dall'art. 15 della L.R. 19/94 e successiva L.R. 34/96 art. 3 comma 2 ...", richiamati "... gli elaborati grafici relativi al rilievo dello stabilimento industriale in argomento ..." e rinviando alla planimetria catastale allegata allo stesso atto, ha dichiarato "... provvisoriamente agibile l'immobile adibito ad attività commerciale sito in Palermo Via Buzzanca n. 74/C, piano terra, composto da: (vedi planimetria catastale allegata):

- corpo di fabbrica adibito ad esposizione con struttura portante in legno: tre ampi locali comunicanti tra loro con annesso tettoie su tre lati;
- corpo con struttura portante in muratura: ingresso con annesso w.c. con anti w.c., tre magazzini comunicanti tra di loro, uno spogliatoio, un w.c., un locale direzione, disimpegno;
- corpo prefabbricato, costituito da un unico vano, adibito a servizi ..."

In data 21 aprile 2008 il Tecnico incaricato dalla Società, dopo avere effettuato le necessarie verifiche e rielaborato i conteggi degli oneri, ha asseverato, con la perizia giurata cron. 451/08F, che "... per l'immobile sito a Palermo in Via Buzzanca n. 74/C, destinato ad attività commerciale, annotato al NCEU di Palermo al foglio 39 p.lla 3700 sub. 1, sussistono tutte le condizioni di legge necessarie per l'ottenimento della sanatoria di cui all'istanza ... assunta al prot. 1436/S del 28/03/1995 ..." (cfr. all.to 24).

Con nota prot. 711444/P del 02 ottobre 2009 (cfr. all.to 25) il Settore Servizi alle Imprese dello Sportello Unico per le Attività Produttive ha comunicato che la perizia giurata cron. 451/08F, del 21 aprile 2008, "... sostituisce a tutti gli effetti la concessione edilizia in



sanatoria ...", riferita alla "... istanza di condono edilizio protocollo n. 1436/S del 28/03/1995 ...".

L'immobile è attualmente identificato catastalmente, nel foglio 39 di Palermo, dalla particella 3700 sub. 2 e classato in categoria D/8 con una rendita di € 4.530,00, con indirizzo "... Via Buzzanca n. 74/C piano T ... [in testa alla ██████████ con sede in Palermo ... [per l'intera] proprietà ..." (cfr. all.to 26).

Sia nelle annotazioni della visura catastale sia in calce alla planimetria catastale è stato precisato che l'immobile costituisce una "... porzione di unità immobiliare unita di fatto con quella del Fg. 39 P.IIa 3700 sub. 3 ...".

5.4) Immobile denominato ██████████

L'immobile (allo stato incompleto) denominato ██████████ si appartiene alla ██████████ per averlo realizzato su un lotto di terreno pervenuto in forza dell'atto di compravendita n. 96235 di rep., stipulato in data 12 marzo 2010 dal Notaio Leoluca Crescimanno, registrato a Palermo in data 16 marzo 2010 al n. 2622 e trascritto a Palermo il successivo giorno 17 ai nn 17501/10400 (cfr. all.to 27), e del successivo "Atto di precisazione e convalida" n. 97988 di rep., stipulato in data 18 gennaio 2011 dal Notaio ██████████ registrato a Palermo in data 20 gennaio 2011 al n. 957 e trascritto a Palermo il 03 marzo 2011 ai nn 11027/7793 (cfr. all.to 28).

Con il primo atto la ██████████ ha acquistato dalla ██████████ una "... area urbana sita in Palermo, via Buzzanca n. 74/c, destinata a parcheggio, della superficie di mq. 4.813 ... confinante con la detta via, con restante proprietà della ... ██████████ e con aliena ... riportata al Catasto Fabbricati del comune di Palermo al foglio 39, mappale 3700 sub. 3 ... proveniente dalla soppressione della particella 3700 sub. 1

⁷ Il lotto di terreno trasferito alla ██████████ era pervenuto alla ██████████ in maggiore consistenza, in forza dell'atto di compravendita n. 103151 di rep. stipulato in data 04 giugno 1991 dal Notaio ██████████ (cfr. all.to 29)



ed originariamente, in maggiore superficie, individuata con la particella 3700 – Ente Urbano – are 68.62 ...”.

Nell'atto è stato precisato che “... il ... parcheggio è stato realizzato in conformità alla concessione edilizia n. 7883 del 21 ottobre 2009 ...”.

Con il secondo atto le parti hanno precisato che “... l'area libera, intesa area urbana, di mq. 4813 ... utilizzata a parcheggio funzionale è correlata alla restante proprietà della società venditrice [redacted] che è censita al foglio 39, mappale 3700 sub. 2 a cui risulta unita di fatto costituendone un'unica unità immobiliare ...”.

Hanno inoltre chiarito che la “... porzione di area urbana, utilizzata a parcheggio, unitamente alla ulteriore unità immobiliare a cui risulta unita di fatto, è stata realizzata in assenza di regolare autorizzazione o concessione urbanistica e per tale abuso è stata presentata istanza di condono in data 28 marzo 1995 prot. n. 1436/S ... [e] si è maturata la regolarità urbanistica per effetto della perizia giurata ... del 14 dicembre 2007 redatta [redacted] . asseverata in data 21 aprile 2008 ...”.

Le parti hanno infine precisato che la “... concessione edilizia n. 7883 del 21 ottobre 2009 ... è oggetto di trasferimento tra le parti, unitamente all'area ... utilizzata a parcheggio ...”.

La concessione n. 7883 del 21 ottobre 2009 (cfr. all.to 30) è stata rilasciata dal Settore Servizi alle Imprese dello Sportello Unico per le Attività Produttive e con essa è stata autorizzata la realizzazione di un “Sistema di passerelle pedonali di collegamento dei vari parcheggi ed edifici esistenti e di un grande parcheggio sotterraneo su tre livelli sulla via Buzzanca ...”; per il pagamento del saldo degli oneri la Società ha prodotto due polizze fideiussorie rilasciate dallo [redacted]

Nell'atto concessorio le opere autorizzate sono state descritte come di seguito:

- realizzazione nel piazzale antistante l'immobile denominato [redacted] di un



parcheeggio a raso a tre livelli interrati, estesi tutti sino al confine del lotto, con struttura intelaiata in c.a., interpiano pari a mt. 3,00 e luce interna pari a mt. 2,60, indiana perimetrale a cielo aperto e chiostrine a pioggia per la ventilazione, due scale di emergenza dislocate lungo il perimetro del parcheggio e due rampe carrabili a senso unico di marcia, poste ai lati dell'ingresso principale;

- realizzazione di una passerella in struttura metallica per il collegamento aereo tra il parcheggio e l'immobile denominato Grande Migliore, con sbarco nel nuovo piazzale antistante l'ingresso laterale su via Mandalà;
- realizzazione di un solaio carrabile e trasformazione del piazzale attualmente a cielo aperto, posto alla quota di - mt. 9,65 prospettante la via O. Mandalà, in uno spazio coperto da destinare a parcheggio e spazi di manovra dei mezzi in transito previa demolizione dell'attuale rampa carrabile ...".

Il termine per l'inizio dei lavori oggetto della concessione è stato fissato in un anno dal suo rilascio, con un successivo termine di tre anni per la loro ultimazione⁸.

In relazione alla realizzazione della passerella che "... sarà posta ad un'altezza di mt. 4,50 e 5,00 sopra le sedi stradali delle vie rispettivamente Buzzanca e Oliveri Mandalà ...", il Settore Risorse Immobiliari e Mobiliari del Comune di Palermo ha rilasciato la Concessione n. 88 del 25 ottobre 2007 (cfr. all.to 31).

L'area in cui insiste la struttura del parcheggio (non ancora completato) è oggi identificata catastalmente, nel foglio 39 di Palermo, dalla particella 3700 sub. 3 e classata in categoria D/8 con una rendita di € 4.474,00, con indirizzo "... Via Buzzanca n. 74/C piano T ... [in testa alla] [REDACTED] con sede in Palermo ... [per la] proprietà per 1/1 ..." (cfr. all.to 32).

⁸ La concessione è scaduta il 17 febbraio 2015; da quanto è emerso, dagli atti esaminati, gli oneri relativi all'atto concessorio sono stati versati solo parzialmente, residuando una quota di circa € 500.000,00, importo di cui ho tenuto conto nel parametro di stima



Sia nelle annotazioni della visura catastale sia in calce alla planimetria catastale è stato precisato che l'immobile costituisce una "... porzione di unità immobiliare unita di fatto con quella del Fg. 39 P.IIa 3700 sub. 2 ...".

6) Descrizione degli immobili

Nel corso di successivi sopralluoghi, di cui alcuni successivi al conferimento dell'incarico di aggiornamento della stima di cui alla presente relazione, ho effettuato l'ispezione degli immobili acquisiti all'attivo fallimentare che, per quanto scritto prima, seppure costituenti autonomi cespiti, ho ritenuto di aggregare in un unico compendio da proporre al mercato degli immobili a destinazione commerciale.

Con riferimento ai singoli cespiti ho accertato quanto di seguito.

6.1) Immobile a destinazione commerciale denominato [REDACTED]

L'immobile denominato [REDACTED] insiste nella zona urbanistica D1, "aree produttive esistenti", alla periferia nord-ovest dell'abitato cittadino di Palermo (cfr. foto 1 e 2).

La costruzione, identificata nel foglio 39 dalla particella 1015 sub. 5, prospetta, in leggero arretramento, sul Viale Regione Siciliana, importante asse viario della città di Palermo che ne costituisce la circonvallazione, e confina sugli altri lati, con la via Emanuele Oliveri Mandalà, con la via Buzzanca e con una stradella privata (cfr. foto 3).

Attualmente l'ingresso principale avviene dal civico 4452 del Viale Regione Siciliana (cfr. foto 4 e 5), oltre il quale si trova l'area che ospitava le casse (cfr. foto 6).

A sinistra dell'ingresso si trova un'area nella quale erano allocati gli spogliatoi ed i servizi (cfr. foto da 7 a 10).

Superata l'area delle casse si raggiunge l'ampia area pilastrata a destinazione commerciale (cfr. foto 11 e 12); si tratta di un'area nella quale, alla data della sentenza dichiarativa del fallimento, erano in corso una serie di interventi sia edili sia impiantistici, autorizzati con la concessione edilizia n. 8627 del 17 settembre 2010, prot. 664687/P.



Tra gli altri impianti il progetto prevedeva la realizzazione di tappeti mobili di collegamento tra il piano terra ed il piano cantinato, ubicati nella zona centrale dell'area di vendita, parzialmente costruiti ed in parte danneggiati ed oggi rimossi. Il collegamento verticale tra i due livelli è comunque garantito da un blocco scale (cfr. foto 14).

Sulla parete opposta all'ingresso si apre la porta (cfr. foto 15) che conduce ad un'area destinata a deposito e servizi (cfr. foto 16, 17 e 18).

Sul lato est della struttura si trova una "zona soppalcata" (cfr. foto 19), sotto la quale si trova un'area estesa oltre mq. 400 (cfr. foto 20), che prosegue con un vano tecnologico (cfr. foto 21) che ospita un sistema di sollevamento che collega tale quota con l'area destinata a deposito di cui prima (cfr. foto 22).

La "zona soppalcata" si raggiunge attraverso tre rampe di scale in metallo (cfr. foto 23 e 24).

A destra dell'ingresso si trova un'area che ospitava uffici e servizi (cfr. foto 25 e 26), in parte a quota sopraelevata rispetto al piano terra, che si raggiunge salendo una breve rampa di scale (cfr. foto 27).

Un'altra rampa di scale (cfr. foto 28) conduce al soppalco, che ospitava una batteria di uffici disimpegnati da un corridoio centrale (cfr. foto da 29 a 33), serviti da un blocco servizi, ubicati allo sbarco della scala (cfr. foto 34).

La stessa scala consente di raggiungere la porzione sud-est del piano cantinato che ospitava sia una zona impianti (cfr. foto 35), sia una serie di uffici (cfr. foto da 36 a 39); anche la porzione sud-ovest ospitava una zona impianti e servizi e, in particolare, gli spogliatoi del personale.

Raggiunto il piano cantinato, scendendo il blocco scale che collega verticalmente i due livelli della struttura⁹ (cfr. foto 40), si trova l'area indicata catastalmente come

⁹ Il collegamento verticale tra i due livelli è garantito anche da un elevatore del quale non è stato possibile verificare la funzionalità



magazzino/deposito¹⁰ (cfr. foto 41, 42 e 43), con i relativi servizi (cfr. foto 44).

Al piano cantinato afferisce un'area esterna di oltre mq. 850, mentre l'area esterna di pertinenza del piano terra è di oltre mq. 2.700.

La distribuzione interna dei due livelli dell'immobile, e la sua articolazione, è risultata sostanzialmente conforme a quanto rappresentato nella planimetria catastale del settembre 2002 (cfr. all.ti 33 e 34) salvo che per alcune limitate difformità della distribuzione interna (e pertanto regolarizzabili con una procedura tecnico-amministrativa), in parte correlate alla parziale realizzazione del progetto autorizzato con la concessione edilizia n. 8627/2010.

In merito alle finiture, al piano cantinato erano stati completati gli interventi edili ed in massima parte quelli impiantistici, che oggi, stante il tempo trascorso ed alcuni atti vandalici verificatisi, necessitano di interventi straordinari di recupero.; analogamente per ciò che attiene a tutta l'impiantistica del piano terra, oggetto di danneggiamenti e di effrazioni.

Su quasi l'intera copertura dell'immobile (che per la sua configurazione a shed garantisce un buon illuminamento naturale del piano terra) sono posizionati i pannelli di un impianto fotovoltaico (cfr. la già citata foto 3) che, secondo la documentazione esaminata, aveva una potenzialità produttiva annua di 815 Mwh ed una potenza di oltre 500 kWp.

Di tale impianto, realizzato in leasing e già oggetto di danneggiamenti, del quale non stato oggi possibile verificare lo stato di consistenza e di funzionalità, non ho tenuto conto nella successiva stima.

Le valutazioni riferite ai parametri indicati al precedente par. 2), sono le seguenti:

a) caratteristiche estrinseche di ubicazione, di zona e sotto-zona in riferimento all'andamento delle quotazioni di mercato:

- *assetto urbanistico, servizi e collegamenti; [industriale-commerciale-produttivo/modesti/*

¹⁰ In data 16 dicembre 2004, con il provvedimento prot. 11110, il Dipartimento di Prevenzione della AUSL 6 Palermo ha autorizzato la Società "... ad adibire a luogo di lavoro i locali al piano cantinato siti in Palermo, Via Regione Siciliana n° 4408, da destinare all'attività lavorativa di deposito e vendita di materiale elettrico, uffici e spogliatoio del personale ..."



importante asse viario]

- *contesto ambientale ed economico-sociale*; [area industriale-commerciale]

- *condizioni generali di mercato*; [in modesta ripresa]

b) *caratteristiche intrinseche del complesso immobiliare e dell'immobile*:

- *anno di costruzione*; [fine anni '60-intervento di ristrutturazione in corso non completato]

- *tipologia della struttura e stato di conservazione e manutenzione*; [acciaio e c.a./buono/buono]

- *livello di piano, esposizione, luminosità*; [terra-soppalco-cantinato/discreta/buona]

- *superficie utile, coperta, scoperta ed accessoria*; [vedi successive valutazioni]

- *servizi ed impianti tecnologici*; [incompleti, danneggiati/funzionalità non verificata]

- *finiture*; [industriali/incomplete/in parte danneggiate]

- *pertinenze*; [area esterna e sistemi di collegamento]

- *destinazione d'uso e capacità di reddito ...*" [industriale-commerciale-produttiva/buona].

L'immobile, per la sua localizzazione rispetto all'abitato di Palermo, per la sua ubicazione a margine di un importante asse viario e per il suo inserimento nell'importante contesto commerciale definito con la convenzione dell'aprile 2007, presenta una buona appetibilità per il mercato degli immobili a destinazione commerciale.

Tra le caratteristiche intrinseche prese in esame e valutate, ai fini della successiva stima, vi sono i seguenti elementi¹¹:

- la superficie complessiva coperta dell'immobile è risultata pari ad oltre mq 15.500,00 (computando anche le aree soppalcate e le aree nelle quali è stata prevista l'allocazione degli impianti tecnologici);

¹¹ Tali dati sono stati tratti sia dai grafici elaborati sulla base dei catastali (superfici complessive) sia dalla Tavola 1 del "Progetto di ampliamento delle superficie di vendita e redistribuzione degli spazi interni finalizzati alla realizzazione di un centro commerciale" redatto nel luglio 2009 dai Tecnici incaricati dalla [redatto] (superfici destinate alla vendita), salvo quanto precisato in merito alla riduzione della superficie di vendita al piano interrato, a seguito della riduzione delle aree destinate a parcheggio, per la "revoca disponibilità area parcheggio [redatto] da parte dei terzi proprietari



- la superficie complessiva destinabile alla vendita, tenuto conto della limitazione derivante dalla riduzione delle aree destinate a parcheggio, per la "revoca disponibilità area parcheggio" [REDACTED] da parte dei terzi proprietari¹², è calcolabile in circa mq 7.650 di cui circa mq 4.550 riferibili ad una "Grande struttura di vendita non alimentare", quasi mq 1.500 riferibili ad una "1ª media struttura di vendita non alimentare", oltre mq 1.000 riferibili ad una "2ª media struttura di vendita non alimentare", oltre mq 400 riferibili ad una "3ª media struttura di vendita non alimentare", oltre mq 100 riferibili a "Punti vendita di piccole dimensioni" ed oltre mq 100 riferibili ad un'area destinata a bar;
- le caratteristiche costruttive dell'immobile;
- la tipologia e lo stato d'uso complessivo dell'immobile;
- la tipologia e lo stato in cui oggi versano gli impianti.

Tra le caratteristiche estrinseche prese in esame e valutate, ai fini della successiva stima, vi sono i seguenti elementi:

- l'ubicazione dell'immobile, nell'immediata periferia della città e prossima ad una importante arteria stradale (la circonvallazione della città, collegata alle reti autostradali dell'isola);

Avendo assunto quale parametro comparativo per la valutazione la superficie commerciale, come già scritto, ho fatto riferimento ai criteri dettati dal p.to 4.4.2 della norma UNI 10750, in base ai quali ho calcolato e raggugliato con una incidenza del 10% (rispetto alla superficie effettiva di circa mq 3.600) l'area delle pertinenze scoperte (esclusa l'indiana perimetrale), che è risultata di circa mq. 360;

Come già in occasione della stima effettuata nell'agosto 2015, per le aree a destinazione commerciale e per le aree di servizio (in parte destinate a magazzini, in parte

¹² Le superfici destinate a parcheggio, desumibili dal già citato elaborato progettuale, risultano pari a complessivi mq 18.361,39, di cui mq. 15.158,80 ricavate dal parcheggio multipiano ed i rimanenti dalle aree pertinenziali esterne del complesso; gli stalli correlati alle superfici destinate a parcheggio risultano pari a 658



previste per uffici ed in parte le locali di servizio), ho fatto riferimento, adeguandoli, ai prezzi rilevati per i tradizionali immobili destinati a negozi ovvero ad uffici o studi privati; adeguamento necessario, stante che le prime (aree a destinazione commerciale) si inseriscono in una struttura particolare, anche in termini di dimensioni (che ne consentono l'assimilazione ad un centro commerciale), e le seconde (aree di servizio) sono strettamente correlati all'attività cui è destinato l'intero immobile e, pertanto, non proponibili autonomamente al mercato immobiliare.

L'immobile acquisito all'attivo del fallimento della [REDACTED] è immediatamente proponibile al mercato ed è attualmente occupato solo dai beni mobili, anch'essi acquisiti all'attivo del fallimento.

6.2) Immobile a destinazione commerciale denominato [REDACTED]

L'immobile denominato [REDACTED] insiste nella zona urbanistica D2, "*nuove aree degli insediamenti produttivi*", alla periferia nord-ovest dell'abitato cittadino di Palermo (cfr. le già citate foto 1 e 2).

La costruzione, identificata nel foglio 39 dalla particella 1005 sub. 1, prospetta, arretrandosi per l'ampio piazzale antistante, sulla via Emanuele Mandalà Olivieri, asse viario che si diparte dal Viale Regione Siciliana (circonvallazione della città di Palermo) e confina sugli altri lati, con la via Buzzanca e con proprietà aliena (cfr. foto 45).

Dal civico 40 della via Mandalà (cfr. foto 46 e 47) si accede al parcheggio antistante l'immobile, pavimentato con mattoni per esterno (cfr. foto 48 e 49).

Accedendo dall'ingresso principale (cfr. foto 50) si raggiunge l'area destinata ad "*attività commerciale*" di oltre mq. 1.300 (cfr. foto da 51 a 54), dalla quale, attraverso una porta, si raggiunge il blocco servizi (cfr. foto 55, 56 e 57).

In difformità a quanto rappresentato catastalmente (area deposito e celle frigo), anche la porzione est dell'immobile ha oggi destinazione commerciale (cfr. foto 58, 59 e 60).



Da tale area si diparte la scala metallica (cfr. foto 61) di collegamento alla porzione del piano "ammezzato" che ospita gli spogliatoi (cfr. foto 62) ed i servizi del personale.

Anche l'area separata, posizionata sul lato ovest della costruzione, è destinata ad attività commerciale (cfr. foto 63); limitrofo a tale area si trova un "locale tecnico", oggi utilizzato per i confezionamenti (cfr. foto 64).

Da una scala, posizionata sul lato nord della costruzione (cfr. foto 65), si raggiunge il piano "ammezzato", destinato a "deposito", esteso oltre mq. 400; a sinistra di tale scala si trova una delle celle frigorifere a servizio della struttura commerciale (cfr. foto 66 e 67).

Il piano "ammezzato", coerentemente con quanto rappresentato catastalmente, è attualmente destinato a "deposito" (cfr. foto 68 e 69).

Dal civico 38 della via Emanuele Mandalà Olivieri si accede all'intercapedine (cfr. foto 70) che consente di raggiungere l'area di stoccaggio e movimentazione merci, ad ovest della costruzione (cfr. foto 71, 72, e 73), sulla quale insiste una tettoia, destinata a deposito (cfr. foto 74), che ospita la cabina elettrica e la riserva idrica.

Le aree esterne di pertinenza dell'immobile, in parte destinate a parcheggio ed in parte a movimentazione merci si sviluppano per oltre mq. 2.900.

Come già scritto, la distribuzione interna dell'immobile è risultata parzialmente difforme da quanto rappresentato nella planimetria catastale dell'aprile 2012 (cfr. all.to 35); si tratta comunque di difformità della distribuzione interna, regolarizzabili con una procedura tecnico-amministrativa.

Le finiture edili e gli impianti sono risultati idonei alla destinazione commerciale dell'immobile e funzionanti.

Su quasi l'intera copertura dell'immobile sono posizionati i pannelli di un impianto fotovoltaico (cfr. la già citata foto 45) che, secondo la documentazione esaminata, avrebbe una potenzialità produttiva annua di 121 Mwh ed una potenza di oltre 90 kWp.



Di tale impianto, realizzato in leasing, e del quale non stato oggi possibile verificare lo stato di consistenza e di funzionalità, non ho tenuto conto nella successiva stima.

Le valutazioni riferite ai parametri indicati al precedente par. 2), sono le seguenti:

a) *caratteristiche estrinseche di ubicazione, di zona e sotto-zona in riferimento all'andamento delle quotazioni di mercato:*

- *assetto urbanistico, servizi e collegamenti;* [industriale-commerciale-produttivo/modesti/ importante asse viario]
- *contesto ambientale ed economico-sociale;* [area industriale-commerciale]
- *condizioni generali di mercato;* [in modesta ripresa]

b) *caratteristiche intrinseche del complesso immobiliare e dell'immobile:*

- *anno di costruzione;* [metà anni '60-recente intervento di ristrutturazione (anno 2011)]
- *tipologia della struttura e stato di conservazione e manutenzione;* [acciaio e c.a./buono/buono]
- *livello di piano, esposizione, luminosità;* [terra-soppalco/discreta/limitata]
- *superficie utile, coperta, scoperta ed accessoria;* [vedi successive valutazioni]
- *servizi ed impianti tecnologici;* [funzionanti ed in uso]
- *finiture;* [industriali/in buono stato d'uso e manutenzione]
- *pertinenze;* [area esterna]
- *destinazione d'uso e capacità di reddito ..."* [commerciale-produttiva/buona].

L'immobile, attualmente in uso quale "*media struttura di vendita al dettaglio di generi alimentari e non*", per la sua localizzazione rispetto all'abitato di Palermo, per la sua ubicazione a margine di un importante asse viario e per il suo inserimento nell'importante contesto commerciale definito con la convenzione dell'aprile 2007, presenta una buona appetibilità per il mercato degli immobili a destinazione commerciale.

Tra le caratteristiche intrinseche prese in esame e valutate, ai fini della successiva



stima, vi sono i seguenti elementi:

- la superficie utile dell'immobile, con specifico riferimento all'area a destinazione commerciale (quasi mq. 1.500), a quella destinata a deposito, anche soppalcata (oltre mq. 950), a quella della tettoia esterna (oltre mq. 350), ed alle pertinenze esterne di parcheggio e movimentazione merci (quasi mq. 3.000);
- le caratteristiche costruttive dell'immobile;
- la tipologia e lo stato d'uso complessivo dell'immobile;
- la tipologia e lo stato d'uso degli impianti, in uso e funzionanti;

Tra le caratteristiche estrinseche prese in esame e valutate, ai fini della successiva stima, vi sono i seguenti elementi:

- l'ubicazione dell'immobile, nell'immediata periferia della città e prossima ad una importante arteria stradale (la circonvallazione della città, collegata alle reti autostradali dell'isola);

Avendo assunto quale parametro comparativo per la valutazione la superficie commerciale, come già scritto, ho fatto riferimento ai criteri dettati dal p.to 4.4.2 della norma UNI 10750, in base ai quali:

- la superficie commerciale è risultata pari a quasi mq. 1.500;
- la superficie delle aree di deposito è risultata pari a circa mq. 950;
- la superficie della tettoia di deposito esterna è risultata pari a circa mq. 350;
- la superficie ragguagliata (al 10% della superficie effettiva) della pertinenza esterna scoperta è risultata di quasi mq. 300;

Ho operato il precedente dettaglio in quanto nella stima ho differenziato il parametro di valutazione relativo alle diverse destinazioni specifiche dell'immobile; nella valutazione, per le aree a destinazione commerciale e per le aree destinato a magazzino/deposito, non ho fatto riferimento ai prezzi rilevati per i tradizionali immobili



destinati a negozi ovvero a magazzini e ciò in quanto per le prime è da considerare la specificità della struttura, e le seconde (aree di deposito/magazzino e di servizio) sono strettamente correlati all'attività cui è destinato l'immobile e, pertanto, non proponibili autonomamente al mercato immobiliare. L'immobile acquisito all'attivo del fallimento della [REDACTED] è in atto condotto in locazione da terzi, in forza di un contratto stipulato in data 01 aprile 2011, decorrente dal successivo 01 agosto, con scadenza al prossimo 31.07.2027.

6.3) Immobile a destinazione commerciale denominato [REDACTED]

Il complesso di immobili denominato [REDACTED] insiste nella zona urbanistica D2, "*nuove aree degli insediamenti produttivi*", alla periferia nord-est dell'abitato cittadino di Palermo (cfr. le già citate foto 1 e 2).

La costruzione, identificata nel foglio 39 dalla particella 3700 sub. 3 (cfr. foto 75), si raggiunge accedendo dal civico 74/c della via Buzzanca (cfr. foto 76), ed attraversando il parcheggio a raso del multipiano, parzialmente realizzato sulla particella 3700 sub. 3.

Da un varco sul lato opposto all'ingresso da via Buzzanca (cfr. foto 77) si accede al complesso.

Subito a sinistra dell'ingresso, lungo il confine sud, si sviluppa una prima tettoia (cfr. foto 78 e 79), conforme a quanto rappresentato catastalmente ed indicato con in numero 6 nella planimetria catastale.

La tettoia si attesta su alcuni manufatti in muratura (cfr. foto 80), indicati con i numeri 3 e 4 nella planimetria catastale; si tratta dei manufatti che ospitano i locali di servizio, gli uffici ed i magazzini del complesso (cfr. foto da 81 a 84).

Una seconda tettoia, indicata con il n. 5 nella planimetria catastale, si sviluppa lungo il confine ovest del complesso (cfr. foto 85 e 86); lungo tale tettoia, in difformità a quanto rappresentato catastalmente e nei grafici della concessione edilizia in sanatoria, è stata



realizzata una ulteriore porzione di tettoia, chiusa perimetralmente con una struttura in metallo e vetro (cfr. foto 87).

Lungo il confine nord si sviluppa un ulteriore tratto della tettoia, indicata con il n. 5 nella planimetria catastale (cfr. foto 88), dalla quale si diparte una tettoia di collegamento al corpo centrale, non rappresentata né catastalmente né nelle planimetrie della concessione edilizia in sanatoria; complessivamente il sistema delle tettoie si sviluppa per oltre mq. 450.

All'estremità della tettoia che si sviluppa lungo il confine nord si trova un box in legno, indicato con il n. 2 nella planimetria catastale, nella quale erano allocati gli impianti idrici (cfr. foto 89).

Al centro del complesso si trovano le tre strutture prefabbricate, in legno lamellare e con copertura a doppia falda spiovente, indicate con il n. 1 nella planimetria catastale (cfr. foto 90).

Si tratta delle tre strutture destinate alla "esposizione", che si sviluppano per oltre mq. 600, che sono state oggetto di danneggiamenti sia per ciò che attiene le finiture sia per la parte impiantistica (cfr. foto da 91 a 96); danneggiamenti che sono estesi sia alle tettoie ed alle costruzioni già descritte, sia alle aree esterne di pertinenza, estese oltre mq. 600.

Per quanto prima descritto, la configurazione del complesso è risultata parzialmente difforme da quanto rappresentato nella planimetria catastale del dicembre 2010 (cfr. all.to 36), ed ho tenuto conto dei costi di rimozione di tali difformità nella successiva fase di stima.

Sulle falde della copertura dei tre capannoni destinati all'esposizione erano stati posizionati i pannelli di un impianto fotovoltaico, oggi quasi tutti oggetto di furti o danneggiamenti, in uno alla relativa impiantistica.

Le valutazioni riferite ai parametri indicati al precedente par. 2), sono le seguenti:

a) *caratteristiche estrinseche di ubicazione, di zona e sotto-zona in riferimento all'andamento delle quotazioni di mercato:*



- *assetto urbanistico, servizi e collegamenti*; [industriale-commerciale-produttivo/modesti/prossimo ad un importante asse viario]
- *contesto ambientale ed economico-sociale*; [area industriale-commerciale]
- *condizioni generali di mercato*; [in modesta ripresa]

b) caratteristiche intrinseche del complesso immobiliare e dell'immobile:

- *anno di costruzione*; [inizio anni '90-oggetto di successivi interventi di ristrutturazione]
- *tipologia della struttura e stato di conservazione e manutenzione*; [legno lamellare, acciaio e vetro/danneggiato/assente]
- *livello di piano, esposizione, luminosità*; [terra/discreta/buona]
- *superficie utile, coperta, scoperta ed accessoria*; [vedi successive valutazioni]
- *servizi ed impianti tecnologici*; [danneggiati]
- *finiture*; [danneggiate]
- *pertinenze*; [area esterna]
- *destinazione d'uso e capacità di reddito ...*" [commerciale-produttiva/buona].

L'immobile, già uso per la commercializzazione di piante e materiale di giardinaggio, per la sua localizzazione rispetto all'abitato di Palermo, per la sua ubicazione a margine di un importante asse viario, e per il suo inserimento nell'importante contesto commerciale definito con la convenzione dell'aprile 2007, presenta una buona appetibilità per il mercato degli immobili a destinazione commerciale.

Tra le caratteristiche intrinseche prese in esame e valutate, ai fini della successiva stima, vi sono i seguenti elementi:

- la superficie utile dell'immobile, con specifico riferimento all'area a destinazione commerciale (oltre mq. 600), alle aree destinate ai servizi (oltre mq. 150), a quella delle tettoie esterne (oltre mq. 450), ed alle pertinenze esterne (oltre mq. 600);
- le caratteristiche costruttive dell'immobile;



- la tipologia e lo stato d'uso complessivo dell'immobile, oggetto di diffusi danneggiamenti;
- la tipologia e lo stato d'uso degli impianti, in massima parte asportati o danneggiati;

Tra le caratteristiche estrinseche prese in esame e valutate, ai fini della successiva stima, vi sono i seguenti elementi:

- l'ubicazione dell'immobile, nell'immediata periferia della città e prossima ad una importante arteria stradale (la circonvallazione della città, collegata alle reti autostradali dell'isola);

Avendo assunto quale parametro comparativo per la valutazione la superficie commerciale, come già scritto, ho fatto riferimento ai criteri dettati dal p.to 4.4.2 della norma UNI 10750, in base ai quali:

- la superficie commerciale è risultata di oltre mq. 600;
- la superficie delle aree di servizio è risultata di oltre mq. 150;
- la superficie delle tettoie è risultata di oltre mq. 450;
- la superficie ragguagliata (al 10% della superficie effettiva) della pertinenza esterna scoperta è risultata di quasi mq. 60;

Ho operato il precedente dettaglio in quanto nella stima ho differenziato il parametro di valutazione relativo alle diverse destinazioni specifiche dell'immobile.

Per le aree a destinazione commerciale e per le aree destinato ai servizi, non ho fatto riferimento ai prezzi rilevati per i tradizionali immobili destinati a negozi ovvero a magazzini/uffici e ciò in quanto per le prime è da considerare la specificità della struttura, e le seconde (aree di deposito/magazzino e di servizio) sono strettamente correlati all'attività cui è destinato l'immobile e, pertanto, non proponibili autonomamente al mercato immobiliare.

L'immobile acquisito all'attivo del fallimento della [REDACTED] è immediatamente proponibile al mercato ed è attualmente occupato solo dai beni mobili, anch'essi acquisiti



all'attivo del fallimento.

6.4) Parcheggio sotterraneo multipiano pertinenziale dell'immobile [REDACTED] e relativo sistema aereo di passerelle e tappeti mobili pedonali

Nell'ambito della convenzione urbanistica n. 8271 di rep. del 19 aprile 2007 è stata prevista la realizzazione di un parcheggio multipiano e di un sistema di passerelle aeree e tappeti mobili pedonali, la cui costruzione è stata autorizzata con la già citata concessione edilizia n. 7883/2009.

Il parcheggio multipiano, parzialmente realizzato, insiste nella zona urbanistica D2, "nuove aree degli insediamenti produttivi", alla periferia nord-ovest dell'abitato cittadino di Palermo (cfr. le già citate foto 1 e 2), su un'area identificata catastalmente, nel foglio 39, dalla particella 3700 sub. 3 (cfr. foto 97), che si estende per circa mq. 4.500.

Al livello a raso del parcheggio multipiano si accede dal civico 74/c della via Buzzanca (cfr. foto 98).

La struttura si presenta quasi completa in tutta la parte strutturale; alla quota del parcheggio a raso erano in corso le opere di impermeabilizzazione e di stesa del pavimento di tipo industriale (cfr. foto da 99 a 101); la struttura di una delle rampe di collegamento ai livelli sottostanti è già stata realizzata (cfr. foto 102), mentre è da completare la seconda rampa (cfr. foto 103).

Le strutture dei tre livelli interrati sono sostanzialmente completate, residuando la realizzazione della parte impiantistica e delle finiture¹³ (cfr. foto da 104 a 107).

Da una struttura che spicca in elevazione dal livello a raso del parcheggio (cfr. foto 108) si diparte la passerella aerea che, dopo avere attraversato la via Buzzanca e la via Emanuele Mandalà Oliveri (cfr. foto 109), si attesta al nodo (cfr. foto 110 e 111) da cui si dipartono i tappeti pedonali mobili che sbarcano alla quota del nuovo solaio al livello del

¹³ Aggiornando un'offerta formulata dalla ditta che ha eseguito in appalto le opere, il costo del completamento sarebbe oggi di circa € 1.800.000,00



piano terra della struttura [REDACTED] (cfr. foto 112).

Per la struttura, non completata, non è stata predisposta la planimetria catastale e, pertanto, per la sua identificazione, bisogna fare riferimento a quanto scritto nel precedente paragrafo 5.4); una rappresentazione planimetrica è quella ricavata dai grafici di progetto (cfr. all.ti 37 e 38).

Stante che la realizzazione sia del parcheggio multipiano sia della pensilina e dei tappeti mobili si è arrestata alla sola fase delle strutture, mancano gli elementi di valutazione riferibili ai parametri indicati al precedente par. 2), salvo il suo inserimento nel contesto del compendio commerciale costituito dagli immobili descritti ai precedenti p.ti da 6.1) a 6.3).

L'immobile, per la sua destinazione specifica a parcheggio, ubicato in un contesto di tipo residenziale periferico, assume valore in quanto inserito nell'importante complesso commerciale definito con la convenzione dell'aprile 2007; in tal senso la sua appetibilità per il mercato immobiliare.

Per la successiva valutazione ho assunto quale parametro comparativo il numero di 583 posti auto ricavati sia a livello del parcheggio a raso (n. 130) sia nei tre livelli interrati (n. 453), ed una superficie di mq 12,50 per ciascun stallo.

Ho tenuto conto dello stato di avanzamento dei lavori adottando un parametro dell'80%, tenendo conto che sono ancora da completare alcuni collegamenti verticali, gli impianti (di cui quelli già realizzati oggetto di atti vandalici e danneggiamenti) e tutte le finiture.

L'immobile acquisito all'attivo del fallimento della [REDACTED] è immediatamente proponibile al mercato ed è attualmente occupato solo dai beni mobili (elementi componenti le strutture e componenti degli impianti), anch'essi acquisiti all'attivo del fallimento.



7) Stima del valore di mercato degli immobili costituenti il complesso commerciale

Come già scritto ciascuno degli immobili costituenti il complesso immobiliare a destinazione commerciale, comprendente anche il parcheggio multipiano pertinenziale, si propone al mercato a destinazione commerciale/produttiva del palermitano, ricadente nella zona periferica a nord-ovest dell'abitato cittadino, prossima all'importante asse viario costituito dalla circonvallazione della città.

Il complesso si propone al particolare mercato riferibile ad una "grande strutture di vendita/centro commerciale/area commerciale integrata" ed in tal senso ho adeguato i parametri di valutazione ricavati sia dalle informazioni assunte direttamente sia da quanto rilevato nell'ultimo periodo¹⁴, tenuto conto dell'attuale situazione di modesta ripresa del mercato immobiliare.

Nella scelta dei singoli parametri utilizzati per la valorizzazione ho tenuto conto di una riduzione (5%) correlata alla specificità della vendita nell'ambito di una procedura concorsuale che propone i beni senza le ordinarie garanzie per vizi e difetti.

Con riferimento ai singoli cespiti del complesso sono pervenuto alle seguenti valutazioni.

7.1) Immobile a destinazione commerciale denominato [REDACTED]

In relazione alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche descritte nell'apposito paragrafo, il più probabile valore di mercato attuale dell'immobile a destinazione commerciale denominato [REDACTED] può essere stimato pari a € 15.900.000,00, come dal seguente dettaglio:

¹⁴ Nel secondo semestre 2022, [a] prezzi specifici per immobili destinati a negozi ricadenti nella zona periferica in cui insiste il complesso, in condizioni "normali", sono risultati, compresi in un intervallo che va da un minimo di 1.100,00 €/mq ad un massimo di 1.950,00 €/mq; [b] i prezzi specifici per immobili destinati a magazzini ricadenti nella stessa zona, in condizioni "normali", sono risultati compresi in un intervallo che va da un minimo di 435,00 €/mq ad un massimo di 740,00 €/mq; [c] I prezzi specifici per immobili destinati ad uffici ricadenti nella stessa zona, in condizioni "normali", sono risultati compresi in un intervallo che va da un minimo di 900,00 €/mq ad un massimo di 1.300,00 €/mq; Quotazioni desunte dalla banca dati dell'Osservatorio dei valori immobiliari dell'Agenzia delle Entrate - periodo secondo semestre 2022, leggermente più alte rispetto a quelle pubblicate dal Borsino Immobiliare per i rilevamenti all'attualità.



superficie vendita-commerciale	7.650,00	€ 1.300,00 ¹⁵	€ 9.945.000,00
aree di servizio/deposito/tecniche	7.900,00	€ 700,00 ¹⁶	€ 5.530.000,00
pertinenze esterne	360,00	€ 1.300,00	€ 468.000,00
Valore di stima in c.t. € 15.900.000,00			

7.2) Immobile a destinazione commerciale denominato [REDACTED]

In relazione alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche descritte nell'apposito paragrafo, il più probabile valore di mercato attuale dell'immobile può essere stimato pari a € 3.400.000,00, come dal seguente dettaglio:

superficie vendita-commerciale	1.500,00	€ 1.440,00 ¹⁷	€ 2.160.000,00
aree di deposito	950,00	€ 700,00 ¹⁶	€ 665.000,00
tettoia	350,00	€ 550,00	€ 192.500,00
pertinenza esterna	300,00	€ 1.440,00	€ 432.000,00
Valore di stima in c.t. € 3.400.000,00			

7.3) Immobile a destinazione commerciale denominato [REDACTED]

In relazione alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche descritte nell'apposito paragrafo, il più probabile valore di mercato attuale dell'immobile, nello stato rilevato, può essere stimato pari a € 950.000,00¹⁸, come dal seguente dettaglio:

¹⁵ Ho ricavato il parametro sulla base della quotazione media rilevata dalla banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare per immobili destinati a negozi [1/2 x (€/mq 1.100,00 + €/mq 1.950)], confortata dai dati attuali rilevati dal Borsino Immobiliare, operando una prima riduzione del 10% per tenere conto dello stato generale complessivo rilevato, ed una seconda riduzione del 5%, per tenere conto che il bene sarà proposto al mercato nell'ambito di una procedura concorsuale, in assenza di garanzie per vizi e difetti

¹⁶ Ho ricavato il parametro sulla base della quotazione massima rilevata dalla banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare per immobili di servizio (€/mq 740,00), confortata dai dati attuali rilevati dal Borsino Immobiliare, operando una riduzione del 5%, per tenere conto che il bene sarà proposto al mercato nell'ambito di una procedura concorsuale, in assenza di garanzie per vizi e difetti

¹⁷ Ho ricavato il parametro sulla base della quotazione media rilevata dalla banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare per immobili destinati a negozi [1/2 x (€/mq 1.100,00 + €/mq 1.950)], confortata dai dati attuali rilevati dal Borsino Immobiliare, operando una riduzione del 5%, per tenere conto che il bene sarà proposto al mercato nell'ambito di una procedura concorsuale, in assenza di garanzie per vizi e difetti

¹⁸ Nell'adozione del parametro di valutazione ho tenuto conto dei costi necessari alla rimozione dei manufatti che sono risultati privi di atti autorizzativi, non compresi nella planimetria catastale e neppure nei grafici della concessione in sanatoria



superficie vendita-commerciale	600,00	€ 940,00 ¹⁹	€ 564.000,00
aree di servizio	150,00	€ 630,00 ²⁰	€ 94.500,00
tettoia	450,00	€ 550,00	€ 247.500,00
pertinenza esterna	60,00	€ 940,00	€ 56.400,00
Valore di stima in c.t. €			950.000,00

7.4) Parcheggio sotterraneo multipiano pertinenziale dell'immobile [redacted] e relativo sistema aereo di passerelle e tappeti mobili pedonali

In relazione alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche descritte nell'apposito paragrafo, il più probabile valore di mercato attuale del parcheggio sotterraneo multipiano, nell'avanzamento e nello stato di conservazione rilevato, può essere stimato pari a € 3.700.000,00, come dal seguente dettaglio (nella scelta del parametro economico ho tenuto conto dell'incidenza delle opere già realizzate, relative alla passerella aerea ed ai tappeti mobili che già sbarcano nella struttura [redacted]):

posti auto scoperti (n. x mq. cad)	130 x 12,50	€ 430,00 ²¹	€ 710.000,00
posti auto coperti (n. x mq. cad)	453,00 x 12,50	€ 690,00 ²²	€ 3.940.000,00
			€ 4.650.000,00
percentuale avanzamento lavori			80%
Valore di stima in c.t. €			3.700.000,00

¹⁹ Ho ricavato il parametro sulla base della quotazione minima rilevata dalla banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare per immobili destinati a negozi (€/mq 1.100,00), confortata dai dati attuali rilevati dal Borsino Immobiliare, operando una prima riduzione del 10% per tenere conto dello stato generale complessivo rilevato, ed una seconda riduzione del 5%, per tenere conto che il bene sarà proposto al mercato nell'ambito di una procedura concorsuale, in assenza di garanzie per vizi e difetti

²⁰ Ho ricavato il parametro sulla base della quotazione massima rilevata dalla banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare per immobili di servizio (€/mq 740,00), confortata dai dati attuali rilevati dal Borsino Immobiliare, operando una prima riduzione del 10% per tenere conto dello stato generale complessivo rilevato, ed una seconda riduzione del 5%, per tenere conto che il bene sarà proposto al mercato nell'ambito di una procedura concorsuale, in assenza di garanzie per vizi e difetti

²¹ Ho ricavato il parametro sulla base della quotazione media rilevata dal Borsino Immobiliare, operando una prima riduzione del 20% per tenere conto dello stato generale complessivo rilevato, ed una seconda riduzione del 5%, per tenere conto che il bene sarà proposto al mercato nell'ambito di una procedura concorsuale, in assenza di garanzie per vizi e difetti

²² Ho ricavato il parametro sulla base della quotazione media rilevata dal Borsino Immobiliare, operando una prima riduzione del 20% per tenere conto dello stato generale complessivo rilevato, ed una seconda riduzione del 5%, per tenere conto che il bene sarà proposto al mercato nell'ambito di una procedura concorsuale, in assenza di garanzie per vizi e difetti



7.5) Complesso a destinazione commerciale costituito dall'immobile denominato

██████████ dall'immobile denominato ██████████ dall'immobile denominato ██████████" e dal pertinenziale parcheggio multipiano

Sulla base delle valutazioni sintetizzate nelle precedenti tabelle, che si riferiscono ai singoli cespiti del complesso oggetto della convenzione urbanistica n. 8271 di rep. del 19 aprile 2007 e della "Appendice integrativa alla Convenzione Urbanistica stipulata in data 19 aprile 2007 tra il Comune di Palermo – Settore Urbanistica – e la Società Migliore S.p.A." rep. n. 56549, stipulata il 16.03.2023, richiamato quanto scritto in merito dall'opportunità di proporre al mercato immobiliare specifico un articolato polo commerciale (anche in relazione alle vincolanti condizioni della più volte citata convenzione urbanistica), **il più probabile valore di mercato del complesso a destinazione commerciale costituito dall'immobile denominato ██████████ dall'immobile denominato ██████████ dall'immobile denominato ██████████ e dal pertinenziale parcheggio multipiano può essere stimato pari a € 23.950.000,00.**

firmato Da: D'Addelfio Giuseppe Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 5b126925908cb0cb8bf3c1391570e717



8) Conclusioni

Con provvedimenti del 22/23.03.2023 la S.V. ha autorizzato l'Avv. Giovanni Di Pasquale e l'Avv. Alberto Marino, rispettivamente Curatori del fallimento n. 218/14 della [REDACTED] e del fallimento n.165/14 della [REDACTED] a conferirmi l'incarico "*... di aggiornare la stima del c.d. centro commerciale aggregato denominato [REDACTED] tenendo conto dell'atto aggiuntivo alla convenzione urbanistica recentemente stipulato con il Comune di Palermo ...*".

La presente riepiloga le attività e le verifiche svolte (già in parte in occasione della stima elaborata nell'agosto 2015), e le conclusioni cui sono pervenuto all'esito degli ulteriori accertamenti sopralluogo, e delle attuali indagini di mercato svolte, sintetizzate nelle seguenti schede.

8.1) Capannone a destinazione commerciale denominato [REDACTED]

Capannone a destinazione commerciale, denominato [REDACTED] pervenuto alla [REDACTED] in forza dell'atto di compravendita n. 24049 di rep., stipulato in data 02 febbraio 1983 dal Notaio [REDACTED] registrato a Palermo in data 14 febbraio 1983 al n. 3899 e trascritto a Palermo il 04 febbraio 1983 ai nn 4834/4052, realizzato in forza delle licenze edilizie n. 37 del 10 gennaio 1963 e n. 570 del 21 giugno 1967 (per le quali è stato rilasciato il certificato di agibilità n. 9150 del 12 giugno 1968), ed oggetto delle istanze di concessione in sanatoria prot. n. 9774 del 10 giugno 1986 e prot. n. 1437/S del 28 marzo 1995 e della perizia giurata cron. 450/08F che, in base alla nota prot. 711411/P del 02 ottobre 2009 del Settore Servizi alle Imprese dello Sportello Unico per le Attività Produttive "*... sostituisce a tutti gli effetti la concessione edilizia in sanatoria ...*" relativamente alle "*... istanze di condono edilizio protocolli n. 9774 del 10/06/1986 e n. 1437/S del 28/03/1995 ...*", per il cui ampliamento finalizzato ad "*... una grande struttura di vendita ...*", la [REDACTED] ha presentato un progetto, esitato favorevolmente nella Conferenza di Servizi del 16 febbraio 2010 e per la cui



esecuzione e per l'attivazione del "Centro Commerciale", il Settore Servizi alle Imprese dello Sportello Unico per le Attività Produttive ha rilasciato la concessione edilizia n. 8627 del 17 settembre 2010, prot. 664687/P (scaduta nel settembre 2015), identificato, nel foglio 39 di Palermo, dalla particella 1015 sub. 5 e classato in categoria D/8 con una rendita di € 133.000,00, con indirizzo "... viale della Regione Siciliana nord-ovest n. 4408 piano T-S1 ... [in testa alla] ██████████ con sede in Palermo ... [per l'intera] proprietà ...", mentre la porzione dell'originario lotto di terreno, acquistato con l'atto di provenienza prima richiamato, non oggetto degli espropri per la realizzazione della viabilità della circonvallazione di Palermo, è oggi classata come "... area urbana ...", ed identificata, nel foglio 39 di Palermo, dalla particella 1015 sub. 2, con una consistenza di mq. 506, con indirizzo "... viale della Regione Siciliana nord-ovest n. 4452 piano T ... [in testa alla] ██████████ con sede in Palermo ... [per l'intera] proprietà ...", insistente nella zona urbanistica D1, "aree produttive esistenti", alla periferia nord-ovest dell'abitato cittadino di Palermo, prospettante, in leggero arretramento, sul Viale Regione Siciliana, confinante sugli altri lati, con la via Emanuele Oliveri Mandalà, con la via Buzzanca e con una stradella privata, al quale attualmente si accede dal civico 4452 del Viale Regione Siciliana, la cui distribuzione interna dei due livelli dell'immobile (piano terra e piano cantinato), e la cui articolazione, è risultata sostanzialmente conforme a quanto rappresentato nella planimetria catastale del settembre 2002, salvo che per alcune limitate difformità della distribuzione interna (e pertanto regolarizzabili con una procedura tecnico-amministrativa), in parte correlate alla realizzazione del progetto autorizzato con la concessione edilizia n. 8627/2010; al piano cantinato risultano completati gli interventi edili e, in massima parte, quelli impiantistici, al piano terra sono entrambe da ultimare e, in alcuni casi, gli impianti sono risultati oggetto di danneggiamenti ed effrazioni e non è stata possibile alcuna verifica di funzionalità; su quasi l'intera copertura dell'immobile (che per la sua configurazione a shed garantisce un buon



illuminamento naturale del piano terra) sono posizionati i pannelli di un impianto fotovoltaico, del quale non stato oggi possibile verificare lo stato di consistenza e di funzionalità, e del quale non ho tenuto conto nella stima, risultata pari a € 15.900.000,00, come dal seguente dettaglio:

superficie vendita-commerciale	7.650,00	€ 1.300,00	€ 9.945.000,00
aree di servizio/deposito/tecniche	7.900,00	€ 700,00	€ 5.530.000,00
pertinenze esterne	360,00	€ 1.300,00	€ 468.000,0
Valore di stima in c.t. € 15.900.000,00			

L'immobile acquisito all'attivo del fallimento della ██████████ è immediatamente proponibile al mercato ed è attualmente occupato solo dai beni mobili, anch'essi acquisiti all'attivo del fallimento.

8.2) Immobile destinato ad attività commerciale denominato ██████████

Immobile destinato ad attività commerciale, denominato ██████████ pervenuto alla ██████████ in forza dell'atto di compravendita n. 67949 di rep., stipulato in data 23 novembre 1988 dal Notaio ██████████ registrato a Palermo in data 12 dicembre 1988 al n. 14504 e trascritto a Palermo il 09 dicembre 1988 ai nn° 51896/39021, realizzato in forza della licenza edilizia n. 1463 del 28 ottobre 1964, ed oggetto dell'istanza di concessione in sanatoria n. 1361/bis del 03 aprile 1986 e dell'istanza di concessione in sanatoria n. 1361/S del 27 marzo 199, per il quale il Settore Edilizia Privata del Municipio di Palermo, in data 18 maggio 2001, con il provvedimento prot. 5734/AP 1236, ha rilasciato l'agibilità provvisoria e per il quale, in data 21 aprile 2008, è stata asseverata la perizia giurata cron. 449/08F che, secondo la nota prot. 711342/P del 02 ottobre 2009 del Settore Servizi alle Imprese dello Sportello Unico per le Attività Produttive "... *sostituisce a tutti gli effetti la concessione edilizia in sanatoria ...*", relativamente alle "... *istanze di condono edilizio protocolli n. 1361/bis del 03/04/1986 e n. 1361/S del 27/03/1995 ...*", per il quale in data 16 dicembre 2011 il Settore Servizi alle Imprese dello Sportello Unico per le Attività Produttive ha rilasciato l'Autorizzazione



firmato Da: D'Addelfio Giuseppe Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 5b126925908cb0cb8bf3c1391570e717

Edilizia n. 10772 ai sensi dell'art. 5 della L.R. 37/85 per l'adeguamento dell'immobile all'attuale uso, identificato catastalmente, nel foglio 39 di Palermo, dalla particella 1005 sub. 1 e classato in categoria D/8 con una rendita di € 44.776,81, con indirizzo "... Via Oliveri Mandalà Emanuele n. 38 n. 40 piano T ... [in testa alla] [redacted] con sede in Palermo ... [per la] proprietà per 100/1000 ...", insistente nella zona urbanistica D2, "nuove aree degli insediamenti produttivi", alla periferia nord-ovest dell'abitato cittadino di Palermo, prospettante, in arretramento rispetto all'ampio piazzale antistante, sulla via Emanuele Mandalà Oliveri, confinante sugli altri lati con la via Buzzanca e con proprietà aliena, con accesso dai civici 38 e 40 della via Mandalà, con la distribuzione interna parzialmente difforme da quanto rappresentato nella planimetria catastale dell'aprile 2012 per difformità dell'articolazione interna, regolarizzabili con una procedura tecnico-amministrativa, con finiture edili e impianti idonei alla destinazione commerciale dell'immobile e funzionanti; su quasi l'intera copertura dell'immobile sono posizionati i pannelli di un impianto fotovoltaico del quale non stato oggi possibile verificare lo stato di consistenza e di funzionalità, e del quale non ho tenuto conto nella successiva stima, risultata pari a € 3.400.000,00, come dal seguente dettaglio:

superficie vendita-commerciale	1.500,00	€ 1.440,00	€ 2.160.000,00
aree di deposito	950,00	€ 700,00	€ 665.000,00
tettoia	350,00	€ 550,00	€ 192.500,00
pertinenza esterna	300,00	€ 1.440,00	€ 432.000,00
Valore di stima in c.f. €			3.400.000,00

L'immobile acquisito all'attivo del fallimento della [redacted] è in atto condotto in locazione da terzi, in forza di un contratto stipulato in data 01 aprile 2011, con scadenza al prossimo 31.07.2027.

8.3) Immobile destinato ad attività commerciale denominato [redacted]

Immobile destinato ad attività commerciale, denominato [redacted] realizzato sul



lotto di terreno pervenuto alla [redacted] in forza dell'atto di compravendita n. 103151 di rep., stipulato in data 04 giugno 1991 dal Notaio [redacted] registrato a Palermo il 18 giugno 1991 al n. 7332 e trascritto a Palermo il 12.06.1991 ai nn° 24912/18672-24913/186373, oggetto dell'istanza di concessione in sanatoria n. 1436/S del 28 marzo 1995 e dichiarato provvisoriamente agibile con il provvedimento prot. 9594/AP 2046 del 23 agosto 2001, rilasciato dal Settore Edilizia Privata del Municipio di Palermo, per il quale in data 21 aprile 2008 è stata asseverata la perizia giurata cron. 451/08F che, secondo la nota prot. 711444/P del 02.10.2009 del Settore Servizi alle Imprese dello Sportello Unico per le Attività Produttive "... sostituisce a tutti gli effetti la concessione edilizia in sanatoria ...", riferita alla "... istanza di condono edilizio protocollo n. 1436/S del 28/03/1995 ...", identificato, nel foglio 39 di Palermo, dalla particella 3700 sub. 2 e classato in categoria D/8 con una rendita di € 4.530,00, con indirizzo "... Via Buzzanca n. 74/C piano T ... [in testa alla] [redacted] con sede in Palermo ... [per l'intera] proprietà ..." che costituisce una "... porzione di unità immobiliare unita di fatto con quella del Fg. 39 P.IIIa 3700 sub. 3 ...", insistente nella zona urbanistica D2, "nuove aree degli insediamenti produttivi", alla periferia nord-ovest dell'abitato cittadino di Palermo, cui si accede dal civico 74/c della via Buzzanca, attraversando il parcheggio a raso del multipiano, parzialmente realizzato sulla particella 3700 sub. 3; la configurazione del complesso è risultata parzialmente difforme da quanto rappresentato nella planimetria catastale del dicembre 2010, ed ho tenuto conto dei costi di rimozione di tali difformità nella stima; il più probabile valore di mercato attuale dell'immobile, come rilevato, può essere stimato pari a € 950.000,00, come dal seguente dettaglio:

superficie vendita-commerciale	600,00	€ 940,00	€ 564.000,00
aree di servizio	150,00	€ 630,00	€ 94.500,00
tettoia	450,00	€ 550,00	€ 247.500,00
pertinenza esterna	60,00	€ 940,00	€ 56.400,00
Valore di stima in c.t. €			950.000,00



L'immobile acquisito all'attivo del fallimento della [redacted] è immediatamente proponibile al mercato ed è attualmente occupato solo dai beni mobili, anch'essi acquisiti all'attivo del fallimento.

8.4) Immobile denominato [redacted]

Immobile (allo stato incompleto, con una percentuale di avanzamento stimata nella misura dell'80%) denominato [redacted] con una potenzialità di 583 stalli per posti auto, di proprietà della [redacted] per averlo realizzato su un lotto di terreno pervenutole in forza dell'atto di compravendita n. 96235 di rep., stipulato in data 12 marzo 2010 dal Notaio [redacted] registrato a Palermo in data 16 marzo 2010 al n. 2622 e trascritto a Palermo il successivo giorno 17 ai nnⁱ 17501/10400, e del successivo "Atto di precisazione e convalida" n. 97988 di rep., stipulato in data 18 gennaio 2011 dal Notaio [redacted] registrato a Palermo in data 20 gennaio 2011 al n. 957 e trascritto a Palermo il successivo 03 marzo ai nnⁱ 11027/7793, costruito (ma non ultimato) a seguito del rilascio della concessione edilizia n. 7883 del 21 ottobre 2009 (scaduta nel febbraio 2015) da parte del Settore Servizi alle Imprese dello Sportello Unico per le Attività Produttive, con la quale è stata autorizzata la realizzazione di un "Sistema di passerelle pedonali di collegamento dei vari parcheggi ed edifici esistenti e di un grande parcheggio sotterraneo su tre livelli sulla via Buzzanca ...", identificato catastalmente, con riferimento all'area di oltre mq. 4.500 su cui insiste, nel foglio 39 di Palermo, dalla particella 3700 sub. 3 e classata in categoria D/8 con una rendita di € 4.474,00, con indirizzo "... Via Buzzanca n. 74/C piano T ... [in testa alla] [redacted] con sede in Palermo ... [per la] proprietà per 1/1 ...", costituendo una "... porzione di unità immobiliare unita di fatto con quella del Fg. 39 P.lla 3700 sub. 2 ..."; il valore di stima è risultato pari a € 3.700.000,00, come dal seguente dettaglio:

posti auto scoperti (n. x mq. cad)	130 x 12,50	€ 430,00	€ 710.000,00
posti auto coperti (n. x mq. cad)	453,00 x 12,50	€ 690,00	€ 3.940.000,00



			€ 4.650.000,00
percentuale avanzamento lavori			80%
Valore di stima in c.t. €			3.700.000,00

L'immobile acquisito all'attivo del fallimento della [redacted] è immediatamente proponibile al mercato ed è attualmente occupato solo dai beni mobili (elementi componenti le strutture e componenti degli impianti), anch'essi acquisiti all'attivo.

8.5) Complesso immobiliare a destinazione commerciale costituito dagli immobili denominati [redacted] " [redacted] " [redacted] e " [redacted]

Il complesso immobiliare a destinazione commerciale, oggetto della convenzione urbanistica di cui all'atto n. 8271 di rep. del 19 aprile 2007, a firma autenticata dal Notaio [redacted] registrato a Palermo il 04 maggio 2007 al n. 3991 e trascritto il successivo giorno 07 ai nn° 34008/21880 e della "Appendice integrativa alla Convenzione Urbanistica stipulata in data 19 aprile 2007 tra il Comune di Palermo – Settore Urbanistica – e la [redacted]" rep. n. 56549, stipulata il 16.03.2023, si articola nelle quattro distinte strutture denominate [redacted], [redacted], [redacted] e [redacted] tutte insistenti nell'area commerciale/produttiva alla periferia ad ovest dell'abitato cittadino di Palermo, prossima all'importante asse viario costituito dalla circonvallazione della città. Richiamati i contenuti delle singole schede riepilogative, per ciò che attiene la provenienza, la regolarità edilizia e la consistenza, nonché i paragrafi relativi alla descrizione e stima dei singoli immobili, sono pervenuto alla conclusione che **il più probabile valore di mercato del complesso, formante un'unica struttura commerciale da proporre al mercato, è risultato pari a € 23.950.000,00 in c.t.**

In adempimento all'incarico conferitomi rassegno la presente, restando a disposizione della S.V. per ogni chiarimento.

Palermo 13.06.2023

Il Consulente Tecnico

(Ing. Giuseppe D'Addelfio)



[Handwritten signature]