

D'Addelfio Giuseppe
Ingegnere

TRIBUNALE DI PALERMO

SEZIONE FALLIMENTARE

G.D. DOTT. [REDACTED]

FALLIMENTO N. 95/18 R.G.

[REDACTED]

RELAZIONE TECNICA DI STIMA

DI UN LOCALE A DESTINAZIONE

COMMERCIALE/ARTIGIANALE SITO IN MISILMERI,
VIALE EUROPA N. 285/L, CORPO B/C, PIANO T SU
PROLUNGAMENTO DI VIA M. RAPISARDI E PIANO 2°
SU VIALE EUROPA, FG. 18 P.LLA 4129 SUB 42

CURATORE AVV. [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



Tribunale di Palermo

Sezione Fallimentare

G.D. Dott. [REDACTED]

Fall. n. 95/18 R.G. della [REDACTED]

Curatore Avv. [REDACTED]

Relazione tecnica di stima di un locale a destinazione commerciale/artigianale sito in Misilmeri, viale Europa n. 285/L, corpo B/C, piano terra sul prolungamento di via M. Rapisardi e piano 2° su viale Europa, fg. 18 p.lla 4129 sub. 42

1) Premessa

Su istanza dell'Avv. [REDACTED], Curatore del fallimento della [REDACTED] la S.V. ha autorizzato la mia nomina, quale tecnico incaricato di effettuare gli accertamenti finalizzati alla stima dei beni acquisiti all'attivo fallimentare e, tra gli altri, un locale a destinazione commerciale/artigianale, insistente nei corpi B e C, al secondo piano rispetto al viale Europa (piano terra rispetto al prolungamento di via M. Rapisardi), del complesso individuato toponomasticamente dal civico 285 del viale Europa.

La presente riepiloga le attività e le verifiche svolte e le conclusioni cui sono pervenuto all'esito dell'acquisizione degli atti autorizzativi presso il Comune di Misilmeri, degli accertamenti catastali e di quello sopralluogo, nonché delle 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 alla determinazione del valore di mercato del locale magazzino 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

[REDACTED]

individuato appropriatamente l'aspetto economico del bene da stimare stante che, ad aspetti economici diversi del bene in esame, corrispondono diversi valori di stima.

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 alla determinazione del **più probabile valore di mercato**, cioè la stima del prezzo che può realizzarsi 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'incarico affidatomi è finalizzato, oltre alle necessarie verifiche tecnico-giuridiche sull'immobile oggetto della stima, alla determinazione 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 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 dell'immobile, ma anche del contesto in cui è inserito e, non ultimo, della situazione contingente del mercato al momento in cui si procede alla valutazione; mercato per il quale permane un periodo di stasi e che risulta condizionato da una ridotta domanda, anche per la significativa contrazione del credito.

Il procedimento di stima sarà sviluppato secondo i criteri dell'estimo classico, in base ai quali (cfr. Estimo - Giuseppe Lo Bianco – 2ª 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 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 riferirli 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 4.41.1 e 4.4.2 della norma UNI 10750¹, secondo i quali i parametri oggetto di valutazione sono i seguenti:

p.to 4.4.1.

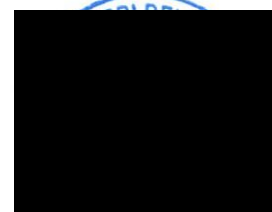
a) caratteristiche estrinseche di ubicazione, di zona e sotto-zona in riferimento all'andamento delle quotazioni di mercato:

- 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;
- 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 ...".

¹ Tale norma è stata abolita e sostituita dalla UNI EN 15733, ma ritengo utile fare riferimento ai parametri elencati nella precedente norma



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..."*

Preciso, anticipando quanto sviluppato nella successiva valutazione, che nel fissare il prezzo a base d'asta dell'immobile, ho tenuto conto che lo stesso verrà proposto al mercato immobiliare nell'ambito di una procedura concorsuale e, pertanto, in assenza di quelle



681.05

garanzie, per vizi e difetti, prestate nell'ambito delle vendite ordinarie; ho valorizzato tale mancanza di garanzie con una riduzione percentuale del più probabile valore di mercato nella misura del 5%.

3) Accertamenti e verifiche

Preliminarmente ho richiesto ed acquisito, presso l'Agenzia delle Entrate, la documentazione catastale dell'immobile acquisito all'attivo e, sulla scorta delle informazioni fornitemi dal Curatore, ho avviato le ricerche presso gli Uffici Comunali per l'acquisizione ed il rilascio della documentazione relativa alla regolarità edilizia del complesso in cui insiste il magazzino.

Con uno specifico sopralluogo, con l'ausilio di un fabbro che mi ha consentito l'accesso, ho proceduto all'ispezione del locale, ed ho eseguito i rilievi metrici e fotografici, questi ultimi in parte allegati alla presente.

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.

4) Provenienza, regolarità edilizia ed individuazione catastale del locale a destinazione commerciale/artigianale sito in Misilmeri, viale Europa n. 285/L, piano secondo/terra

Il locale oggetto della presente relazione si appartiene alla Curatela del fallimento della ██████████ in quanto insistente nel complesso immobiliare realizzato dalla stessa Società, denominato "Condominio Città Nuova" sito nel territorio del Comune di Misilmeri, tra il Viale Europa e la via Mario Rapisardi, con ingresso principale condominiale dal civico n. 285 del Viale Europa.

Per ciò che attiene alla regolarità edilizia dell'edificio nel quale insite, sulla base della documentazione acquisita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Misilmeri, è emerso quanto di seguito.



La costruzione del complesso è stata realizzata in forza della concessione edilizia n. 39 del 08.08.2002, rilasciata a favore di terzi (cfr. all.to 1), con la quale è stata autorizzata "... la costruzione di un complesso immobiliare composto da tre edifici giuntati denominati "A, B e C" di cui il corpo "A" a tre elevazioni fuori terra oltre il piano seminterrato e sottotetto accessibile ed i corpi "B" e "C" a quattro elevazioni fuori terra oltre il piano interrato e sottotetto accessibile, destinati a civile abitazione ... ubicato in Misilmeri v.le Europa sull'area identificata nel catasto comunale foglio 18/a particella 762 – 364 – 3623 (ex 308) – 909 – 938 e MU 443 ...",

In data 25.11.2005, con la nota prot. 35779 (cfr. all.to 2) la concessione edilizia n. 39/02 è stata prorogata e volturata a favore delle [REDACTED].

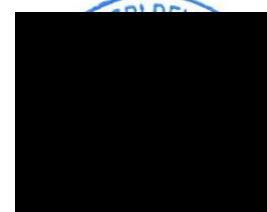
A seguito di alcune difformità edilizie del complesso, su istanza della [REDACTED] il Responsabile dell'Area 4 del Comune di Misilmeri ha rilasciato la "Concessione edilizia in sanatoria n. 7/2015" prot. 16314 del 03.06.2015 (cfr. all.to 3).

Con tale atto, rilasciato "... in sanatoria, ai sensi degli artt. 12 e 13 L. 47/85, come sostituito dall'art. 36 del D.P.R. 380/01 ... [è stato concesso alla [REDACTED] il mantenimento delle opere consistenti in n. 6 balconi prospicienti il v.le Europa, nel corpo di fabbrica denominato "A" realizzati in assenza di titolo abilitativo ...".

Al locale oggetto della presente la relazione tecnica allegata alla concessione in sanatoria dedica uno specifico paragrafo, intitolato "Centro Ludico Polivalente", ipotizzando una particolare destinazione d'uso specifica, per la quale sono stati verificati i parametri previsti dalla normativa.

Nel grafico a corredo della concessione in sanatoria l'immobile è stato indicato come un "Locale commerciale e/o artigianale (senza superfici di vendita)".

Dagli accertamenti condotti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Misilmeri, non risulta rilasciata la certificazione di abitabilità/agibilità del complesso, e tale mancato rilascio



risulterebbe conseguente alla non avvenuta corresponsione del saldo degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione².

Il locale acquisito all'attivo fallimentare è identificato, al Catasto Fabbricati, nel foglio 18 di Misilmeri, dalla particella 4129 sub. 42, classato in categoria C/1 (negozi e botteghe), classe 5^a, con una consistenza catastale di mq 283, una superficie catastale di mq 316 ed una rendita di € 6.094,76, con indirizzo "... Viale Europa n. 285/L snc piano: 2 ...", in testa alla [REDACTED] (cfr. visura storica all.to 4).

5) Descrizione del locale con destinazione commerciale/artigianale sito in Misilmeri, viale Europa n. 285/L, piano secondo/terra, fg. 18 p.lla 4129 sub. 42

All'esito dell'ispezione del locale identificato, nel foglio 18 di Misilmeri, dalla p.lla 4129 sub. 42, acquisito all'attivo fallimentare, insistente in un complesso ricadente nella zona periferica di sviluppo del centro urbano dell'abitato di Misilmeri (cfr. foto 1 e 2), ho accertato quanto di seguito.

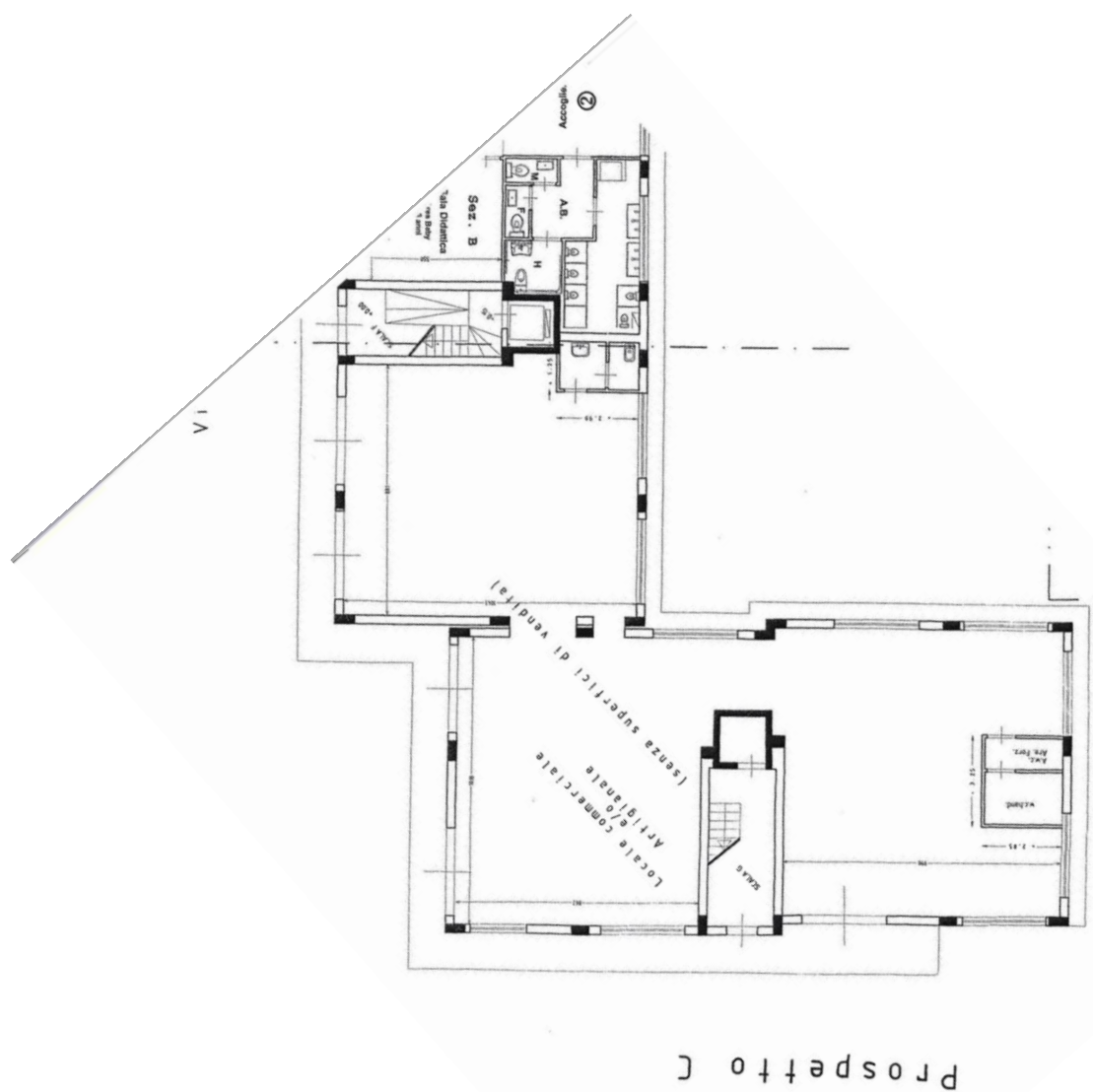
Il corpo di fabbrica (corpo B/C) in cui insiste il locale a destinazione commerciale/artigianale, si raggiunge imboccando dal viale Europa, all'altezza del civico 285, una rampa carrabile (cfr. foto 3), che si attesta all'altezza dell'intersezione con il prolungamento della via M. Rapisardi (cfr. foto 4).

All'immobile si accede attraverso cinque ampie serrande metalliche avvolgibili di cui quattro che si affacciano sul prolungamento della via M. Rapisardi (cfr. foto 5 e 6) e la quinta che si affaccia sull'estremità della rampa di accesso al complesso, all'altezza dell'intersezione con il prolungamento della via M. Rapisardi (cfr. foto 7 e 8).

² Secondo quanto si legge nella concessione edilizia n. 39/02 e nella concessione edilizia in sanatoria n. 07/15, tale saldo ammontava, a quella data, a (€ 146.468,50 x 1,33) € 195.000,00 in c.f.; tenuto conto del "... pagamento a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia ... [da] calcolarsi con riferimento alle parti di opere difformi ..." (stimabile in € 10.000,00) degli interessi maturati e di eventuali accessori, nonché delle spese tecniche di gestione, il debito residuo ad oggi può stimarsi pari a € 250.000,00, incidente nella misura di circa (€ 250.000,00/mc 29.550,00) € 8,50 per ogni mc di realizzato; farò riferimento a tale parametro nella stima degli oneri gravanti sul locale per il futuro perfezionamento della pratica per l'ottenimento dell'abitabilità/agibilità del complesso.



L'immobile si articola in tre distinti ambienti collegati tra di loro, rappresentati nel grafico che segue, tratto dal progetto approvato con la concessione in sanatoria.



Firmato Da: D'ADDELIO GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4942d9544e485a5f26cc9aa568bad01d

La precedente distribuzione progettuale è risultata coerente con quanto rilevato sopralluogo (cfr. foto da 9 a 14) e con quanto rappresentato nella planimetria catastale aggiornata (cfr. anche all.to 5), salvo l'assenza di uno dei servizi w.c. (evidenziato in rosso).

Data: 07/10/2020 - n. T366857 - Richiedente: [REDACTED]

Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Palermo	Dichiarazione protocollo n. PA0423494 del 12/07/2007 ¹	
	Planimetria di u.i.u. in Comune di Misilmeri	
	Via Mario Rapisardi	civ. SNC
Scheda n. 1 Scala 1:200	Identificativi Catastali:	Compilata da:
	Sezione:	[REDACTED]
	Foglio: 18	
	Particella: 4129	
	Subalterno: 42	

Ultima planimetria in atti

Data: 07/10/2020 - n. T366857 - Richiedente: [REDACTED]

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

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 07/10/2020 - Comune di MISILMERI (F246) - < Foglio: 18 - Particella: 4129 - Subalterno: 42 >
VIALE EUROPA n. 285/L SNC piano: 2;

Il locale è finito al civile, pavimentato con piastrelle di medie dimensioni e con le pareti lisce ad intonaco e tinteggiate.

Ampie finestre in profili in alluminio garantiscono l'illuminazione e l'aerazione, mentre gli ingressi sono protetti da serrande metalliche avvolgibili.

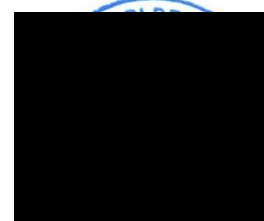
Nel locale è stato predisposto l'impianto elettrico sottotraccia, del quale non ho rinvenuto la certificazione di conformità, mentre nell'unico servizio w.c. (cfr. foto 15) sono presenti gli usuali sanitari; non è stata possibile alcuna verifica di funzionalità dell'impianto idrico-sanitario.

Nella stima dell'immobile ho previsto la detrazione delle spese tecniche per la variazione catastale relativa alla difformità rilevata tra quanto accertato in occasione del sopralluogo e quanto rappresentato nella planimetria catastale.

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

- *assetto urbanistico, servizi e collegamenti*; [residenziale-discreti-discreti]
- *contesto ambientale ed economico-sociale*; [zona di sviluppo residenziale-discreto]
- *condizioni generali di mercato*; [condizionate dalla crisi del settore]
- b) caratteristiche intrinseche del complesso immobiliare e dell'immobile:*
- *anno di costruzione*; [anni 2012/2015]
- *tipologia della struttura e stato di conservazione e manutenzione*; [c.a./buono/buono]
- *livello di piano, esposizione, luminosità*; [terra/discreta/buona]
- *superficie utile, coperta, scoperta ed accessoria*; [vedi successive valutazioni]
- *servizi ed impianti tecnologici*; [elettrico ed idrico-sanitario-funzionamento non verificabile]
- *finiture*; [di tipo civile]
- *pertinenze*; [quelle civilistiche]
- *destinazione d'uso e capacità di reddito ...* [commerciale/discreta].

L'immobile è caratterizzato da una buona localizzazione rispetto all'abitato di



Misilmeri e, seppure privo di affaccio verso una strada pubblica, ritengo possa destare una discreta appetibilità da parte del 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 localizzazione;
- le caratteristiche costruttive;
- la tipologia e lo stato d'uso complessivo;

Avendo assunto la superficie commerciale quale parametro comparativo per la valutazione, 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 circa mq 310.

Alla data del sopralluogo l'immobile era libero da persone e cose

6) Stima del valore di mercato del locale commerciale/artigianale sito in Misilmeri, viale Europa n. 285/L, corpo B/C, piano secondo/terra, fg. 18 p.lla 4129 sub. 42

Il locale commerciale/artigianale, senza superfici di vendita, oggetto della presente, ricade nella zona periferica di sviluppo del centro urbano dell'abitato di Misilmeri, in un contesto fortemente urbanizzato, con una buona presenza di strutture pubbliche e di attività e realtà commerciali.

Come già scritto, ritengo che l'immobile, per la tipologia e le caratteristiche specifiche, nonché per il livello qualitativo rilevato, possa destare una discreta appetibilità per il mercato immobiliare a destinazione commerciale.

Sulla base delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche prima descritte, della consistenza calcolata, e sulla scorta sia delle informazioni assunte sia di quanto rilevato nell'ultimo periodo³, il più probabile valore del magazzino acquisito all'attivo può essere

³ I prezzi specifici per negozi ricadenti nell'intorno della zona periferica di sviluppo del centro urbano di Misilmeri in cui ricade il complesso nel quale insiste il locale acquisito all'attivo, in condizioni normali, sono risultati, nel primo semestre 2022, compresi in un intervallo che va da un minimo di €/mq. 720,00 ad un massimo di €/mq. 1.100,00 (Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'O.M.I.); le quotazioni attuali



stimato pari a $\{[(mq\ 310,00 \times €/mq.\ 700,00^4 \times 0,95^5] - €\ 7.500,00^6 - €\ 1.500,00^7\}$ **€ 200.000,00 in**

c.t.

Nella individuazione del parametro di valutazione ho fatto riferimento ai seguenti elementi:

- [a]** Dati ricavati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare: i prezzi specifici per negozi ricadenti nella zona periferica in cui insiste l'immobile acquisito all'attivo, in condizioni normali, nel primo semestre 2022, sono risultati compresi in un intervallo che va da un minimo di €/mq. 720,00 ad un massimo di €/mq. 1.100,00 (Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'O.M.I.);
- [b]** Dati ricavati dal Borsino Immobiliare: le quotazioni attuali pubblicate dal "*Borsino Immobiliare*", per negozi ricadenti nella stessa zona, sono comprese in un intervallo che va da un minimo di circa €/mq. 560,00 ad un massimo di circa €/mq. 950,00;
- [c]** Dati ricavati dalle offerte per immobili comparabili, ricadenti nell'intorno dell'immobile acquisito all'attivo, che sono comprese tra un minimo di circa €/mq 700,00 ed un massimo di circa €/mq 1.100,00, con una media di circa €/mq 900,00; si tratta di offerte di vendita che, come tali, debbono scontare le riduzioni derivanti dalle trattative, stimabili in almeno il 10%

pubblicate dal Borsino Immobiliare indicano per i negozi un intervallo che va da un minimo di circa €/mq. 560,00 ad un massimo di circa €/mq. 950,00; i prezzi medi delle offerte da parte degli operatori immobiliari sono risultati, sulla base di un campione di quattro comparabili, pari a quasi €/mq 900,00, con prezzi minimi di circa €/mq 700,00 e prezzi massimi di oltre €/mq 1.100,00 (si tratta di richieste che, nella fase conclusiva della compravendita, sono soggette, mediamente, a riduzioni di almeno il 10%);

⁴ Nella scelta del parametro di valutazione, ho tenuto conto dell'ubicazione del locale, della sua destinazione progettuale (che non prevede superfici di vendita) e della sua dimensione e dello stato d'uso rilevato.

⁵ Riduzione del 5% che tiene conto che l'immobile sarà proposto al mercato in assenza di garanzie per vizi e difetti

⁶ Importo stimato quale quota relativa al locale per la pratica di abitabilità/agibilità del complesso calcolato sulla base di un volume di circa mc 900 ed una incidenza di 8,50 €/mc (vedasi nota 2)

⁷ Stima delle spese tecniche per la variazione catastale (aggiornamento della planimetria con l'eliminazione della rappresentazione del servizio w.c. non esistente)



Nella seguente tabella sono riportati sinteticamente i dati acquisiti:

ubicazione	piano	sup.	prezzo	prezzo/mq	agenzia
C.da Tramontana	t	100	€ 90.000,00	€ 900,00	Domus Imm.re
Centro urbano	t	85	€ 95.000,00	€ 1.117,65	Domus Imm.re
San Giuseppe	t	200	€ 170.000,00	€ 850,00	Trovacasa.net
Viale Europa	s	280	€ 200.000,00	€ 714,29	Domus Imm.re

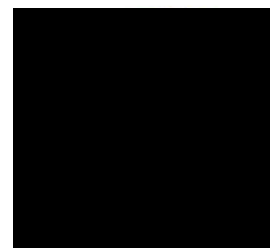
7) Conclusioni

Su istanza dell'Avv. [REDACTED], Curatore del fallimento della [REDACTED], la S.V. ha autorizzato la mia nomina quale tecnico incaricato di effettuare gli accertamenti tecnici finalizzati alla stima dei beni acquisiti all'attivo fallimentare e, tra gli altri, un locale a destinazione commerciale/artigianale (senza superfici di vendita) sito in Misilmeri insistente al piano terra del corpo "B"/"C" del complesso individuato toponomasticamente dal civico 285 del viale Europa

Nella presente ho riepilogato le attività e le verifiche svolte e le conclusioni cui sono pervenuto, all'esito delle verifiche documentali, degli accertamenti sopralluogo, di quelli catastali e delle indagini di mercato svolte, relativamente al locale sito in Misilmeri, viale Europa 285/L, identificato nel fg. 18 dalla p.lla 4129/42, sintetizzate nella successiva scheda

Scheda descrittiva

Locale a destinazione commerciale/artigianale (senza superfici di vendita) sito in Misilmeri, insistente nel corpo di fabbrica "B"/"C", che si raggiunge accedendo dal civico 285 del viale Europa, facente parte del complesso realizzato in forza della concessione edilizia n. 39/2002 del 08.08.2002 ed oggetto della concessione in sanatoria n. 7/2015 del 03.06.2015, ad oggi privo di abitabilità, identificato, al Catasto Fabbricati, nel foglio 18 di Misilmeri, dalla particella 4129 sub. 42, classato in categoria C/1, classe 5ª, con una consistenza catastale di mq 283, una superficie catastale di mq 316 ed una rendita di € 6.094,76, con indirizzo "... Viale Europa n. 285/L snc piano: 2 ...", in testa alla [REDACTED], composto da tre



ambienti collegati tra di loro, confinante con la parte terminale della rampa di accesso al complesso che si diparte dal viale Europa, con il prolungamento della via M. Rapisardi, con la scala F ed il locale identificato dalla p.lla 4129 sub. 45, con una superficie commerciale di circa mq 310: **valore di stima da porre a base d'asta € 200.000,00**

Rassegno la presente, restando a disposizione per ogni chiarimento.

Palermo 19.11.2022

Il Consulente Tecnico

(Ing. Giuseppe D'Addelfio)

