

D'Addelfio Giuseppe
Ingegnere

TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE FALLIMENTARE

G.D. [REDACTED]

FALLIMENTO N. 95/18 R.G.

[REDACTED]

RELAZIONE TECNICA DI STIMA
DI UN LOCALE DESTINATO A NEGOZIO SITO IN
MISILMERI, VIALE EUROPA N. 285/B, CORPO A, PIANO
TERRA/STRADA, FG. 18 P.LLA 4129 SUB 3

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 destinato a negozio
sito in Misilmeri, viale Europa n. 285/B, corpo A, piano terra/strada, fg.
18 p.lla 4129 sub. 3**

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 destinato a negozio, sito in Misilmeri, ubicato al piano terra del corpo A 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 individuato appropriatamente l'aspetto economico del bene da stimare stante che, ad aspetti economici diversi del bene in esame, corrispondono diversi valori di stima.

[REDACTED]

Stampa circolare con testo "CANCELLA" e "FACCE".

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 – 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 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 ...".

p.to 4.4.2:

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

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



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 garanzie, per vizi e difetti, prestate nell'ambito delle vendite ordinarie; ho valorizzato tale



manca 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, mentre sulla scorta della documentazione trasmessami dal Curatore ho avviato le ricerche presso gli Uffici Comunali per il rilascio della documentazione relativa alla regolarità edilizia del complesso in cui insiste il locale destinato a negozio.

Con uno specifico sopralluogo ho proceduto all'ispezione del locale (allo stato grezzo e libero da persone ed al quale ho avuto accesso con l'ausilio di un fabbro), 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 negozio sito in Misilmeri, viale Europa n. 285/B, corpo A, piano terra

Il locale destinato a negozio si appartiene alla Curatela del fallimento della [REDACTED] 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 insiste il negozio, 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 ...".

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

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.



foglio 18 di Misilmeri, dalla particella 4129 sub. 3, classato in categoria C/1 (negozi e botteghe), classe 4^a, con una consistenza catastale di mq 633, una superficie catastale di mq 687 ed una rendita di € 11.703,64, con indirizzo "... Viale Europa n. 285/B piano: T ...", in testa alla [REDACTED] [REDACTED] (cfr. visura storica all.to 4).



5) Descrizione del locale destinato a negozio sito in Misilmeri, viale Europa n. 285/B, Corpo A
piano terra, fg. 18 p.lla 4129 sub. 3

All'esito dell'ispezione del locale destinato a negozio, 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.

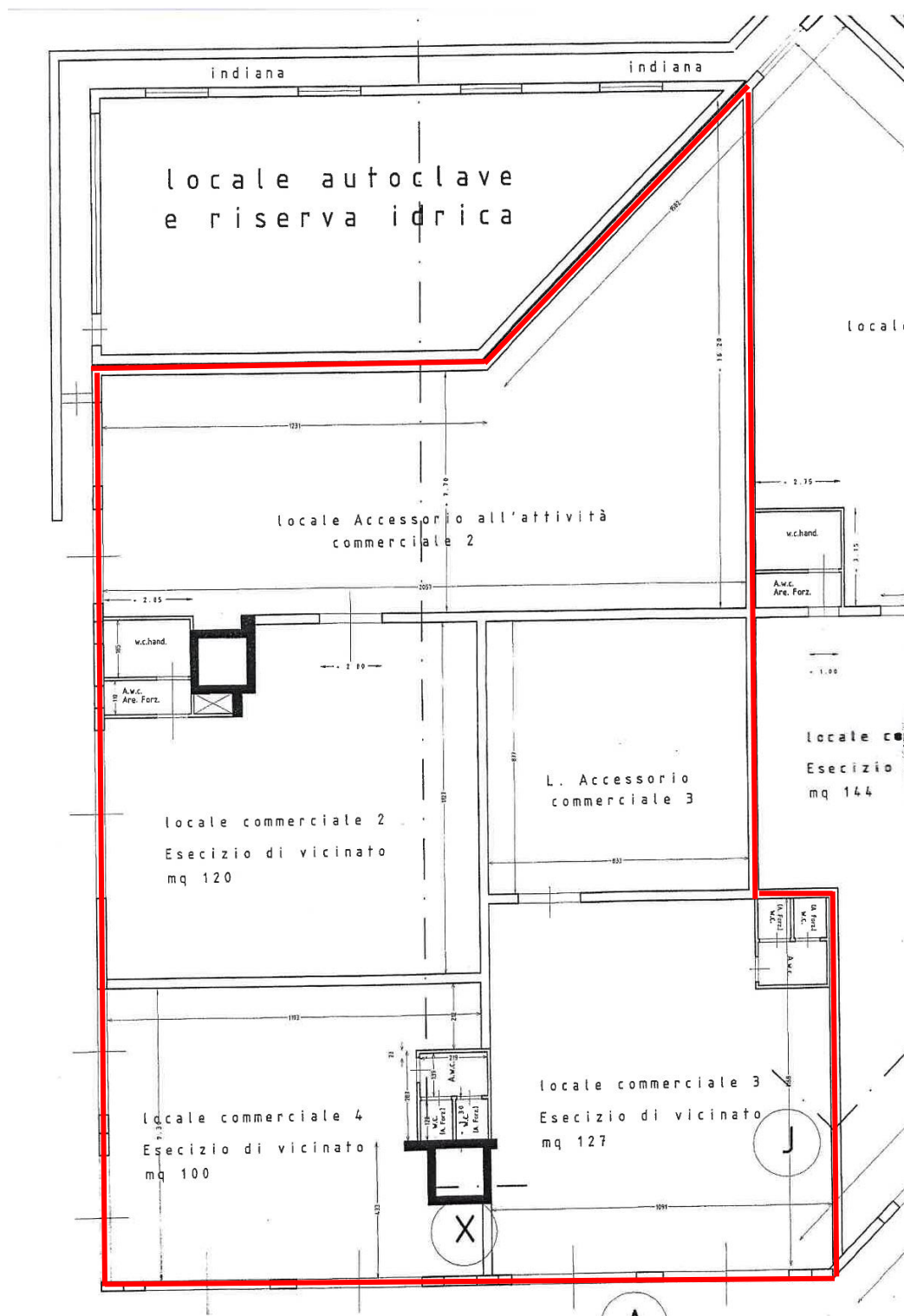
Il corpo di fabbrica (corpo A) in cui insiste il locale destinato a negozio identificato, nel foglio 18 di Misilmeri, dalla particella 4129 sub. 3, si affaccia sul viale Europa, all'altezza del civico 285/293 (cfr. foto 3).

Il locale si affaccia sul viale Europa, in leggero arretramento, con quattro ampie luci, mentre altre quattro luci si aprono sulla rampa che conduce al complesso di cui fa parte il corpo A (cfr. foto 4 e foto 5).

Attraverso una delle serrande metalliche avvolgibili che chiudono le luci del locale (cfr. foto 6) si accede ad un ampio ambiente, con una altezza libera di oltre m 3,00, allo stato grezzo (la pavimentazione consiste nel solo battuto cementizio) e privo delle partizioni interne previste nel grafico progettuale (cfr. foto da 7 a 16).

La configurazione e la distribuzione interna del locale prevista dal progetto autorizzato con la concessione edilizia in sanatoria n. 07/2015 è quella rappresentata nel grafico seguente (la porzione coperta del locale è perimetrata in rosso), mentre a seguire è riportata la planimetria catastale (cfr. anche all.to 5) che raffigura la situazione attuale del locale, a meno delle due batterie di w.c. rappresentate (cerchiate in rosso) ma di fatto mai realizzate; nella stima ho detratto le spese tecniche per la regolarizzazione catastale.





Data: 03/06/2021 - n. T163935 - 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	
	Viale Europa	civ. 285/B
	Identificativi Catastali:	Compilata da:
	Sezione:	[REDACTED]
	Foglio: 18	
	Particella: 4129	
	Subalterno: 3	

Scheda n. 1 Scala 1:200

PIANO TERRA
H = 3.50

Ultima planimetria in atti

VIALE EUROPA

Data: 03/06/2021 - n. T163935 - Richiedente [REDACTED]

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

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 03/06/2021 - Comune di MISILMERI (F246) - < Foglio: 18 - Particella: 4129 - Subalterno: 3 >
VIALE EUROPA n. 285/B piano: T;

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/buona/buona]
- *superficie utile, coperta, scoperta ed accessoria*; [vedi successive valutazioni]
- *servizi ed impianti tecnologici*; [assenti]
- *finiture*; [di tipo civile]
- *pertinenze*; [assenti]
- *destinazione d'uso e capacità di reddito ...*" [commerciale-negozi³/discreta].

L'edificio in cui insiste il negozio in argomento è caratterizzato da una buona localizzazione rispetto all'abitato di Misilmeri e l'immobile, servito da quattro luci che si affacciano sul viale Europa ed altre quattro che si aprono sulla rampa di accesso al complesso, ritengo possa destare una buona 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;

³ Nella relazione tecnica a corredo della concessione in sanatoria n. 07/2015, a pag. 4, a proposito dei locali destinati a negozio, si legge che "... si è elaborata la suddivisione, tale da generare esercizi di vicinato inferiori a 150 mq ...".



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 690, di cui circa mq 660 coperti e circa mq 30 relativi alla superficie ragguagliata della pertinenza scoperta di accesso (calcolata con un'incidenza del 25% rispetto alla superficie effettiva di circa mq 130, attribuita catastalmente al locale, secondo quanto desumibile dall'elaborato planimetrico); della superficie coperta circa mq 350 sono destinati progettualmente ad "esercizio di vicinato", mentre la rimanente superficie è destinata progettualmente ad area accessoria alle attività commerciali.

Alla data del sopralluogo l'immobile era libero da persone⁴ e nell'immediata disponibilità del mercato.

6) Stima del valore di mercato del locale destinato a negozio sito in Misilmeri, viale Europa n. 285/B, corpo A, piano terra, fg. 18 p.lla 4129 sub. 3

Il locale destinato a negozio, 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 il negozio, per la sua localizzazione e la sua dimensione (non ho fatto riferimento alle altre caratteristiche intrinseche, vista l'assenza delle finiture e degli impianti), 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 periodo⁵, il più probabile valore del magazzino acquisito all'attivo può essere

⁴ All'interno del locale vi sono dei materiali di consumo e di risulta, privi di valore commerciale

⁵ 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



stimato pari a $\{[(mq\ 350,00 \times €/mq.\ 900,00^6 \times 0,70^7) \times 0,95^8] + [(mq\ 340,00 \times €/mq.\ 300,00^9 \times 0,70^{10}) \times 0,95^{11}] - €\ 18.000,00^{12} - €\ 2.000,00^{13}\}$ **€ 260.000,00 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 dall'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, mentre i prezzi specifici per magazzini ricadenti nella stessa zona sono risultati compresi in un intervallo che va da un minimo di €/mq. 220,00 ad un massimo di €/mq. 305,00 (Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'O.M.I.);

[b] Dati ricavati dal Borsino Immobiliare: le quotazioni attuali pubblicate dal

massimo di €/mq. 1.100,00, mentre i prezzi specifici per magazzini ricadenti nella stessa zona, in condizioni normali, sono risultati compresi in un intervallo che va da un minimo di €/mq. 220,00 ad un massimo di €/mq. 305,00 (Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'O.M.I.); le quotazioni attuali 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, mentre per i magazzini un intervallo che va da un minimo di circa €/mq. 160,00 ad un massimo di circa €/mq. 260,00; 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%);

⁶ Nella scelta del parametro di valutazione, ho tenuto conto dell'ubicazione del locale, della sua destinazione progettuale e della sua dimensione, dello stato d'uso e dell'assenza di finiture e predisposizioni impiantistiche.

⁷ Riduzione del 30% che tiene conto che il locale è allo stato grezzo e privo di qualsiasi impianto

⁸ Riduzione del 5% che tiene conto che l'immobile sarà proposto al mercato in assenza di garanzie per vizi e difetti

⁹ Nella scelta del parametro di valutazione, ho tenuto conto dell'ubicazione del locale, della sua destinazione progettuale e della sua dimensione, dello stato d'uso e dell'assenza di finiture e predisposizioni impiantistiche.

¹⁰ Riduzione del 30% che tiene conto che il locale è allo stato grezzo e privo di qualsiasi impianto

¹¹ Riduzione del 5% che tiene conto che l'immobile sarà proposto al mercato in assenza di garanzie per vizi e difetti

¹² Importo stimato quale quota relativa al locale per la pratica di abitabilità/agibilità del complesso calcolato sulla base di un volume di circa mc 2.100 ed una incidenza di 8,50 €/mc (vedasi nota 2)

¹³ Stima delle spese tecniche per la variazione catastale (aggiornamento della planimetria con l'eliminazione della rappresentazione dei servizi w.c. non esistenti)



"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, mentre per magazzini ricadenti nella stessa zona, sono comprese in un intervallo che va da un minimo di circa €/mq. 160,00 ad un massimo di circa €/mq. 260,00;

[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%

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 destinato a negozio sito in Misilmeri insistente al piano terra del corpo "A" 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

[REDACTED]

pervenuto, all'esito delle verifiche documentali, degli accertamenti sopralluogo, di quelli catastali e delle indagini di mercato svolte, relativamente al negozio sito in Misilmeri, viale Europa 285/B, identificato nel fg. 18 dalla p.lla 4129 sub. 3, sintetizzate nella seguente scheda

Scheda descrittiva

Locale negozio al piano terra/strada, sito in Misilmeri, insistente nel corpo di fabbrica "A", che prospetta sul 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, nel foglio 18 di Misilmeri, dalla particella 4129 sub. 3, classato in categoria C/1, classe 4^a, con una consistenza catastale di mq 633, una superficie catastale di mq 687 ed una rendita di € 11.703,64, con indirizzo "... Viale Europa n. 285/B piano: T ...", in testa alla [REDACTED], composto da un unico ambiente, allo stato grezzo, confinante a nord con un magazzino identificato dalla p.lla 4129 sub. 2, a sud con il viale Europa, a est con un negozio identificato dalla p.lla 4129 sub. 4 e a ovest con la rampa di accesso al complesso condominiale, con una superficie commerciale di circa mq 690: **valore di stima da porre a base d'asta € 260.000,00**

Rassegno la presente, restando a disposizione per ogni chiarimento.

Palermo 19.11.2022

Il Consulente Tecnico

(Ing. Giuseppe D'Addelfio)

