

*D'Addelfio Giuseppe*  
*Ingegnere*

# **TRIBUNALE DI PALERMO**

**SEZIONE IV CIVILE E FALLIMENTARE**

**G.D. DOTT.SSA CLELIA MALTESE**

**FALLIMENTO N. 126/17 R.G.**



## **RELAZIONE TECNICA DI STIMA**

**DEGLI IMMOBILI ACQUISITI ALL'ATTIVO**

**LOTTI A-B-C-D-E-F-G-H**

**CURATORE AVV. COSTANTINO CIOFALO**



# Tribunale di Palermo

Sezione IV Civile e Fallimentare

**G.D. Dott.ssa Clelia Maltese**

**Curatore Avv. Costantino Ciofalo**

Fall. n. 126/17 R.G. [REDACTED]

## Relazione tecnica di stima degli immobili acquisiti all'attivo

**Lotti A-B-C-D-E-F-G-H**

### 1) Premessa

Con provvedimento dell'11 dicembre 2017 la S.V., ha autorizzato l'Avv. Costantino Ciofalo, Curatore del fallimento della [REDACTED] ad incaricarmi per la stima degli immobili acquisiti all'attivo, tutti siti in Palermo, elencati nella seguente tabella:

n.	tipologia	indirizzo	foglio	p.lla	sub
1	laboratorio	C.so Calatafimi n. 1063 p. S1 int. 89	57	625	85
2	locale box auto	Via Sacra Famiglia n. 39 p. S1	30	2515	164
3	locale sgombero/box auto	Via Sacra Famiglia n. 39 p. S2	30	2515	224
4	locale box auto	Via Sacra Famiglia n. 39 p. S1	30	2515	310
5	locale box auto	Via Sacra Famiglia n. 39 p. S2	30	2515	315
6	locale box auto	Via Sacra Famiglia n. 39 p. S1	30	2515	321
7	locale box auto	Via Sacra Famiglia n. 39 p. S1	30	2515	322
8	locale sgombero/cantina	Via Sacra Famiglia n. 39 p. S1	30	2515	388

Dopo la comunicazione, da parte del Curatore, dell'incarico ho acquisito presso l'Agenzia delle Entrate la documentazione catastale.

Sulla base dei dati ricavati dagli atti di provenienza ho richiesto agli Uffici dell'Edilizia Privata del Comune di Palermo la documentazione relativa agli atti autorizzativi ed alle certificazioni finali degli immobili acquisiti all'attivo.

Alla presenza del Curatore e del legale rappresentante della Società fallita ho effettuato l'ispezione sopralluogo dei cespiti prima elencati e, contestualmente, ho svolto le indagini di mercato per rilevare i dati per la loro stima; la presente relazione riassume le risultanze degli accertamenti svolti ed



espone le valutazioni a cui sono pervenuto con riferimento ai singoli beni acquisiti all'attivo, individuati dai Lotti da A ad H.

## **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 degli immobili di cui alla precedente elencazione, acquisiti all'attivo fallimentare della [REDACTED]

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 dei beni (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 quei beni 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 dei singoli immobili oggetto della stima, alla determinazione del loro 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 essi.

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 dei singoli beni, ma anche del contesto in cui sono inseriti e, non ultimo, della situazione contingente del mercato al momento in cui si procede alla valutazione.

Mercato che all'attualità si presenta ancora in un periodo di relativa stasi, ed è condizionato da una ridotta domanda, quest'ultima 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 riviste del settore, ma evidentemente da adeguare, per riferirle agli specifici beni oggetto della stima<sup>1</sup>.

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 10750, 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;*

---

<sup>1</sup> La ricerca è stata estesa alle proposte di vendita di immobili comparabili insistenti nelle zone in cui insistono i beni acquisiti all'attivo, acquisendo informazioni sulle attuali trattative di vendita



- 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 ...".



Preciso, anticipando quanto sviluppato nei conteggi, che nel fissare il prezzo a base d'asta dei singoli cespiti, ho tenuto conto che gli stessi verranno proposti 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 mancanza di garanzie con una riduzione percentuale del più probabile valore di mercato nella misura del 15%.

### **3) Accertamenti e verifiche**

Preliminarmente ho richiesto ed acquisito presso l'Agenzia delle Entrate di Palermo la documentazione catastale degli immobili oggetto della presente, ed ho acquisito i relativi atti di provenienza.

Sulla scorta dei dati desunti dagli atti, dopo complesse ricerche effettuate presso gli Uffici Comunali, ho richiesto ed acquisito gli atti autorizzativi e le certificazioni finali degli edifici in cui insistono gli immobili.

Conclusi gli accertamenti e le ispezioni sopralluogo degli immobili, per la loro stima 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 degli immobili**

##### **4.1) Lotto A: immobile destinato catastalmente a laboratorio, sito in Palermo, Corso Calatafimi n.**

##### **1063, identificato nel foglio 57 dalla particella 625 sub. 85**

**[4.1.1]** L'immobile destinato catastalmente a laboratorio, indicato come Lotto A, è pervenuto alla [REDACTED] [REDACTED] in forza dell'atto di compravendita n. 87687 di rep., stipulato in data 07 febbraio 2008 dal Notaio [REDACTED], registrato a Palermo in data 03 marzo 2008 al n. 2167 e trascritto a Palermo il successivo giorno 04 ai nni 12123/7862 (cfr. all.to 1).

Con tale atto la [REDACTED] ha acquistato, da potere [REDACTED] [REDACTED] locale sito in Palermo al Corso Calatafimi n. 1063 ubicato al piano scantinato, contraddistinto con il n. 89; confinante con corsia di accesso da due lati, con la via Aurelio Di Bella e con proprietà aliena; in catasto al foglio 87 particella 625/85 ...".

**[4.1.2]** In merito alla regolarità edilizia dell'edificio in cui insite l'immobile, sulla base di quanto rilevato dall'atto di provenienza e degli accertamenti condotti presso l'Edilizia Privata di Palermo, è emerso quanto di seguito.

La costruzione del complesso di cui fa parte l'edificio in cui insiste il locale oggetto della presente è stata autorizzata con la licenza edilizia n. 1367, rilasciata dalla Ripartizione Urbanistica del Municipio di Palermo alla [REDACTED] il 21 dicembre 1971 (cfr. all.to 2).

In data 05 ottobre 1977 la Commissione Edilizia ha espresso parere favorevole ad un progetto che ha previsto una diversa distribuzione del piano cantinato del complesso (cfr. all.to 3), ed il successivo 21 dicembre 1977 la Ripartizione di Igiene e Sanità del Municipio di Palermo ha rilasciato l'atto n. 17699 di prot. (cfr. all.to 4) con il quale è stato dichiarato agibile, tra l'altro, uno dei due "... ambienti pilastri sottostanti l'edificio n/4 ...".

**[4.1.3]** Il locale al piano cantinato, destinato catastalmente a laboratorio, è identificato, nel foglio 57 di Palermo, dalla particella 625 sub. 85, ed è classato in categoria C/3 (laboratori per arti e professioni), classe 5ª, con una consistenza di mq 352, una superficie catastale di mq 377 ed una rendita di € 381,77,





con indirizzo "... Corso Calatafimi n. 1063 piano S1 interno 89 ..." [in testa alla] [REDACTED]

[REDACTED] [per la] proprietà per 1/1 ..." (cfr. all.to 5).



**4.2) Lotto B: locale destinato a box auto, ubicato al primo piano cantinato, sito in Palermo, via Sacra**

**Famiglia n. 39, identificato nel foglio 30 dalla particella 2515 sub. 164**

**[4.2.1]** Il locale destinato a box auto, indicato come Lotto B, è pervenuto alla ██████████ in forza dell'atto di "Compravendita, cessione del credito in pagamento, compensazione" n. 7399 di rep., stipulato in data 19 novembre 2015 dal Notaio ██████████ registrato a Palermo in data 17 dicembre 2015 al n. 14399 e trascritto a Palermo il successivo giorno 18 ai nn° 53619/38974 (cfr. all.to 6).

Con tale atto la Immobiliare Lampedusa S.r.l. ha venduto e trasferito alla ██████████

████████ tra le altre, la "... c) unità immobiliare ubicata al piano interrato primo; confinante con la corsia di manovra, con l'immobile ... [complanare identificato dalla particella 2515/322] e con proprietà altrui salvo altri ... censito all'Agenzia del Territorio – Catasto Fabbricati del comune di Palermo al foglio 30, particella 2515 .. [subalterno] 164, via Giovanni Antonio Viperano snc, piano S1, categoria in corso di costruzione ...", facente "... parte del complesso immobiliare sito in Palermo, tra le vie Sacra Famiglia e Viperano, costituito da un edificio allo stato grezzo che si sviluppa per (2) due livelli entro terra ed 11 (undici) livelli fuori terra, oltre alla corte esterna di pertinenza ...".

**[4.2.2]** Relativamente alla regolarità edilizia dell'edificio in cui insite l'immobile, sulla scorta di quanto desunto dal richiamato atto di provenienza e sulla base delle ricerche svolte presso gli uffici dell'Edilizia Privata di Palermo, ho accertato quanto di seguito.

In data 23 ottobre 1989 l'Assessorato Edilizia Privata del Municipio di Palermo ha rilasciato alla ██████████ la concessione edilizia n. 332 (cfr. all.to 7), autorizzando la costruzione "... di due edifici di cui uno destinato ad uffici composto da piano cantinato, piano terra e nove (9) elevazioni e l'altro destinato a civile abitazione composto da piano cantinato, piano terra e sette (7) piani tipo ...".

Il 19 dicembre 1990 lo stesso Ufficio ha rilasciato la concessione n. 456 (cfr. all.to 8), autorizzando una variante "... consistente, in una lieve modifica planimetrica, in una diversa distribuzione interna ai vari piani, ed alcune modifiche ai prospetti, per l'edificio destinato ad uffici, ed inoltre la realizzazione di un ulteriore piano cantinato, comune sia all'edificio destinato ad uffici che a quello desinato a civile



abitazione, per cui ora gli immobili risultano composti da due (2) piani cantinati, piano terra e nove (9) elevazioni, uffici, due (2) piani cantinati, piano terra e sette (7) piano tipo, civile abitazione ...".

Con la concessione n. 221 del 14 giugno 1991 (cfr. all.to 9) l'Assessorato Edilizia Privata del Municipio di Palermo ha autorizzato una seconda variante "... relativa all'edificio denominato "B" ... [consistente] nell'aumento della superficie del lotto per l'asservimento delle partt. 121 e 122, in modifica parziale alla superficie coperta per l'eliminazione e creazione di nuove rientranze, nell'ampliamento del parziale nono piano ed inoltre in una diversa distribuzione interna ai vari piani, in una nuova soluzione architettonica dei prospetti e nella costruzione, in copertura, di un ulteriore piano, interamente destinato a locali ed impianti tecnologici ...".

In data 25 giugno 1993 la Ripartizione Edilizia Privata del Municipio di Palermo ha autorizzato la voltura, parziale o totale, delle concessioni prima richiamate, a favore della [REDACTED] (cfr. all.to 10).

Con la concessione edilizia n. 38 del 06 febbraio 2014 prot. 110645 (cfr. all.to 11) il Settore Edilizia Privata del Comune di Palermo ha autorizzato la [REDACTED] nuova proprietaria dell'edificio, al "... cambio di destinazione d'uso dell'edificio da uffici privati a residenze ... ed opere di completamento ..." ed in data 04 maggio 2015 l'Ufficio Sportello Unico Edilizia del Comune di Palermo, con la nota prot. 345732<sup>2</sup> (cfr. all.to 12), ha espresso "parere favorevole motivato" sull'istanza di variante per opere "... rientranti tra quelle previste dall'art. 15 della Legge 47/85 ... [per le quali] non si procederà al rilascio di specifica concessione in variante ...".

In data 23 luglio 2015 l'Ufficio Sportello Unico Edilizia del Comune di Palermo ha rilasciato la concessione in variante n. 77 prot. 585745 (cfr. all.to 13) relativa ad alcuni ulteriori interventi riguardanti le unità abitative.

L'Arch. [REDACTED] progettista e direttore dei lavori del complesso, con la perizia dell'11 gennaio 2016 - "Dichiarazione di Procedibilità iter urbanistico al rilascio del certificato di abitabilità/agibilità" (cfr. all.to 14) ha asseverato che "... i lavori edili nell'immobile ... destinato a civile

---

<sup>2</sup> Attestato di variante in corso d'opera



abitazione con relative pertinenze, sono realizzati in conformità ai titoli edilizi ... e relative varianti. Lo stato dei luoghi corrisponde a quanto indicato nei relativi progetti approvati; che gli stessi sono altresì conformi alle norme igienico sanitarie, ad ogni altra norma di legge e di regolamento in materia edilizia, sussistendo tutte le condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico dell'immobile; per cui non sussistono elementi ostativi al prosieguo dell'iter urbanistico per il regolare rilascio del Certificato di Agibilità/Abitabilità dell'intero edificio ...".

Risulta infine, agli atti degli uffici Comunali, una s.c.i.a di fine lavori – "3° variante" - presentata, nel settembre 2016, ai sensi dell'art. 22 del D.P.R. 380/01, come recepito dal 3° comma dell'art. 10 della L.R. 16/2016<sup>3</sup>, relativa ad una variante consistente "... nell'aumento del numero delle unità abitative ... e rispettiva diversa distribuzione planimetrica ... prevista nel piano terra, piano primo, piano 9° e 10° ...".

Dall'esame degli atti allegati al fascicolo che mi è stato sottoposto in visione, non risulterebbero rilasciate le certificazioni finali e quindi l'agibilità finale.

**[4.2.3]** Il locale, destinato a box auto, è identificato, nel foglio 30 di Palermo, dalla particella 2515 sub. 164 e classato in categoria C/6 (rimesse, autorimesse), classe 8<sup>a</sup>, con una consistenza di mq 36, una superficie catastale di mq. 39 ed una rendita di € 76,23, con indirizzo "... via Sacra Famiglia n. 39 piano S1 ... [in testa alla] [REDACTED] [per la] proprietà per 1/1 ..." (cfr. all.to 15).

---

<sup>3</sup> "... Sono realizzabili mediante segnalazione certificata d'inizio attività e comunicate a fine lavori con attestazione del professionista, le varianti a permessi di costruire che non configurino una variazione essenziale, a condizione che siano conformi alle prescrizioni urbanistico-edilizie e siano attuate dopo l'acquisizione degli eventuali atti di assenso prescritti dalla normativa sui vincoli paesaggistici, idrogeologici, ambientali, di tutela del patrimonio storico, artistico ed archeologico e dalle altre normative di settore ...".



**4.3) Lotto C: locale destinato a sgombero/box auto, ubicato al secondo piano cantinato, sito in Palermo, via Sacra Famiglia n. 39, identificato nel foglio 30 dalla particella 2515 sub. 224**

**[4.3.1]** Il locale destinato a sgombero/box auto, indicato come Lotto C, è pervenuto alla [REDACTED] [REDACTED] in forza dell'atto di "Compravendita, cessione del credito in pagamento, compensazione" n. 7399 di rep., stipulato in data 19 novembre 2015 dal Notaio [REDACTED], registrato a Palermo in data 17 dicembre 2015 al n. 14399 e trascritto a Palermo il successivo giorno 18 ai nn° 53619/38974 (cfr. il già citato all.to 6).

Con tale atto la Immobiliare Lampedusa S.r.l. ha venduto e trasferito alla [REDACTED] [REDACTED] tra le altre, la "... g) unità immobiliare ubicata al piano interrato secondo; confinante con la corsia di manovra e con la proprietà altrui dagli altri lati salvo altri ... censito all'Agenzia del Territorio – Catasto Fabbricati del comune di Palermo al foglio 30, particella 2515 .. [subalterno] 224, via Giovanni Antonio Viperano snc, piano S2, categoria in corso di costruzione ...", facente "... parte del complesso immobiliare sito in Palermo, tra le vie Sacra Famiglia e Viperano, costituito da un edificio allo stato grezzo che si sviluppa per (2) due livelli entro terra ed 11 (undici) livelli fuori terra, oltre alla corte esterna di pertinenza ...".

**[4.3.2]** Relativamente alla regolarità edilizia dell'edificio in cui insite l'immobile, sulla scorta di quanto desunto dal richiamato atto di provenienza e sulla base delle ricerche svolte presso gli uffici dell'Edilizia Privata di Palermo, ho accertato quanto di seguito.

In data 23 ottobre 1989 l'Assessorato Edilizia Privata del Municipio di Palermo ha rilasciato alla [REDACTED] la concessione edilizia n. 332 (cfr. il già citato all.to 7), autorizzando la costruzione "... di due edifici di cui uno destinato ad uffici composto da piano cantinato, piano terra e nove (9) elevazioni e l'altro destinato a civile abitazione composto da piano cantinato, piano terra e sette (7) piani tipo ...".

Il 19 dicembre 1990 lo stesso Ufficio ha rilasciato la concessione n. 456 (cfr. il già citato all.to 8), autorizzando una variante "... consistente, in una lieve modifica planimetrica, in una diversa distribuzione



*interna ai vari piani, ed alcune modifiche ai prospetti, per l'edificio destinato ad uffici, ed inoltre la realizzazione di un ulteriore piano cantinato, comune sia all'edificio destinato ad uffici che a quello destinato a civile abitazione, per cui ora gli immobili risultano composti da due (2) piani cantinati, piano terra e nove (9) elevazioni, uffici, due (2) piani cantinati, piano terra e sette (7) piano tipo, civile abitazione ...".*

Con la concessione n. 221 del 14 giugno 1991 (cfr. il già citato all.to 9) l'Assessorato Edilizia Privata del Municipio di Palermo ha autorizzato una seconda variante "... relativa all'edificio denominato "B" ... [consistente] nell'aumento della superficie del lotto per l'asservimento delle partt. 121 e 122, in modifica parziale alla superficie coperta per l'eliminazione e creazione di nuove rientranze, nell'ampliamento del parziale nono piano ed inoltre in una diversa distribuzione interna ai vari piani, in una nuova soluzione architettonica dei prospetti e nella costruzione, in copertura, di un ulteriore piano, interamente destinato a locali ed impianti tecnologici ...".

In data 25 giugno 1993 la Ripartizione Edilizia Privata del Municipio di Palermo ha autorizzato la voltura, parziale o totale, delle concessioni prima richiamate, a favore della [REDACTED] (cfr. il già citato all.to 10).

Con la concessione edilizia n. 38 del 06 febbraio 2014 prot. 110645 (cfr. il già citato all.to 11) il Settore Edilizia Privata del Comune di Palermo ha autorizzato la [REDACTED] nuova proprietaria dell'edificio, al "... cambio di destinazione d'uso dell'edificio da uffici privati a residenze ... ed opere di completamento ..." ed in data 04 maggio 2015 l'Ufficio Sportello Unico Edilizia del Comune di Palermo, con la nota prot. 345732<sup>4</sup> (cfr. il già citato all.to 12), ha espresso "parere favorevole motivato" sull'istanza di variante per opere "... rientranti tra quelle previste dall'art. 15 della Legge 47/85 ... [per le quali] non si procederà al rilascio di specifica concessione in variante ...".

In data 23 luglio 2015 l'Ufficio Sportello Unico Edilizia del Comune di Palermo ha rilasciato la concessione in variante n. 77 prot. 585745 (cfr. il già citato all.to 13) relativa ad alcuni ulteriori interventi

---

<sup>4</sup> Attestato di variante in corso d'opera



riguardanti le unità abitative.

L'Arch. ██████████, progettista e direttore dei lavori del complesso, con la perizia dell'11 gennaio 2016 – "Dichiarazione di Procedibilità iter urbanistico al rilascio del certificato di abitabilità/agibilità" (cfr. il già citato all.to 14) ha asseverato che "... i lavori edili nell'immobile ... destinato a civile abitazione con relative pertinenze, sono realizzati in conformità ai titoli edilizi ... e relative varianti. Lo stato dei luoghi corrisponde a quanto indicato nei relativi progetti approvati; che gli stessi sono altresì conformi alle norme igienico sanitarie, ad ogni altra norma di legge e di regolamento in materia edilizia, sussistendo tutte le condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico dell'immobile; per cui non sussistono elementi ostativi al prosieguo dell'iter urbanistico per il regolare rilascio del Certificato di Agibilità/Abitabilità dell'intero edificio ...".

Risulta infine, agli atti degli uffici Comunali, una s.c.i.a di fine lavori – "3° variante" - presentata, nel settembre 2016, ai sensi dell'art. 22 del D.P.R. 380/01, come recepito dal 3° comma dell'art. 10 della L.R. 16/2016<sup>5</sup>, relativa ad una variante consistente "... nell'aumento del numero delle unità abitative ... e rispettiva diversa distribuzione planimetrica ... prevista nel piano terra, piano primo, piano 9° e 10° ...".

Dall'esame degli atti allegati al fascicolo che mi è stato sottoposto in visione, non risulterebbero rilasciate le certificazioni finali e quindi l'agibilità finale.

**[4.3.3]** Il locale, destinato a sgombero/box auto, è identificato, nel foglio 30 di Palermo, dalla particella 2515 sub. 224 e classato in categoria C/6 (rimesse, autorimesse), classe 8<sup>a</sup>, con una consistenza di mq 13, una superficie catastale di mq. 14 ed una rendita di € 27,53, con indirizzo "... via Sacra Famiglia n. 39 piano S2 ... [in testa alla] ██████████ con sede in Palermo ... [per la] proprietà per 1/1 ..." (cfr. all.to 16).

---

<sup>5</sup> "... Sono realizzabili mediante segnalazione certificata d'inizio attività e comunicate a fine lavori con attestazione del professionista, le varianti a permessi di costruire che non configurino una variazione essenziale, a condizione che siano conformi alle prescrizioni urbanistico-edilizie e siano attuate dopo l'acquisizione degli eventuali atti di assenso prescritti dalla normativa sui vincoli paesaggistici, idrogeologici, ambientali, di tutela del patrimonio storico, artistico ed archeologico e dalle altre normative di settore ...".



**4.4) Lotto D: locale destinato a box auto, ubicato al primo piano cantinato, sito in Palermo, via Sacra**

**Famiglia n. 39, identificato nel foglio 30 dalla particella 2515 sub. 310**

[4.4.1] Il locale destinato a box auto, indicato come Lotto D, è pervenuto alla [REDACTED] in forza dell'atto di "Compravendita, cessione del credito in pagamento, compensazione" n. 7399 di rep., stipulato in data 19 novembre 2015 dal Notaio [REDACTED] registrato a Palermo in data 17 dicembre 2015 al n. 14399 e trascritto a Palermo il successivo giorno 18 ai nni 53619/38974 (cfr. il già citato all.to 6).

Con tale atto la Immobiliare Lampedusa S.r.l. ha venduto e trasferito alla [REDACTED] [REDACTED] le altre, la "... f) unità immobiliare ubicata al piano interrato primo; confinante con la corsia di manovra e con la proprietà altrui dagli altri lati salvo altri ... censito all'Agenzia del Territorio – Catasto Fabbricati del comune di Palermo al foglio 30, particella 2515 ... [subalterno] 310, via Giovanni Antonio Viperano snc, piano S1, categoria in corso di costruzione ...", facente "... parte del complesso immobiliare sito in Palermo, tra le vie Sacra Famiglia e Viperano, costituito da un edificio allo stato grezzo che si sviluppa per (2) due livelli entro terra ed 11 (undici) livelli fuori terra, oltre alla corte esterna di pertinenza ...".

[4.4.2] Relativamente alla regolarità edilizia dell'edificio in cui insite l'immobile, sulla scorta di quanto desunto dal richiamato atto di provenienza e sulla base delle ricerche svolte presso gli uffici dell'Edilizia Privata di Palermo, ho accertato quanto di seguito.

In data 23 ottobre 1989 l'Assessorato Edilizia Privata del Municipio di Palermo ha rilasciato alla [REDACTED] la concessione edilizia n. 332 (cfr. il già citato all.to 7), autorizzando la costruzione "... di due edifici di cui uno destinato ad uffici composto da piano cantinato, piano terra e nove (9) elevazioni e l'altro destinato a civile abitazione composto da piano cantinato, piano terra e sette (7) piani tipo ...".

Il 19 dicembre 1990 lo stesso Ufficio ha rilasciato la concessione n. 456 (cfr. il già citato all.to 8), autorizzando una variante "... consistente, in una lieve modifica planimetrica, in una diversa distribuzione interna ai vari piani, ed alcune modifiche ai prospetti, per l'edificio destinato ad uffici, ed inoltre la





realizzazione di un ulteriore piano cantinato, comune sia all'edificio destinato ad uffici che a quello destinato a civile abitazione, per cui ora gli immobili risultano composti da due (2) piani cantinati, piano terra e nove (9) elevazioni, uffici, due (2) piani cantinati, piano terra e sette (7) piano tipo, civile abitazione ...".

Con la concessione n. 221 del 14 giugno 1991 (cfr. il già citato all.to 9) l'Assessorato Edilizia Privata del Municipio di Palermo ha autorizzato una seconda variante "... relativa all'edificio denominato "B" ... [consistente] nell'aumento della superficie del lotto per l'asservimento delle partt. 121 e 122, in modifica parziale alla superficie coperta per l'eliminazione e creazione di nuove rientranze, nell'ampliamento del parziale nono piano ed inoltre in una diversa distribuzione interna ai vari piani, in una nuova soluzione architettonica dei prospetti e nella costruzione, in copertura, di un ulteriore piano, interamente destinato a locali ed impianti tecnologici ...".

In data 25 giugno 1993 la Ripartizione Edilizia Privata del Municipio di Palermo ha autorizzato la voltura, parziale o totale, delle concessioni prima richiamate, a favore della ██████████ cfr. il già citato all.to 10).

Con la concessione edilizia n. 38 del 06 febbraio 2014 prot. 110645 (cfr. il già citato all.to 11) il Settore Edilizia Privata del Comune di Palermo ha autorizzato la ██████████, nuova proprietaria dell'edificio, al "... cambio di destinazione d'uso dell'edificio da uffici privati a residenze ... ed opere di completamento ..." ed in data 04 maggio 2015 l'Ufficio Sportello Unico Edilizia del Comune di Palermo, con la nota prot. 345732<sup>6</sup> (cfr. il già citato all.to 12), ha espresso "parere favorevole motivato" sull'istanza di variante per opere "... rientranti tra quelle previste dall'art. 15 della Legge 47/85 ... [per le quali] non si procederà al rilascio di specifica concessione in variante ...".

In data 23 luglio 2015 l'Ufficio Sportello Unico Edilizia del Comune di Palermo ha rilasciato la concessione in variante n. 77 prot. 585745 (cfr. il già citato all.to 13) relativa ad alcuni ulteriori interventi riguardanti le unità abitative.

---

<sup>6</sup> Attestato di variante in corso d'opera



L'Arch. ██████████ progettista e direttore dei lavori del complesso, con la perizia dell'11 gennaio 2016 – "Dichiarazione di Procedibilità iter urbanistico al rilascio del certificato di abitabilità/agibilità" (cfr. il già citato all.to 14) ha asseverato che "... i lavori edili nell'immobile ... destinato a civile abitazione con relative pertinenze, sono realizzati in conformità ai titoli edilizi ... e relative varianti. Lo stato dei luoghi corrisponde a quanto indicato nei relativi progetti approvati; che gli stessi sono altresì conformi alle norme igienico sanitarie, ad ogni altra norma di legge e di regolamento in materia edilizia, sussistendo tutte le condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico dell'immobile; per cui non sussistono elementi ostativi al prosieguo dell'iter urbanistico per il regolare rilascio del Certificato di Agibilità/Abitabilità dell'intero edificio ...".

Risulta infine, agli atti degli uffici Comunali, una s.c.i.a di fine lavori – "3° variante" - presentata, nel settembre 2016, ai sensi dell'art. 22 del D.P.R. 380/01, come recepito dal 3° comma dell'art. 10 della L.R. 16/2016<sup>7</sup>, relativa ad una variante consistente "... nell'aumento del numero delle unità abitative ... e rispettiva diversa distribuzione planimetrica ... prevista nel piano terra, piano primo, piano 9° e 10° ...".

Dall'esame degli atti allegati al fascicolo che mi è stato sottoposto in visione, non risulterebbero rilasciate le certificazioni finali e quindi l'agibilità finale.

**[4.4.3]** Il locale, destinato a box auto, è identificato, nel foglio 30 di Palermo, dalla particella 2515 sub. 310 e classato in categoria C/6 (rimesse, autorimesse), classe 8°, con una consistenza di mq 23, una superficie catastale di mq. 27 ed una rendita di € 48,70, con indirizzo "... via Sacra Famiglia n. 39 piano S1 ... [in testa alla ██████████, ██████████ con sede in Palermo ... [per la] proprietà per 1/1 ..." (cfr. all.to 17).

---

<sup>7</sup> "... Sono realizzabili mediante segnalazione certificata d'inizio attività e comunicate a fine lavori con attestazione del professionista, le varianti a permessi di costruire che non configurino una variazione essenziale, a condizione che siano conformi alle prescrizioni urbanistico-edilizie e siano attuate dopo l'acquisizione degli eventuali atti di assenso prescritti dalla normativa sui vincoli paesaggistici, idrogeologici, ambientali, di tutela del patrimonio storico, artistico ed archeologico e dalle altre normative di settore ...".



**4.5) Lotto E: locale destinato a box auto, ubicato al secondo piano cantinato, sito in Palermo, via Sacra Famiglia n. 39, identificato nel foglio 30 dalla particella 2515 sub. 315**

**[4.5.1]** Il locale destinato a box auto, indicato come Lotto E, è pervenuto alla [REDACTED] forza dell'atto di "Compravendita, cessione del credito in pagamento, compensazione" n. 7399 di rep., stipulato in data 19 novembre 2015 dal Notaio [REDACTED] registrato a Palermo in data 17 dicembre 2015 al n. 14399 e trascritto a Palermo il successivo giorno 18 ai nn 53619/38974 (cfr. il già citato all.to 6).

Con tale atto la Immobiliare Lampedusa S.r.l. ha venduto e trasferito alla [REDACTED] tra le altre, la "... e) unità immobiliare ubicata al piano interrato secondo; confinante con la corsia di manovra e con la proprietà altrui dagli altri lati salvo altri ... censito all'Agenzia del Territorio – Catasto Fabbricati del comune di Palermo al foglio 30, particella 2515 ... [subalterno] 315, via Giovanni Antonio Viperano snc, piano S2, categoria in corso di costruzione ...", facente "... parte del complesso immobiliare sito in Palermo, tra le vie Sacra Famiglia e Viperano, costituito da un edificio allo stato grezzo che si sviluppa per (2) due livelli entro terra ed 11 (undici) livelli fuori terra, oltre alla corte esterna di pertinenza ...".

**[4.5.2]** Relativamente alla regolarità edilizia dell'edificio in cui insite l'immobile, sulla scorta di quanto desunto dal richiamato atto di provenienza e sulla base delle ricerche svolte presso gli uffici dell'Edilizia Privata di Palermo, ho accertato quanto di seguito.

In data 23 ottobre 1989 l'Assessorato Edilizia Privata del Municipio di Palermo ha rilasciato alla [REDACTED] la concessione edilizia n. 332 (cfr. il già citato all.to 7), autorizzando la costruzione "... di due edifici di cui uno destinato ad uffici composto da piano cantinato, piano terra e nove (9) elevazioni e l'altro destinato a civile abitazione composto da piano cantinato, piano terra e sette (7) piani tipo ...".

Il 19 dicembre 1990 lo stesso Ufficio ha rilasciato la concessione n. 456 (cfr. il già citato all.to 8), autorizzando una variante "... consistente, in una lieve modifica planimetrica, in una diversa distribuzione interna ai vari piani, ed alcune modifiche ai prospetti, per l'edificio destinato ad uffici, ed inoltre la



realizzazione di un ulteriore piano cantinato, comune sia all'edificio destinato ad uffici che a quello destinato a civile abitazione, per cui ora gli immobili risultano composti da due (2) piani cantinati, piano terra e nove (9) elevazioni, uffici, due (2) piani cantinati, piano terra e sette (7) piano tipo, civile abitazione ...".

Con la concessione n. 221 del 14 giugno 1991 (cfr. il già citato all.to 9) l'Assessorato Edilizia Privata del Municipio di Palermo ha autorizzato una seconda variante "... relativa all'edificio denominato "B" ... [consistente] nell'aumento della superficie del lotto per l'asservimento delle partt. 121 e 122, in modifica parziale alla superficie coperta per l'eliminazione e creazione di nuove rientranze, nell'ampliamento del parziale nono piano ed inoltre in una diversa distribuzione interna ai vari piani, in una nuova soluzione architettonica dei prospetti e nella costruzione, in copertura, di un ulteriore piano, interamente destinato a locali ed impianti tecnologici ...".

In data 25 giugno 1993 la Ripartizione Edilizia Privata del Municipio di Palermo ha autorizzato la voltura, parziale o totale, delle concessioni prima richiamate, a favore della ██████████ cfr. il già citato all.to 10).

Con la concessione edilizia n. 38 del 06 febbraio 2014 prot. 110645 (cfr. il già citato all.to 11) il Settore Edilizia Privata del Comune di Palermo ha autorizzato la ██████████ nuova proprietaria dell'edificio, al "... cambio di destinazione d'uso dell'edificio da uffici privati a residenze ... ed opere di completamento ..." ed in data 04 maggio 2015 l'Ufficio Sportello Unico Edilizia del Comune di Palermo, con la nota prot. 345732<sup>8</sup> (cfr. il già citato all.to 12), ha espresso "parere favorevole motivato" sull'istanza di variante per opere "... rientranti tra quelle previste dall'art. 15 della Legge 47/85 ... [per le quali] non si procederà al rilascio di specifica concessione in variante ...".

In data 23 luglio 2015 l'Ufficio Sportello Unico Edilizia del Comune di Palermo ha rilasciato la concessione in variante n. 77 prot. 585745 (cfr. il già citato all.to 13) relativa ad alcuni ulteriori interventi riguardanti le unità abitative.

---

<sup>8</sup> Attestato di variante in corso d'opera



L'Arch. Salvatore Barraco, progettista e direttore dei lavori del complesso, con la perizia dell'11 gennaio 2016 – "Dichiarazione di Procedibilità iter urbanistico al rilascio del certificato di abitabilità/agibilità" (cfr. il già citato all.to 14) ha asseverato che "... i lavori edili nell'immobile ... destinato a civile abitazione con relative pertinenze, sono realizzati in conformità ai titoli edilizi ... e relative varianti. Lo stato dei luoghi corrisponde a quanto indicato nei relativi progetti approvati; che gli stessi sono altresì conformi alle norme igienico sanitarie, ad ogni altra norma di legge e di regolamento in materia edilizia, sussistendo tutte le condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico dell'immobile; per cui non sussistono elementi ostativi al prosieguo dell'iter urbanistico per il regolare rilascio del Certificato di Agibilità/Abitabilità dell'intero edificio ...".

Risulta infine, agli atti degli uffici Comunali, una s.c.i.a di fine lavori – "3° variante" - presentata, nel settembre 2016, ai sensi dell'art. 22 del D.P.R. 380/01, come recepito dal 3° comma dell'art. 10 della L.R. 16/2016<sup>9</sup>, relativa ad una variante consistente "... nell'aumento del numero delle unità abitative ... e rispettiva diversa distribuzione planimetrica ... prevista nel piano terra, piano primo, piano 9° e 10° ...".

Dall'esame degli atti allegati al fascicolo che mi è stato sottoposto in visione, non risulterebbero rilasciate le certificazioni finali e quindi l'agibilità finale.

**[4.5.3]** Il locale, destinato a box auto, è identificato, nel foglio 30 di Palermo, dalla particella 2515 sub. 315 e classato in categoria C/6 (rimesse, autorimesse), classe 8°, con una consistenza di mq 22, una superficie catastale di mq. 25 ed una rendita di € 46,58, con indirizzo "... via Sacra Famiglia n. 39 piano S2 ... [in testa alla] IMITEC Società Cooperativa a r.l. con sede in Palermo ... [per la] proprietà per 1/1 ..." (cfr. all.to 18).

---

<sup>9</sup> "... Sono realizzabili mediante segnalazione certificata d'inizio attività e comunicate a fine lavori con attestazione del professionista, le varianti a permessi di costruire che non configurino una variazione essenziale, a condizione che siano conformi alle prescrizioni urbanistico-edilizie e siano attuate dopo l'acquisizione degli eventuali atti di assenso prescritti dalla normativa sui vincoli paesaggistici, idrogeologici, ambientali, di tutela del patrimonio storico, artistico ed archeologico e dalle altre normative di settore ...".



**4.6) Lotto F: locale destinato a box auto, ubicato al primo piano cantinato, sito in Palermo, via Sacra**

**Famiglia n. 39, identificato nel foglio 30 dalla particella 2515 sub. 321**

**[4.6.1]** Il locale destinato a box auto, indicato come Lotto F, è pervenuto alla [REDACTED] forza dell'atto di "Compravendita, cessione del credito in pagamento, compensazione" n. 7399 di rep., stipulato in data 19 novembre 2015 dal Notaio [REDACTED] registrato a Palermo in data 17 dicembre 2015 al n. 14399 e trascritto a Palermo il successivo giorno 18 ai nni 53619/38974 (cfr. il già citato all.to 6).

Con tale atto la Immobiliare Lampedusa S.r.l. ha venduto e trasferito alla [REDACTED]

[REDACTED] tra le altre, la "... a) unità immobiliare ubicata al piano interrato primo; confinante con la corsia di manovra, con l'immobile ... [complanare identificato dalla particella 2515/322] e con la proprietà altrui dagli altri lati salvo altri ... censito all'Agenzia del Territorio – Catasto Fabbricati del comune di Palermo al foglio 30, particella 2515 ... [subalterno] 321, via Giovanni Antonio Viperano snc, piano S1, categoria in corso di costruzione ...", facente "... parte del complesso immobiliare sito in Palermo, tra le vie Sacra Famiglia e Viperano, costituito da un edificio allo stato grezzo che si sviluppa per (2) due livelli entro terra ed 11 (undici) livelli fuori terra, oltre alla corte esterna di pertinenza ...".

**[4.6.2]** Relativamente alla regolarità edilizia dell'edificio in cui insite l'immobile, sulla scorta di quanto desunto dal richiamato atto di provenienza e sulla base delle ricerche svolte presso gli uffici dell'Edilizia Privata di Palermo, ho accertato quanto di seguito.

In data 23 ottobre 1989 l'Assessorato Edilizia Privata del Municipio di Palermo ha rilasciato alla Fiore Immobiliare S.n.c. la concessione edilizia n. 332 (cfr. il già citato all.to 7), autorizzando la costruzione "... di due edifici di cui uno destinato ad uffici composto da piano cantinato, piano terra e nove (9) elevazioni e l'altro destinato a civile abitazione composto da piano cantinato, piano terra e sette (7) piani tipo ...".

Il 19 dicembre 1990 lo stesso Ufficio ha rilasciato la concessione n. 456 (cfr. il già citato all.to 8), autorizzando una variante "... consistente, in una lieve modifica planimetrica, in una diversa distribuzione interna ai vari piani, ed alcune modifiche ai prospetti, per l'edificio destinato ad uffici, ed inoltre la



realizzazione di un ulteriore piano cantinato, comune sia all'edificio destinato ad uffici che a quello destinato a civile abitazione, per cui ora gli immobili risultano composti da due (2) piani cantinati, piano terra e nove (9) elevazioni, uffici, due (2) piani cantinati, piano terra e sette (7) piano tipo, civile abitazione ...".

Con la concessione n. 221 del 14 giugno 1991 (cfr. il già citato all.to 9) l'Assessorato Edilizia Privata del Municipio di Palermo ha autorizzato una seconda variante "... relativa all'edificio denominato "B" ... [consistente] nell'aumento della superficie del lotto per l'asservimento delle partt. 121 e 122, in modifica parziale alla superficie coperta per l'eliminazione e creazione di nuove rientranze, nell'ampliamento del parziale nono piano ed inoltre in una diversa distribuzione interna ai vari piani, in una nuova soluzione architettonica dei prospetti e nella costruzione, in copertura, di un ulteriore piano, interamente destinato a locali ed impianti tecnologici ...".

In data 25 giugno 1993 la Ripartizione Edilizia Privata del Municipio di Palermo ha autorizzato la voltura, parziale o totale, delle concessioni prima richiamate, a favore della ██████████ (cfr. il già citato all.to 10).

Con la concessione edilizia n. 38 del 06 febbraio 2014 prot. 110645 (cfr. il già citato all.to 11) il Settore Edilizia Privata del Comune di Palermo ha autorizzato la ██████████, nuova proprietaria dell'edificio, al "... cambio di destinazione d'uso dell'edificio da uffici privati a residenze ... ed opere di completamento ..." ed in data 04 maggio 2015 l'Ufficio Sportello Unico Edilizia del Comune di Palermo, con la nota prot. 345732<sup>10</sup> (cfr. il già citato all.to 12), ha espresso "parere favorevole motivato" sull'istanza di variante per opere "... rientranti tra quelle previste dall'art. 15 della Legge 47/85 ... [per le quali] non si procederà al rilascio di specifica concessione in variante ...".

In data 23 luglio 2015 l'Ufficio Sportello Unico Edilizia del Comune di Palermo ha rilasciato la concessione in variante n. 77 prot. 585745 (cfr. il già citato all.to 13) relativa ad alcuni ulteriori interventi riguardanti le unità abitative.

---

<sup>10</sup> Attestato di variante in corso d'opera



L'Arch. Salvatore Barraco, progettista e direttore dei lavori del complesso, con la perizia dell'11 gennaio 2016 – *"Dichiarazione di Procedibilità iter urbanistico al rilascio del certificato di abitabilità/agibilità"* (cfr. il già citato all.to 14) ha asseverato che *"... i lavori edili nell'immobile ... destinato a civile abitazione con relative pertinenze, sono realizzati in conformità ai titoli edilizi ... e relative varianti. Lo stato dei luoghi corrisponde a quanto indicato nei relativi progetti approvati; che gli stessi sono altresì conformi alle norme igienico sanitarie, ad ogni altra norma di legge e di regolamento in materia edilizia, sussistendo tutte le condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico dell'immobile; per cui non sussistono elementi ostativi al prosieguo dell'iter urbanistico per il regolare rilascio del Certificato di Agibilità/Abitabilità dell'intero edificio ..."*.

Risulta infine, agli atti degli uffici Comunali, una s.c.i.a di fine lavori – "3° variante" - presentata, nel settembre 2016, ai sensi dell'art. 22 del D.P.R. 380/01, come recepito dal 3° comma dell'art. 10 della L.R. 16/2016<sup>11</sup>, relativa ad una variante consistente *"... nell'aumento del numero delle unità abitative ... e rispettiva diversa distribuzione planimetrica ... prevista nel piano terra, piano primo, piano 9° e 10° ..."*.

Dall'esame degli atti allegati al fascicolo che mi è stato sottoposto in visione, non risulterebbero rilasciate le certificazioni finali e quindi l'agibilità finale.

**[4.6.3]** Il locale, destinato a box auto, è identificato, nel foglio 30 di Palermo, dalla particella 2515 sub. 321 e classato in categoria C/6 (rimesse, autorimesse), classe 8°, con una consistenza di mq 35, una superficie catastale di mq. 37 ed una rendita di € 74,11, con indirizzo *"... via Sacra Famiglia n. 39 piano S1 ... [in testa alla] IMITEC Società Cooperativa a r.l. con sede in Palermo ... [per la] proprietà per 1/1 ..."* (cfr. all.to 19).

---

<sup>11</sup> *"... Sono realizzabili mediante segnalazione certificata d'inizio attività e comunicate a fine lavori con attestazione del professionista, le varianti a permessi di costruire che non configurino una variazione essenziale, a condizione che siano conformi alle prescrizioni urbanistico-edilizie e siano attuate dopo l'acquisizione degli eventuali atti di assenso prescritti dalla normativa sui vincoli paesaggistici, idrogeologici, ambientali, di tutela del patrimonio storico, artistico ed archeologico e dalle altre normative di settore ..."*.





**4.7) Lotto G: locale destinato a box auto, ubicato al primo piano cantinato, sito in Palermo, via Sacra**

**Famiglia n. 39, identificato nel foglio 30 dalla particella 2515 sub. 322**

**[4.7.1]** Il locale destinato a box auto, indicato come Lotto G, è pervenuto alla [REDACTED] in forza dell'atto di "Compravendita, cessione del credito in pagamento, compensazione" n. 7399 di rep., stipulato in data 19 novembre 2015 dal Notaio [REDACTED] registrato a Palermo in data 17 dicembre 2015 al n. 14399 e trascritto a Palermo il successivo giorno 18 ai nn 53619/38974 (cfr. il già citato all.to 6).

Con tale atto la Immobiliare Lampedusa S.r.l. ha venduto e trasferito alla [REDACTED]

[REDACTED] tra le altre, la "... b) unità immobiliare ubicata al piano interrato primo; confinante con la corsia di manovra, con l'immobile ... [complanare identificato dalla particella 2515/321] e con la proprietà altrui dagli altri lati salvo altri ... censito all'Agenzia del Territorio – Catasto Fabbricati del comune di Palermo al foglio 30, particella 2515 ... [subalterno] 322, via Giovanni Antonio Viperano snc, piano S1, categoria in corso di costruzione ...", facente "... parte del complesso immobiliare sito in Palermo, tra le vie Sacra Famiglia e Viperano, costituito da un edificio allo stato grezzo che si sviluppa per (2) due livelli entro terra ed 11 (undici) livelli fuori terra, oltre alla corte esterna di pertinenza ...".

**[4.7.2]** Relativamente alla regolarità edilizia dell'edificio in cui insite l'immobile, sulla scorta di quanto desunto dal richiamato atto di provenienza e sulla base delle ricerche svolte presso gli uffici dell'Edilizia Privata di Palermo, ho accertato quanto di seguito.

In data 23 ottobre 1989 l'Assessorato Edilizia Privata del Municipio di Palermo ha rilasciato alla Fiore Immobiliare S.n.c. la concessione edilizia n. 332 (cfr. il già citato all.to 7), autorizzando la costruzione "... di due edifici di cui uno destinato ad uffici composto da piano cantinato, piano terra e nove (9) elevazioni e l'altro destinato a civile abitazione composto da piano cantinato, piano terra e sette (7) piani tipo ...".

Il 19 dicembre 1990 lo stesso Ufficio ha rilasciato la concessione n. 456 (cfr. il già citato all.to 8), autorizzando una variante "... consistente, in una lieve modifica planimetrica, in una diversa distribuzione interna ai vari piani, ed alcune modifiche ai prospetti, per l'edificio destinato ad uffici, ed inoltre la



realizzazione di un ulteriore piano cantinato, comune sia all'edificio destinato ad uffici che a quello destinato a civile abitazione, per cui ora gli immobili risultano composti da due (2) piani cantinati, piano terra e nove (9) elevazioni, uffici, due (2) piani cantinati, piano terra e sette (7) piano tipo, civile abitazione ...".

Con la concessione n. 221 del 14 giugno 1991 (cfr. il già citato all.to 9) l'Assessorato Edilizia Privata del Municipio di Palermo ha autorizzato una seconda variante "... relativa all'edificio denominato "B" ... [consistente] nell'aumento della superficie del lotto per l'asservimento delle partt. 121 e 122, in modifica parziale alla superficie coperta per l'eliminazione e creazione di nuove rientranze, nell'ampliamento del parziale nono piano ed inoltre in una diversa distribuzione interna ai vari piani, in una nuova soluzione architettonica dei prospetti e nella costruzione, in copertura, di un ulteriore piano, interamente destinato a locali ed impianti tecnologici ...".

In data 25 giugno 1993 la Ripartizione Edilizia Privata del Municipio di Palermo ha autorizzato la voltura, parziale o totale, delle concessioni prima richiamate, a favore della [REDACTED] (cfr. il già citato all.to 10).

Con la concessione edilizia n. 38 del 06 febbraio 2014 prot. 110645 (cfr. il già citato all.to 11) il Settore Edilizia Privata del Comune di Palermo ha autorizzato la [REDACTED] nuova proprietaria dell'edificio, al "... cambio di destinazione d'uso dell'edificio da uffici privati a residenze ... ed opere di completamento ..." ed in data 04 maggio 2015 l'Ufficio Sportello Unico Edilizia del Comune di Palermo, con la nota prot. 345732<sup>12</sup> (cfr. il già citato all.to 12), ha espresso "parere favorevole motivato" sull'istanza di variante per opere "... rientranti tra quelle previste dall'art. 15 della Legge 47/85 ... [per le quali] non si procederà al rilascio di specifica concessione in variante ...".

In data 23 luglio 2015 l'Ufficio Sportello Unico Edilizia del Comune di Palermo ha rilasciato la concessione in variante n. 77 prot. 585745 (cfr. il già citato all.to 13) relativa ad alcuni ulteriori interventi riguardanti le unità abitative.

---

<sup>12</sup> Attestato di variante in corso d'opera



L'Arch. S. [REDACTED] progettista e direttore dei lavori del complesso, con la perizia dell'11 gennaio 2016 – "Dichiarazione di Procedibilità iter urbanistico al rilascio del certificato di abitabilità/agibilità" (cfr. il già citato all.to 14) ha asseverato che "... i lavori edili nell'immobile ... destinato a civile abitazione con relative pertinenze, sono realizzati in conformità ai titoli edilizi ... e relative varianti. Lo stato dei luoghi corrisponde a quanto indicato nei relativi progetti approvati; che gli stessi sono altresì conformi alle norme igienico sanitarie, ad ogni altra norma di legge e di regolamento in materia edilizia, sussistendo tutte le condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico dell'immobile; per cui non sussistono elementi ostativi al prosieguo dell'iter urbanistico per il regolare rilascio del Certificato di Agibilità/Abitabilità dell'intero edificio ...".

Risulta infine, agli atti degli uffici Comunali, una s.c.i.a di fine lavori – "3° variante" - presentata, nel settembre 2016, ai sensi dell'art. 22 del D.P.R. 380/01, come recepito dal 3° comma dell'art. 10 della L.R. 16/2016<sup>13</sup>, relativa ad una variante consistente "... nell'aumento del numero delle unità abitative ... e rispettiva diversa distribuzione planimetrica ... prevista nel piano terra, piano primo, piano 9° e 10° ...".

Dall'esame degli atti allegati al fascicolo che mi è stato sottoposto in visione, non risulterebbero rilasciate le certificazioni finali e quindi l'agibilità finale.

**[4.7.3]** Il locale, destinato a box auto, è identificato, nel foglio 30 di Palermo, dalla particella 2515 sub. 322 e classato in categoria C/6 (rimesse, autorimesse), classe 8°, con una consistenza di mq 36, una superficie catastale di mq. 39 ed una rendita di € 76,23, con indirizzo "... via Sacra Famiglia n. 39 piano S1 ... [in testa alla] [REDACTED] con sede in Palermo ... [per la] proprietà per 1/1 ..." (cfr. all.to 20).

---

<sup>13</sup> "... Sono realizzabili mediante segnalazione certificata d'inizio attività e comunicate a fine lavori con attestazione del professionista, le varianti a permessi di costruire che non configurino una variazione essenziale, a condizione che siano conformi alle prescrizioni urbanistico-edilizie e siano attuate dopo l'acquisizione degli eventuali atti di assenso prescritti dalla normativa sui vincoli paesaggistici, idrogeologici, ambientali, di tutela del patrimonio storico, artistico ed archeologico e dalle altre normative di settore ...".



**4.8) Lotto H: locale destinato a sgombero/cantina, ubicato al primo piano cantinato, sito in Palermo,**

**via Sacra Famiglia n. 39, identificato nel foglio 30 dalla particella 2515 sub. 388**

**[4.8.1]** Il locale destinato a sgombero/cantina, indicato come Lotto H, è pervenuto alla [REDACTED] in forza dell'atto di "Compravendita, cessione del credito in pagamento, compensazione" n. 7399 di rep., stipulato in data 19 novembre 2015 dal Notaio [REDACTED] registrato a Palermo in data 17 dicembre 2015 al n. 14399 e trascritto a Palermo il successivo giorno 18 ai nn<sup>i</sup> 53619/38974 (cfr. il già citato all.to 6).

Con tale atto la [REDACTED] ha venduto e trasferito alla [REDACTED] tra le altre, la "... d) unità immobiliare ubicata al piano interrato primo; confinante con la corsia di manovra<sup>14</sup> e con proprietà altrui dagli altri lati salvo altri ... censito all'Agenzia del Territorio – Catasto Fabbricati del comune di Palermo al foglio 30, particella 2515 ... [subalterno] 388, via Giovanni Antonio Viperano snc, piano S1, categoria in corso di costruzione ...", facente "... parte del complesso immobiliare sito in Palermo, tra le vie Sacra Famiglia e Viperano, costituito da un edificio allo stato grezzo che si sviluppa per (2) due livelli entro terra ed 11 (undici) livelli fuori terra, oltre alla corte esterna di pertinenza ...".

**[4.8.2]** Relativamente alla regolarità edilizia dell'edificio in cui insite l'immobile, sulla scorta di quanto desunto dal richiamato atto di provenienza e sulla base delle ricerche svolte presso gli uffici dell'Edilizia Privata di Palermo, ho accertato quanto di seguito.

In data 23 ottobre 1989 l'Assessorato Edilizia Privata del Municipio di Palermo ha rilasciato alla Fiore Immobiliare S.n.c. la concessione edilizia n. 332 (cfr. il già citato all.to 7), autorizzando la costruzione "... di due edifici di cui uno destinato ad uffici composto da piano cantinato, piano terra e nove (9) elevazioni e l'altro destinato a civile abitazione composto da piano cantinato, piano terra e sette (7) piani tipo ...".

Il 19 dicembre 1990 lo stesso Ufficio ha rilasciato la concessione n. 456 (cfr. il già citato all.to 8),

---

<sup>14</sup> In realtà il locale confina con un corridoio di servizio pedonale e non con una "corsia di manovra"



autorizzando una variante "... consistente, in una lieve modifica planimetrica, in una diversa distribuzione interna ai vari piani, ed alcune modifiche ai prospetti, per l'edificio destinato ad uffici, ed inoltre la realizzazione di un ulteriore piano cantinato, comune sia all'edificio destinato ad uffici che a quello desinato a civile abitazione, per cui ora gli immobili risultano composti da due (2) piani cantinati, piano terra e nove (9) elevazioni, uffici, due (2) piani cantinati, piano terra e sette (7) piano tipo, civile abitazione ...".

Con la concessione n. 221 del 14 giugno 1991 (cfr. il già citato all.to 9) l'Assessorato Edilizia Privata del Municipio di Palermo ha autorizzato una seconda variante "... relativa all'edificio denominato "B" ... [consistente] nell'aumento della superficie del lotto per l'asservimento delle partt. 121 e 122, in modifica parziale alla superficie coperta per l'eliminazione e creazione di nuove rientranze, nell'ampliamento del parziale nono piano ed inoltre in una diversa distribuzione interna ai vari piani, in una nuova soluzione architettonica dei prospetti e nella costruzione, in copertura, di un ulteriore piano, interamente destinato a locali ed impianti tecnologici ...".

In data 25 giugno 1993 la Ripartizione Edilizia Privata del Municipio di Palermo ha autorizzato la voltura, parziale o totale, delle concessioni prima richiamate, a favore dello [REDACTED] il già citato all.to 10).

Con la concessione edilizia n. 38 del 06 febbraio 2014 prot. 110645 (cfr. il già citato all.to 11) il Settore Edilizia Privata del Comune di Palermo ha autorizzato la [REDACTED] nuova proprietaria dell'edificio, al "... cambio di destinazione d'uso dell'edificio da uffici privati a residenze ... ed opere di completamento ..." ed in data 04 maggio 2015 l'Ufficio Sportello Unico Edilizia del Comune di Palermo, con la nota prot. 345732<sup>15</sup> (cfr. il già citato all.to 12), ha espresso "parere favorevole motivato" sull'istanza di variante per opere "... rientranti tra quelle previste dall'art. 15 della Legge 47/85 ... [per le quali] non si procederà al rilascio di specifica concessione in variante ...".

In data 23 luglio 2015 l'Ufficio Sportello Unico Edilizia del Comune di Palermo ha rilasciato la

---

<sup>15</sup> Attestato di variante in corso d'opera



concessione in variante n. 77 prot. 585745 (cfr. il già citato all.to 13) relativa ad alcuni ulteriori interventi riguardanti le unità abitative.

L'Arch. Salvatore Barraco, progettista e direttore dei lavori del complesso, con la perizia dell'11 gennaio 2016 – *“Dichiarazione di Procedibilità iter urbanistico al rilascio del certificato di abitabilità/agibilità”* (cfr. il già citato all.to 14) ha asseverato che *“... i lavori edili nell'immobile ... destinato a civile abitazione con relative pertinenze, sono realizzati in conformità ai titoli edilizi ... e relative varianti. Lo stato dei luoghi corrisponde a quanto indicato nei relativi progetti approvati; che gli stessi sono altresì conformi alle norme igienico sanitarie, ad ogni altra norma di legge e di regolamento in materia edilizia, sussistendo tutte le condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico dell'immobile; per cui non sussistono elementi ostativi al prosieguo dell'iter urbanistico per il regolare rilascio del Certificato di Agibilità/Abitabilità dell'intero edificio ...”*.

Risulta infine, agli atti degli uffici Comunali, una s.c.i.a di fine lavori – “3° variante” - presentata, nel settembre 2016, ai sensi dell'art. 22 del D.P.R. 380/01, come recepito dal 3° comma dell'art. 10 della L.R. 16/2016<sup>16</sup>, relativa ad una variante consistente *“... nell'aumento del numero delle unità abitative ... e rispettiva diversa distribuzione planimetrica ... prevista nel piano terra, piano primo, piano 9° e 10° ...”*.

Dall'esame degli atti allegati al fascicolo che mi è stato sottoposto in visione, non risulterebbero rilasciate le certificazioni finali e quindi l'agibilità finale.

**[4.8.3]** Il locale, destinato a cantina/sgombero, è identificato, nel foglio 30 di Palermo, dalla particella 2515 sub. 388 e classato in categoria C/6 (rimesse, autorimesse), classe 8°, con una consistenza di mq 15, una superficie catastale di mq. 17 ed una rendita di € 31,76, con indirizzo *“... via Sacra Famiglia n. 39 piano S1 ... [in testa alla] [redacted] mo ... [per la] proprietà per 1/1 ...”* (cfr. all.to 21).

<sup>16</sup> *“... Sono realizzabili mediante segnalazione certificata d'inizio attività e comunicate a fine lavori con attestazione del professionista, le varianti a permessi di costruire che non configurino una variazione essenziale, a condizione che siano conformi alle prescrizioni urbanistico-edilizie e siano attuate dopo l'acquisizione degli eventuali atti di assenso prescritti dalla normativa sui vincoli paesaggistici, idrogeologici, ambientali, di tutela del patrimonio storico, artistico ed archeologico e dalle altre normative di settore ...”*.



## **5) Descrizione degli immobili**

Nel corso di successivi sopralluoghi, alla presenza del Curatore e del Legale rappresentante della Società fallita, ho effettuato l'ispezione degli immobili acquisiti all'attivo fallimentare; con riferimento ai singoli cespiti ho accertato quanto di seguito.

### **5.1) Lotto A: immobile destinato catastalmente a laboratorio, sito in Palermo, Corso Calatafimi n. 1063, identificato nel foglio 57 dalla particella 625 sub. 85**

L'immobile, destinato e già in uso quale laboratorio/officina, indicato come Lotto A, identificato, nel foglio 57 di Palermo, dalla particella 625 sub. 85, è ubicato al piano cantinato di un complesso di edifici che ricadono nella zona suburbana ovest dell'abitato cittadino (cfr. foto 1, 2 e 3).

Si tratta di una zona densamente edificata e totalmente urbanizzata.

In particolare l'immobile è ubicato al piano cantinato di un corpo basso, in arretramento rispetto al Corso Calatafimi, che si raggiunge imboccando, all'altezza del civico 1063, una rampa carrabile che sbarca all'altezza di un portone metallico, a doppia anta, attraverso il quale si accede al cantinato (cfr. foto 5).

Imboccando il corridoio a sinistra dell'ingresso, si trova una serranda metallica avvolgibile, a protezione di un portone metallico (cfr. foto 6), attraverso i quali si accede all'immobile identificato, nel foglio 57 di Palermo, dalla particella 625 sub. 85.

Dal portone d'ingresso si raggiunge una appendice rettangolare (cfr. foto 7), che si sviluppa per poco meno di otto metri, per attestarsi, all'estremità, alla porzione del locale a pianta trapezia.

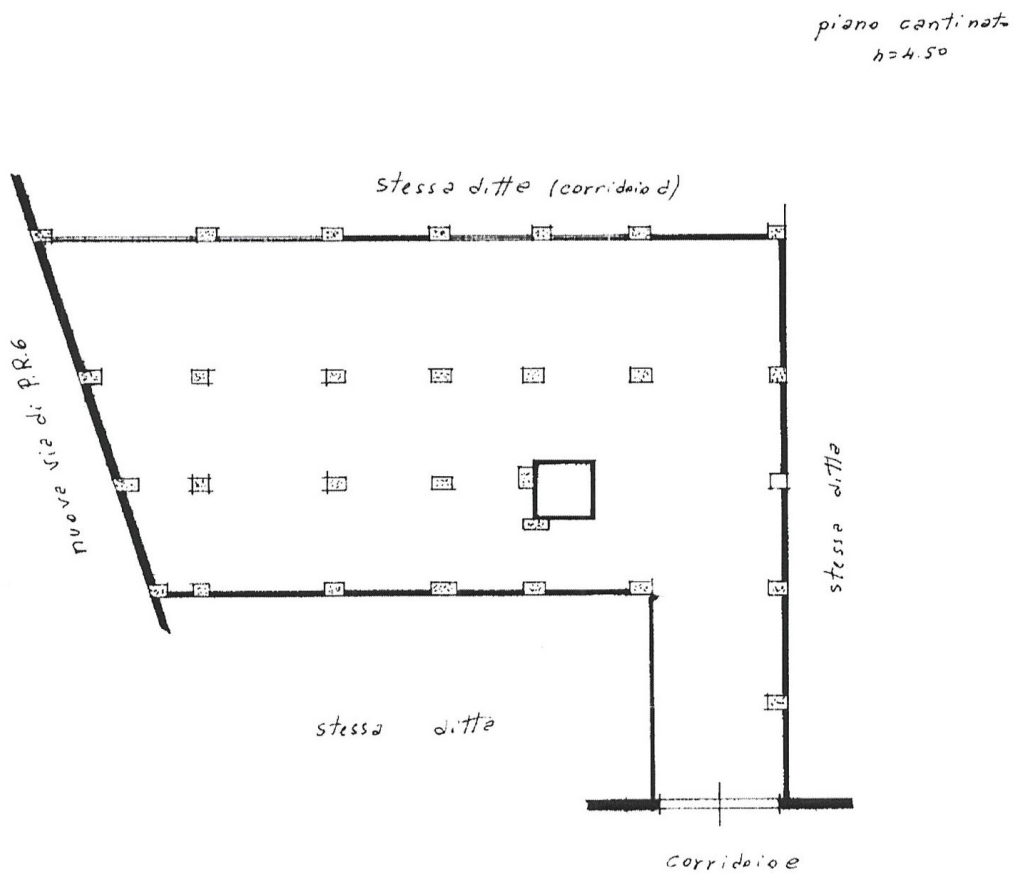
Percorrendo l'appendice d'ingresso, che ha una larghezza di circa m 4,80, si rileva che il soffitto è costituito da una struttura metallica con la quale è stato realizzato un solaio, ottenendo un piano soppalco; per tale struttura non risulta siano stati rilasciati titoli autorizzativi né siano state presentate domande di regolarizzazione.

All'estremità sinistra dell'appendice di ingresso al locale, è stato realizzato uno spogliatoio/w.c. (cfr. foto 8 e 9) e, a seguire, un vano che ospita una scala metallica a chiocciola (cfr. foto 10) che



conduce al piano soppalco; sia per lo spogliatoio/w.c. sia per il vano nel quale è stata posizionata la scala a chiocciola, non risultano atti autorizzativi né istanze di regolarizzazione; ho pertanto previsto la rimozione di tali opere, valutandone i costi nella successiva fase di stima.

Peraltro tali vani non risultano rappresentati nella planimetria catastale redatta nel maggio 1977, poco prima del rilascio della certificazione di abitabilità/agibilità del complesso (cfr. all.to 22).





Anche sulla porzione in fondo all'appendice d'ingresso (cfr. foto 11) è stato realizzato, con struttura metallica, il solaio che ha consentito di ottenere il piano soppalco.

Come già scritto, per la realizzazione del piano soppalco non risulta siano stati rilasciati atti autorizzativi né siano state presentate istanze di regolarizzazione; ho pertanto previsto la rimozione di tali opere, valutandone i costi nella successiva fase di stima.

A sinistra dell'appendice d'ingresso si trova la porzione di maggiore consistenza del locale, con sviluppo in pianta trapezoidale, radamente pilastrata e con altezza di oltre m. 4,50 (cfr. foto 12, 13 e 14).

In difformità a quanto rappresentato catastalmente, sulla parete lato nord di questa porzione, si trova una serranda metallica avvolgibile (cfr. foto 15), mentre all'angolo sud-ovest è stato realizzato un manufatto che ospita dei servizi (cfr. foto 16 e 17); anche in questo caso si tratta di opere per le quali non risulta siano stati rilasciati atti autorizzativi né siano state presentate istanze di regolarizzazione e per le quali ho previsto la rimozione, valutandone i costi nella successiva fase di stima.

Solo per completezza descrittiva, stante che in assenza di regolarità ne ho previsto la rimozione, rappresento che al piano soppalco, raggiungibile esclusivamente dalla scala metallica a chiocciola che si diparte dal vano ricavato all'estremità dell'appendice d'ingresso, sono stati ricavati una serie di ambienti destinati ad uffici e a sgombero (cfr. foto da 18 a 22), distribuiti da un corridoio.

Nel complesso l'immobile presenta un buono stato d'uso, di conservazione e di manutenzione.

La pavimentazione è realizzata con piastrelle di ceramica di medie dimensioni, con zocchetto perimetrale in marmo, e le pareti sono finite al civile.

Nella porzione a pianta trapezia, a tutta altezza (quindi non interessata dalla realizzazione del piano soppalco) è stato posizionato un controsoffitto in pannelli modulari, nei quali sono integrati i corpi illuminanti; a soffitto sono presenti anche le cassette di un impianto di climatizzazione, del quale non è stato possibile verificare la funzionalità.

Non mi soffermo alla descrizione dei manufatti e delle opere di cui ho previsto la rimozione, (spogliatoio/w.c. e scala metallica, piano soppalco, vano chiuso da una serranda metallica avvolgibile



e manufatto che ospita alcuni servizi), dei quali ho però allegato le relative riprese fotografiche.

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;* [suburbano/modesti/ ordinari]
- *contesto ambientale ed economico-sociale;* [ordinari]
- *condizioni generali di mercato;* [condizionate dal permanere della crisi del settore]

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

- *anno di costruzione;* [fine anni '70]
- *tipologia della struttura e stato di conservazione e manutenzione;* [c.a./discreto/discreto]
- *livello di piano, esposizione, luminosità;* [cantinato/assente/assente]
- *superficie utile, coperta, scoperta ed accessoria;* [vedi successive valutazioni]
- *servizi ed impianti tecnologici;* [servizi assenti/impianto elettrico e di climatizzazione non verificati]
- *finiture;* [ordinarie]
- *pertinenze;* [nessuna]
- *destinazione d'uso e capacità di reddito ..."* [laboratorio/limitata].

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 circa mq. 380;

L'immobile acquisito all'attivo del fallimento [REDAZIONE] è immediatamente proponibile al mercato.

Nel corso dell'ispezione sopralluogo dell'immobile non mi sono state prodotte né le certificazioni degli impianti né l'Attestato di Prestazione Energetica della cui redazione terrò conto nella stima.



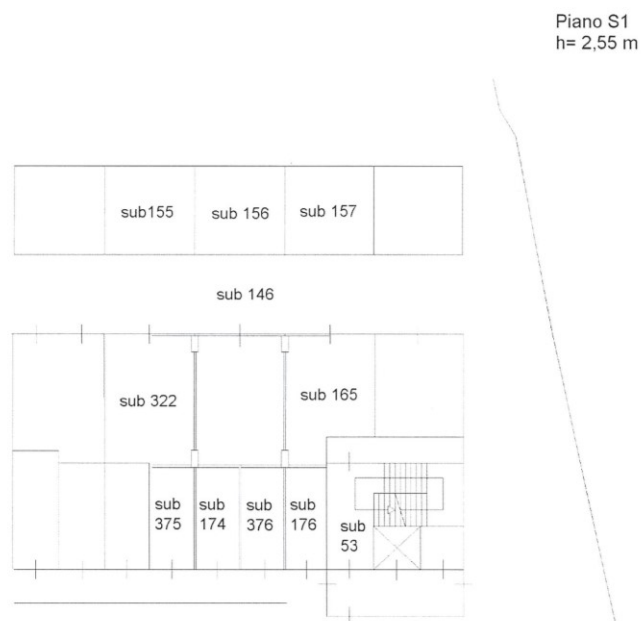
**5.2) Lotto B: locale destinato a box auto, ubicato al primo piano cantinato, sito in Palermo, via Sacra**

**Famiglia n. 39, identificato nel foglio 30 dalla particella 2515 sub. 164**

Il locale destinato a box auto, indicato come Lotto B, identificato, nel foglio 30 di Palermo, dalla particella 2515 sub. 164, insiste in un edificio che ricade nella zona semicentrale dell'abitato di Palermo (cfr. foto da 23 a 26), densamente edificata e totalmente urbanizzata.

L'immobile è ubicato al primo piano cantinato di una costruzione articolata in due torri, e si raggiunge imboccando una rampa che si diparte dal civico 39 della via Sacra Famiglia (cfr. foto 27); l'ingresso al livello cantinato è protetto da un cancello/serranda motorizzata a scorrimento verticale (cfr. foto 28).

Il locale ha pianta rettangolare, con dimensioni di circa m. 5,00 x 7,30 (cfr. all.to 23).



Vi si accede attraverso una serranda metallica avvolgibile (cfr. foto 29).

La pavimentazione è in battuto di tipo industriale e le pareti ed il soffitto sono finite ad intonaco; è servito da una linea elettrica, sezionata da un quadretto che alimenta un punto luce ed una presa, e dall'impianto antincendio (cfr. foto 30 e 31); per entrambi gli impianti non è stata possibile alcuna verifica né è stata prodotta alcuna certificazione.

Nel corso dell'ispezione sopralluogo non ho rilevato infiltrazioni o ammaloramenti influenti ai fini dell'uso e della stima del bene.

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;* [semicentrale/discreti/discreti]
- *contesto ambientale ed economico-sociale;* [residenziale qualificato]
- *condizioni generali di mercato;* [condizionate dal perdurare della crisi del settore]

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

- *anno di costruzione;* [2015]
- *tipologia della struttura e stato di conservazione e manutenzione;* [c.a./buono/buono]
- *livello di piano, esposizione, luminosità;* [cantinato/sulla corsia di manovra/assente]
- *superficie utile, coperta, scoperta ed accessoria;* [vedi successive valutazioni]
- *servizi ed impianti tecnologici;* [impianto elettrico ed antincendio che non è stato possibile verificare]
- *finiture;* [ordinarie]
- *pertinenze;* [nessuna]
- *destinazione d'uso e capacità di reddito ..."* [box auto/discreta].

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 circa mq. 36.



L'immobile acquisito all'attivo del fallimento di [REDACTED] è immediatamente proponibile al mercato.



**5.3) Lotto C: locale destinato a sgombero/box auto, ubicato al secondo piano cantinato, sito in Palermo, via Sacra Famiglia n. 39, identificato nel foglio 30 dalla particella 2515 sub. 224**

Il locale destinato a sgombero/box auto, indicato come Lotto C, identificato, nel foglio 30 di Palermo, dalla particella 2515 sub. 224, insiste in un edificio che ricade nella zona semicentrale dell'abitato di Palermo (cfr. foto da 32 a 35), densamente edificata e totalmente urbanizzata.

L'immobile è ubicato al secondo piano cantinato di una costruzione articolata in due torri, e si raggiunge imboccando una rampa che si diparte dal civico 39 della via Sacra Famiglia (cfr. foto 36); l'ingresso al livello cantinato è protetto da un cancello/serranda motorizzato a scorrimento verticale (cfr. foto 37).

Il locale ha pianta rettangolare, con dimensioni di circa m. 2,00/2,20 x 5,20 (cfr. all.to 24).

Vi si accede attraverso una serranda metallica avvolgibile (cfr. foto 38).

La pavimentazione è in battuto di tipo industriale e le pareti ed il soffitto sono finite ad intonaco;

Piano S2  
h= 2,55 m



è servito da una linea elettrica, sezionata da un quadretto che alimenta un punto luce ed una presa, e dall'impianto antincendio (cfr. foto 39 e 40); per entrambi gli impianti non è stata possibile alcuna verifica né è stata prodotta alcuna certificazione.

Nel corso dell'ispezione sopralluogo non ho rilevato infiltrazioni o ammaloramenti influenti ai fini dell'uso e della stima del bene.

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;* [semicentrale/discreti/discreti]
- *contesto ambientale ed economico-sociale;* [residenziale qualificato]
- *condizioni generali di mercato;* [condizionate dal perdurare della crisi del settore]

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

- *anno di costruzione;* [2015]
- *tipologia della struttura e stato di conservazione e manutenzione;* [c.a./buono/buono]
- *livello di piano, esposizione, luminosità;* [cantinato/sulla corsia di manovra/assente]
- *superficie utile, coperta, scoperta ed accessoria;* [vedi successive valutazioni]
- *servizi ed impianti tecnologici;* [impianto elettrico ed antincendio che non è stato possibile verificare]
- *finiture;* [ordinarie]
- *pertinenze;* [nessuna]
- *destinazione d'uso e capacità di reddito ..."* [sgombero-box auto/discreta].

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 circa mq. 11.

L'immobile acquisito all'attivo del fallimento della [REDACTED] è immediatamente proponibile al mercato.



**5.4) Lotto D: locale destinato a box auto, ubicato al primo piano cantinato, sito in Palermo, via Sacra**

**Famiglia n. 39, identificato nel foglio 30 dalla particella 2515 sub. 310**

Il locale destinato a box auto, indicato come Lotto D, identificato, nel foglio 30 di Palermo, dalla particella 2515 sub. 310, insiste in un edificio che ricade nella zona semicentrale dell'abitato di Palermo (cfr. foto da 41 a 44), densamente edificata e totalmente urbanizzata.

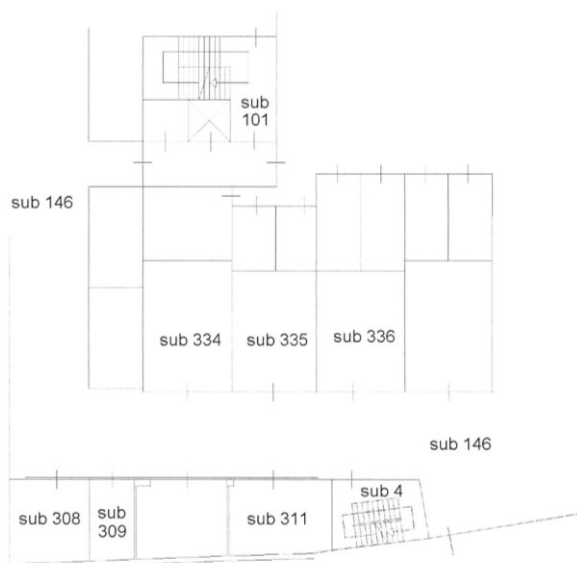
L'immobile è ubicato al primo piano cantinato di una costruzione articolata in due torri, e si raggiunge imboccando una rampa che si diparte dal civico 39 della via Sacra Famiglia (cfr. foto 45); l'ingresso al livello cantinato è protetto da un cancello/serranda motorizzato a scorrimento verticale (cfr. foto 46).

Il locale ha pianta trapezia, con dimensioni di circa m. 5,20 x 4,50/4,35 (cfr. all.to 25).

Vi si accede attraverso una serranda metallica avvolgibile (cfr. foto 47).

La pavimentazione è in battuto di tipo industriale e le pareti ed il soffitto sono finite ad intonaco;

Piano S1  
h= 2,55 m





è servito da una linea elettrica, sezionata da un quadretto che alimenta un punto luce ed una presa, e dall'impianto antincendio (cfr. foto 48 e 49); per entrambi gli impianti non è stata possibile alcuna verifica né è stata prodotta alcuna certificazione.

Nel corso dell'ispezione sopralluogo ho rilevato localizzati ammaloramenti da infiltrazioni provenienti dal soffitto.

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;* [semicentrale/discreti/discreti]
- *contesto ambientale ed economico-sociale;* [residenziale qualificato]
- *condizioni generali di mercato;* [condizionate dal perdurare della crisi del settore]

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

- *anno di costruzione;* [2015]
- *tipologia della struttura e stato di conservazione e manutenzione;* [c.a./buono/buono]
- *livello di piano, esposizione, luminosità;* [cantinato/sulla corsia di manovra/assente]
- *superficie utile, coperta, scoperta ed accessoria;* [vedi successive valutazioni]
- *servizi ed impianti tecnologici;* [impianto elettrico ed antincendio che non è stato possibile verificare]
- *finiture;* [ordinarie]
- *pertinenze;* [nessuna]
- *destinazione d'uso e capacità di reddito ..."* [box auto/discreta].

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 circa mq. 23.

L'immobile acquisito all'attivo del fallimento della [REDACTED] è immediatamente proponibile al mercato.



**5.5) Lotto E: locale destinato a box auto, ubicato al secondo piano cantinato, sito in Palermo, via Sacra Famiglia n. 39, identificato nel foglio 30 dalla particella 2515 sub. 315**

Il locale destinato a box auto, indicato come Lotto E, identificato, nel foglio 30 di Palermo, dalla particella 2515 sub. 315, insiste in un edificio che ricade nella zona semicentrale dell'abitato di Palermo (cfr. foto da 50 a 53), densamente edificata e totalmente urbanizzata.

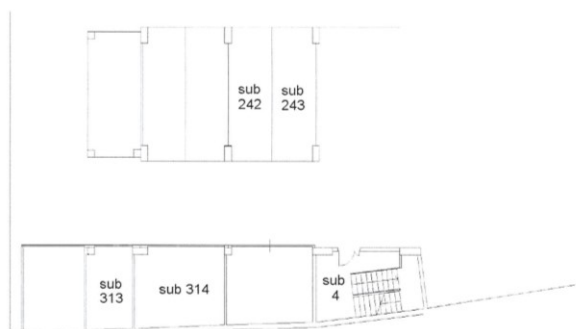
L'immobile è ubicato al secondo piano cantinato di una costruzione articolata in due torri, e si raggiunge imboccando una rampa che si diparte dal civico 39 della via Sacra Famiglia (cfr. foto 54); l'ingresso al livello cantinato è protetto da un cancello/serranda motorizzato a scorrimento verticale (cfr. foto 55).

Il locale ha pianta trapezia, con dimensioni di circa m. 5,00 x 4.50/4.35 (cfr. all.to 26).

Vi si accede attraverso una serranda metallica avvolgibile (cfr. foto 56).

La pavimentazione è in battuto di tipo industriale e le pareti ed il soffitto sono finite ad intonaco;

Piano S2  
h= 2,55 m



è servito da una linea elettrica, sezionata da un quadretto che alimenta un punto luce ed una presa, e dall'impianto antincendio (cfr. foto 57 e 58); per entrambi gli impianti non è stata possibile alcuna verifica né è stata prodotta alcuna certificazione.

Nel corso dell'ispezione sopralluogo non ho rilevato infiltrazioni o ammaloramenti influenti ai fini dell'uso e della stima del bene.

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;* [semicentrale/discreti/discreti]
- *contesto ambientale ed economico-sociale;* [residenziale qualificato]
- *condizioni generali di mercato;* [condizionate dal perdurare della crisi del settore]

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

- *anno di costruzione;* [2015]
- *tipologia della struttura e stato di conservazione e manutenzione;* [c.a./buono/buono]
- *livello di piano, esposizione, luminosità;* [cantinato/sulla corsia di manovra/assente]
- *superficie utile, coperta, scoperta ed accessoria;* [vedi successive valutazioni]
- *servizi ed impianti tecnologici;* [impianto elettrico ed antincendio che non è stato possibile verificare]
- *finiture;* [ordinarie]
- *pertinenze;* [nessuna]
- *destinazione d'uso e capacità di reddito ..."* [box auto/discreta].

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 circa mq. 22.

L'immobile acquisito all'attivo del fallimento della [REDACTED] è immediatamente proponibile al mercato.



**5.6) Lotto F: locale destinato a box auto, ubicato al primo piano cantinato, sito in Palermo, via Sacra**

**Famiglia n. 39, identificato nel foglio 30 dalla particella 2515 sub. 321**

Il locale destinato a box auto, indicato come Lotto F, identificato, nel foglio 30 di Palermo, dalla particella 2515 sub. 321, insiste in un edificio che ricade nella zona semicentrale dell'abitato di Palermo (cfr. foto da 59 a 62), densamente edificata e totalmente urbanizzata.

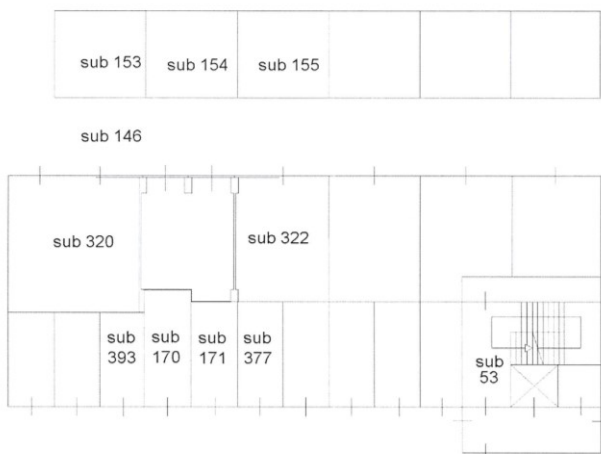
L'immobile è ubicato al primo piano cantinato di una costruzione articolata in due torri, e si raggiunge imboccando una rampa che si diparte dal civico 39 della via Sacra Famiglia (cfr. foto 63); l'ingresso al livello cantinato è protetto da un cancello/serranda motorizzato a scorrimento verticale (cfr. foto 64).

Il locale ha pianta rettangolare, con dimensioni di circa m. 5,20 x 6,45, con una appendice di circa m 2,00 x 0,60; un pilastro separa in due il vano d'accesso (cfr. all.to 27).

Vi si accede attraverso una serranda metallica avvolgibile (cfr. foto 65).

La pavimentazione è in battuto di tipo industriale e le pareti ed il soffitto sono finite ad intonaco;

Piano S1  
h= 2,55 m



è servito da una linea elettrica, sezionata da un quadretto che alimenta un punto luce ed una presa, e dall'impianto antincendio (cfr. foto 66 e 67); per entrambi gli impianti non è stata possibile alcuna verifica né è stata prodotta alcuna certificazione.

Nel corso dell'ispezione sopralluogo non ho rilevato infiltrazioni o ammaloramenti influenti ai fini dell'uso e della stima del bene.

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;* [semicentrale/discreti/discreti]
- *contesto ambientale ed economico-sociale;* [residenziale qualificato]
- *condizioni generali di mercato;* [condizionate dal perdurare della crisi del settore]

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

- *anno di costruzione;* [2015]
- *tipologia della struttura e stato di conservazione e manutenzione;* [c.a./buono/buono]
- *livello di piano, esposizione, luminosità;* [cantinato/sulla corsia di manovra/assente]
- *superficie utile, coperta, scoperta ed accessoria;* [vedi successive valutazioni]
- *servizi ed impianti tecnologici;* [impianto elettrico ed antincendio che non è stato possibile verificare]
- *finiture;* [ordinarie]
- *pertinenze;* [nessuna]
- *destinazione d'uso e capacità di reddito ..."* [box auto/discreta].

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 circa mq. 34.

L'immobile acquisito all'attivo del fallimento della [REDACTED] è immediatamente proponibile al mercato.



**5.7) Lotto G: locale destinato a box auto, ubicato al primo piano cantinato, sito in Palermo, via Sacra**

**Famiglia n. 39, identificato nel foglio 30 dalla particella 2515 sub. 322**

Il locale destinato a box auto, indicato come Lotto G, identificato, nel foglio 30 di Palermo, dalla particella 2515 sub. 322, insiste in un edificio che ricade nella zona semicentrale dell'abitato di Palermo (cfr. foto da 68 a 71), densamente edificata e totalmente urbanizzata.

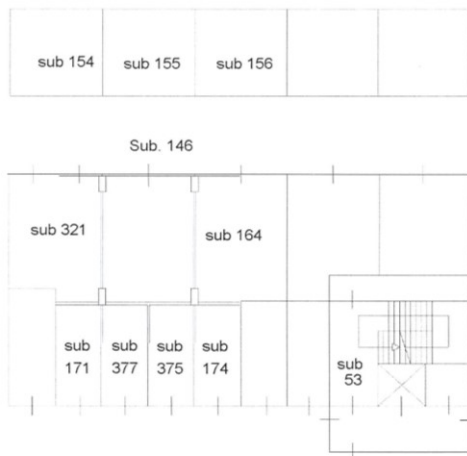
L'immobile è ubicato al primo piano cantinato di una costruzione articolata in due torri, e si raggiunge imboccando una rampa che si diparte dal civico 39 della via Sacra Famiglia (cfr. foto 72); l'ingresso al livello cantinato è protetto da un cancello/serranda motorizzato a scorrimento verticale (cfr. foto 73).

Il locale ha pianta rettangolare, con dimensioni di circa m. 5,00 x 7,00 (cfr. all.to 28).

Vi si accede attraverso una serranda metallica avvolgibile (cfr. foto 74).

La pavimentazione è in battuto di tipo industriale e le pareti ed il soffitto sono finite ad intonaco;

Piano S1  
h= 2,55 m



è servito da una linea elettrica, sezionata da un quadretto che alimenta un punto luce ed una presa, e dall'impianto antincendio (cfr. foto 75 e 76); per entrambi gli impianti non è stata possibile alcuna verifica né è stata prodotta alcuna certificazione.

Nel corso dell'ispezione sopralluogo non ho rilevato infiltrazioni o ammaloramenti influenti ai fini dell'uso e della stima del bene.

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;* [semicentrale/discreti/discreti]
- *contesto ambientale ed economico-sociale;* [residenziale qualificato]
- *condizioni generali di mercato;* [condizionate dal perdurare della crisi del settore]

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

- *anno di costruzione;* [2015]
- *tipologia della struttura e stato di conservazione e manutenzione;* [c.a./buono/buono]
- *livello di piano, esposizione, luminosità;* [cantinato/sulla corsia di manovra/assente]
- *superficie utile, coperta, scoperta ed accessoria;* [vedi successive valutazioni]
- *servizi ed impianti tecnologici;* [impianto elettrico ed antincendio che non è stato possibile verificare]
- *finiture;* [ordinarie]
- *pertinenze;* [nessuna]
- *destinazione d'uso e capacità di reddito ..."* [box auto/discreta].

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 circa mq. 35.

L'immobile acquisito all'attivo del fallimento della [REDACTED] è immediatamente proponibile al mercato.



**5.8) Lotto H: locale destinato a sgombero/cantina, ubicato al primo piano cantinato, sito in Palermo, via Sacra Famiglia n. 39, identificato nel foglio 30 dalla particella 2515 sub. 388**

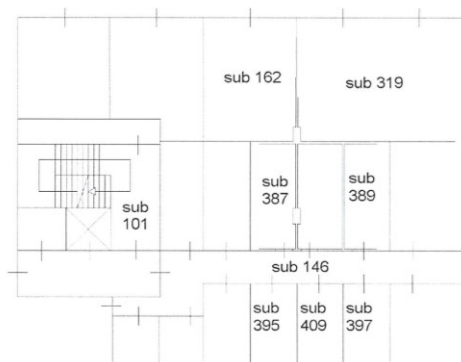
Il locale destinato a sgombero/cantina, indicato come Lotto G, identificato, nel foglio 30 di Palermo, dalla particella 2515 sub. 388, insiste in un edificio che ricade nella zona semicentrale dell'abitato di Palermo (cfr. foto da 77 a 80), densamente edificata e totalmente urbanizzata.

L'immobile è ubicato al primo piano cantinato di una costruzione articolata in due torri, e si raggiunge imboccando una rampa che si diparte dal civico 39 della via Sacra Famiglia (cfr. foto 81); l'ingresso al livello cantinato è protetto da un cancello/serranda motorizzato a scorrimento verticale (cfr. foto 82).

Il locale ha pianta rettangolare, con dimensioni di circa m. 2,30 x 6,00 (cfr. all.to 29).

Vi si accede, da un corridoio di servizio pedonale, attraverso una porta metallica ad anta unica (cfr. foto 83).

Piano S1  
h= 2,55 m





La pavimentazione è in battuto di tipo industriale e le pareti ed il soffitto sono finite ad intonaco; è servito da una linea elettrica, sezionata da un quadretto che alimenta un punto luce ed una presa (cfr. foto 84 e 85); di tale impianto non è stata possibile alcuna verifica né è stata prodotta alcuna certificazione.

Nel corso dell'ispezione sopralluogo non ho rilevato infiltrazioni o ammaloramenti influenti ai fini dell'uso e della stima del bene.

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;* [semicentrale/discreti/discreti]
- *contesto ambientale ed economico-sociale;* [residenziale qualificato]
- *condizioni generali di mercato;* [condizionate dal perdurare della crisi del settore]

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

- *anno di costruzione;* [2015]
- *tipologia della struttura e stato di conservazione e manutenzione;* [c.a./buono/buono]
- *livello di piano, esposizione, luminosità;* [cantinato/su un corridoio di servizio pedonale/assente]
- *superficie utile, coperta, scoperta ed accessoria;* [vedi successive valutazioni]
- *servizi ed impianti tecnologici;* [impianto elettrico che non è stato possibile verificare]
- *finiture;* [ordinarie]
- *pertinenze;* [nessuna]
- *destinazione d'uso e capacità di reddito ..."* [sgombero/cantina/discreta].

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 circa mq. 14. L'immobile acquisito all'attivo del fallimento della IMITEC Soc. Coop. in Liq. è immediatamente proponibile al mercato.



## **6) Stima del valore di mercato degli immobili acquisiti all'attivo**

Gli immobili acquisiti all'attivo, aventi diversa destinazione commerciale (laboratorio, box auto, sgombero/cantina), si propongono il primo (Lotto A: laboratorio, sito in Palermo, Corso Calatafimi n. 1063,) al mercato immobiliare di tipo commerciale/produttivo della zona suburbana ovest di Palermo, e gli altri (Lotti B/H: locali destinati a box auto e sgombero/cantina, siti in Palermo, via Sacra Famiglia n. 39), al mercato immobiliare a servizio della residenza della zona semicentrale di Palermo.

Sulla base sia dalle informazioni assunte direttamente sia da quanto rilevato nell'ultimo periodo<sup>17</sup>, tenuto conto del perdurare della crisi del mercato immobiliare, sono pervenute alle seguenti valutazioni, riferite ai singoli cespiti.

### **6.1) Lotto A: immobile destinato catastalmente a laboratorio, sito in Palermo, Corso Calatafimi n. 1063, identificato nel foglio 57 dalla particella 625 sub. 85**

In relazione alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche descritte nell'apposito paragrafo, il più probabile valore di mercato attuale dell'immobile, destinato a laboratorio, nello stato rilevato e tenuto conto dell'incidenza dei costi per la rimozione delle opere per le quali non risultano atti autorizzativi o istanze di regolarizzazione, può essere stimato pari a  $\{[mq. 380 \times €/mq. 350,00^{18} - (mq. 120,00 \times €/mq. 150,00)^{19} - € 600,00^{20}] \times 0,85^{21}\}$  **€ 95.000,00 in c.t.**

<sup>17</sup> [a] I valori specifici per immobili destinati a laboratori ricadenti nella zona suburbana ovest di Palermo (C.so Calatafimi alta), con "ubicaz. Maggior pregio", secondo le rilevazioni del Borsino Immobiliare, sono risultati, nel primo semestre 2018, compresi in un intervallo che va da un minimo di circa 350,00 €/mq ad un massimo di circa 550,00 €/mq; le limitate proposte di vendita per immobili aventi la specifica destinazione a laboratorio, ed una consistenza superiore a mq 300, riportano quotazioni coerenti con i valori minimi rilevati [b] I prezzi specifici per immobili destinati a box auto, in condizioni "normali", ricadenti nella zona semicentrale di Palermo "De Gasperi-Giotto-Nebrodi-Galilei", nel primo semestre 2018, sono risultati compresi in un intervallo che va da un minimo di 1.300,00 €/mq ad un massimo di 1.800,00 €/mq; tali quotazioni sono sostanzialmente confermate dal Borsino Immobiliare che indica un intervallo di valutazione che va da un minimo di circa 1.200,00 €/mq ad un massimo di circa 1.600,00 €/mq, nonché dalle proposte di vendita; nello specifico, per locali box ricadenti nello stesso complesso, le proposte di vendita sono di circa il 10% superiori ai prezzi minimi rilevati dall'O.M.I. e di circa il 20% superiori alle valutazioni indicate dal Borsino Immobiliare

<sup>18</sup> Nella scelta del parametro di valutazione ho fatto riferimento al valore minimo indicato dal Borsino Immobiliare (€/mq. 350,00), tenuto conto dei dati ricavabili dalle proposte di offerte per immobili comparabili

<sup>19</sup> Costo stimato per gli interventi di rimozione delle opere per le quali non risultano atti autorizzativi o istanze di regolarizzazione ed in particolare del piano soppalco (circa mq. 100) dello spogliatoio/w.c. e del manufatto che ospita dei servizi (circa mq 20), nonché per il ripristino del vano chiuso da una serranda metallica avvolgibile



**6.2) Lotto B: locale destinato a box auto, ubicato al primo piano cantinato, sito in Palermo, via Sacra****Famiglia n. 39, identificato nel foglio 30 dalla particella 2515 sub. 164**

In relazione alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche descritte nell'apposito paragrafo, il più probabile valore di mercato attuale del box auto ubicato al primo piano cantinato di via Sacra Famiglia n. 39, identificato nel foglio 30 dalla particella 2515 sub. 164, nello stato rilevato, può essere stimato pari a (mq. 36 x €/mq. 1.200,00<sup>22</sup> x 0,85<sup>23</sup>) **€ 36.500,00 in c.t.**

**6.3) Lotto C: locale destinato a sgombero/box auto, ubicato al secondo piano cantinato, sito in****Palermo, via Sacra Famiglia n. 39, identificato nel foglio 30 dalla particella 2515 sub. 224**

In relazione alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche descritte nell'apposito paragrafo, il più probabile valore di mercato attuale del box auto ubicato al secondo piano cantinato di via Sacra Famiglia n. 39, identificato nel foglio 30 dalla particella 2515 sub. 224, nello stato rilevato, può essere stimato pari a (mq. 11 x €/mq. 1.200,00<sup>22</sup> x 0,85<sup>23</sup>) **€ 11.000,00 in c.t.**

**6.4) Lotto D: locale destinato a box auto, ubicato al primo piano cantinato, sito in Palermo, via Sacra****Famiglia n. 39, identificato nel foglio 30 dalla particella 2515 sub. 310**

In relazione alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche descritte nell'apposito paragrafo, il più probabile valore di mercato attuale del box auto ubicato al primo piano cantinato di via Sacra Famiglia n. 39, identificato nel foglio 30 dalla particella 2515 sub. 310, nello stato rilevato, può essere stimato pari a (mq. 23 x €/mq. 1.175,00<sup>22</sup> x 0,85<sup>23</sup>) **€ 23.000,00 in c.t.**

**6.5) Lotto E: locale destinato a box auto, ubicato al secondo piano cantinato, sito in Palermo, via****Sacra Famiglia n. 39, identificato nel foglio 30 dalla particella 2515 sub. 315**

---

<sup>20</sup> Importo stimato per la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica

<sup>21</sup> Riduzione percentuale che tiene conto che l'immobile 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

<sup>22</sup> Nella scelta del parametro di valutazione ho fatto riferimento al valore minimo indicato dal Borsino Immobiliare (€/mq. 1.200,00), tenuto conto dei dati ricavabili dalle proposte di offerte per immobili comparabili ed insistenti nello stesso complesso

<sup>23</sup> Riduzione percentuale che tiene conto che l'immobile 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



In relazione alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche descritte nell'apposito paragrafo, il più probabile valore di mercato attuale del box auto ubicato al secondo piano cantinato di via Sacra Famiglia n. 39, identificato nel foglio 30 dalla particella 2515 sub. 315, nello stato rilevato, può essere stimato pari a (mq.  $22 \times \text{€}/\text{mq. } 1.200,00^{22} \times 0,85^{23}$ ) **€ 22.500,00 in c.t.**

**6.6) Lotto F: locale destinato a box auto, ubicato al primo piano cantinato, sito in Palermo, via Sacra Famiglia n. 39, identificato nel foglio 30 dalla particella 2515 sub. 321**

In relazione alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche descritte nell'apposito paragrafo, il più probabile valore di mercato attuale del box auto ubicato al primo piano cantinato di via Sacra Famiglia n. 39, identificato nel foglio 30 dalla particella 2515 sub. 321, nello stato rilevato, può essere stimato pari a (mq.  $34 \times \text{€}/\text{mq. } 1.200,00^{22} \times 0,85^{23}$ ) **€ 34.500,00 in c.t.**

**6.7) Lotto G: locale destinato a box auto, ubicato al primo piano cantinato, sito in Palermo, via Sacra Famiglia n. 39, identificato nel foglio 30 dalla particella 2515 sub. 322**

In relazione alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche descritte nell'apposito paragrafo, il più probabile valore di mercato attuale del box auto ubicato al primo piano cantinato di via Sacra Famiglia n. 39, identificato nel foglio 30 dalla particella 2515 sub. 322, nello stato rilevato, può essere stimato pari a (mq.  $35 \times \text{€}/\text{mq. } 1.200,00^{22} \times 0,85^{23}$ ) **€ 35.500,00 in c.t.**

**6.8) Lotto H: locale destinato a sgombero/cantina, ubicato al primo piano cantinato, sito in Palermo, via Sacra Famiglia n. 39, identificato nel foglio 30 dalla particella 2515 sub. 388**

In relazione alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche descritte nell'apposito paragrafo, il più probabile valore di mercato attuale del locale sgombero/cantina ubicato al primo piano cantinato di via Sacra Famiglia n. 39, identificato nel foglio 30 dalla particella 2515 sub. 388, nello stato rilevato, può essere stimato pari a (mq.  $14 \times \text{€}/\text{mq. } 600,00^{24} \times 0,85^{23}$ ) **€ 7.000,00 in c.t.**

---

<sup>24</sup> Nella scelta del parametro di valutazione ho applicato una riduzione del 50% al valore utilizzato per la stima dei box auto, ricavato dal valore minimo indicato dal Borsino Immobiliare (€/mq. 1.200,00 che tiene conto dei dati ricavabili dalle proposte di offerte per immobili comparabili ed insistenti nello stesso complesso), in considerazione della minore appetibilità di tale categoria di beni, equiparabile a magazzini



**7) Conclusioni**

Con provvedimento dell'11 dicembre 2017 la S.V., ha autorizzato l'Avv. Costantino Ciofalo, Curatore del fallimento della ██████████ ad incaricarmi per la stima degli immobili acquisiti all'attivo, tutti siti in Palermo, elencati nella seguente tabella:

n.	tipologia	indirizzo	foglio	p.lla	sub
1	laboratorio	C.so Calatafimi n. 1063 p. S1 int. 89	57	625	85
2	locale box auto	Via Sacra Famiglia n. 39 p. S1	30	2515	164
3	locale sgombero/box auto	Via Sacra Famiglia n. 39 p. S2	30	2515	224
4	locale box auto	Via Sacra Famiglia n. 39 p. S1	30	2515	310
5	locale box auto	Via Sacra Famiglia n. 39 p. S2	30	2515	315
6	locale box auto	Via Sacra Famiglia n. 39 p. S1	30	2515	321
7	locale box auto	Via Sacra Famiglia n. 39 p. S1	30	2515	322
8	locale sgombero/cantina	Via Sacra Famiglia n. 39 p. S1	30	2515	388

All'esito degli accertamenti sulla provenienza, la regolarità edilizia e l'identificazione catastale, nonché di specifici sopralluoghi, sono pervenute alle conclusioni/valutazioni espresse nei precedenti paragrafi e riepilogate nelle seguenti schede sintetiche riferite a ciascun immobile:



**Scheda riepilogativa Lotto A**

**immobile destinato catastalmente a laboratorio, sito in Palermo,**

**Corso Calatafimi n. 1063, identificato nel foglio 57 dalla particella 625 sub. 85**

Immobile destinato a laboratorio, ubicato al piano cantinato di un complesso di edifici che ricadono nella zona suburbana ovest dell'abitato cittadino, con accesso dal civico 1063 del Corso Calatafimi, confinante con corsia di accesso da due lati, con la via Aurelio Di Bella e con proprietà di terzi, realizzato in forza della licenza edilizia n. 1367 del 21 dicembre 1971 e dichiarato agibile con il certificato n. 17699 del 21 dicembre 1977, identificato, nel foglio 57 di Palermo, dalla particella 625 sub. 85, classato in categoria C/3, classe 5<sup>a</sup>, con una consistenza di mq 352, una superficie catastale di mq 377 ed una rendita di € 381,77, con indirizzo "... Corso Calatafimi n. 1063 piano S1 interno 89 ... [in testa alla] ██████████  
\$ ██████████ con sede in Palermo ... [per la] proprietà per 1/1 ...", pervenuto alla ██████████  
██████████. in forza dell'atto di compravendita n. 87687 di rep., stipulato in data 07 febbraio 2008 dal Notaio ██████████ registrato a Palermo in data 03 marzo 2008 al n. 2167 e trascritto a Palermo il successivo giorno 04 ai nn<sup>i</sup> 12123/7862, composto da un unico locale articolato in una appendice d'ingresso ed un ambiente pilastro a pianta trapezia, nel quale sono state realizzate opere edili per le quali non risulta siano stati rilasciati titoli autorizzativi né siano state presentate domande di regolarizzazione e delle quali ho stimato i costi di rimozione, con una consistenza commerciale di circa mq. 380: stima del più probabile valore di mercato attuale € 95.000,00;



**Scheda riepilogativa Lotto B**

**locale destinato a box auto, ubicato al primo piano cantinato, sito in Palermo,**

**via Sacra Famiglia n. 39, identificato nel foglio 30 dalla particella 2515 sub. 164**

Locale destinato a box auto, insistente in una costruzione articolata in due torri realizzata in forza della concessione edilizia n. 332 del 23 ottobre 1989 e le successive concessioni in variante n. 456 del 19 dicembre 1990, 221 del 14 giugno 1991, n. 38 del 06 febbraio 2014 e n. 77 del 23 luglio 2015, per la quale non risulterebbero rilasciata l'agibilità finale, ricadente nella zona semicentrale dell'abitato di Palermo, densamente edificata e totalmente urbanizzata, ubicato al primo piano cantinato che si raggiunge imboccando una rampa che si diparte dal civico 39 della via Sacra Famiglia, identificato, nel foglio 30 di Palermo, dalla particella 2515 sub. 164 e classato in categoria C/6, classe 8<sup>a</sup>, con una consistenza di mq 36, una superficie catastale di mq. 39 ed una rendita di € 76,23, con indirizzo "... via Sacra Famiglia n. 39 piano S1 ... [in testa alla] ██████████ con sede in Palermo ... [per la] proprietà per 1/1 ...", pervenuto alla ██████████ in forza dell'atto di "Compravendita, cessione del credito in pagamento, compensazione" n. 7399 di rep., stipulato in data 19 novembre 2015 dal Notaio ██████████ ██████████ registrato a Palermo in data 17 dicembre 2015 al n. 14399 e trascritto a Palermo il successivo giorno 18 ai n° 53619/38974, composto da un unico vano a pianta rettangolare, dotato di impianto elettrico ed impianto antincendio, con una consistenza commerciale di circa mq. 36: stima del più probabile valore di mercato attuale € 36.500,00;







**Scheda riepilogativa Lotto D**

**locale destinato a box auto, ubicato al primo piano cantinato, sito in Palermo,**

**via Sacra Famiglia n. 39, identificato nel foglio 30 dalla particella 2515 sub. 310**

Locale destinato a box auto, insistente in una costruzione articolata in due torri realizzata in forza della concessione edilizia n. 332 del 23 ottobre 1989 e le successive concessioni in variante n. 456 del 19 dicembre 1990, 221 del 14 giugno 1991, n. 38 del 06 febbraio 2014 e n. 77 del 23 luglio 2015, per la quale non risulterebbero rilasciata l'agibilità finale, ricadente nella zona semicentrale dell'abitato di Palermo, densamente edificata e totalmente urbanizzata, ubicato al primo piano cantinato che si raggiunge imboccando una rampa che si diparte dal civico 39 della via Sacra Famiglia, identificato, nel foglio 30 di Palermo, dalla particella 2515 sub. 310 e classato in categoria C/6 (rimesse, autorimesse), classe 8ª, con una consistenza di mq 23, una superficie catastale di mq. 27 ed una rendita di € 48,70, con indirizzo "... via Sacra Famiglia n. 39 piano S1 ... [in testa alla] IMITEC Società Cooperativa a r.l. con sede in Palermo ... [per la] proprietà per 1/1 ...", pervenuto alla ██████████ in forza dell'atto di "Compravendita, cessione del credito in pagamento, compensazione" n. 7399 di rep., stipulato in data 19 novembre 2015 dal Notaio ██████████ registrato a Palermo in data 17 dicembre 2015 al n. 14399 e trascritto a Palermo il successivo giorno 18 ai nn: 53619/38974, composto da un unico vano a pianta trapezia, dotato di impianto elettrico ed impianto antincendio, con una consistenza commerciale di circa mq. 23: stima del più probabile valore di mercato attuale € 23.000,00;



**Scheda riepilogativa Lotto E**

**locale destinato a box auto, ubicato al secondo piano cantinato, sito in Palermo,**

**via Sacra Famiglia n. 39, identificato nel foglio 30 dalla particella 2515 sub. 315**

Locale destinato a box auto, insistente in una costruzione articolata in due torri realizzata in forza della concessione edilizia n. 332 del 23 ottobre 1989 e le successive concessioni in variante n. 456 del 19 dicembre 1990, 221 del 14 giugno 1991, n. 38 del 06 febbraio 2014 e n. 77 del 23 luglio 2015, per la quale non risulterebbero rilasciata l'agibilità finale, ricadente nella zona semicentrale dell'abitato di Palermo, densamente edificata e totalmente urbanizzata, ubicato al primo piano cantinato che si raggiunge imboccando una rampa che si diparte dal civico 39 della via Sacra Famiglia, identificato, nel foglio 30 di Palermo, dalla particella 2515 sub. 315 e classato in categoria C/6 (rimesse, autorimesse), classe 8ª, con una consistenza di mq 22, una superficie catastale di mq. 25 ed una rendita di € 46,58, con indirizzo "... via Sacra Famiglia n. 39 piano S2 ... [in testa alla] IMITEC Società Cooperativa a r.l. con sede in Palermo ... [per la] proprietà per 1/1 ...", pervenuto alla ██████████ in forza dell'atto di "Compravendita, cessione del credito in pagamento, compensazione" n. 7399 di rep., stipulato in data 19 novembre 2015 dal Notaio ██████████ registrato a Palermo in data 17 dicembre 2015 al n. 14399 e trascritto a Palermo il successivo giorno 18 ai nn: 53619/38974, composto da un unico vano a pianta trapezia, dotato di impianto elettrico ed impianto antincendio, con una consistenza commerciale di circa mq. 22: stima del più probabile valore di mercato attuale € 22.500,00;



**Scheda riepilogativa Lotto F**

**locale destinato a box auto, ubicato al primo piano cantinato, sito in Palermo,**

**via Sacra Famiglia n. 39, identificato nel foglio 30 dalla particella 2515 sub. 321**

Locale destinato a box auto, insistente in una costruzione articolata in due torri realizzata in forza della concessione edilizia n. 332 del 23 ottobre 1989 e le successive concessioni in variante n. 456 del 19 dicembre 1990, 221 del 14 giugno 1991, n. 38 del 06 febbraio 2014 e n. 77 del 23 luglio 2015, per la quale non risulterebbero rilasciata l'agibilità finale, ricadente nella zona semicentrale dell'abitato di Palermo, densamente edificata e totalmente urbanizzata, ubicato al primo piano cantinato che si raggiunge imboccando una rampa che si diparte dal civico 39 della via Sacra Famiglia, identificato, nel foglio 30 di Palermo, dalla particella 2515 sub. 321 e classato in categoria C/6 (rimesse, autorimesse), classe 8ª, con una consistenza di mq 35, una superficie catastale di mq. 37 ed una rendita di € 74,11, con indirizzo "... via Sacra Famiglia n. 39 piano S1 ... [in testa alla] ██████████ con sede in Palermo ... [per la] proprietà per 1/1 ...", pervenuto alla ██████████ in forza dell'atto di "Compravendita, cessione del credito in pagamento, compensazione" n. 7399 di rep., stipulato in data 19 novembre 2015 dal Notaio ██████████ registrato a Palermo in data 17 dicembre 2015 al n. 14399 e trascritto a Palermo il successivo giorno 18 ai nn° 53619/38974, composto da un unico vano a pianta rettangolare, dotato di impianto elettrico ed impianto antincendio, con una consistenza commerciale di circa mq. 34: stima del più probabile valore di mercato attuale € 34.500,00;



**Scheda riepilogativa Lotto G**

**locale destinato a box auto, ubicato al primo piano cantinato, sito in Palermo,**

**via Sacra Famiglia n. 39, identificato nel foglio 30 dalla particella 2515 sub. 322**

Locale destinato a box auto, insistente in una costruzione articolata in due torri realizzata in forza della concessione edilizia n. 332 del 23 ottobre 1989 e le successive concessioni in variante n. 456 del 19 dicembre 1990, 221 del 14 giugno 1991, n. 38 del 06 febbraio 2014 e n. 77 del 23 luglio 2015, per la quale non risulterebbero rilasciata l'agibilità finale, ricadente nella zona semicentrale dell'abitato di Palermo, densamente edificata e totalmente urbanizzata, ubicato al primo piano cantinato che si raggiunge imboccando una rampa che si diparte dal civico 39 della via Sacra Famiglia, identificato, nel foglio 30 di Palermo, dalla particella 2515 sub. 322 e classato in categoria C/6 (rimesse, autorimesse), classe 8ª, con una consistenza di mq 36, una superficie catastale di mq. 39 ed una rendita di € 76,23, con indirizzo "... via Sacra Famiglia n. 39 piano S1 ... [in testa alla] IMITEC Società Cooperativa a r.l. con sede in Palermo ... [per la] proprietà per 1/1 ...", pervenuto alla ██████████ in forza dell'atto di "Compravendita, cessione del credito in pagamento, compensazione" n. 7399 di rep., stipulato in data 19 novembre 2015 dal Notaio ██████████ a Palermo in data 17 dicembre 2015 al n. 14399 e trascritto a Palermo il successivo giorno 18 ai nn° 53619/38974, composto da un unico vano a pianta rettangolare, dotato di impianto elettrico ed impianto antincendio, con una consistenza commerciale di circa mq. 35: stima del più probabile valore di mercato attuale € 35.500,00;



**Scheda riepilogativa Lotto H**

**locale destinato a cantina/sgombero, ubicato al primo piano cantinato, sito in Palermo,**

**via Sacra Famiglia n. 39, identificato nel foglio 30 dalla particella 2515 sub. 388**

Locale destinato a cantina/sgombero, insistente in una costruzione articolata in due torri realizzata in forza della concessione edilizia n. 332 del 23 ottobre 1989 e le successive concessioni in variante n. 456 del 19 dicembre 1990, 221 del 14 giugno 1991, n. 38 del 06 febbraio 2014 e n. 77 del 23 luglio 2015, per la quale non risulterebbero rilasciata l'agibilità finale, ricadente nella zona semicentrale dell'abitato di Palermo, densamente edificata e totalmente urbanizzata, ubicato al primo piano cantinato che si raggiunge imboccando una rampa che si diparte dal civico 39 della via Sacra Famiglia, identificato, nel foglio 30 di Palermo, dalla particella 2515 sub. 388 e classato in categoria C/6 (rimesse, autorimesse), classe 8ª, con una consistenza di mq 15, una superficie catastale di mq. 17 ed una rendita di € 31,76, con indirizzo "... via Sacra Famiglia n. 39 piano S1 ... [in testa alla] ██████████ con sede in Palermo ... [per la] proprietà per 1/1 ...", pervenuto alla ██████████ in forza dell'atto di "Compravendita, cessione del credito in pagamento, compensazione" n. 7399 di rep., stipulato in data 19 novembre 2015 dal Notaio ██████████ registrato a Palermo in data 17 dicembre 2015 al n. 14399 e trascritto a Palermo il successivo giorno 18 ai nn 53619/38974, composto da un unico vano a pianta rettangolare, dotato di impianto elettrico, con una consistenza commerciale di circa mq. 14: stima del più probabile valore di mercato attuale € 7.000,00;



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

**Palermo 31 gennaio 2019**

**Il Consulente Tecnico**

**(Ing. Giuseppe D'Addelfio)**



**Verbale di giuramento**

L'anno duemiladiciannove il giorno                      del mese di                      dinanzi a me Dott.ssa Clelia  
Maltese, Giudice della Sezione Fallimentare delegato al fallimento n. 126/17 della [REDACTED]

[REDACTED] si è presentato personalmente l'ing. Giuseppe D'Addelfio, il quale, deferitagli la domanda di rito,  
stando in piedi ed a capo scoperto, ha giurato quanto segue

*"Giuro di bene e fedelmente avere adempiuto alle operazioni affidatemi al solo scopo di fare conoscere  
ai Giudici la verità"*

**Il Consulente Tecnico**

**Il Giudice Delegato**