

*D'Addelfio Giuseppe*  
*Ingegnere*

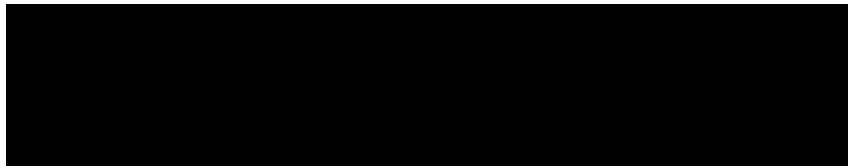
# TRIBUNALE DI PALERMO

SEZIONE FALLIMENTARE

**G. D. DOTT. GIUSEPPE RINI**

**CURATORE AVV. COSTANTINO CIOFALO**

**FALLIMENTO N. 8/1987 R.G.**



## RELAZIONE TECNICA DI STIMA

DI UN LOCALE BOX ACQUISITO ALL'ATTIVO

**LOTTO UNICO:** PIENA PROPRIETA' DI UN LOCALE BOX SITO IN PALERMO, VIA  
GIACINTO CARINI N. 14, PIANO SCANTINATO,  
IDENTIFICATO NEL FOGLIO 31 DALLA PARTICELLA 545 SUB  
32



# Tribunale di Palermo

Sezione Fallimentare

**G. D. Dott. Giuseppe Rini**

**Curatore Avv. Costantino Ciofalo**

Fallimento n. 8/1987 R.G. [REDACTED]

## Relazione tecnica di stima di un locale box acquisito all'attivo

**Lotto Unico:** piena proprietà di un locale box sito in Palermo, via Giacinto Carini n. 14, piano scantinato, identificato nel foglio 31 dalla particella 545 sub 32

### 1) Premessa

Con istanza del 06.09.2023 l'Avv. Costantino Ciofalo, Curatore del fallimento n. 8/1987 [REDACTED] ha rappresentato alla S.V. "... che a seguito di azione di rilascio, in data 29/6/2023, la curatela è stata reimpressa nel possesso del box auto n. 1 sito in Palermo, via Giacinto Carini n. 14 ... [e dovendo] procedersi alla stima del bene finalizzata alla sua vendita ... [ha chiesto di] estendere la nomina, quale tu, dell'ing. D'Addelfio anche alla valutazione del box auto ..."; il successivo giorno 07 la S.V. ha autorizzato la mia nomina.

Ricevuto il provvedimento d'incarico ho richiesto al Curatore la documentazione disponibile afferente al bene acquisito all'attivo ed oggetto del mio incarico.

Esitando la mia istanza l'Avv. Costantino Ciofalo mi ha trasmesso la copia della "Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio" redatta dal Geom. [REDACTED] e depositata in Cancelleria in data 04.09.1990, nella quale il Tecnico ha descritto, tra gli altri, il bene oggetto della presente, elevandolo a valore, la "Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio" datata



15.03.2004 con la quale lo stesso Professionista ha aggiornato la valutazione del cespite e la relazione notarile redatta dal Notaio [REDACTED] riguardante la provenienza dell'immobile nel quale insiste il locale box acquisito all'attivo.

Per quanto di interesse della presente, richiederò di seguito i contenuti della documentazione inviata dal Curatore ma, tenuto conto sia dell'insufficienza dei dati per una corretta identificazione catastale sia della mancata allegazione degli atti autorizzativi e finali del bene, ho avviato le necessarie ricerche di tale documentazione presso l'Agenzia delle Entrate e presso il Polo Tecnico del Comune di Palermo, dei cui esiti riporto di seguito.

In data 13.12.2023, alla presenza del Curatore, ho effettuato l'ispezione sopralluogo del bene.

La presente riepiloga l'esito degli accertamenti catastali, tecnici e sopralluogo, nonché delle indagini di mercato per la **stima del prezzo a base d'asta del diritto di proprietà del locale box acquisito all'attivo (Lotto Unico)**.

## **2) Accertamenti e verifiche**

Rilevato che dagli atti tecnici inviati dal Curatore non risultava indicato l'identificativo catastale del locale box oggetto di valutazione<sup>1</sup>, ho preliminarmente richiesto presso l'Agenzia delle Entrate la copia degli elaborati planimetrici relativi alla p.lla 545 del foglio 31 di Palermo; da nessuno degli elaborati depositati agli atti del Catasto<sup>2</sup> è stato possibile trarre dati utili per l'identificazione definitiva del bene.

Con la collaborazione di un collega di studio ho approfondito le ricerche direttamente presso gli uffici del Catasto, all'esito delle quali è stato possibile individuare

---

<sup>1</sup> Nella "Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio" del Geom. [REDACTED] depositata in Cancelleria in data 04.09.1990, ai fini dell'identificazione catastale è stato riportato il numero di scheda 9180/b relativo alla "... denuncia di variazione del 11/06/1982 ...", ma non l'identificativo definitivo attribuito al bene, necessario per la trascrizione del trasferimento

<sup>2</sup> Agli atti del Catasto risultano depositati, con riferimento alla p.lla 545 del fg. 31 di Palermo, un Elaborato planimetrico del 16.05.2017 (cfr. all.to 1), un Elaborato planimetrico del 03.11.2017 (cfr. all.to 2), un Elaborato planimetrico del 29.05.2020 (cfr. all.to 3) ed un Elaborato planimetrico del 16.05.2023 (cfr. all.to 4); nessuno di tali elaborati riporta il locale box acquisito all'attivo



l'identificativo definitivo del locale box, pur non potendosi estrarre telematicamente la relativa planimetria, stante il mancato inserimento in visura dei dati fiscali della società intestataria.

Ultimati gli accertamenti documentali, con separati accessi sui luoghi e sulla scorta di quanto pubblicato dalle agenzie del settore, ho condotto le indagini di mercato necessarie per la formazione di una scala di valori di mercato, per la corretta stima del bene.

#### **4) Oggetto dell'incarico e metodologia di stima**

Nel presente paragrafo dirò brevemente, ma essenzialmente, in merito al metodo di stima utilizzato per procedere alla determinazione del valore di mercato del bene acquisito all'attivo.

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

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

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

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

Con il secondo il giudizio sul valore di un bene si determina sulla base di calcoli e



sull'elaborazione di dati acquisiti da ricerche ed indagini di mercato, rilevandosi in definitiva un'applicazione successiva del procedimento sintetico.

L'incarico affidatomi dalla S.V. è finalizzato, oltre alle necessarie verifiche tecnico-giuridiche sull'immobile acquisito all'attivo, alla determinazione del suo valore di mercato, e quindi formulare un giudizio di stima, che esprime la quantità di denaro che alla data odierna e nelle contingenti condizioni di mercato, può essere pagato per esso.

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

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

Nel caso in esame il procedimento più idoneo per la corretta impostazione della stima risulta quello sintetico, sia per quanto detto prima, sia in quanto quello analitico, seppure formalmente più rigoroso, è condizionato da una serie di elementi non generalmente definiti e lasciati quindi alla sensibilità del tecnico estimatore, che rendono tale ultimo procedimento di fatto meno attendibile del primo.

Il procedimento sintetico si basa, di fatto, sulla determinazione di una serie di elementi parametrici tecnico-economici ritenuti nei vari casi significativi, quindi sulla successiva comparazione di tali elementi con altri di realtà immobiliari già note od oggetto di una ricerca di mercato specifica.

L'indagine, come è ovvio, deve tenere conto, al fine di una corretta applicazione di un metodo basato sulla comparazione, delle caratteristiche intrinseche dell'immobile, ma



anche del contesto immobiliare in cui è inserito e, non ultimo, della situazione contingente del mercato immobiliare al momento in cui si procede alla valutazione; mercato che all'attualità sconta ancora gli effetti di una crisi non risolta (gli operatori hanno segnalato modesti indicatori di ripresa) e che, peraltro, è ancora condizionato da una forte offerta di immobili ed una scarsa domanda conseguente il periodo di crisi che si è protratto per diversi anni, e dalla riduzione del credito da parte delle banche.

Peraltro secondo l'estimo classico (cfr. Estimo - Giuseppe Lo Bianco – 2<sup>a</sup> 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 i valori di stima vengono determinati sulla base di prezzi abbastanza recenti e relativi ad immobili comparabili per ubicazione, stato d'uso e consistenza; prezzi desumibili da informazioni dirette o da quanto riportato nelle pubblicazioni del settore, ma evidentemente adeguate per riferirle allo specifico bene oggetto della stima.

Nell'applicazione del procedimento sintetico, al fine di definire le caratteristiche dell'immobile e la sua consistenza commerciale, ho fatto riferimento, rispettivamente, ai p.ti 4.41.1 e 4.4.2 della norma UNI 10750<sup>3</sup>, secondo i quali i parametri oggetto di valutazione sono i seguenti:

---

<sup>3</sup> Tale norma è stata abolita e sostituita dalla UNI EN 15733, ma ritengo utile fare riferimento ai parametri elencati nella precedente norma



p.to 4.4.1.

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;*
- *livello di piano, esposizione, luminosità;*
- *superficie utile, coperta, scoperta ed accessoria;*
- *razionalità distributiva degli spazi interni;*
- *servizi ed impianti tecnologici;*
- *finiture;*
- *pertinenze (balconi, terrazzi, cantina, soffitta, box, posto auto, giardino ecc.);*
- *servizi e comproprietà condominiali;*
- *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 delle terrazze, balconi, patii e giardini;*

c) *le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, soffitte, box ecc*



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 e/o monofamiliare la percentuale di cui al punto c) deve essere considerata pari al 100%. Il computo delle superfici di cui al punto c) non potrà, comunque, eccedere il 10% della somma di cui ai punti a) e b).

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

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

Preciso, anticipando quanto sviluppato nella valutazione, che nel fissare il prezzo a base d'asta del bene acquisito all'attivo, ho tenuto conto che lo stesso verrà proposto al mercato nell'ambito di una procedura concorsuale, pertanto in assenza di quelle garanzie, per vizi, prestate nell'ambito delle vendite ordinarie; ho valorizzato tale mancanza di garanzie con una riduzione percentuale del più probabile valore di mercato nella misura del 5%.

##### **5) Provenienza, regolarità edilizia ed individuazione catastale del locale box**

Secondo quanto si legge nella relazione notarile redatta dal Notaio [REDACTED] con l'atto di compravendita stipulato in data 06.02.1979 dal Notaio [REDACTED] la [REDACTED] [REDACTED] ha acquistato "... un vano pilastrato di mq 1600 circa, ubicato al piano cantinato dell'edificio sito in Palermo, via Giacinto Carini, con accesso dalla discenderia civici 10 e 12 di via Carini ...".





In merito alla regolarità edilizia, nella stessa relazione notarile si legge che "... pare ... [che la I.S.I.] non abbia provveduto ai sensi della legge nazionale 47/1985 e della legge regionale 37/1985 a richiedere la concessione in sanatoria dell'abuso commesso ...", consistente nel "... frazionamento dell'intero vano pilastro in 29 boxes ...".

In realtà, dagli accertamenti condotti presso gli uffici Comunali è emerso quanto di seguito.

Con la licenza di costruzione n. 984 del 22/7/1961 è stata autorizzata la realizzazione dello "... stabile sito in Palermo via Giacinto Carini n. 10 ...", nel quale è stato dichiarato "... agibile – piano scantinato con ingresso dalla via G. Carini n. 14, unico locale di mq 1600 circa ..." (cfr. all.to 5).

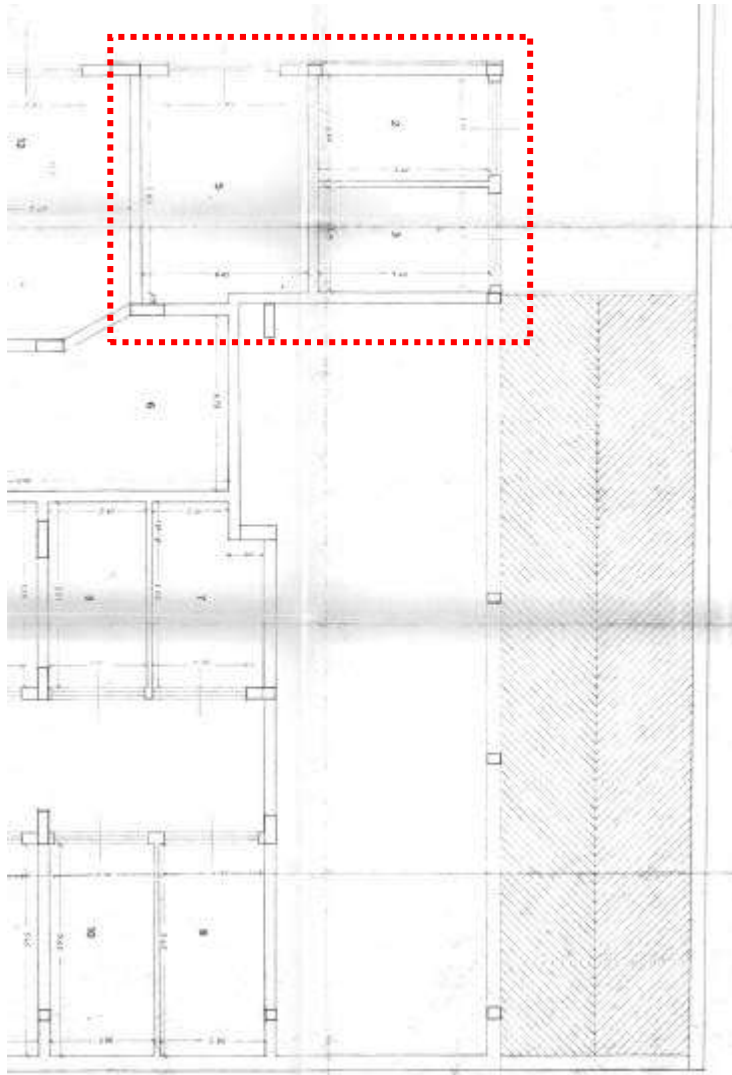
Con l'atto di concessione n. 253 del 12.04.1983 (cfr. all.to 6) l'Assessorato Edilizia Privata del Municipio di Palermo ha autorizzato la I.S.I. alla "... realizzazione al piano cantinato esistente dell'edificio sito in via Carini Giacinto 14 di n° 32 box per auto ...", secondo il progetto sul quale la C.E. si era espressa favorevolmente nella seduta del 27.04.1982.

Previa istruttoria con il rapporto tecnico del 31.10.1983 (cfr. all.to 7), in data 19.12.1983 la Ripartizione di Igiene e Sanità del Municipio di Palermo ha dichiarato "... agibile e quindi non abitabile la costruzione sita ... [in via Giacinto Carini n. 14] e composta – numero trentadue (32) box e corsie di disimpegno ..." (cfr. all.to 8).

Nella successiva immagine riporto lo stralcio del progetto di frazionamento del piano scantinato che comprende l'area, ubicata allo sbarco della rampa che si diparte dal civico



14 della via  
Carini, in cui  
locale box  
della presente.  
Come  
descritto di



Giacinto  
insiste il  
oggetto  
meglio  
seguito, la

configurazione del locale box autorizzata è coerente con lo stato dei luoghi rilevato in occasione del sopralluogo, salvo la riscontrata assenza delle partizioni interne e l'unificazione,



in un unico accesso, dei due distinti vani d'ingresso indicati nel progetto, ubicati all'altezza dello sbarco della rampa di accesso al piano scantinato che si diparte dal civico 14 della via Giacinto Carini; tale ultima modifica non è stata rappresentata nella planimetria catastale che dovrà quindi essere aggiornata.

Le modifiche rilevate non hanno variato la superficie utile ed il volume del locale, regolarizzabili anche con una c.i.l.a. in sanatoria.

Il locale box è identificato catastalmente, nel foglio 31 di Palermo, dalla particella 545 sub. 32, ed è classato in categoria C/6 (box), classe 8ª, con una consistenza di mq 53 ed una rendita di € 112,23, con indirizzo "... Via Giacinto Carini n. 14 Interno 2 piano S1 ..." (cfr. all.to 9), in testa alla "*Impianti Stabilimenti Industriali I.S.I. Soc. in accomandita semplice di Gorgone e C ... [per l'intera] proprietà ...*".

Per completezza di informazione preciso che nel corso del sopralluogo ho accertato che in data 14.02.2011, con la nota prot. 5323, il Comando Provinciale Vigili del Fuoco di Palermo ha contestato la sussistenza di "... gravi difformità ... rispetto ai requisiti minimi di sicurezza previsti dal D.M. 01/02/86 ...", ed ha diffidato "... l'amministratore condominiale ... dall'utilizzare l'autorimessa, sino all'avvenuto rilascio del Certificato di Prevenzione Incendi ...".



**6) Descrizione del locale box identificato catastalmente nel foglio 31 di Palermo, dalla particella 545 sub. 32**

Dagli accertamenti sopralluogo svolti in data 13.12.2023, alla presenza del Curatore fallimentare, è emerso quanto di seguito.

Il locale box insiste al piano scantinato di in un edificio che ricade nella zona semicentrale (Sciuti-Notarbartolo-Villabianca-De Gasperi-Giotto-Nebrodi-Galilei), a nord dell'abitato della città di Palermo, prossima ad importanti assi viari, in un contesto fortemente urbanizzato.



Il piano scantinato si raggiunge imboccando la rampa che si diparte dal civico 14 di via Giacinto Carini, ed allo sbarco della discenderia, superato il cancello metallico con apertura automatizzata (ma servito anche da un ingresso pedonale) subito a sinistra, si apre il primo vano di accesso al locale box identificato catastalmente nel foglio 31 di Palermo, dalla particella 545 sub. 32, chiuso da una serranda metallica avvolgibile cieca (la serranda ha la predisposizione per la motorizzazione, ma non è stato possibile verificarne la funzionalità).



Il locale, che si sviluppa a pianta rettangolare con dimensioni di circa m. 9,40 x 5,80 (circa mq 54 lordi interni), è servito anche da un secondo accesso, anche questo chiuso da una serranda metallica avvolgibile cieca (anche questa con la predisposizione alla motorizzazione); una porzione d'angolo, di circa mq 3, non risulta fruibile, in quanto vi insiste un cavedio che ospita il passaggio di impianti condominiali, riducendo la superficie commerciale utile a circa mq 50.



Subito a sinistra dell'accesso ubicato allo sbarco della rampa, ho rilevato la presenza di un vano non previsto nell'elaborato grafico del progetto autorizzato, pertanto da chiudere; nella valutazione del bene ho detratto l'importo stimato per la chiusura di tale vano.

Il locale è pavimentato con battuto cementizio ed il soffitto e le pareti sono finite ad



intonaco; sia il pavimento sia le pareti presentano ampie porzioni interessate da ammaloramenti.

Il box è servito da impianto elettrico ed idrico, con un buttatoio, ed è gravato da servitù derivanti dalla presenza di tubazioni condominiali.

L'immobile acquisito all'attivo fallimentare, per la sua ubicazione e dimensione, si propone nella fascia alta del mercato degli immobili, aventi la destinazione a box, ricadenti nella zona.



Le valutazioni, riferite ai parametri di cui al paragrafo 4), 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;* [residenziale/buoni/buoni]
- *contesto ambientale ed economico-sociale;* [residenziale]
- *condizioni generali di mercato;* [condizionate dalla crisi del settore]

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

- *anno di costruzione;* [metà anni '60/ 1983 data rilascio agibilità del frazionamento]
- *tipologia della struttura e stato di conservazione e manutenzione;* [c.a./discreto/discreto]
- *livello estetico e qualità architettonica;* [ordinario/ordinaria]
- *livello di piano, esposizione, luminosità;* [scantinato/limitata/limitata]
- *superficie utile, coperta, scoperta ed accessoria;* [vedi successive valutazioni]
- *razionalità distributiva degli spazi interni;* [ambiente unico a pianta rettangolare]
- *servizi ed impianti tecnologici;* [assenti/assenti]
- *finiture;* [ordinarie con ammaloramenti]
- *pertinenze (balconi, terrazzi, cantina, soffitta, box, posto auto, giardino ecc.);* [nessuna]
- *servizi e proprietà condominiali;* [quelle civilistiche]
- *destinazione d'uso e capacità di reddito ..."* [a servizio della residenza/buona].

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 utile del locale box è risultata pari a circa mq 50.

Il locale box, alla data del sopralluogo, era libero da persone e cose.





### **7) Stima del valore di mercato del locale box acquisito all'attivo**

Il locale box oggetto della presente ricade nella zona semicentrale, lato nord, dell'abitato della città di Palermo (Sciuti-Notarbartolo-Villabianca-De Gasperi-Giotta-Nebrodi-Galilei), in un contesto fortemente urbanizzato; la zona è ben servita dai mezzi pubblici, con una buona presenza di strutture pubbliche e di attività commerciali a servizio della residenza.

Per la sua localizzazione e la dimensione rilevata, ritengo che l'immobile possa destare una buona appetibilità per il mercato immobiliare dei beni a servizio della residenza.

Sulla base delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche prima descritte, della consistenza calcolata, e sulla scorta sia delle informazioni assunte sia di quanto rilevato nell'ultimo periodo<sup>4</sup>, il più probabile valore del locale box può essere stimato pari a [(mq 50,00 x €/mq. 1.650,00<sup>5</sup> x 0,95<sup>6</sup>) - € 9.000,00<sup>7</sup>] **€ 69.500,00 in c.t.**

Nella individuazione del parametro di valutazione ho fatto riferimento, oltre che ai dati richiamati nella nota (quotazioni OMI e Borsino Immobiliare), anche ai dati ricavati dalle offerte per immobili comparabili, ricadenti in prossimità di quello acquisito all'attivo, comprese tra un minimo di circa €/mq 1.100,00 ed un massimo di oltre €/mq 2.000,00, con una media di circa €/mq 1.550,00; si tratta di offerte di vendita che debbono scontare le riduzioni derivanti dalle

<sup>4</sup> I prezzi specifici per locali box ricadenti nella zona semicentrale nord di Palermo (Sciuti-Notarbartolo-Villabianca-De Gasperi-Giotta-Nebrodi-Galilei), in condizioni normali, sono risultati, nel secondo semestre 2022, compresi in un intervallo che va da un minimo di €/mq. 1.450,00 ad un massimo di €/mq. 1.850,00 (Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'O.M.I.); le quotazioni attuali pubblicate dal Borsino Immobiliare indicano un intervallo che va da un minimo di circa €/mq. 1.200,00 ad un massimo di quasi €/mq. 1.800,00; i prezzi medi delle offerte da parte degli operatori immobiliari sono risultati, sulla base di un campione di 6 comparabili (di cui uno relativo ad un locale box limitrofi a quello oggetto della presente), pari a circa €/mq 1.550,00, con prezzi minimi di quasi €/mq 1.100,00 e prezzi massimi di poco superiori a €/mq 2.000,00 (si tratta di richieste che, nella fase conclusiva della compravendita, sono soggette, mediamente, a riduzioni di almeno il 10%);

<sup>5</sup> Nella scelta del parametro di valutazione (ho fatto riferimento alla richiesta formulata per un locale box insistente nello stesso scantinato, ridotto del 10%), ho tenuto conto dell'ubicazione del box, della sua dimensione, dello stato d'uso e delle finiture rilevate

<sup>6</sup> Riduzione del 5% che tiene conto che l'immobile sarà proposto al mercato in assenza di garanzie per vizi e difetti

<sup>7</sup> Stima del costo per la presentazione della c.i.l.a. tardiva, la chiusura del vano interno non previsto progettualmente, l'aggiornamento della planimetria catastale e la partecipazione alle spese per l'ottenimento del Certificato di Prevenzione Incendi



trattative, stimabili in circa il 10%:

n	ubicazione	piano	sup.	stato	prezzo	prezzo/mq	agenzia
1	via Croce Rossa	S1	27	buono	€ 49.000,00	€ 1.814,81	Elleci Servizi Immobiliari
2	via Val di Mazara	S1	200	discreto	€ 215.000,00	€ 1.075,00	Immobil Services
3	via G. Carini	S1	14		€ 26.000,00	€ 1.857,14	Immobiliare Alma
4	viale del Fante	S1	13		€ 27.000,00	€ 2.076,92	Privato
5	via Monte Cuccio	S1	45	ottimo	€ 60.000,00	€ 1.333,33	Aldini
6	via Monte Cuccio	S1	30	buono	€ 35.000,00	€ 1.166,67	Aldini

## **7) Conclusioni**

Con provvedimento del 07.09.2023 la S.V. ha autorizzato l'Avv. Costantino Ciofalo, Curatore del fallimento della Impianti Stabilimenti Industriali I.S.I. di Gorgone & C., a conferirmi l'incarico di procedere alla stima di un locale box insistente in uno scantinato con accesso dalla via Giacinto Carini n. 14 – Palermo.

Effettuati gli accertamenti tecnici e documentali, nonché l'ispezione sopralluogo dell'immobile e le necessarie indagini di mercato, sono pervenute alle conclusioni/valutazioni riepilogate nella seguente scheda sintetica

### **Scheda riepilogativa Lotto Unico**

#### **Locale box sito in Palermo, via Giacinto Carini n. 14, piano**

#### **scantinato, identificato nel foglio 31 dalla particella 545 sub. 32**

Locale box sito in Palermo, ubicato al piano scantinato con accesso dal civico 14 della via Giacinto Carini, ricavato dal frazionamento di un unico locale (pervenuto alla Società fallita con l'atto di compravendita stipulato in data 06.02.1979 dal Notaio [REDACTED], autorizzato con la concessione edilizia 253 del 12.04.1983, identificato, nel foglio 31, dalla particella 545 sub. 32 e classato in categoria C/6 (box), classe 8°, con una consistenza di mq 53 ed una rendita di € 112,23, con indirizzo "... Via Giacinto Carini n. 14 Interno 2 piano S1 ...", in testa alla



[per l'intera] *proprietà ...*", dichiarato agibile in data 19.12.1983, composto da un unico ambiente a pianta rettangolare con pavimentazione in battuto e finitura ad intonaco, con punto idrico, interessato da diffusi ammaloramenti, con una consistenza commerciale di circa mq. 50; stima del più probabile valore di mercato € 69.500,00;

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

Palermo 03.04.2024

Il Consulente Tecnico

(Ing. Giuseppe D'Addelfio)



