

Studio Raffaele Longo
Avvocati

TRIBUNALE DI PALERMO

SEZIONE FALLIMENTI

G.D. DOTT.SSA RAFFAELLA VACCA

PROCEDIMENTO N. 31/08 R.G.

FALLIMENTO DELLA

[REDACTED] S.n.c.

CONSULENZA TECNICA DI STIMA

DELL'IMMOBILE SITO IN PALERMO, VIA PAOLO PATERNOSTRO N. 94

CURATORE AVV. MAURIZIO FRATANTONIO



Tribunale di Palermo

Sezione Fallimenti

G.D. Dott.ssa Raffaella Vacca

Curatore Avv. Maurizio Fratantonio

Procedimento n. 31/08 R.G.

Fallimento della [REDACTED] S.n.c.

Relazione di consulenza tecnica di stima dell'immobile acquisito all'attivo fallimentare

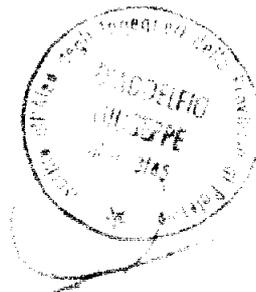
Ufficio sito in Palermo, con accesso dal civico 94 della Via Paolo Paternostro, ubicato al piano terra, identificato catastalmente nel foglio 121 dalla particella 407 sub. 58

1) Premessa

Con nota dell'11 febbraio 2009 il Curatore del fallimento della [REDACTED] S.n.c., Avv. Maurizio Fratantonio mi ha nominato "... consulente tecnico per la stima degli immobili di pertinenza del fallimento ...", precisando che "... sono certamente acquisiti all'attivo, giusta sentenza trascritta in data 04.06.2008, nn. 32713/22765 ... gli immobili siti in Palermo Via Paolo Paternostro 94, al NCEU foglio 121 p.lla 120 sub. 24, foglio 121 p.lla 122 sub. 20, foglio 121 p.lla 407 sub. 47 (graffati) ...".

Dopo avere effettuato le prime ricerche catastali, con istanza n. 125/09 del 27 marzo 2009 ho rappresentato al Settore Edilizia Privata del Comune di Palermo che l'immobile acquisito all'attivo fallimentare era "... già individuato catastalmente nel foglio 121 di Palermo dalle particelle 407 sub. 6 e 407 sub. 7 ... [che] con atto di fusione catastale del 14 aprile 1999, sono state fuse alle limitrofe particelle di proprietà della [REDACTED] S.r.l. ... [ed all'esito] identificate dall'unica particella 407 sub. 47 ...".

Ho evidenziato all'Ufficio che "... tale ultima particella ... è rappresentata catastalmente



come graffiata alle particelle 121 sub. 24 e 122 sub. 20 di proprietà della [redacted]
 [redacted] i. ...", per cui "... dovendo procedere ad un nuovo frazionamento che distingue l'immobile
 di proprietà della fallita Z [redacted] c. dagli immobili della [redacted] gli
 [redacted] S.r.l. ...", ho richiesto gli eventuali atti amministrativi relativi all'eventuale fusione
 urbanistica. Dopo avere preso visione del fascicolo edilizio dell'edificio in cui insiste
 l'immobile acquisito all'attivo, con istanza n. 218/09 del 08 giugno 2009 ho reiterato la
 richiesta di un risposta ufficiale da parte dell'Ufficio, al quale ho in ultimo formalizzato una
 diffida con nota n. 296/09 del 03 settembre 2009.

Con nota prot. n. 711381 del 02 ottobre 2009 il Dirigente del Servizio Concessioni
 ed Autorizzazioni Edilizie mi ha comunicato che "... non sono stati riscontrati agli atti ... [dell']
 Ufficio richieste relative alla fusione degli immobili di che trattasi ...".

Conclusa tale fase propedeutica, con nota n. 402/09 del 23 dicembre 2009 ho
 rappresentato sia all'Avv. Maurizio Fratantonio, sia all'Avv. [redacted] Curatore del
 fallimento della [redacted] S.r.l., la necessità di procedere alla
 divisione catastale delle unità immobiliari afferenti ai due fallimenti, ripristinando l'originaria
 configurazione, antecedente la fusione catastale.

Con nota del 29 aprile 2011 l'Avv. Maurizio Fratantonio, ottenuti i necessari assensi,
 mi ha comunicato l'autorizzazione del Sig. G.D. alla prosecuzione delle operazioni di
 consulenza, concluse con il deposito della relazione del 21 novembre 2011, all'esito delle
 quali l'immobile acquisito all'attivo del fallimento della [redacted] S.n.c. è
 stato identificato, nel foglio 121 di Palermo, dalla particella 407 sub. 58.

Concluse le attività propedeutiche ho proceduto alla stima dell'immobile.

La presente relazione riassume le risultanze degli accertamenti svolti ed espone le
 valutazioni a cui sono pervenuto con riferimento all'immobile acquisito all'attivo del
 fallimento della [redacted] S.n.c.



2) Bene oggetto della stima

Per quanto scritto in premessa, l'immobile oggetto della presente relazione di stima è quello oggi identificato, nel foglio 121 di Palermo, dalla particella 407 sub. 58, già identificato nello stesso foglio dalle particelle 407 sub. 6 e 407 sub. 7 (prima fuse nell'unica particella 407 sub. 47, a sua volta fusa alle particelle 120 sub. 24 e 122 sub. 20 acquisite all'attivo del fallimento della [REDACTED] S.r.l.)

3) Provenienza, individuazione catastale e regolarità edilizia dell'immobile acquisito all'attivo fallimentare

L'immobile oggetto della presente è pervenuto alla Società fallita in forza dell'atto n. 95100 di rep. stipulato dal Notaio Giuseppe Maniscalco in data 29 aprile 1993, registrato a Palermo in data 12 maggio 1993 al n. 5614 e trascritto in data 27 maggio 1993 ai nn. 21381/16039 (cfr. all.to 1), in forza del quale la [REDACTED] S.n.c. ha acquistato dalla [REDACTED] C. S.a.s. "... la piena proprietà delle seguenti unità immobiliari agibili ubicate al piano terra, facenti parte dell'edificio ... sito in Palermo via Paolo Paternostro n. 94 e precisamente:

- la terza unità immobiliare percorrendo il corridoio condominiale in senso antiorario, posta a quota + 1,40 ... composta da un ampio locale pilastrato, altri due locali, un ripostiglio, due w.c. e spazi di disimpegno, contraddistinta con il numero interno quattro. Confinante con androne di ingresso, con pozzo di luce, con la compratrice e con unità di cui appresso. Catastata alla partita 204253, foglio 121, particella 407 sub. 7;
- la quarta unità immobiliare percorrendo il corridoio condominiale in senso antiorario, posta a quota + 1,40 ... composta da tre locali e un w.c. con anti w.c., contraddistinta con il numero interno tre. Confinante con androne di ingresso, con pozzo di luce e con unità sopradescritta. Catastata alla detta partita e foglio, particella 407 sub. 6 ...".

A seguito della procedura catastale di cui ho scritto in premessa, l'immobile oggetto



della presente è oggi identificato catastalmente nel foglio 121 del Catasto Fabbricati di Palermo, con indirizzo "... Via Paolo Paternostro n. 94 p. T ...", dalla particella 407 sub. 58 e classato in categoria A/10 (uffici e studi privati), classe 5ª, con una consistenza di 10,5 vani ed una rendita di € 4.094,21, ancora catastalmente in testa sia alla fallita [REDACTED] S.n.c. sia alla [REDACTED] S.r.l. (anch'essa fallita e già proprietaria dell'immobile confinante, ma senza alcun titolo di proprietà sull'odierna 407 sub. 58, già 407 sub. e 407 sub. 7) (cfr. all.to 2).

In merito alla regolarità edilizia della costruzione in cui insiste l'immobile, sulla scorta della documentazione richiesta ed acquisita presso il Settore Edilizia Privata del Comune di Palermo, è emerso quanto di seguito.

L'edificio, ubicato ad angolo tra la via Paolo Paternostro e p.zza Giovanni Amendola, è stato realizzato dalla [REDACTED] & C. S.a.s.¹ in forza dell'originaria concessione edilizia n. 677 del 13 gennaio 1979 e della successiva concessione in variante n. 300 del 19 ottobre 1988 (cfr. all.ti 4 e 5).

La costruzione è stata autorizzata previa costituzione del vincolo di non edificazione e del vincolo di destinazione a parcheggio costituiti con l'atto n. 87992 di rep. a firma autenticata dal Notaio Giuseppe Maniscalco del 12 settembre 1988, registrato a Palermo in data 14 settembre 1988 al n. 2091 e trascritto in data 15 settembre 1988 ai nn^{ri} 38288/28853 (cfr. all.to 6).

Previo istruttoria favorevole di cui al "Rapporto tecnico per l'abitabilità" del 04 giugno 1992 (cfr. all.to 7) e la certificazione di conformità e fine lavori del 26 giugno 1992 (cfr. all.to 8), in data 01 luglio 1992 la Ripartizione Igiene e Sanità del Municipio di Palermo ha rilasciato il certificato prot. 3227 (cfr. all.to 9) con il quale sono state dichiarate abitabili le

¹ La [REDACTED] C. S.a.s. è subentrata agli originari titolari delle concessioni edilizie con l'atto di voltura del 10 ottobre 1989 (cfr. all.to 3)



unità immobiliari fuori terra dell'edificio ed agibili gli immobili del piano cantinato, del piano seminterrato e del piano terra e, tra queste ultime, "... al piano terra, accessibile da Via P. Paternostro n/94 ... [la] terza unità immobiliare percorrendo il corridoio condominiale in senso antiorario, posta a quota + 1,40 composta da un ampio locale pilastrato, altri due locali, un ripostiglio, due w.c. e spazi di disimpegno [e la] quarta unità immobiliare percorrendo il corridoio condominiale in senso antiorario, posta a quota + 1,40, composta da tre locali e un w.c. con anti w.c. ...", oggetto della presente.



4) Metodologia di stima

L'incarico affidatomi è finalizzato, oltre alle verifiche sulla identificazione catastale ed alla regolarità urbanistica del bene acquisito all'attivo del fallimento, alla determinazione del suo più probabile valore di mercato, e quindi formulare un giudizio di stima che esprima la quantità di denaro che all'attualità, nel contesto immobiliare in cui è inserito 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, ovvero valutazione della quantità di denaro che all'attualità, momento in cui si effettua la stima, può essere pagato per esso in condizioni di libero mercato e libera contrattazione.

Nel caso in esame il procedimento più idoneo per la corretta impostazione della stima risulta dall'applicazione sia di quello sintetico, residuando quello analitico ad una semplice attività di verifica.

Il procedimento sintetico si basa, di fatto, sulla determinazione di una serie di elementi 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 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 principalmente della situazione contingente del mercato immobiliare al momento in cui si procede alla valutazione.



Il procedimento analitico è basato sulla redditività del bene, sulla scorta di un valore attendibile e correlato al mercato immobiliare al momento in cui si effettua la stima, di tale parametro.

Si tratta comunque, per entrambi i procedimenti, di metodi comparativi, che tengono conto 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 (di fatto il procedimento basato sulla capitalizzazione dei presumibili redditi consiste in una successiva applicazione del procedimento sintetico).

Le fonti di reperimento dei dati di analisi possono essere le più varie, ma tra queste, per l'applicazione del procedimento sintetico, assumono rilevante valore quelle relative ai dati storici, cioè i prezzi, che se recenti e relativi ad immobili comparabili per ubicazione e caratteristiche offrono importanti elementi di indirizzo.

Si ricorda che secondo l'estimo classico (cfr. Estimo - Giuseppe Lo Bianco - 2^a ed. amp) *"... il prezzo è un valore storico ... già attribuito dal mercato al bene economico che si considera ... è quindi avvenuto ... è un fatto del passato; il valore di stima è un valore ipotetico emesso da un giudizio in sede di previsione ..."*.

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

E' evidente che la stima dei valori di mercato, in quanto oggetto di ipotesi, deve tenere conto anche dei fatti storici del mercato immobiliare, cioè dei prezzi, mentre per l'applicazione del procedimento analitico assumono rilevante valore i dati storici desumibili da contratti di locazione, in essere o pregressi, per immobili comparabili per caratteristiche e destinazione.



5) Descrizione dell'immobile oggetto degli accertamenti e della stima

L'immobile in argomento insiste al piano terra di un edificio che ricade nella zona centrale della città di Palermo (cfr. foto 1), in prossimità della piazza Castelnovo e degli importanti assi viari di via Libertà, via Sammartino e via Dante (cfr. foto 2 e 3).

L'edificio, ultimato come già scritto all'inizio degli anni '90, presenta una caratteristica architettura (cfr. foto 4) e si sviluppa con un piano terra, due piani ammezzati e sei piani in elevazione, oltre ad un piano cantinato, e vi si accede dal civico 94 della via Paolo Paternostro (cfr. foto 5).

Entrando nell'androne condominiale, sulla sinistra si trova una breve rampa che conduce all'immobile in argomento (cfr. foto 6 e 7).

Allo sbarco della scala si trovano due porte di capo-scala; sulla destra quella individuata dall'interno 5, attraverso la quale si accede all'immobile; sulla sinistra una seconda porta dalla quale si accede ad un servizio-ripostiglio in uso al condominio (cfr. foto 8)²; circostanza quest'ultima che non trova alcun supporto negli atti acquisiti, dai quali non risulta un suo trasferimento a favore del Condominio.

Accedendo dalla porta di tipo blindato, individuata dall'interno 5, si raggiunge un piccolo disimpegno (cfr. foto 9) alla cui sinistra si trova un primo ambiente a pianta rettangolare caratterizzato dalla presenza di un pilastro/cavedio, rivestito da un manufatto

² Relativamente a tale circostanza debbo segnalare che il servizio-ripostiglio in uso al condominio, sulla scorta degli atti acquisiti risulta di proprietà della Società fallita ed oggi acquisito all'attivo. Infatti nel progetto di variante sul quale la C.E. si è espressa favorevolmente in data 14 gennaio 1992 (cfr. all.to 10), tale ambiente faceva parte integrante dell'unità immobiliare di piano terra in argomento con accesso dal suo interno; peraltro, nella originaria planimetria catastale che rappresentava la particella 407 sub. 6 (cfr. all.to 11), tale ambiente era compreso nell'unità immobiliare, seppure con porta d'ingresso autonomo



già utilizzato come espositore; una delle pareti che delimita tale ambiente è in mattoni grezzi, mentre l'altra parete, confinante con la chiostrina condominiale, è rivestita con una parete mobile/espositore dietro la quale sono collocate le macchine dell'impianto di climatizzazione, oggi in disuso, a servizio dell'intero immobile, (cfr. foto 11 e 12).

Subito a destra dell'ingresso si trova un secondo ambiente a pianta rettangolare, anch'esso confinante con la chiostrina condominiale (cfr. foto 13 e 14) dal quale, attraverso una porta interna, si raggiunge un ampio salone a pianta irregolare.

Tale ambiente è privo di affaccio diretto all'esterno, fatta eccezione per le porzioni limitrofe a due chiostrine condominiali; analogamente al primo ambiente descritto, una delle pareti, ed in particolare quella al confine sud, è in mattoni al grezzo (cfr. foto da 15 a 20).

Attraverso un vano all'estremità nord del salone (cfr. foto 21) si raggiunge la zona in cui sono ubicati i servizi.

Accedendo dal salone prima descritto, si trovano, in progressione, un primo disimpegno (cfr. foto 22) che distribuisce un servizio w.c. (cfr. foto 23) ed un piccolo ambiente (già adibito ad ufficio) confinante con la chiostrina condominiale (cfr. foto 24 e 25). Un secondo disimpegno (cfr. foto 26), a seguire il primo, distribuisce un altro servizio w.c. (cfr. foto 27) e due ripostigli, a pianta irregolare, uno dei quali corredato di una pilozza (cfr. foto da 28 a 31)

La distribuzione interna dell'immobile è rappresentata nella planimetria catastale allegata (cfr. all.to 12).

Le finiture interne dell'immobile sono di tipo corrente, correlate alla pregressa destinazione e differenziante nei diversi ambienti.

I pavimenti sono in massima parte in mattoni di marmo con battiscopa dello stesso materiale; si differenzia l'ingresso, pavimentato con parquet di legno ed alcune porzioni del salone predisposte per pavimenti in applicazione (tipo moquette), mentre i servizi ed uno



dei ripostigli sono pavimentati con piastrelle di ceramica.

Le pareti di tutti gli ambienti sono finite ad intonaco o rivestite con pannellature; quelle dei servizi e di uno dei ripostigli sono rivestite con piastrelle di ceramica a tutta altezza.

I soffitti sono finiti ad intonaco e successiva tinteggiatura, salvo che nella zona dei servizi, dove è presente un controsoffitto.

Le porte interne sono in tamburato, finitura noce, mentre gli infissi esterni che si affacciano sulle chiostrine sono in alluminio.

Non è stato possibile effettuare alcuna verifica sulla funzionalità dell'impiantistica interna; peraltro l'immobile, privo di affaccio diretto all'esterno se non quello verso le chiostrine, è servito da un impianto di climatizzazione con distribuzione a mezzo di grigliette posizionate nella parte alta delle pareti, del quale non è stato però possibile verificare la funzionalità.

Gli accertamenti sopralluogo non hanno evidenziato particolari ammaloramenti o significative manifestazioni di umidità.

In termini metrici l'immobile ha una superficie commerciale complessiva, valutata sulla base delle indicazioni della norma UNI 10750³, di circa mq. 270, con una altezza

³ Al p.to 4.4.2. le norme indicano che "... 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:



media di circa m. 2,35/2,40.

L'immobile, alla data del sopralluogo, era libero da persone e cose ed immediatamente proponibile al mercato immobiliare con destinazione diversa dalla residenza.

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 ...*



6) Valutazione dell'immobile

Nei precedenti paragrafi della presente ho dato delle indicazioni sulla localizzazione dell'immobile e sulle sue caratteristiche generali.

L'immobile si inserisce in un contesto caratterizzato dalla presenza di edilizia sia di tipo residenziale sia destinata al terziario, che negli ultimi anni ha destato, e continua a destare per la sua localizzazione, uno spiccato interesse da parte del mercato immobiliare.

Nella zona è presente una buona rete di servizi e di strutture a servizio sia della residenza sia del terziario.

Ai fini della successiva stima ho fatto riferimento ai parametri indicati al p.to 4.4.1 della norma UNI 10750 e, nello specifico:

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

- *assetto urbanistico, servizi e collegamenti;* [zona centrale, ben servita];

- *contesto ambientale ed economico-sociale;* [alto];

- *condizioni generali di mercato;* [buone per la specifica zona];

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

- *anno di costruzione* [inizio anni '90];

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

- *livello estetico e qualità architettonica;* [buono/alta];

- *livello di piano, esposizione, luminosità;* [piano terra privo di affaccio esterno];

- *superficie utile, coperta, scoperta ed accessoria;* [mq. 270 circa];

- *razionalità distributiva degli spazi interni;* [modesta];

- *servizi ed impianti tecnologici;* [ordinari];

- *finiture;* [ordinarie];

- *pertinenze (balconi, terrazzi, cantina, soffitta, box, posto auto, giardino ecc.);* [nessuna];



- servizi e proprietà condominiali; [quelli civilistici];

- destinazione d'uso e capacità di reddito ...⁶ [uffici e studi privati/discreta];

Ho inoltre tenuto conto dei seguenti elementi specifici:

- la presenza, anche quale sola predisposizione, dell'impianto di climatizzazione centralizzato;
- il tipo e lo stato di conservazione delle porte interne e dei serramenti esterni⁴;
- gli apparecchi dei servizi w.c.⁵;
- la tipologia e lo stato d'uso dei pavimenti e delle finiture delle pareti;
- l'assenza di affaccio all'esterno e la ridotta areazione naturale (che avviene solo attraverso le chiostre), con la conseguente necessità di supplire, sia per l'illuminazione sia per l'areazione, con impianti specifici.

Sulla base delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche prima descritte e della consistenza calcolata, e sulla scorta sia delle informazioni assunte sia di quanto rilevato nell'ultimo periodo⁶, il più probabile valore di mercato dell'immobile sito in Palermo, Via Paolo Patemostro n. 94, identificato, nel foglio 121 di Palermo, dalla particella 407 sub. 58, può essere stimato pari a (mq. 270,00 x €/mq 1.800,00) € 485.000,00 in c.t.

⁴ Sia le porte interne in tamburato, sia gli infissi esterni in alluminio, sono in discreto stato manutentivo.

⁵ Nei servizi, in discreto stato di conservazione, sono presenti gli usuali sanitari.

⁶ I prezzi specifici per immobili destinati ad uffici ricadenti nella zona, in condizioni normali, sono risultati, nel secondo semestre 2011, compresi in un intervallo che va da un minimo di circa 1.750,00 ad un massimo di circa 2.350,00 €/mq; quotazioni desunte dalla banca dati dell'Osservatorio dei valori immobiliari dell'Agenzia del Territorio - periodo secondo semestre 2011;



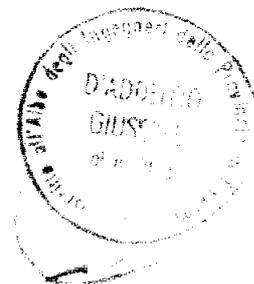
7) Conclusioni

Con nota dell'11 febbraio 2009 il Curatore del fallimento della [REDACTED] S.n.c., Avv. Maurizio Fratantonio mi ha nominato "... consulente tecnico per la stima degli immobili di pertinenza del fallimento ...", precisando che "... sono certamente acquisiti all'attivo, giusta sentenza trascritta in data 04.06.2008, nn. 32713/22765 ... gli immobili siti in Palermo Via Paolo Paternostro 94, al NCEU foglio 121 p.la 120 sub. 24, foglio 121 p.la 122 sub. 20, foglio 121 p.la 407 sub. 47 (graffati) ...".

Accertato che l'immobile acquisito all'attivo del fallimento era stato oggetto di una fusione catastale con altro immobile di altra società (si tratta dell'immobile della [REDACTED] S.r.l., società anch'essa fallita), e che presso gli archivi del Servizio Concessioni ed Autorizzazioni Edilizie del Comune di Palermo "... non sono stati riscontrati agli atti ... [dell'] Ufficio richieste relative alla fusione degli immobili di che trattasi ...", ho proceduto alla nuova catastazione dell'immobile, identificandolo univocamente, nel foglio 121 di Palermo, con la particella 407 sub. 58.

L'immobile acquisito all'attivo del fallimento della [REDACTED] S.n.c. insiste al piano terra di un edificio individuato toponomasticamente dal civico 94 della Via Paolo Paternostro, nella zona centrale della città di Palermo, ed è pervenuto alla Società fallita in forza dell'atto n. 95100 di rep. stipulato dal Notaio Giuseppe Maniscalco in data 29 aprile 1993, registrato a Palermo in data 12 maggio 1993 al n. 5614 e trascritto in data 27 maggio 1993 ai nn 21381/16039.

L'immobile è oggi identificato catastalmente nel foglio 121 del Catasto Fabbricati di Palermo, con indirizzo "... Via Paolo Paternostro n. 94 p. T ...", dalla particella 407 sub. 58 e classato in categoria A/10 (uffici e studi privati), classe 5ª, con una consistenza di 10,5 vani ed una rendita di € 4.094,21, ancora catastalmente in testa sia alla fallita [REDACTED] S.n.c. sia alla [REDACTED] S.r.l. (anche essa fallita e



già proprietaria dell'immobile confinante, ma senza alcun titolo di proprietà sull'odierna 407 sub. 58, già 407 sub. e 407 sub. 7).

L'edificio in cui insiste l'immobile, è stato realizzato in forza della concessione edilizia n. 677 del 13 gennaio 1979 e della successiva concessione in variante n. 300 del 19 ottobre 1988 e l'immobile oggetto della presente è stato dichiarato agibile con il certificato prot. 3227 rilasciato in data 01 luglio 1992 dalla Ripartizione Igiene e Sanità del Municipio di Palermo.

L'immobile, ubicato al piano terra e con destinazione d'uso specifico ad ufficio/studio privato, si compone di ingresso, due ambienti, un grande salone, due servizi w.c., due ripostigli ed un ulteriore ambiente, nonché di un ulteriore ripostiglio con accesso indipendente dall'esterno (attualmente in uso al condominio).

Per ciò che riguarda le finiture e lo stato d'uso e l'impiantistica rinvio a quanto descritto nell'apposito paragrafo.

Sulla base dei criteri esposti negli appositi paragrafi ed adottando il procedimento sintetico sulla base dei dati consuntivi noti, il più probabile valore di mercato dell'immobile può essere stimato pari a € 485.000,00.



Scheda descrittiva

Immobile destinato ad ufficio/studio privato, sito in zona centrale di Palermo, via Paolo Paternostro n. 94, ubicato al piano terra, identificato catastalmente nel foglio 121 del Catasto Fabbricati di Palermo, con indirizzo "... Via Paolo Paternostro n. 94 p. T ...", dalla particella 407 sub. 58 e classato in categoria A/10, classe 5ª, con una consistenza di 10,5 vani ed una rendita di € 4.094,21, ancora catastalmente in testa sia alla fallita [REDACTED] S.n.c. sia alla [REDACTED] S.r.l. (anche essa fallita e già proprietaria dell'immobile confinante, ma senza alcun titolo di proprietà sull'odierna 407 sub. 58, già 407 sub. e 407 sub. 7), pervenuto alla Società fallita in forza dell'atto n. 95100 di rep. stipulato dal Notaio Giuseppe Maniscalco in data 29 aprile 1993, registrato a Palermo in data 12 maggio 1993 al n. 5614 e trascritto in data 27 maggio 1993 ai nn° 21381/16039, insistente in un edificio realizzato in forza della concessione edilizia n. 677 del 13 gennaio 1979 e della successiva concessione in variante n. 300 del 19 ottobre 1988 e dichiarato agibile con il certificato prot. 3227 rilasciato in data 01 luglio 1992 dalla Ripartizione Igiene e Sanità del Municipio di Palermo, composto da un ingresso, due ambienti, un grande salone, due servizi w.c., due ripostigli ed un ulteriore ambiente, nonché da un ulteriore ripostiglio con accesso indipendente dall'esterno (attualmente in uso al condominio), finito al civile e privo di affaccio diretto verso l'esterno (salvo che verso due chiostrine condominiali) con una consistenza commerciale di circa mq. 270,00: stima del valore di mercato da porre a base d'asta € 485.000,00.

In adempimento al mandato conferitomi rassegno la presente, restando a completa disposizione per ogni eventuale chiarimento o ulteriore accertamento.

Palermo

19 SET. 2012

