

TRIBUNALE DI PALERMO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E.S. DOTT.SSA RAFFAELLA VACCA

PROCEDIMENTO N° 548/99 R.G.ES.

ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE

PROMOSSA DALLA

BANCA REGIONALE SANT'ANGELO S.p.A.

CONTRO


RELAZIONE TECNICA DI STIMA

DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

Tribunale di Palermo

Sezione Esecuzioni Immobiliari

G.Es. Dott.ssa Raffaella Vacca

Procedimento n° 548/99 R.G.Es.

Espropriazione immobiliare promossa dalla Banca Regionale

Sant'Angelo S.p.A. contro

Relazione tecnica di stima - LOTTO B

Premessa

Con provvedimento del giorno 30 maggio 2001 il Sig. G.Es. mi ha nominato

Foto 1 - La rampa di accesso al locale cantinato che si raggiunge dalla strada con le scale
Contabile Di Cernusco per la stima del compendio immobiliare oggetto del procedimento

esecutivo n° 548/99, rinviando al successivo 05 dicembre per il conferimento dell'incarico.

In tale data, dopo avere prestato il giuramento di rito, il Sig. G.Es. mi ha esplicitato i termini dell'incarico, ponendomi i seguenti quesiti:

...

1) Dica l'esperto, esaminati gli atti ed i documenti della procedura, se gli estremi indicati nell'atto di pignoramento (estremi che metterà in evidenza nella sua relazione), sono corrispondenti a quelli indicati nel pignoramento e sono sufficienti ad identificare l'immobile pignorato.

In caso affermativo:

2) completi la descrizione dei beni oggetto del pignoramento, anche con rilievi grafici e fotografici (sia esterni che interni) con i seguenti dati: ubicazione dello stabile, natura del bene, consistenza, piano e dati catastali aggiornati: se trattasi di immobile non censito produca gli estremi di denuncia al catasto e, qualora non sia mai stato

Foto 2 - La porzione del locale cantinato, a sinistra entrando dalla rampa di accesso
censito, provveda al relativo accatastramento.

3) descriva le coerenze e determini il valore di mercato del bene pignorato con stretto

riferimento ai limiti in cui è stato colpito dal pignoramento, esponendo gli elementi ed i criteri della sua stima e procedendo, se necessario, alla formazione di più lotti;

4) riferisca circa la possibilità di divisione dei beni in caso di comproprietà;

5) precisi se i beni stessi siano liberi o occupati (ed in tal caso a quale titolo), indicando gli estremi della eventuale trascrizione o registrazione, e se i beni siano gravati da usufrutto o da altri diritti reali;

6) accerti la conformità o le eventuali difformità in relazione alla legislazione in materia urbanistica, con particolare riferimento alla legge n. 47 del 1985;

Foto 3 - controllo della provvisoria e l'attuale intestazione del bene; sul fondo si vede la struttura in alluminio e vetri con la quale è stata chiusa una parte che in profondità si estende occupando anche l'intercapedine sottostante; la rampa di accesso è in ferro e si vede la sua estremità.

7) effettui la descrizione e l'identificazione per la vendita e, in caso di più lotti, proceda al riepilogo generale con una sintetica descrizione di ciascun lotto e l'indicazione del valore attribuito ..."

La presente relazione riepiloga le attività svolte e le conclusioni cui sono pervenuto dopo avere ultimato lo studio dei documenti, gli accertamenti catastali e quelli sopralluogo, nonché le indagini di mercato per la stima del prezzo a base d'asta di uno degli immobili oggetto dell'incarico, indicato come **Lotto B**.

Bene oggetto dell'incarico

L'immobile oggetto della presente relazione di stima è quello indicato come lotto "B" nell'elenco generale dei beni da stimare, cioè il locale, sito in Palermo, Via Di Gregorio 2/A, ubicato al piano cantinato, denunciato con scheda n° 5712 del 21 aprile 1982, confinante con la via Di Gregorio, con la rampa di accesso al locale e con un immobile complanare.

Tale immobile è stato sottoposto a pignoramento immobiliare per una quota pari alla metà indivisa

Foto 4 - La porzione del locale cantinato che si sviluppa sul lato lungo della "L" in cui è configurato; sul fondo si vede la struttura in alluminio e vetri con la quale è stata chiusa una parte che in profondità si estende occupando anche l'intercapedine sottostante; la rampa di accesso è in ferro e si vede la sua estremità.

Nel presente paragrafo dirò brevemente, ma essenzialmente, in merito al metodo di

stima utilizzato per procedere alla determinazione del valore di mercato dei beni.

E' 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 oggetto dell'esecuzione, 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

Foto 6 - La porta di accesso al servizio w.c.; anche qui si notano gli ammaloramenti delle pareti per infiltrazioni di acqua

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 all'arbitrio 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.

Foto 7 - L'interno del servizio w.c.

L'indagine come è ovvio dovrà tenere conto, al fine di una corretta applicazione di un metodo basato sulla comparazione, delle caratteristiche intrinseche dell'immobile, ma anche del contesto 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 si presenta in leggera ripresa, rispetto ad un lungo periodo di stasi, seppure ancora condizionato da una forte offerta di immobili ed una scarsa domanda conseguente il periodo di crisi che si è protratto per diversi anni.

Il procedimento analitico basato sulla capitalizzazione del reddito sarà sviluppato, laddove ritenuto conducente, per una verifica di congruità, seppure con i limiti determinati oggi dall'inattendibile determinazione del reddito dell'immobile, che viene spesso immesso nel mercato delle locazioni con criteri difficilmente riconducibili a quelli connessi a scelte

economiche, creando, per beni comparabili, redditi sostanzialmente diversi.

Peraltro secondo l'estimo classico (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 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 riviste del settore, ma evidentemente adeguate per riferirle allo specifico bene oggetto della stima.

Provenienza ed individuazione catastale dell'immobile

L'immobile in argomento è pervenuto ai coniugi Sig. [REDACTED] in forza dell'atto di compravendita n° 22171 di rep. stipulato in data 18 febbraio 1983 dal Notaio Salvatore D'Ippolito, registrato a Palermo in data 10 marzo 1983 al n° 6050 e trascritto in data 14 marzo 1983 ai nn° 9925/8223 (cfr. all.to 1).

Con tale atto la [REDACTED] ha venduto ai coniugi [REDACTED] una *"... porzione immobiliare facente parte dell'edificio ... sito in Palermo via Di Gregorio n. 2/A e precisamente ... (ii) locale ubicato a piano cantinato, composto da un unico ambiente pilastro, due w.c. e un locale autoclave con vasca di raccolta idrica, confinante con detta via, con rampa di accesso e con proprietà della stessa ditta venditrice*

L'immobile risulta oggi individuato catastalmente nel foglio 82 di Palermo dal mappale 1582 sub. 14 in zona censuaria n. 2, e classato in categoria C/2 (depositi e magazzini) classe 4ª, con la consistenza di 445 mq. ed una rendita aggiornata di € 390,70, iscritto alla partita n° 167836, ancora in testa all' [redacted] cfr. all.to 2).

Accertamenti e verifiche sulla regolarità urbanistica dell'immobile

Per gli accertamenti e le verifiche sulla regolarità urbanistica dell'appartamento ho richiesto al Settore Edilizia Privata dell'Assessorato Ambiente ed Edilizia del Comune di Palermo la documentazione tecnico-amministrativa in forza della quale è stato realizzato l'edificio in cui insiste tale immobile, nonché le relative certificazioni finali.

Sulla scorta della documentazione acquisita è emerso quanto di seguito.

Per la realizzazione dell'edificio in cui insiste l'immobile in argomento l'Assessorato Edilizia Privata del Municipio di Palermo ha rilasciato al Sig. [redacted] concessione edilizia n° 809 del 06 ottobre 1980 e la successiva concessione in variante n° 9 del 11 gennaio 1982 (cfr. all.to 3 e 4).

Con certificato n° 9811 di prot. del 04 settembre 1982 la Ripartizione Igiene e Sanità del Municipio di Palermo ha dichiarato abitabili gli appartamenti dell'edificio, e, per quanto di interesse della presente, agibile "... il piano cantinato composto da un grande locale pilastrato, due w.c. ed un locale autoclave con vasca di raccolta idrica ..." (cfr. all.to 5).

Successivamente agli accertamenti sopralluogo, con separati accessi sui luoghi, ho condotto le indagini di mercato necessarie per la formazione di una scala di valori di mercato, per la corretta collocazione del bene.

Descrizione del locale

Previa comunicazione a mezzo di lettera con raccomandata con a.r. al debitore, al comproprietario ed al creditore procedente, ho fissato per il giorno 20 settembre 2002 la

data di inizio degli accertamenti sopralluogo.

In tale data non è stato possibile procedere all'ispezione del locale in argomento, per cui le operazioni sono state rinviate a data successiva.

Dopo successivi contatti telefonici, rimasti senza esito, con lettera raccomandata con a.r. del 26 marzo 2003 ho nuovamente convocato le parti per il successivo 18 aprile, e, rimasta senza esito anche tale convocazione, ho fatto una riconvocazione per 05 maggio 2003.

In tale data ho potuto effettuare una prima ispezione del locale oggetto della presente, non completando però gli accertamenti.

Sante che i successivi tentativi di fissare un incontro sono risultati vani (sia l'incontro fissato a verbale per il giorno 09 maggio, sia quello fissato per il giorno 23 maggio 2003 ed il giorno 13 settembre 2004 con lettere raccomandate con a.r.), la S.V. ha disposto la nomina dell'Avv. Stefano Scimeca quale Custode Giudiziario, unitamente al quale ho completato gli accertamenti sopralluogo in data 01 febbraio 2005.

L'edificio in cui insiste il locale cantinato si sviluppa per tre livelli fuori terra, ed è ubicato alla periferia del centro abitato di Palermo, nel quartiere Falsomiele (al confine con il quartiere Bonagia); la rampa di accesso è individuata toponomasticamente dal civ. 2/A della via Di Gregorio, traversa della via Aloi.

L'edificio, realizzato con struttura intelaiata in cemento armato, risale a circa 25 anni addietro (la certificazione di abitabilità risale al 1982), risente di una evidente trascuratezza manutentiva, che si evidenzia nelle parti comuni.

Al locale si accede attraverso un ampio portone metallico ubicato alla fine della rampa scoperta che si imbecca dal piazzale che si raggiunge dalla via Di Gregorio (cfr. foto 1).

Si tratta di un locale con pianta ad "L" ruotata, con una rada pilastratura in parte

posizionata centralmente ed in parte in posizione periferica.

Il locale, sui lati confinanti con la via Di Gregorio e con le proprietà aliene, è privo di finestre, mentre sul lato corto che confina con il piazzale che si raggiunge dalla via Di Gregorio (lato nord-est) e lungo la rampa di accesso si trovano delle finestre a nastro che consentono l'aerazione e l'illuminazione diretta.

Imboccando il portone metallico di accesso al locale, sulla sinistra si trova una prima ampia porzione del lato corto della "L", con al centro due pilastri, il cui soffitto è interessato dalla presenza delle tubazioni di scarico del soprastante fabbricato (cfr. foto 2).

Sulla destra si trova la seconda porzione del lato corto della "L" in parte del quale è stato ricavato uno spazio chiuso con una struttura in alluminio e vetro (utilizzato come ufficio per le attività commerciali che vi si sono svolte) (cfr. foto 3 e 4).

Il lato lungo della "L" si sviluppa come un grande ambiente con una fila centrale di pilastri, sulla cui parete di fondo (quella a confine con il lato sul piazzale di accesso che si imbecca dalla via Di Gregorio) si apre la porta di accesso ad un servizio w.c. (cfr. foto 5).

Lo stesso, pavimentato e rivestito con piastrelle di ceramica, è corredato di vaso, lavabo e doccia (cfr. foto 6 e 7).

La pavimentazione del locale è realizzata con battuto cementizio, mentre le pareti sono finite ad intonaco civile; sono interessate da ampie e diffuse manifestazioni di infiltrazioni di acqua che hanno determinato il localizzato ammaloramento del rivestimento murario (cfr. la già richiamata foto 5).

La verifica metrica ha evidenziato che, sia lungo il confine con la via Di Gregorio, sia lungo il confine con il piazzale di accesso dalla via Di Gregorio, è stata accorpata al locale l'intercapedine perimetrale, profonda circa m. 1,40 sul lato lungo e circa m. 2,10 sul lato corto.

La configurazione interna del locale, a meno delle intercapedini prima dette e del

servizio w.c., è risultata conforme alla rappresentazione grafica della planimetria catastale acquisita presso l'Agenzia del Territorio di Palermo (cfr. all. 6).

Il locale, per la sua ubicazione, la sua destinazione ed il suo stato d'uso e di conservazione, si propone alla fascia medio-bassa del mercato immobiliare di tipo commerciale della zona.

Avendo assunto quale parametro comparativo per la valutazione la superficie commerciale lorda (quindi escluse le sole murature perimetrali ma comprese le pilastrature e tramezzature interne), nel successivo paragrafo farò riferimento ai valori metrici calcolati, che portano ad una superficie complessiva del locale pari a circa mq. 465 dei quali circa mq. 440 coerenti con la rappresentazione catastale e circa mq. 25 relativi alla superficie delle intercapedini, non rappresentate catastalmente ma di fatto aggregate al locale; per il calcolo della superficie commerciale ho ragguagliato la superficie delle intercapedini con una incidenza del 50% rispetto alla superficie effettiva (pari a circa mq. 55).

Il locale, che alla data del primo sopralluogo del 05 maggio era in uso a terzi come magazzino, alla data del sopralluogo è risultato occupato solo da poche pedane di prodotti alimentari e bibite.

Stima del valore di mercato del locale

Il locale cantinato in argomento ricade in una zona della periferia della città che non desta una particolare appetibilità per il mercato degli immobili di tipo commerciale come quello in argomento, destinabile essenzialmente a magazzino.

Si tratta di una zona poco servita dai mezzi pubblici e con poche attività commerciali a servizio della residenza, che potrebbero essere interessate ad un deposito periferico.

Sulla base delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche prima descritte e della consistenza, sulla scorta sia delle informazioni assunte dalle indagini dirette sia da quanto rilevato nell'ultimo periodo i prezzi specifici per immobili destinati a magazzino ricadenti in

fabbricati di tipo intensivo in condizioni normali sono risultati compresi in un intervallo che va da un minimo di 420,00 ad un massimo di 620,00 €/mq. Tali prezzi debbono essere oggi incrementati di circa il 10% per tenere conto del recente andamento del mercato immobiliare, il più probabile valore di mercato del locale può essere stimato pari a (mq. 465 x €/mq. 520,00) € 240.000,00.

Stima del valore di mercato della quota pari ad 1/2 del locale indicato come Lotto B

In relazione al più probabile valore di mercato dell'immobile, stimato nel suo intero pari a € 240.000,00, il più probabile valore di mercato della quota sottoposta a pignoramento immobiliare, pari alla metà indivisa dell'intero, può essere stimato pari a € 90.000,00, in relazione alle oggettive difficoltà di proporla al mercato immobiliare.

Conclusioni

Con provvedimento del giorno 30 maggio 2001 il Sig. G.Es. mi ha nominato consulente tecnico per la stima del compendio immobiliare oggetto del procedimento esecutivo n° 548/99 promosso dalla Banca Regionale Sant'Angelo contr.

I beni oggetto degli accertamenti tecnici sono quelli indicati nell'atto di pignoramento immobiliare del 09 settembre 1999, e trascritto in data 27 settembre 1999 ai nn. 35775/26047 all'origine del procedimento esecutivo.

Trattandosi di diversi beni, aventi ciascuno una propria completa autonomia, ho proceduto alla formazione di quattro distinti lotti indicati come lotti da "A" a "D".

La presente si riferisce al Lotto B, è cioè la quota pari alla metà indivisa di un locale cantinato sito in Palermo, via Di Gregorio n° 2/A, individuato catastalmente nel foglio 82 di Palermo dal mappale 1582 sub. 14, confinante con la via Di Gregorio, con la rampa di accesso e con proprietà aliena.

In risposta ai singoli quesiti oggetto dell'incarico, sono pervenute alle seguenti conclusioni:

1) Dica l'esperto, esaminati gli atti ed i documenti della procedura, se gli estremi indicati nell'atto di pignoramento (estremi che metterà in evidenza nella sua relazione), sono corrispondenti a quelli indicati nel pignoramento e sono sufficienti ad identificare l'immobile pignorato.

Il bene è quello indicato al p.to 2) dell'atto di pignoramento, come " . ½ locale sito in Palermo, via Di Gregorio 2, piano cantinato, denunciato con scheda n° 5712 del 21.4.1982 ..."; gli estremi indicati nell'atto di pignoramento identificano compiutamente il bene pignorato.

2) completi la descrizione dei beni oggetto del pignoramento, anche con rilievi grafici e fotografici (sia esterni che interni) con i seguenti dati: ubicazione dello stabile, natura del bene, consistenza, piano e dati catastali aggiornati; se trattasi di immobile non censito produca gli estremi di denuncia al catasto e, qualora non sia mai stato denunciato, provveda al relativo accatastamento.

Il locale commerciale, oggetto di pignoramento per la quota di ½ indiviso, insiste in un corpo di fabbrica sito alla periferia del centro abitato di Palermo, individuato toponomasticamente dal civico 2 (2/A) della via Di Gregorio, ed è ubicato al piano cantinato, che si raggiunge con una rampa dedicata, e consiste di un unico ambiente ad "L" oltre un servizio ricavato nell'intercapedine; il locale, nell'intero, risulta oggi individuato catastalmente nel foglio 82 di Palermo dal mappale 1562 sub. 14 in zona censuaria n. 2, e classato in categoria C/2 (depositi e magazzini) classe 4ª, con la consistenza di 445 mq. ed una rendita aggiornata di € 390,70, iscritto alla partita n° 167836, ancora in testa alla Messina Costruzioni S.r.l.

3) descriva le coerenze e determini il valore di mercato del bene pignorato con stretto riferimento ai limiti in cui è stato colpito dal pignoramento, esponendo gli elementi ed i criteri della sua stima e procedendo, se necessario, alla formazione di più lotti.

Il locale, nell'intero, confina con la via Di Gregorio, con la rampa di accesso e con proprietà aliena.

Sulla base dei criteri esposti nello specifico paragrafo ho stimato il valore di mercato della quota pari alla metà indivisa sottoposta a pignoramento pari a € 90.000,00.

4) riferisca circa la possibilità di divisione dei beni in caso di comproprietà.

Il bene, in comproprietà, non è suscettibile di divisione.

5) precisi se i beni stessi siano liberi o occupati (ed in tal caso a quale titolo), indicando gli estremi della eventuale trascrizione o registrazione, e se i beni siano gravati da usufrutto o da altri diritti reali.

Il locale, alla data dell'ultimo sopralluogo, era occupato da poche pedane di prodotti alimentari e bibite (probabilmente residui del precedente uso a deposito di alimentari); dagli atti esaminati non è risultato gravato da alcun diritto reale a favore di terzi.

6) accerti la conformità o le eventuali difformità in relazione alla legislazione in materia urbanistica, con particolare riferimento alla legge n. 47 del 1985.

Il fabbricato in cui insiste il locale è stato realizzato in forza della concessione edilizia n° 809 del 06 ottobre 1980 e della successiva concessione in variante n° 9 del 11 gennaio 1982; "... il piano cantinato composto da un grande locale pilastro, due w.c. ed un locale autoclave con vasca di raccolta idrica ..." è stato dichiarato agibile con il certificato n° 9811 di prot. del 04 settembre 1982 rilasciato dalla Ripartizione Igiene e Sanità del Municipio di Palermo.

7) controlli la provenienza e l'attuale intestazione del bene.

Il locale, nel suo intero, è pervenuto ai coniugi Sig. [REDACTED] [REDACTED], forza dell'atto di compravendita n° 22171 di rep. stipulato in data 18 febbraio 1983 dal Notaio Salvatore D'Ippolito, registrato a Palermo in data 10 marzo 1983 al n° 6050 e trascritto in data 14 marzo 1983 ai nn° 9925/8223; non risulta essere mai stato

trasferito a terzi e come già scritto e oggi individuato catastalmente nel foglio 82 di Palermo dal mappale 1582 sub. 14 in zona censuaria n. 2, e classato in categoria C/2 classe 4^a, con la consistenza di 445 mq. ed una rendita aggiornata di € 390,70, iscritto alla partita n° 167836, ancora in testa alla [REDACTED]

8) *effettui la descrizione e l'identificazione per la vendita e, in caso di più lotti, proceda al riepilogo generale con una sintetica descrizione di ciascun lotto e l'indicazione del valore attribuito ...*

- Quota pari alla metà indivisa di un locale cantinato sito in Palermo, via Di Gregorio n° 2/A, confinante con la via Di Gregorio, con la rampa di accesso e con proprietà aliena, individuato catastalmente nel foglio 82 di Palermo dal mappale 1582 sub. 14 in zona censuaria n. 2, e classato in categoria C/2 (depositi e magazzini) classe 4^a, con la consistenza di 445 mq. ed una rendita aggiornata di € 390,70, iscritto alla partita n° 167836, ancora in testa alla [REDACTED]. Costo [REDACTED] consistente di un unico grande ambiente con una superficie commerciale pari a circa mq. 465 dei quali circa mq. 440 coerenti con la rappresentazione catastale e circa mq. 25 ragguagliati (circa mq. 55 effettivi) relativi alla superficie delle Intercapeдини, non rappresentate catastalmente ma di fatto aggregate al locale, attualmente libero; valore di mercato della quota pari ad 1/2 da porre quale prezzo a base d'asta; € 90.000,00.

In adempimento al mandato conferitomi rassegno la presente, della quale fa parte la relazione riepilogativa ed altri 3 fascicoli relativi agli altri singoli lotti, restando a completa disposizione della S.V. per ogni eventuale chiarimento o ulteriore accertamento.

Palermo

il consulente tecnico

(Ing. Giuseppe D'Addelfio)