

COPIA

D'Addelfio Giuseppe
Ingegnere

TRIBUNALE DI PALERMO DEPOSITATO IL
☆ 27 GIU 2005 ☆
SEZIONE FALLIMENTARE

TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE FALLIMENTI

G.D. DOTT. ATTILIO CAPUTO

PROCEDIMENTO N° 15/97

FALLIMENTO DELLA COS.E.DRA.

COSTRUZIONI EDILI DRAGO S.r.l.

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

**DI STIMA DI TRE LOCALI SITI IN BAGHERIA, VIA ROCCAFORTE E DI UNA
COSTRUZIONE ADIBITA AD UFFICIO SITA IN BAGHERIA, VIA ROCCAFORTE,
ACQUISITI ALL'ATTIVO FALLIMENTARE**

CURATORE AVV. MASSIMO PENSABENE



Tribunale di Palermo

Sezione Fallimenti

G.D. Dott. Attilio Caputo

Curatore Avv. Massimo Pensabene

Procedimento n° 15/97

Fallimento della COS.E.DRA. Costruzioni Edili Drago S.r.l.

Relazione di consulenza tecnica di stima di tre locali siti in Bagheria, via Roccaforte e di una costruzione adibita ad ufficio sita in Bagheria, via Roccaforte, acquisiti all'attivo fallimentare

Premessa

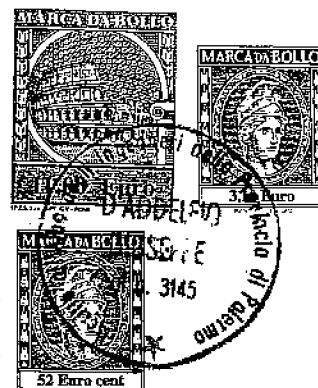
Con istanza del 04 dicembre 2001 l'Avv. Massimo Pensabene, Curatore del fallimento della COS.E.DRA. Costruzioni Edili Drago S.r.l., a seguito della sentenza con la quale è stata revocata la confisca del patrimonio della società, ha chiesto alla S.V., G.D. al fallimento, la nomina di un tecnico al fine di effettuare "... la ricognizione e la stima di tutti i beni immobili della COS.E.DRA. S.r.l. ...".

Con provvedimento del successivo 18 dicembre la S.V. mi ha nominato consulente tecnico, incaricandomi di procedere agli accertamenti di cui all'istanza del Sig. Curatore.

Dopo l'acquisizione delle documentazione catastale e degli atti amministrativi e di regolarità urbanistica, nonché gli accertamenti sopralluogo e le indagini di mercato ho redatto la presente che si riferisce a tre magazzini siti in Bagheria, via Roccaforte, fabbricato IM.CO., civv. 103/G, 103/N e 103/O e ad una costruzione anch'essa sita in Bagheria, via Roccaforte (n° 105).

Beni oggetto della stima

Gli immobili oggetto della presente relazione di stima sono tre locali a piano strada siti in Bagheria, via Roccaforte, fabbricato IM.CO., individuati toponomasticamente dai civici



103/G, 103/N e 103/O ed una costruzione individuata toponomasticamente dal civico 105 della stessa via Roccaforte.

Provenienza individuazione catastale e regolarità edilizia delle unità immobiliari

Gli immobili oggetto della presente sono tutti pervenuti alla COS.E.DRA. Costruzioni Edili Drago S.r.l. in forza dell'atto di vendita n° 22046 di rep. stipulato in data 31 dicembre 1990 dal Notaio Girolamo Tripoli, registrato a Bagheria in data 17 gennaio 1991 al n° 165 e trascritto a Palermo il 19 gennaio 1991 ai nn° 5049/4529 (cfr. all.to 1).

Con tale atto il Sig. Drago Ferrante Pietro, legale rappresentante della IM.CO. Immobiliare Cottages S.r.l., ha venduto al Sig. Drago Ferrante Francesco, legale rappresentante della COS.E.DRA. Costruzioni Edili Drago S.r.l., tra gli altri, i seguenti immobili "... facenti parte del complesso edilizio ... da essa società venditrice costruito in Bagheria via Roccaforte ...":

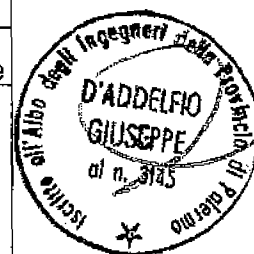
a) "... magazzino facente parte del ... Corpo "B" situato al piano terra, composto di un vano e w.c.; confinante con il vano scala "B", con altro magazzino del piano di proprietà Cristofolletti Loredana e con atrio condominiale ... Denunziato all'U.T.E. di Palermo ... alla partita 11118, foglio 13 mappale 1743 sub. 5 ...";

b) "... magazzino facente parte del Corpo "C" ... situato al piano terra al confine con il corpo "B", composto di un vano e w.c.; confinante con il ... corpo "B", con .. (altro) magazzino ... con atrio condominiale ... Denunziato all'U.T.E. di Palermo ... alla partita 11118, foglio 13 mappale 1743 sub. 7 ...";

c) "... magazzino facente parte del ... Corpo "C" situato al piano terra, composto di un vano e w.c.; confinante con .. (altro) magazzino ... con il vano scala "D", con atrio condominiale ... Denunziato all'U.T.E. di Palermo ... alla partita 11118, foglio 13 mappale 1743 sub. 8

...

d) "... Ufficio facente parte del corpo basso esterno all'edificio composto di quattro vani e



w.c. al piano terra e di quattro vani e w.c. a primo piano confinante con stradella privata, con ... box ... con stradella privata e con strada. Denunziato all'U.T.E. di Palermo, nella sua originaria consistenza ... alla partita 11118, foglio 13 mappale 1745 sub. 7 ma a seguito di variazione della destinazione del piano terra e di costruzione del primo piano risulta identificato con il mappale 1745 sub. 7 ... e con il mappale 1745 sub. 9 ...".

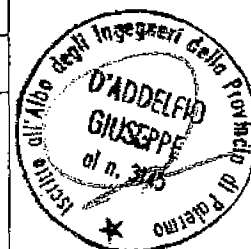
Il locale di cui al p.to a), individuato dal civico 103/G, è oggi identificato catastalmente, nel foglio 13 di Bagheria, dal mappale 1743 sub. 5, e classato in categoria C/1 (negozi-botteghe) classe 6^a, con una consistenza di mq. 48 ed una rendita aggiornata di € 904,83; risulta iscritto alla partita 11118 in testa alla IM.CO. S.r.l. Immobiliare Cottages con sede in Bagheria (cfr. all.to 2).

Il locale di cui al p.to b), individuato dal civico 103/N, è oggi identificato catastalmente, nel foglio 13 di Bagheria, dal mappale 1743 sub. 7; pur trattandosi evidentemente di un locale ad uso commerciale, la visura catastale relativa a tale mappale individua un appartamento (cfr. all.to 3); si tratta di un evidente errore di imputazione che dovrà essere rettificato.

Il locale di cui al p.to c), individuato dal civico 103/O è oggi identificato catastalmente, nel foglio 13 di Bagheria, dal mappale 1743 sub. 8, e classato in categoria C/1 (negozi-botteghe) classe 6^a, con una consistenza di mq. 48 ed una rendita aggiornata di € 904,83; risulta iscritto alla partita 11118 in testa alla IM.CO. S.r.l. Immobiliare Cottages con sede in Bagheria (cfr. all.to 4).

I due piani della costruzione di cui al p.to d) sono oggi individuati catastalmente come di seguito:

- il piano terra è identificato catastalmente nel foglio 13 di Bagheria, dal mappale 1745 sub. 7, e classato in categoria A/10 (uffici-studi privati) classe 2^a, con una consistenza di 4,5 vani ed una rendita aggiornata di € 836,66; risulta iscritto alla partita 11118 in



testa alla IM.CO. S.r.l. Immobiliare Cottages con sede in Bagheria (cfr. all.to 5);

il primo piano è identificato catastalmente nel foglio 13 di Bagheria, dal mappale 1745 sub. 9, e classato in categoria A/10 (uffici-studi privati) classe 2^a, con una consistenza di 4,5 vani ed una rendita aggiornata di € 836,66; risulta iscritto alla partita 11118 in testa alla IM.CO. S.r.l. Immobiliare Cottages con sede in Bagheria (cfr. all.to 6);

I tre locali di cui ai p.ti a), b) e c) insistono in edificio realizzato in forza della concessione edilizia n° 108/81, rilasciata in data 02 novembre 1981 alla Immobiliare Cottages IM.CO. S.r.l., con la quale il Sindaco di Bagheria ha autorizzato la "*... nuova costruzione (di un) edificio per civile abitazione composto da piano cantinato, piano terra, primo, secondo, terzo, quarto e quinto piano, confinante con via Roccaforte, con proprietà di Giammanco Antonino, con proprietà di Tantillo Vincenzo e con proprietà di Giammanco Lorenzo ...*", insistente su un lotto di terreno individuato catastalmente nel foglio 13 di Bagheria dalle particelle 30/b, 385/c e 276 (cfr. all.to 7).

Con successiva concessione in variante n° 95/82 del 29 settembre 1982 (cfr. all.to 8) è stata autorizzata una variante interna e la "*... sopraelevazione di un piano attico ...*", mentre con l'ulteriore concessione in variante n° 112/82 del 20 dicembre 1982 (cfr. all.to 9) è stata autorizzata la "*... realizzazione di n° 18 boxes e di una cabina Enel come corpi accessori di pertinenza dell'edificio autorizzato ...*" con le richiamate concessioni.

In data 03 ottobre 1983 il Sindaco ha rilasciato il "*... permesso di abitabilità e di uso ...*" per la costruzione ed i magazzini in argomento (cfr. all.to 10).

La costruzione di cui al p.to d) (in alcuni atti individuata toponomasticamente dal civico 105 di via Roccaforte ma che in realtà l'immobile si raggiunge percorrendo una traversa ortogonale alla via Roccaforte, limitrofa al fabbricato in cui insistono i precedenti magazzini), è stata realizzata in difformità dell'originaria concessione (la già citata 108/81), che la destinava a box.



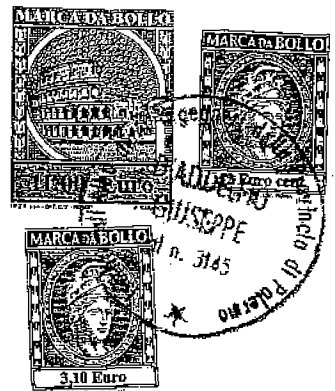
Per la sua regolarizzazione è stata richiesto il rilascio della concessione in sanatoria assunta al protocollo del Comune di Bagheria con il n° 6992 in data 29 marzo 1986 (cfr. all.to 11); la pratica non è mai stata perfezionata, essendo stata pagata la sola oblazione autodeterminata e residuando il pagamento degli oneri ed il completamento della pratica tecnica.

Tale circostanza è confermata nel già citato atto di provenienza, nel quale si legge che "... il piano terra dell'ufficio sito in via Roccaforte nella sua originaria destinazione ad uso box è stato costruito in conformità alle ... concessioni edilizie ... e ... successivamente la sua destinazione è stata variata in ufficio, mentre il primo piano è stato realizzato in assenza di concessione edilizia. Per detta variazione di destinazione del pian terra e per la realizzazione del soprastante primo piano è stata presentata al Comune di Bagheria domanda di concessione in sanatoria ... La relativa oblazione è stata interamente versata ...".

La IM.CO. S.r.l., nel trasferire l'immobile, ha inoltre dichiarato che "... la ... domanda di sanatoria è stata presentata entro i termini; ... non sussistono impedimenti di carattere urbanistico, né vincoli di qualsiasi sorta che possano costituire ostacolo all'accoglimento della ... domanda di sanatoria ... (è stata presentata) ai competenti Uffici Comunali la documentazione richiesta a corredo della domanda di sanatoria compresa quella comprovante l'accatastamento della costruzione ... nessun provvedimento di reiezione della domanda di sanatoria, né alcuna richiesta di pagamento di conguaglio sono stati ... notificati ...".

Metodologia di stima

L'incarico affidatomi dalla S.V. è finalizzato alla determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili in argomento, e quindi formulare un giudizio di stima che esprime la quantità di denaro che all'attualità, nel contesto immobiliare in cui sono inseriti 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, 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 quello sintetico, in quanto quello analitico, seppure formalmente più rigoroso, risulta viziato 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 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 degli immobili, ma anche del contesto immobiliare in cui sono inseriti, e principalmente della situazione contingente del mercato immobiliare al momento in cui si procede alla valutazione.

Le motivazioni che hanno indotto a non utilizzare il procedimento analitico nel campo delle valutazioni immobiliari sono frutto di esperienza pratica acquisita nello specifico campo estimativo.



Tale procedimento essendo basato sulla redditività del bene, presuppone la possibilità di acquisire un valore attendibile, e correlato al mercato immobiliare al momento in cui si effettua la stima, di tale parametro.

La situazione contingente del mercato immobiliare ha però indotto spesso a falsare in maniera abnorme tale parametro reddituale, riscontrandosi l'assurdo che beni con analoghe caratteristiche producono ufficialmente redditi notevolmente diversi, in relazione al tipo di contratto di locazione che viene stipulato tra le parti.

Peraltro la peculiarità della destinazione degli immobili oggetto della stima, vocati prevalentemente all'uso stagionale, influirebbe ancora di più in tale incertezza dei dati da assumere per tale procedimento analitico.

Si tratta comunque, per entrambi i procedimenti, di metodi comparativi, da adottare 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 (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 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 - 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 constatacono 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.

Descrizione degli immobili oggetto della stima

I tre locali oggetto della presente insistono in un fabbricato per civile abitazione ubicato in zona periferica di espansione del centro abitato di Bagheria.

La via Roccaforte, asse viario che si raggiunge facilmente dalla via Giovanni XXIII°, nel tratto in cui si trova l'edificio in cui insistono i locali è una strada a due corsie, separate da un cordolo centrale.

L'edificio si affaccia sulla strada con un ampio atrio aperto (cfr. foto 1, 2 e 3), pavimentato con piastrelle e con aiuole a verde, sul cui lato di fondo si trova il primo dei locali, individuato toponomasticamente dal civico 103/G, ed individuato catastalmente, nel foglio 13 di Bagheria, dal mappale 1743 sub. 5.

Al locale si accede attraverso una serranda avvolgibile metallica a maglie larghe (cfr. foto 4), e quindi attraverso un infisso a giorno a doppia anta con struttura in alluminio (cfr. foto 5).

Si tratta di un unico ambiente a pianta rettangolare, nel cui angolo in fondo a destra entrando è stato ricavato un servizio w.c., con antibagno (cfr. foto 6).

Il locale è illuminato ed aerato direttamente da un ampio infisso che si apre sulla parete di fondo (cfr. la già richiamata foto 6).

La pavimentazione è realizzata in mattoni di marmo botticino perimetrata da zocchetto in marmo, mentre le pareti sono finite ad intonaco civile e successiva tinteggiatura; il servizio w.c. è pavimentato con piastrelle, e le pareti sono rivestite fino a



metà altezza.

Il locale presenta alcuni danneggiamenti alle finiture (ai vetri dell'infisso esterno, ai sanitari del w.c. del quale è stata rimossa la porta, agli intonaci), presumibilmente ad opera di vandali.

La distribuzione interna è risultata pienamente conforme a quella rappresentata nella planimetria catastale allegata, acquisita presso l'Agenzia del territorio di Palermo (cfr. all.to 12).

Il locale, attualmente libero da persone e cose, in termini metrici ha una superficie commerciale, valutata al netto dei soli muri perimetrali (e quindi comprese le tramezzature interne), di circa mq. 49.

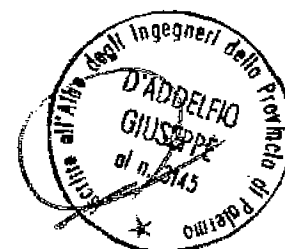
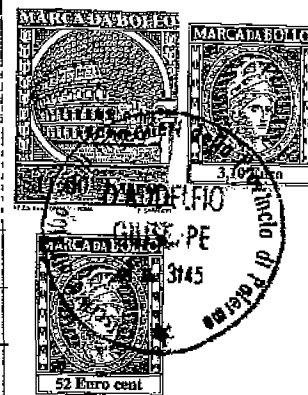
A metà circa del lato destro dell'atrio esterno del fabbricato (cfr. foto 7) si trova il locale individuato toponomasticamente dal civico 103/N, ed individuato catastalmente, nel foglio 13 di Bagheria, dal mappale 1743 sub. 7.

Anche a tale locale si accede attraverso una serranda avvolgibile metallica a maglie larghe (cfr. foto 8), ed un successivo infisso a giorno a doppia anta con struttura in alluminio.

Il locale si compone di un unico ambiente a pianta rettangolare, nel cui angolo a fondo a destra entrando è stato ricavato un servizio w.c., con antibagno nel quale è collocato un lavabo (cfr. foto 9).

Il locale è illuminato ed aerato direttamente da un ampio infisso che si apre sulla parete di fondo (cfr. la già richiamata foto 9), ed è pavimentato con mattoni di marmo botticino e zocchetto in marmo, mentre le pareti sono finite ad intonaco civile e successiva tinteggiatura.

Il servizio w.c. è pavimentato con piastrelle di ceramica, utilizzate, con colore diverso, per il rivestimento delle pareti (cfr. foto 10 e 11).



Il locale presenta alcuni limitati danneggiamenti alle finiture (ai vetri dell'infisso esterno, agli intonaci), presumibilmente ad opera di vandali.

La distribuzione interna è risultata pienamente conforme a quella rappresentata nella planimetria catastale allegata, acquisita presso l'Agenzia del territorio di Palermo (cfr. all.to 13), ed è attualmente libero da persone e cose; in termini metrici ha una superficie commerciale, valutata al netto dei soli muri perimetrali (e quindi comprese le tramezzature interne), di circa mq. 60.

Limitrofo al locale prima descritto, sempre a metà circa del lato destro dell'atrio esterno del fabbricato (cfr. la già richiamata foto 7), si trova il locale individuato toponomasticamente dal civico 103/O, ed individuato catastalmente, nel foglio 13 di Bagheria, dal mappale 1743 sub. 8.

Il locale è protetto esternamente da una serranda avvolgibile metallica a maglie larghe (cfr. foto 12); un preesistente infisso a giorno a doppia anta con struttura in alluminio è stato divelto ed abbandonato a terra (cfr. foto 13); il locale è illuminato ed aerato direttamente da un ampio infisso che si apre sulla parete di fondo (cfr. foto 14), e si compone di un unico ambiente a pianta rettangolare, nel cui angolo a fondo a sinistra entrando è stato ricavato un servizio w.c., con antibagno nel quale è collocato un lavabo (cfr. foto 15 e 16).

La pavimentazione dell'intero locale è realizzata con mattoni di marmo botticino, perimetrali da zoccoletto in marmo, e le pareti sono finite ad intonaco civile e successiva tinteggiatura; nel servizio w.c. ed il relativo antibagno il pavimento e le pareti sono realizzati con piastrelle di ceramica; presenta alcuni danni alle finiture, presumibilmente ad opera di vandali.

La distribuzione interna è risultata pienamente conforme a quella rappresentata nella planimetria catastale allegata, acquisita presso l'Agenzia del territorio di Palermo (cfr.



all.to 14).

Il locale, attualmente libero da persone e cose, in termini metrici ha una superficie commerciale, valutata al netto dei soli muri perimetrali (e quindi comprese le tramezzature interne), di circa mq. 48.

La costruzione ubicata al civico 105 della via Roccaforte (in realtà l'immobile non prospetta su tale via, ma si raggiunge imboccando una laterale a destra della via Roccaforte, priva di alcuna indicazione toponomastica), si sviluppa per due piani fuori terra, individuati catastalmente, nel foglio 13 di Bagheria, dal mappale 1745 sub. 7 (il piano terra), e dal mappale 1745 sub. 9 (il primo piano).

Costituisce pertinenza della costruzione un'area libera a verde, non occupata dal sedime del corpo di fabbrica (il lotto nel suo intero si sviluppa per circa 198 mq., mentre l'area di sedime della costruzione è di circa 94 mq., residuando un'area a verde di poco superiore a 100 mq.), recintata con un muretto e soprastante pannellatura metallica, a diversa altezza (per la vista degli esterni e della recinzione cfr. foto da 17 a 20).

A tale area di pertinenza si accede attraverso un cancello metallico, inserito nella recinzione esterna (cfr. foto 21).

Dalla pertinenza esterna si raggiunge uno spazio, chiuso da una struttura in alluminio e vetri (oggi parzialmente divelta), dal quale, proseguendo, si accede al piano terra, mentre sulla sinistra si imbecca la scala a chiocciola, in un vano proprio, che consente di raggiungere il primo piano (cfr. foto da 22 a 24).

Al piano terra, con l'utilizzo di pannelli e di elementi mobili, sono stati ricavati tre distinti ambienti distribuiti da un corridoio, all'estremità del quale si trova l'unico w.c. a servizio di tale livello (cfr. foto da 25 a 32); il servizio w.c., dotato di lavabo, vaso e bidet, è l'unico ambiente di piano terra delimitato da pareti in muratura (cfr. foto 33).

Ciascun ambiente è illuminato ed areato direttamente dall'esterno da ampi infissi a



giorno con struttura in alluminio.

L'ampia scala a chiocciola, che si diparte dal piano terra, sbarca al primo piano in un corridoio che disimpegna quattro distinti ambienti (cfr. foto da 34 a 39); ad una estremità del corridoio, a sinistra per chi arriva dalla scala, si trova un w.c. a servizio del piano, dotato di lavabo, vaso e bidet (cfr. foto 40).

La distribuzione ai due livelli è risultata conforme a quella rappresentata nelle planimetrie catastali acquisite presso l'Agenzia del territorio (cfr. all.ti 15 e 16).

Anche a questo livello gli ambienti sono illuminati ed areati con ampie finestrate.

Passando alla descrizione delle finiture debbo premettere che l'immobile è stato evidentemente oggetto di vandalismi che hanno interessato oltre che gli arredi mobili esistenti, anche le pareti mobili, gli infissi e parte degli impianti (cfr. le già richiamate foto di piano terra e le foto 41 e 42).

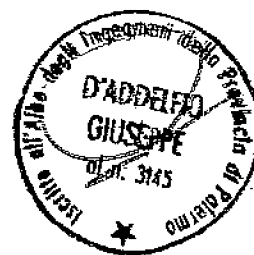
I pavimenti, ad entrambi i livelli, sono in piastrelle di ceramica 30 x 30 - 40 x 40, mentre le pareti in muratura (come già scritto la maggior parte delle partiture interne del piano terra sono in pannelli in laminato e vetri con struttura portante in alluminio) ed i soffitti sono finiti al civile; si sono riscontrati localizzati ammaioramenti per infiltrazioni di acqua.

I servizi, pavimentati in piastrelle, sono rivestiti a tutta altezza, e dotati di tre pezzi sanitari.

Gli impianti sono sottotraccia e comprendono oltre quello elettrico ed idrico, anche quello di climatizzazione, con apparecchi a pavimento (alcuni dei quali danneggiati).

Come già scritto, il collegamento tra i due livelli è garantito da un' scala del tipo a chiocciola con gradini a sbaizo, che si sviluppa in un vano autonomo che costituisce una appendice esterna alla costruzione.

In termini metrici la superficie commerciale del piano terra, al netto delle murature perimetrali e della scala di collegamento, è risultata pari a circa mq. 84, mentre la superficie



commerciale del primo piano è risultata pari a circa mq. 86; la pertinenza scoperta, che come già scritto ha una superficie di circa mq. 100, comprensivi del sedime della recinzione, è stata valutata con una incidenza del 20%.

La superficie commerciale complessiva assunta per la stima è di circa 190 mq.

Valutazione degli immobili

Come già scritto nel precedente paragrafo, gli immobili oggetto della presente ricadono in una zona di espansione del centro abitato di Bagheria, totalmente urbanizzato e dotato di servizi.

Per la loro localizzazione i tre locali di piano terra possono destare un buon interesse per piccole attività di tipo commerciale, mentre il copro di fabbrica, nel suo intero, si propone al mercato del terziario di un livello medio-alto (e ciò indipendentemente dal suo attuale stato di conservazione).

Dalle indagini di mercato e dai dati riportati a consuntivo sui prezzi rilevati di recente (2° semestre 2004) è emerso un prezzo compreso in un intervallo che va da un minimo di 1.020,00 ad un massimo di 1.450,00 €/mq. per i locali di tipo commerciale destinabili a negozi, ed un prezzo compreso in un intervallo che va da un minimo di 810,00 ed un massimo di 1.100,00 €/mq. per i locali destinati ad uffici.

In relazione alla localizzazione ed alle dimensioni rilevate, che certamente ne determinano una buona appetibilità per la zona, e tenuto conto del recente andamento del mercato immobiliare che ha visto un significativo incremento dei prezzi rispetto allo stesso periodo dello scorso anno, ho assunto un parametro di 1.300,00 €/mq per i tre locali di piano terra proponibili al mercato immobiliare per essere destinati ad attività commerciali, pervenendo alla seguenti valutazioni:

- locale individuato toponomasticamente dal civico 103/G della via Roccaforte, ed individuato catastalmente, nel foglio 13 di Bagheria, dal mappale 1743 sub. 5.: stima



del più probabile valore di mercato € 64.000,00;

- locale individuato toponomasticamente dal civico 103/N della via Roccaforte, ed individuato catastalmente, nel foglio 13 di Bagheria, dal mappale 1743 sub. 7.: stima del più probabile valore di mercato € 80.000,00;

- locale individuato toponomasticamente dal civico 103/O della via Roccaforte, ed individuato catastalmente, nel foglio 13 di Bagheria, dal mappale 1743 sub. 8.: stima del più probabile valore di mercato € 62.500,00;

Per il fabbricato da proporre al terziario, individuato toponomasticamente dal civico 105 di via Roccaforte e catastalmente nel foglio 13 di Bagheria, dal mappale 1745 sub. 7 (piano terra) e dal mappale 1745 sub. 9 (primo piano), in relazione ai prezzi rilevati ed ai recenti incrementi del mercato immobiliare, ho assunto un valore specifico di 1.200,00 €/mq, ed un valore dell'intero pari a € 230.000,00 (nella determinazione del valore specifico ho tenuto conto di un presumibile costo per la regolarizzazione amministrativa e le relative spese tecniche, nella misura di circa l'8% del valore).

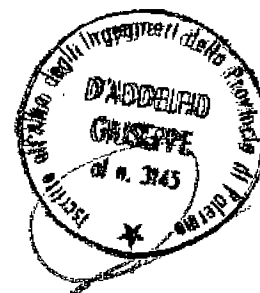
Conclusioni

Con provvedimento del 18 dicembre 2001 la S.V., su istanza del Curatore, Avv. Massimo Pensabene, mi ha nominato consulente tecnico, incaricandomi di effettuare effettuare "... la ricognizione e la stima di tutti i beni immobili della COS.E.DRA. S.r.l. ...".

La presente relazione di stima riguarda tre locali a piano strada siti in Bagheria, via Roccaforte, fabbricato IM.CO., individuati toponomasticamente dai civici 103/G, 103/N e 103/O ed una costruzione individuata toponomasticamente dal civico 105 della stessa via Roccaforte.

In esito agli accertamenti catastali, urbanistici ed alle indagini di mercato sono pervenuto alle seguenti conclusioni, partitamene per ciascun immobile.

- locale a destinazione commerciale facente parte del corpo B, individuato



toponomasticamente dal civico 103/G della via Roccaforte, alla periferia del centro abitato di Bagheria, confinante con l'atrio condominiale del fabbricato in cui insiste, con un locale complanare, con il portone di ingresso alla scala B del fabbricato ed individuato catastalmente, nel foglio 13 di Bagheria, dal mappale 1743 sub. 5, consistente in un unico vano con all'interno un servizio w.c. con antibagno ed una consistenza commerciale di circa mq. 49; stima del più probabile valore di mercato € 64.000,00;

- locale a destinazione commerciale facente parte del corpo C, individuato toponomasticamente dal civico 103/N della via Roccaforte, alla periferia del centro abitato di Bagheria, confinante con l'atrio condominiale del fabbricato in cui insiste, con un locale complanare, con il fabbricato B ed individuato catastalmente, nel foglio 13 di Bagheria, dal mappale 1743 sub. 7, consistente in un unico vano con all'interno un servizio w.c. con antibagno ed una consistenza commerciale di circa mq. 60; stima del più probabile valore di mercato € 80.000,00;

- locale a destinazione commerciale facente parte del corpo C, individuato toponomasticamente dal civico 103/O della via Roccaforte, alla periferia del centro abitato di Bagheria, confinante con l'atrio condominiale del fabbricato in cui insiste, con un locale complanare, con il vano scala D ed individuato catastalmente, nel foglio 13 di Bagheria, dal mappale 1743 sub. 8, consistente in un unico vano con all'interno un servizio w.c. con antibagno ed una consistenza commerciale di circa mq. 48; stima del più probabile valore di mercato € 62.500,00;

- fabbricato costituente un corpo basso a due livelli destinato ad uffici, con accesso da una strada privata che si diparte dalla via Roccaforte (in alcuni atti individuato toponomasticamente dal civico 105 della via Roccaforte) alla periferia del centro abitato di Bagheria, confinante con due stradelle private e locali box, articolato in un

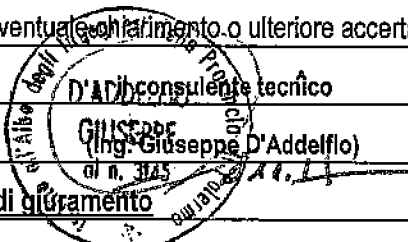


piano terra individuato catastalmente, nel foglio 13 di Bagheria, dal mappale 1745 sub. 7, ed un primo piano individuato catastalmente, nel foglio 13 di Bagheria, dal mappale 1745 sub. 9, con una consistenza commerciale di circa mq. 190, compresa la pertinenza esterna perimetrata da una recinzione esterna (di circa mq. 100 lorde); stima del più probabile valore di mercato € 230.000,00.

A parziale adempimento del mandato conferitomi rassegno la presente restando a completa disposizione della S.V. per ogni eventuale chiarimento o ulteriore accertamento.

Palermo

06 GIU. 2005



Verbale di giuramento

L'anno duemilacinque il giorno 27 del mese di GIUGNO dinanzi a me Giudice della Sezione Fallimentare Dott. Attilio Caputo, delegato al fallimento n. 15/97 della COS.E.DRA. Costruzioni Edili Drago S.r.l., 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

Handwritten signature of the Consulente Tecnico, Giuseppe D'Addelfio.

Handwritten signature of the Giudice Delegato, Attilio Caputo.