



**TRIBUNALE DI PALERMO  
SEZIONE IV CIVILE  
FALLIMENTARE**



**PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE  
GIUDIZIALE N. 4/2024**



**Giudice Delegato  
Dott.ssa Maria Cultrera**



**Curatore Fallimentare  
Avv. Cristina Bonomonte**



Relazione di consulenza tecnica di ufficio



Consulente: ing. Alessandro Benigno



**1 PREMESSA****2 INDIVIDUAZIONE DEI BENI, SOPRALLUOGO E FORMAZIONE DEI LOTTI****2.1 INDIVIDUAZIONE DEI BENI****2.2 OPERAZIONI PERITALI****2.3 FORMAZIONE DEI LOTTI****3 DESCRIZIONE E VALUTAZIONE DEI LOTTI****3.1 TIPOLOGIA ED IDENTIFICAZIONE CATASTALE****3.2 ACCESSI E CONFINI****3.3 DESCRIZIONE****3.4 PERTINENZE ED ACCESSORI****3.5 STATO DI CONSERVAZIONE****3.6 CARATTERISTICHE E DESTINAZIONE DELLA ZONA****3.7 STATO DI POSSESSO****3.8 FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI****3.9 REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA****3.10 CRITERI DI STIMA, FONTI DI RIFERIMENTO E VALORE UNITARIO LORDO****3.11 SUPERFICI E CONSISTENZE****3.12 QUOTE INDIVISE E DIVISIBILITÀ****3.13 STIMA****3.14 DETERMINAZIONE DEL CANONE DI LOCAZIONE****4 SCHEDA RIASSUNTIVA****5 INDICE DEGLI ALLEGATI**



## 1. PREMESSA

Con istanza del 26/02/2024 l'Avv. Cristina Bonomonte, Curatore della procedura di liquidazione n. 4/2024 in testa alla \_\_\_\_\_ ha richiesto al Giudice Delegato, Dott.ssa Maria Cultrera, di essere autorizzata a "nominare un tecnico che proceda alla stima del valore, anche locatizio" del complesso industriale sito in Palermo, Via Pecoraino n. 51, Zona Industriale Brancaccio. Nella medesima istanza l'avv. Bonomonte individuava quale tecnico, lo scrivente, il quale già con e-mail del 24/02/2024 aveva comunicato la propria disponibilità per l'espletamento dell'incarico.

Il Giudice Delegato con provvedimento del 26/02/2024 ha autorizzato la predetta nomina e pertanto l'avv. Bonomonte, con nota del 27/02/2024, ha comunicato allo scrivente l'avvenuto conferimento dell'incarico.



## 2. INDIVIDUAZIONE DEI BENI, SOPRALLUOGO E FORMAZIONE DEI LOTTI

### 2.1 INDIVIDUAZIONE DEI BENI

Sulla scorta di quanto indicato nella documentazione trasmessa dal Curatore risulta che il bene oggetto della presente relazione di stima è:

1. Complesso industriale sito nel Comune di Palermo, via Filippo Pecoraino n. 51, zona industriale Brancaccio, identificato al N.C.E.U. al foglio 89, particella 1305, zona censuaria n. 2, categoria D/1, rendita catastale € 6.259,46.

L'immobile sopra riportato risulta catastalmente intestato alla \_\_\_\_\_ per la quota di 1/1.

Il sottoscritto ha quindi acquisito telematicamente, presso l'ufficio del N.C.E.U. provinciale di Palermo, la visura storica del predetto immobile, nonché le relative planimetrie catastali (all. 2).



## 2.2 OPERAZIONI PERITALI

Lo scrivente, come da accordi telefonici con il Curatore Fallimentare, in data 05/03/2024 si è recato presso l'immobile oggetto di stima, sito in Palermo in via Filippo Pecoraino n. 51. In tale occasione, oltre allo scrivente, era presente la n.q. di legale rappresentante della (società locataria dell'immobile oggetto di stima). Era altresì presente l'ing. (

quale collaboratore dello scrivente. Lo scrivente ha quindi preso visione del bene, prendendo appunti in fogli separati, procedendo al rilievo dell'immobile e confrontandolo con la planimetria catastale già acquisita. Sono stati quindi effettuati rilievi fotografici dell'esterno e dell'interno dello stesso. La sig.ra ha quindi informato lo scrivente che il canone di locazione pattuito (contratto di locazione inviato precedentemente mediante e-mail dal Curatore) tiene conto del fatto che è necessario procedere all'acquisizione di varie autorizzazioni per lo svolgimento delle attività della società locataria. Le operazioni peritali sono state dunque sospese e lo scrivente si è riservato di tornare sui luoghi previa comunicazioni.

Per completezza di informazione si precisa che, facendo seguito a quanto comunicato nel corso delle operazioni peritali, la sig.ra ha inviato copia della dichiarazione di conformità per l'impianto elettrico datata 12/09/2023.

## 2.3 FORMAZIONE DEI LOTTI

E' costituito un unico lotto per la vendita.

### **3. DESCRIZIONE E VALUTAZIONE DEI LOTTI**

#### **3.1 TIPOLOGIA E IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

L'immobile è identificato catastalmente come opificio (categoria catastale D/1) posto al piano terra e primo di un complesso industriale ubicato in Palermo in via Filippo Pecoraino n. 51. L'immobile è identificato al N.C.E.U. del Comune di Palermo (visura in all. 2):

FOGLIO: 89

PARTICELLA: 1305

SUB.: -

ZONA CENS.: 2

CATEGORIA: D/1

RENDITA: € 6.259,46

e risulta catastalmente intestato alla

per la quota di

1/1.

#### **3.2 ACCESSI E CONFINI**

Il complesso edilizio presenta unico accesso carrabile e pedonale posto in corrispondenza del civico n. 51 di via Filippo Pecoraino.

L'unità immobiliare confina a nord con via Filippo Pecoraino, mentre nelle restanti direzioni con proprietà aliene.

#### **3.3 DESCRIZIONE**

Il complesso oggetto di stima si compone di un ampio capannone industriale di forma irregolare in pianta, di una piccola palazzina a due elevazioni fuori terra e di un piccolo locale tecnico (riserva idrica). Detti fabbricati insistono in un lotto di terreno che si estende su una superficie complessiva di circa 2.050 mq.

L'accesso al complesso industriale è ubicato in corrispondenza del civico n. 51 di via Filippo Pecoraino. In particolare, oltrepassando un ampio cancello metallico scorrevole e dotato anche di portoncino per il passaggio pedonale, si ha accesso alla corte scoperta. In prossimità dell'ingresso, sul lato sinistro, è ubicata la

palazzina uffici, mentre, percorrendo la corte scoperta si raggiunge il capannone industriale ed il locale idrico.

Come indicato la palazzina uffici si sviluppa su due elevazioni fuori terra. Questa si presenta suddivisa in due porzioni. In particolare una parte del piano terra è destinata a spogliatoio del personale, mentre la restante parte dell'edificio è adibita ad attività direzionale. In particolare la porzione destinata a spogliatoio presenta accesso indipendente dal piano terra. Oltrepassando una porta in alluminio ci si immette nello spogliatoio, all'interno del quale insiste anche un servizio igienico.

Questa porzione presenta pavimento in piastrelle di ceramica e rivestimento parietale realizzato con intonaco civile per interni e tinteggiatura, ad eccezione del servizio igienico e delle docce che presentano rivestimento parietale con piastrelle di ceramica. Alla porzione destinata ad attività direzionale si accede mediante un piccolo portone metallico, oltrepassato il quale ci si immette in una sala di ingresso.

Da questa, mediante la scala posta frontalmente rispetto all'ingresso, è possibile accedere al primo piano dell'edificio. Questo si compone di due uffici, un'ulteriore piccola camera di forma irregolare ed un servizio igienico. Detti ambienti risultano

tutti accessibili mediante il pianerottolo-disimpegno della predetta scala. Da questo disimpegno è inoltre possibile accedere ad un balcone posto in corrispondenza della corte scoperta di cui sopra. Detta porzione di immobile presenta pavimentazione con mattoni di ceramica e pareti rivestite con intonaco civile per interni e tinteggiatura, ad eccezione del servizio igienico che presenta pavimentazione e rivestimento con piastrelle di ceramica smaltate. Gli infissi interni sono in legno tamburato, mentre gli infissi esterni sono in alluminio e vetrocamera. Si segnala che le pareti divisorie interne della camera di forma irregolare sono realizzate con una struttura in alluminio e pannelli opachi in laminato plastico.

Il capannone industriale presenta forma irregolare in pianta e si compone di un unico ampio ambiente pilastro privo di tramezzature interne. In particolare detto capannone è composto da un originario fabbricato a forma di "L" realizzato con struttura in conglomerato cementizio armato e coperture composte da due volte a

botte. Successivamente tale capannone è stato ampliato mediante la realizzazione di altre corpi di fabbrica, l'uno ortogonale all'altro ed adiacenti l'originario fabbricato, che presentano strutture in carpenteria metallica e copertura ad unica falda inclinata. Detto capannone, nel complesso, presenta due accessi carrabili. In particolare uno è ubicato in corrispondenza dell'originario capannone ed uno in corrispondenza dell'ampliamento successivamente realizzato. Si segnala che in corrispondenza di tale ultimo accesso è presente inoltre una pesa a ponte.

Il capannone presenta pavimentazione industriale di antica realizzazione ed ampie finestre realizzate in ferro con vetro singolo. All'interno del capannone, nelle porzioni afferenti l'originaria costruzione, sono inoltre presenti due carri - ponte di cui tuttavia non si è a conoscenza del loro funzionamento.

Si è riscontrato che in una porzione di nuova realizzazione (circa 100 mq), posta in fondo al capannone rispetto all'ingresso, è verosimile ritenere che la copertura sia realizzata in eternit, tuttavia l'altezza della copertura (circa 5,20 metri) e la mancanza di idonea attrezzatura tecnica non ha consentito un puntuale accertamento.

Il locale tecnico, adibito a riserva idrica (compresa quella antincendio), è ubicato in adiacenza al capannone industriale e si compone di un unico vano, accessibile direttamente dalla corte scoperta, al cui interno sono installati vari serbatoi per la riserva idrica e l'impiantistica necessaria per il loro funzionamento.

#### 3.4 PERTINENZE E ACCESSORI

Il complesso edilizio si compone di un corpo di fabbrica principale (capannone industriale) e varie pertinenze (palazzina uffici, spogliatoi e locale tecnico).

In particolare l'area di sedime della palazzina uffici è pari a circa 71,00 mq. L'area adibita a spogliatoio si estende per una superficie pari a circa 44,00 mq, mentre l'area adibita ad attività direzionale (piano terra e primo, considerando una sola volta la superficie della scala) si estende per una superficie pari a circa 85,00 mq, tenendo anche conto del contributo del balcone prospiciente la corte scoperta

pertinenziale. Il locale tecnico, invece, si estende su una superficie complessiva pari a circa 45 mq. Infine il capannone industriale ha una superficie di circa 1.060 mq. Considerato che il complesso industriale sorge su una particella di terreno che presenta superficie pari a circa 2.050 mq, risulta che la superficie libera, adibita a corte è pari a circa 875 mq.

### 3.5 STATO DI CONSERVAZIONE

Gli immobili che compongono il complesso industriale si trovano in normale stato di conservazione in relazione all'uso cui gli stessi sono adibiti. In proposito si segnala che la conduttrice ha comunicato di avere eseguito vari lavori per rendere il complesso edilizio nuovamente fruibile (sgombero di materiale di scarto di lavorazione e materiale di risulta, varie opere edili, pulizia generale, etc.).

### 3.6 CARATTERISTICHE E DESTINAZIONE DELLA ZONA

L'immobile è ubicato in una zona periferica della città, nella zona industriale di Brancaccio.

L'immobile è ubicato in zona omogenea D1 che identifica *"le aree produttive esistenti con tipologie settoriali prevalenti ma con promiscuità di funzioni, da razionalizzare secondo gli obiettivi del piano"*. In generale in tutte le zone D *"sono ammesse le destinazioni d'uso industriale, artigianale e commerciale, comprensive dei depositi di merci e dei servizi connessi"*. Non sono stati riscontrati particolari vincoli di natura urbanistica.

### 3.7 STATO DI POSSESSO

Dalla documentazione trasmessa dal Curatore e sulla scorta delle informazioni acquisite nel corso delle attività peritali risulta che, sebbene il bene oggetto di stima sia di proprietà della \_\_\_\_\_ lo stesso è detenuto dal sig.

\_\_\_\_\_ promittente acquirente in virtù di preliminare di compravendita. Il

sig. \_\_\_\_\_ ha quindi concesso l'immobile in locazione alla



giusto contratto di locazione. Da quanto indicato nel predetto contratto risulta che l'immobile è concesso in locazione per la durata di sei anni a partire dal 01/10/2023 (scadenza il 30/09/2029), con tacito rinnovo di ulteriori sei anni in assenza di formale disdetta con preavviso di 12 mesi.

Il canone di locazione è pattuito tra le parti in complessivi € 1.300,00 mensili (ovvero € 15.600,00 annui), con adeguamento annuale secondo l'indice ISTAT "famiglie ed operai".

#### ESTREMI ATTO DI PROVENIENZA

Dalla documentazione trasmessa dal Curatore risulta che l'unità immobiliare oggetto di stima è pervenuta alla \_\_\_\_\_ da potere della \_\_\_\_\_ (fallimento n. 33/2016 presso il Tribunale di Termini Imerese) mediante atto notarile di trasferimento a seguito di vendita fallimentare del 21/02/2022 al rogito del notaio Francesco Drago Ciulla (rep. n. 2418 – raccolta n. 2046), registrato in Palermo 1 il 28/02/2022 al n. 6327/1T e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Palermo il 28/02/2022 ai nn. 9582/7568. Il prezzo della cessione è stato di € 436.500,00 (a fronte di una stima di € 366.000,00).

#### 3.8 FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI

Come già accennato, dagli atti consultati presso il Comune di Palermo e dalla consultazione della Variante Generale al P.R.G., approvata con D. Dir. 558 e 124/DRU/02 dell'Assessorato Territorio e Ambiente della Regione Siciliana, risulta che l'immobile è ubicato in zona omogenea D1 ed è soggetto alle prescrizioni previste nelle N.T.A. al P.R.G. (all. 4). Le zone D1 comprendono *"le aree produttive esistenti con tipologie settoriali prevalenti ma con promiscuità di funzioni, da razionalizzare secondo gli obiettivi del piano"*. In generale in tutte le zone D *"sono ammesse le destinazioni d'uso industriale, artigianale e commerciale, comprensive dei depositi di merci e dei servizi connessi"*.

La documentazione consegnata è priva di relazione notarile e/o di documentazione ipocatastale. E' tuttavia presente la sentenza del 19/01/2024 con cui il Tribunale di Palermo, in seno al procedimento 259-1/2023, dichiara l'apertura della liquidazione giudiziale per

Dalla documentazione in atti non risultano altre formalità, vincoli e oneri.

### 3.9 REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA

Ai fini di snellire il processo di stima, considerato che il complesso edilizio è stato recentemente oggetto di trasferimento giudiziale nella procedura fallimentare n. 33/2016 presso il Tribunale di Termini Imerese, si è assunta come riferimento per la verifica della regolarità urbanistica la documentazione (nonché le informazioni in essa contenute) allegata alla relazione di stima redatta dall'ing. Antonino Vutano, nell'ambito della predetta procedura. Tale modus operandi ha consentito di non richiedere copia della medesima documentazione presso gli uffici del Comune di Palermo permettendo quindi minori oneri sia in termini di tempo che di spese.

In relazione anche a quanto indicato nella precedente perizia, nonché nella perizia giurata del 29/12/2005, per la quale il Comune di Palermo ha rilasciato in data 31/10/2007 (prot. n. 702425) attestazione di concessione assentita, risulta che *"il capannone originario è stato costruito in forza della licenza edilizia n. 188 del 15/02/1974, per il quale è stato rilasciato il certificato di agibilità n. 3014 del 19/03/1982"* e che successivamente sono state eseguite opere di ampliamento in assenza di titolo edilizio. Per tali opere *"è stata presentata istanza di concessione in sanatoria, ai sensi della Legge 47/85, prot. 10352 del 27/06/1986"* e successivamente *"a seguito della perizia giurata redatta dall'Arch. Graziano Leonardo e dallo stesso asseverata in data 29/12/2005 presso il Tribunale di Palermo, assunta dal Comune di Palermo con il prot. n. 323456 del 30/12/2005, il Comune di Palermo ha rilasciato l'Attestazione di Concessione Assentita prot. n. 702425 del 31/10/2007"*. Dalla documentazione in atti si rileva che *"ad oggi non risulta che sia stato rilasciato un certificato di agibilità dal Comune di Palermo*

relativo alla configurazione attuale dell'immobile né che sia stata presentata una Segnalazione Certificata di Agibilità".

Per completezza di informazione si rileva che nella precedente perizia di stima il tecnico segnalava la presenza di varie difformità tra i grafici riportati nell'istanza di Condonò Edilizio e quanto riscontrato nella relativa planimetria catastale. Tali difformità risultano regolarizzate mediante la presentazione di un atto di aggiornamento catastale del 16/10/2023.

Tenuto conto che lo stato dei luoghi riscontrato dallo scrivente è il medesimo di quanto descritto (sia nella relazione di stima, che nell'elaborato fotografico, che nella planimetria) dall'ing. Vutano e che le difformità dallo stesso riscontrate risultano essere state "sanate" mediante la presentazione di un atto di aggiornamento catastale risulta che non sono presenti difformità rispetto allo stato di legittimità urbanistica.

### 3.10 CRITERI DI STIMA, FONTI DI RIFERIMENTO E VALORE UNITARIO LORDO

Per la determinazione del più probabile valore di mercato si è ritenuto opportuno adottare il metodo sintetico comparativo basato sulla comparazione con immobili aventi caratteristiche similari a quelli in oggetto e dei quali sono noti i prezzi di mercato.

Sono stati presi a riferimento i valori forniti dalla banca dati dell'Osservatorio mercato immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio (all. 4). L'OMI sulla scorta di numerose indagini di mercato e con la collaborazione di operatori del settore quali, FIAIP, FIMAA, CNI e AICI, determina semestralmente il range dei valori di mercato riferiti ad immobili che rivestono carattere di ordinarietà (valori medi di mercato).

Tali valori sono stati successivamente confrontati con i valori di mercato di immobili similari, a quelli in oggetto, quotati da agenzie immobiliari di rilevanza nazionale nonché da agenzie immobiliari della zona.

La formulazione del "valore unitario lordo" per metro quadrato di superficie ha tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene. Sono state

considerate la vetustà e la struttura del fabbricato, il grado di rifinitura, lo stato di conservazione e manutenzione, le caratteristiche e la destinazione della zona. In sintesi sono stati considerati tutti gli elementi che possano creare uno scostamento, in più o in meno, del valore dei beni, oggetto della stima, rispetto ad immobili simili che rivestono carattere di ordinarietà.

Sulla scorta di quanto già esposto e del sopraluogo effettuato, tenendo conto delle caratteristiche complessive degli immobili e della zona, considerato inoltre le valutazioni della banca dati dell'Osservatorio mercato immobiliare, si rileva un valore unitario lordo pari ad 300,00 €/mq.

Inoltre nel caso specifico, vista la peculiarità del bene oggetto di stima e della possibilità che i valori indicati dall'OMI si riferiscano ad un campione comunque ristretto, si è pure considerato il valore ottenuto mediante valutazione del bene sulla scorta del valore della rendita catastale diviso per il saggio di redditività. Si ricorda infatti che l'art. 10 della legge 11 agosto 1939, n. 1249 modificata con D. Lgs. N. 514/1948, recita testualmente: *"La rendita catastale delle unità immobiliari costituite da opifici ed in genere dai fabbricati di cui all'art. 28 della Legge 8 giugno 1936, n. 1231 (omissis) costruiti per le speciali esigenze di un'attività industriale o commerciale non suscettibili di una destinazione estranea alle esigenze suddette senza radicali trasformazioni, è determinata con stima diretta per ogni singola unità"*. La stima del bene si calcola pertanto in modo indiretto in base al beneficio fondiario (ovvero valore di mercato) secondo la seguente formula:

$$\text{Rendita catastale} = \text{Beneficio fondiario} \times \text{Saggio di redditività}$$

Tale metodo indica il valore minimo dell'immobile per l'Agenzia delle Entrate. Tenuto conto della vigente normativa e disposizioni, nonché della giurisprudenza oramai consolidata (sentenza della Corte di Cassazione n. 10037 del 24/06/2003) si è assunto un saggio di redditività pari al 2% per la valutazione degli immobili appartenenti al gruppo "D".

### 3.11 SUPERFICI E CONSISTENZE

La superficie commerciale del complesso edilizio è pari a 1.060,00 mq.

A tale valore deve essere sommata la superficie derivante dagli accessori diretti ed indiretti di pertinenza, ciascuno con differente coefficiente di ponderazione.

Sebbene normalmente si utilizzino per gli opifici i seguenti coefficienti di ponderazione:

10% per superfici scoperte;

25% per pertinenze non comunicanti direttamente con i locali principali;

35% per pertinenze comunicanti coperte (tipo tettoie);

50% per pertinenze comunicanti direttamente con i locali principali;

si è ritenuto opportuno modificare leggermente tali coefficienti di ponderazione in relazione alle peculiarità specifiche dell'opificio. In particolare, anche in relazione

alle quotazioni di immobili (nella zona e/o in zone adiacenti a quella in oggetto) che presentano caratteristiche differenti (come uffici e magazzini) si ritiene adeguato

adottare i seguenti coefficienti (maggiorati):

150% per le superficie destinate ad ufficio;

50% per la superficie destinata a spogliatoio;

25% per il corpo esterno destinato a locale tecnico;

10% per la corte di pertinenza scoperta.

La superficie commerciale è quindi pari a:

$$85,00 \text{ mq} \times 1,50 + 44,00 \text{ mq} \times 0,25 + 45,00 \text{ mq} \times 0,25 + 875,00 \text{ mq} \times 0,10 = 248,50 \text{ mq}$$

La superficie commerciale totale del complesso edilizio risulta quindi pari a:

$$1.060,00 \text{ mq} + 248,50 \text{ mq} = 1.308,50 \text{ mq}.$$

### 3.12 QUOTE INDIVISE E DIVISIBILITÀ

L'immobile viene considerato nella sua interezza e non risulta comodamente divisibile nonostante la sua estensione.

### 3.13 STIMA

*Metodo Sintetico Comparativo*

Quota:	1/1
Valore unitario lordo:	300,00 €/mq
Superficie commerciale:	1.308,50 mq
Valutazione:	€ 392.550,00

Tenuto conto che sarà necessario provvedere allo smaltimento della copertura (verosimilmente in eternit) ed al successivo rifacimento con materiali idonei e non pericolosi (al tal proposito si stima a corpo un costo complessivo di circa € 20.000,00), risulta che il valore, già arrotondato, dell'immobile viene stimato in:

**€ 372.000,00 (trecentosettantaduemila/00).**

*Metodo del Beneficio Fondiario*

Rendita catastale:	€ 6.259,46
Saggio di redditività:	2%
Valutazione:	€ 6.259,46 / 2% = € 312.973,00

Si osserva che la valutazione effettuata mediante il metodo sintetico comparativo, assumendo un valore di poco inferiore al valore medio degli OMI, è comunque superiore alla valutazione effettuata con il metodo del beneficio fondiario. Si rileva altresì come tale valutazione sia in linea con il contratto preliminare di compravendita stipulato tra la società insolvente ed il sig. (aumento di circa il 6,3%).

### 3.14 DETERMINAZIONE DEL CANONE DI LOCAZIONE

Ai fini della determinazione del canone di locazione, si utilizza la formula inversa del metodo di capitalizzazione del reddito. Tale metodo consente di stimare il valore di mercato di un immobile partendo dal valore di locazione dello stesso ovvero da quanto l'immobile "produce" come reddito. In tal caso il valore di mercato di un

immobiliare ( $V_m$ ) è pari al Reddito netto ( $R_n$ ) diviso il saggio di capitalizzazione ( $r$ ), ovvero:

$$V_m = R_n / r$$

dove  $R_n$  è dato dalla differenza tra il Reddito lordo ( $R_l$ ), che non è altro che l'affitto dell'immobile, e le spese in detrazione ( $S$ ). Le spese in detrazione ( $S$ ) non sono di univoca quantificazione in quanto la loro incidenza è funzione dei mutamenti tecnologici e della normativa fiscale, in ogni caso in letteratura si trova che queste incidono per circa il 35-45% del reddito lordo. Per quanto invece concerne il saggio di capitalizzazione in letteratura si ritrova che detto saggio, per centri di grandi dimensioni, viene stimato in 3,5-4,5%.

Nel caso specifico si ritiene congruo assumere il valore medio sia per l'incidenza delle spese in detrazione (pari al 40%) che per il saggio di capitalizzazione (pari al 3,5%).

Ne deriva che il valore del canone di locazione annuo è pari a:

$$(\text{€ } 372.000 \times 4,0\% ) / (1-0,40) = \text{€ } 24.800,00$$

ovvero 2.066,67 €/mese.

Si osserva che il valore del canone di locazione pattuito tra il sig. [redacted] e [redacted] è inferiore a quanto sopra stimato (circa il 37% in meno), tuttavia tale differenza può essere giustificata in relazione a quanto indicato dalla sig.ra [redacted] ovvero che il canone di locazione pattuito tiene conto del fatto che è necessario procedere all'acquisizione di varie autorizzazioni per lo svolgimento delle attività della società locataria, ed ancora dalla mancanza di garanzie relative ad un contratto stipulato non con il proprietario dell'immobile ma con il promittente acquirente.



#### 4. SCHEDA RIASSUNTIVA

<u>Ubicazione:</u>	Palermo, Via Filippo Pecoraino n. 51	
<u>Tipologia:</u>	Opificio	
<u>Piano:</u>	Piano terra e primo	
<u>Dati catastali:</u>	Foglio: 89	Particella: 1305
	Categoria: D1	Rendita: € 6.259,46
<u>Titoli edilizio:</u>	Licenza Edile n. 188 del 15/02/1974	
	Attestazione di concessione assentita prot. n. 702425 del 31/10/2007	
<u>Agibilità:</u>	Non presente	
<u>Stato:</u>	Normale	
<u>Quota:</u>	1/1	
<u>Superficie:</u>	1.308,50	
<u>Valore stimato:</u>	€ 372.000,00	
<u>Canone di locazione annuo:</u>	€ 24.800,00	



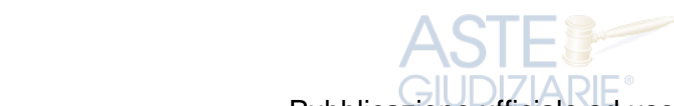
#### 5. INDICE DEGLI ALLEGATI

- Allegato 1 – Incarico ed attività peritale
- Allegato 2 – Visure, planimetrie e confronti
- Allegato 3 – Rilievi fotografici
- Allegato 4 – Documentazione prodotta e/o acquisita

Il sottoscritto ritiene, con la presente relazione, di avere assolto l'incarico ricevuto e, ringraziando per la fiducia, rimane a disposizione per qualsiasi chiarimento.



Palermo, 08/04/2024



Ing. Alessandro Benigno

