

TRIBUNALE DI PALERMO

SEZIONE FALLIMENTARE

GIUDICE DELEGATO: DOTT.SSA [REDACTED]

FALLIMENTO N° 66/2020 R.F

[REDACTED]

CURATORE: AVV. GABRIELE MARGIOTTA

RELAZIONE LOTTO UNICO

**CAPANNONE INDUSTRIALE SITO IN PARTINICO
FOGLIO 73 PAR.340**



CTU: Dott. Ing. Dario Megna

1 – PREMESSE.....	3
2 – IDENTIFICAZIONE DEL PERIMETRO DI VALUTAZIONE	3
2.1 – RISULTANZE IPOCATASTALI.....	4
2.2 – DESCRIZIONI DELL’IMMOBILE SITUAZIONE URBANISTICA - CATASTALE - AUTORIZZATIVA	5
3 - VALUTAZIONE DELL’ IMMOBILE.....	29
4 - CONCLUSIONI.....	39
5 - ALLEGATI.....	41

RELAZIONE CTU

Relazione redatta dall’Dott. Ing. Dario Megna nell’ambito del Fallimento R.F n.66/2020 [REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED] Curatore Avv. Gabriele Margiotta

1 - PREMESSE

Con richiesta del Curatore e successiva autorizzazione, veniva demandato allo scrivente *“di redigere una perizia di stima dell’immobile di proprietà della Società fallita”*.

2 – IDENTIFICAZIONE DEL PERIMETRO DI VALUTAZIONE

Da quanto si evince dalla documentazione consegnata dal Curatore e acquisita dallo scrivente e dalla relazione notarile allegata, già agli atti della procedura fallimentare, l’immobile all’attivo del Fallimento è sito nel Comune di Partinico (Pa) e distinto all’Agenzia delle Entrate:

- Foglio 73 Part.340 cat. D/1 rendita € 9.079,50 F1

L’oggetto della presente relazione e quindi la successiva valutazione non comprende gli impianti e i macchinari produttivi, gli arredi e le attrezzature, ne qualsiasi ulteriore bene mobile presente all’interno del sito industriale, poiché allo stato riconducibili ed acquisiti nella procedura fallimentare in estensione recante il numero RF 66/2020-1 [REDACTED] oggetto di separata relazione di stima.

Si rappresenta inoltre che tutte le addizioni presumibilmente realizzate dalla [REDACTED] [REDACTED] successivamente fallita in estensione e precedentemente conduttrice dell’immobile, devono ritenersi migliorie dell’unità immobiliare de quo e conseguentemente parte integrante della stessa e assorbite nel valore di stima. A tal riguardo il contratto di locazione delle Società in bonis, venuto meno per l’effetto delle

procedure concorsuali, in ultimo quella in estensione (66/2021-1), prevedeva espressamente tale condizione all'art.17 punto 17.3 che si allega alla presente.

2.1 – RISULTANZE IPOCATASTALI

Con relazione notarile redatta dal Notaio [REDACTED] acquisita al fascicolo della procedura fallimentare, si rileva quanto segue, riportando integralmente le risultanze ipocatastali.

L'immobile all'attivo del Fallimento è un capannone industriale adibito ad opificio sito in Partinico (Pa), Contrada Margi snc, posto al piano terra, esteso circa mq 1200 con terreno pertinenziale circostante esteso circa mq 4.501 comprensivo dell'area di sedime del capannone.

L'immobile è pervenuto con atto di compravendita ai rogiti Notaio [REDACTED] in data 04/03/2004 rep.14104/1687 e trascritto in Palermo il 10/03/2004 ai nn.11123/7569. Dal certificato notarile ventennale emerge ipoteca volontaria del 06/08/2008 nn.48843/100079 a favore di [REDACTED] oltre la sentenza dichiarativa di fallimento del 02/10/2020 rep 69/2020 e trascritta in Palermo il 26/10/2020 ai nn.43373/30956.

Da quanto si evince dal titolo di proprietà allegato alla presente unitamente alla relazione notarile, si rileva che il fabbricato è stato costruito in forza della concessione edilizia n.253 del 28/12/1978 rilasciata dal Comune di Partinico.

Successivamente al titolo concessorio, da quanto emerge dal titolo di proprietà è stata presentata una dichiarazione di inizio lavori del 14/10/2003 in forza di un'autorizzazione n.164 del 10/10/2003, rilasciata dal Comune di Partinico ed avente oggetto la manutenzione ordinaria e straordinaria dell'immobile.

2.2 – DESCRIZIONI DELL'IMMOBILE SITUAZIONE URBANISTICA - CATATALE - AUTORIZZATIVA

Di seguito si procederà a descrivere il complesso immobiliare oggetto della relazione secondo quanto rilevato nel corso dei sopralluoghi e secondo la documentazione acquisita presso la sede aziendale e presso il Comune di Partinico.

Per un maggiore approfondimento della documentazione acquisita, si rimanda nel dettaglio agli allegati specifici alla presente relazione.

Il complesso immobiliare, con prevalente destinazione produttiva, è sito nel Comune Partinico nei pressi della SS 113 Contrada Margi Sottani (ss113 km311,500), distinto all'Agenzia delle Entrate al foglio 73 part.340. Si allega per maggiore comprensione l'aerofotogrammetria aerea e catastale.





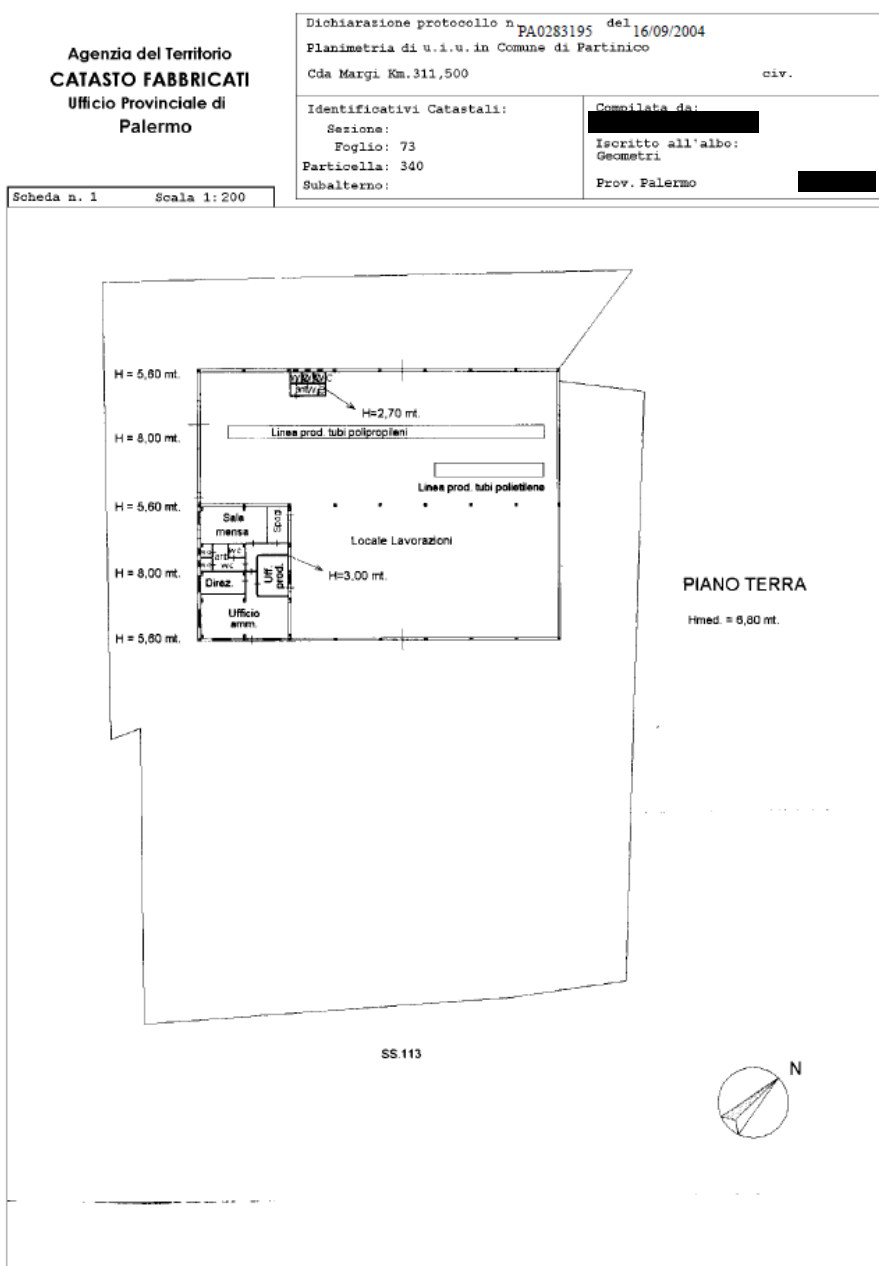


Nella struttura produttiva si accede direttamente dalla SS.113 km 311.5.

L'immobile ricade interamente sulla particella 340 del foglio di mappa 73.

L'immobile e l'area esterna pertinenziale confinano a Nord Ovest e Sud Ovest con terreno agricolo, a Sud Est con la SS.113 e a Nord Est con altro complesso commerciale e produttivo.

La planimetria catastale è regolarmente depositata presso l'Agenzia delle Entrate dal 16/09/2004, che si allega di seguito.



In ordine allo stato di fatto occorre rilevare che trattasi di un complesso industriale con particolare vocazione produttiva.

L'area esterna pertinenziale risulta interamente asfaltata e delimita il capannone industriale.

Il capannone realizzato in struttura mista è composto da un ampio locale adibito a zona produzione, da una porzione adibita ad uffici e wc e una piccola zona wc.

All'interno della volumetria del capannone, sovrastante la zona uffici, vi è un'ulteriore zona a piano primo, accessibile con una scala installata nella zona produttiva, che è adibita ad uffici e realizzata con una struttura prefabbricata di pannelli.

L'immobile all'atto dei sopralluoghi si presentava in discrete condizioni di conservazione.

Il corpo di fabbrica perimetralmente è dotato di tettoie realizzate con profilati in acciaio e pannellature.

Inoltre il capannone è dotato di un impianto fotovoltaico installato nella strutture esterne (tettoie esposte a Sud Est) e parzialmente sulla copertura.

Si allega di seguito allegato fotografico complessivo delle viste esterne e interne del capannone.

VISTE ESTERNE









VISTE INTERNE UFFICI PIANO TERRA







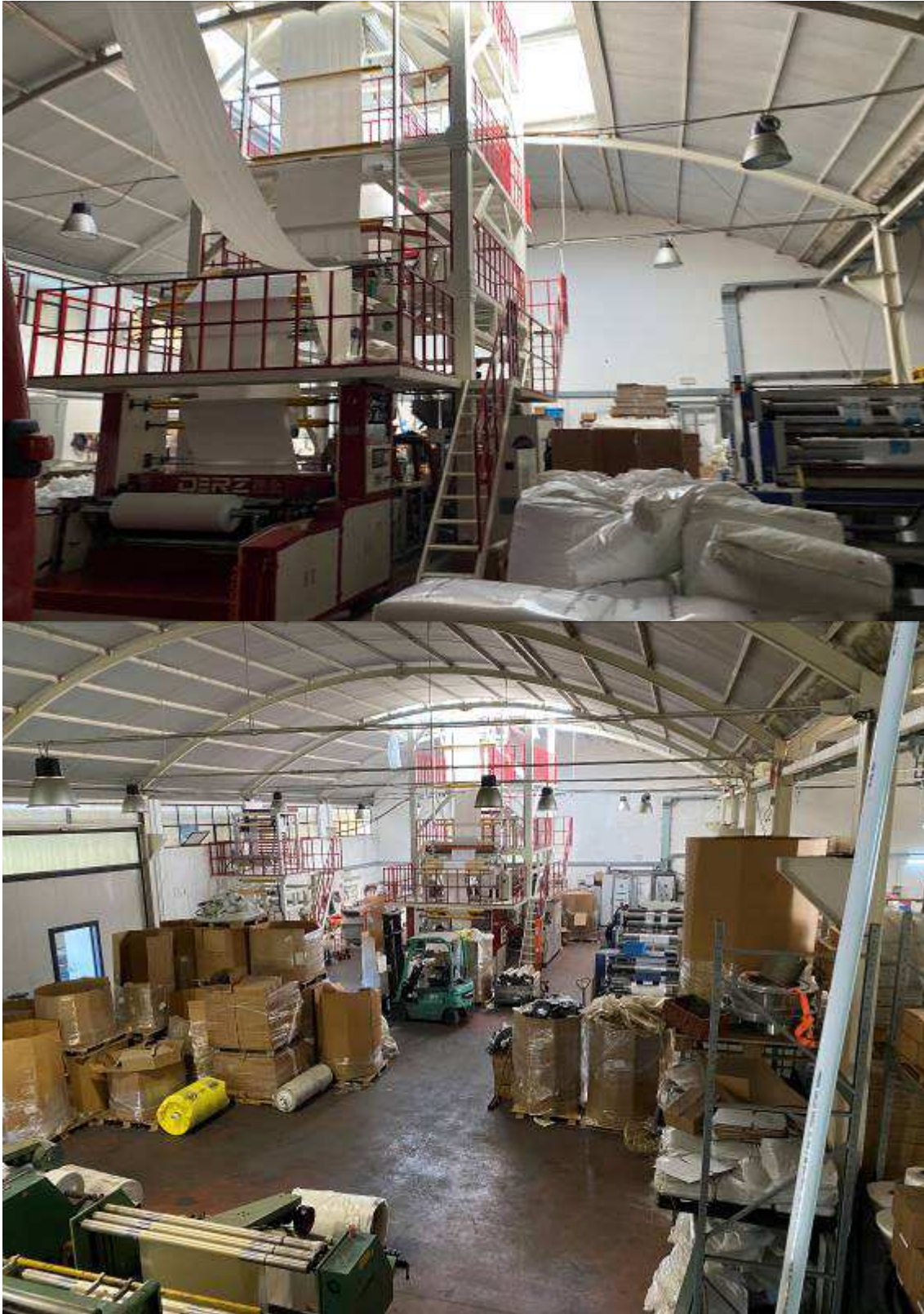


VISTE INTERNE UFFICI PIANO PRIMO





VISTE INTERNE CAPANNONE ZONA PRODUZIONE















Sulla regolarità urbanistica e catastale:

Da quanto si evince dal titolo di proprietà allegato alla presente unitamente alla relazione notarile, si rileva che il fabbricato è stato costruito in forza della concessione edilizia n.253 del 28/12/1978 rilasciata dal Comune di Partinico.

Successivamente al titolo concessorio, da quanto emerge dal titolo di proprietà, è stata presentata una dichiarazione di inizio lavori del 14/10/2003 in forza di un'autorizzazione n.164 del 10/10/2003, rilasciata dal Comune di Partinico ed avente oggetto la manutenzione ordinaria e straordinaria dell'immobile.

Con nota del 12/11/2004, prot. 21262 del 08/11/2004, il Genio Civile di Palermo (Assessorato LL.PP-Regione Sicilia) attestava la rispondenza dei lavori

Dalla documentazione acquisita, si rileva che l'immobile è stato dichiarato agibile con certificato di agibilità prot.26060/2004 del 15/11/2004.

Dalla documentazione consegnata dall'Amministratore della [REDACTED] conduttrice dell'immobile, successivamente fallita in estensione, si rileva che in ordine alle tettoie realizzate con struttura metalliche e pannelli a supporto di un impianto fotovoltaico, è stata rilasciata autorizzazione da parte del Comune di Partinico in data 22/05/2013 n.77/2013.

Inoltre sempre dagli atti acquisiti si evince un rinnovo dell'autorizzazione del 17/09/2014 prto.14233/14.

Tale pratica non risulta definita agli atti della procedura e pertanto si procederà a tenerne conto nel giudizio estimativo

In ordine quindi alla regolarità urbanistica ed edilizia, appare opportuno segnalare che il complesso immobiliare presenta talune difformità tra la planimetrie in atti ovvero acquisita dalla Società Fallita e presso il Comune di Partinico e la planimetria catastale e lo stato di fatto, consistenti in :

1. Diversa distribuzione interna
2. Diversa destinazione degli spazi interni

3. Aperture verso la zona esterna non riportata nella planimetria di progetto
4. Realizzazione all'interno del volume edilizio di un piano primo adibito a zona uffici con allocazione di impianti a servizio della zona, mediante realizzazione di struttura prefabbricata sovrastante la struttura adibita a zona uffici a piano terra
5. Maggiore altezza zona lavorazione per allocazione estrusore e quindi realizzazione di volume tecnico in difformità al titolo edilizio originario
6. Collocazione di struttura adibita a cabina di trasformazione all'interno del lotto pertinenziale esterno

Di tali difformità e per la definizione di tutte le pratiche edilizie pendenti si è applicato un coefficiente riduttivo al valore di stima.

Inoltre lo scrivente CTU richiedeva apposito parere al Comune di Partinico in ordine alle difformità rilevate e agli ultimi titoli edilizi rilevati.

Con nota del 31/05/2023 prot. 14880 il Comune di Partinico rilevava che *“relativamente all'autorizzazione n.77/2013 del 22/05/2013, non è attualmente possibile rilasciare copia degli elaborati tecnici in quanto momentaneamente non è reperibile in archivio, perché lo stesso è in fase di trasloco e sistemazione, pertanto non si può attestare se la pratica in oggetto risulta conclusa. Per quanto riguarda la sopraelevazione dei locali sopra la zona uffici, sempre all'interno della struttura e del volume tecnico (impianto estrusore in altezza) posizionato al di sopra della copertura, realizzati in assenza di titolo autorizzativo, gli stessi possono essere regolarizzati”*.

Alla luce dei sopralluoghi eseguiti e della documentazione acquisita e della comunicazione del Comune di Partinico, si può affermare che in ordine alle difformità rilevate nel complesso industriale, occorre presentare una pratica di regolarizzazione ai sensi del DPR 380/01 prevedendo i seguenti adempimenti:

- Predisposizione e deposito pratica presso il Comune di Partinico
- Predisposizione e deposito pratica di nulla osta presso il Genio Civile LL.PP

Regione Sicilia

- Adeguamento della planimetria catastale

Qualunque pratica dovrà essere vagliata dagli uffici competenti. Va rilevato che l'immobile ricade in zona E e pertanto l'eventuale presentazione delle pratiche di regolarizzazione potrebbero essere soggette a rigetto in funzione dei parametri specifici della zona. A tal proposito è plausibile anche ipotizzare l'eventuale rimessa in pristino dello stato dei luoghi. Pertanto è stato previsto nel valore di stima un coefficiente riduttivo che tenesse conto dei per la regolarizzazione ovvero per rimessa in pristino . Qualunque onere sarà comunque determinato a consuntivo a cura degli uffici competenti.

3 - VALUTAZIONE DELL' IMMOBILE

La valutazione immobiliare è un'attività che ha come obiettivo la determinazione dell'elemento patrimoniale dell'immobile e degli impianti.

Al fine di determinare il più probabile valore commerciale dell' unità immobiliare oggetto della consulenza, si è provveduto ad utilizzare le seguenti metodologie estimative in funzione della tipologia di beni immobili trattati:

- 1) Immobili/Struttura a destinazione speciale
 - Metodologia secondo il costo di costruzione deprezzato
 - Metodologia sintetica comparativa
 - Metodologia per capitalizzazione del reddito

VALUTAZIONE COSTO DI COSTRUZIONE DEPREZZATO

Tale metodologia estimativa è stata adottata in quanto il mercato di riferimento delle

unità immobiliari, ovvero dei complessi industriali simili è molto ristretto e comunque circoscritto al mercato delle aree e delle strutture a destinazione particolare.

Al fine di comparare i prezzi di mercato va segnalato che i beni non sono facilmente ricercabili e quindi paragonabili tra loro.

Il valore delle strutture e quindi del complesso industriale è dato dal:

Valore = Valore dell'area + Costo di costruzione deprezzato

Ovvero:

Valore = Valore area + Costo di riproduzione x coefficiente di deprezzamento

Il Valore dell'area si determina considerando terreni o aree di natura simile secondo metodo sintetico comparativo.

Il costo di ricostruzione deprezzato si può calcolare con procedimento sintetico comparativo confrontando costi di costruzione di immobili/strutture simili della medesima tipologia o con procedimento analitico, tramite stima analitica secondo computo metrico estimativo

Il deprezzamento si stima scomponendo l'immobile nelle sue parti e raggruppandole in classi di deprezzamento omogenee, influenzate dal deterioramento fisico, obsolescenza funzionale e obsolescenza esterna. Il deprezzamento quindi può essere calcolato in base all'età e allo stato di conservazione, adottando i coefficienti di vetustà stabiliti dalla legge 392/78, e analiticamente attraverso l'applicazione della formula:

$$D = (n/Eu * 100 + 20)^2 / 140 - 2,86,$$

dove n rappresenta l'età in rapporto alla sua vita utile Eu.

Pertanto $K = 1 - D$

In ordine al costo di costruzione delle opere e degli impianti, appare opportuno precisare che dalla documentazione fornita dalla Società non si sono rilevate indicazioni del costo di costruzione delle strutture e degli impianti a meno di un computo metrico estimativo relativo al solo impianto fotovoltaico, considerato nella stima delle opere quale miglioria e accessione del bene.

Dall'analisi del decorso storico del complesso edilizio, si evidenzia che le strutture sono state realizzate nel 1978, mentre gli impianti e le strutture componenti interne hanno subito una sostanziale modifica e adeguamento alla specifica destinazione tra il 2004 e il 2013.

Per procedere alla stima analitica si è proceduto a rilevare le macrocategorie di opere realizzate al fine di confrontarli con quanto rilevato in sede di sopralluogo.

Lo scrivente ha proceduto ad effettuare una stima delle opere per macrotipologie secondo i comuni prezziari regionali ovvero secondo fonti tecniche del settore (Prezziario della Regione Sicilia - Prezziari per tipologie Edilizie del Collegio degli Ingegneri e Architetti di Milano – Rilievi costo di costruzione Ordine Ingegneri Provincia di Grosseto-Ordine Architetti di Messina).

Per la stima si è proceduto quindi, a calcolare le singole macro voci, rilevando le misurazioni complessive dalla documentazione tecnica allegata e stimando le opere.

VALUTAZIONE SINTETICO COMPARATIVA

In merito al metodo sintetico comparativo si è proceduto quindi ad effettuare indagini di mercato che consentissero di rilevare il valore commerciale degli immobili di tipologia simile

Il procedimento sintetico per la valorizzazione dell'area e degli immobili implica che:

$$V = P_u \times S_c \times C_q$$

Preliminarmente alla la stima, si è proceduto quindi ad effettuare indagini di mercato che consentissero di rilevare il valore più probabile di mercato.

E' stata effettuata una ricerca dei parametri di mercato secondo transazioni in corso rilevate in beni di natura simile dislocate prevalentemente sul territorio comunale, ovvero sulle province ove sono presenti immobili di tipologia simile.

Sono stati quindi utilizzati i seguenti parametri

- i parametri OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) rilevati dall'Agenzia delle Entrate
- i parametri provenienti da altri fonti del settore tecnico-estimative (Borsino Immobiliare)
- i valori immobiliari dichiarati (Agenzia delle Entrate-Valori attuali-Pubblici registri) e i valori da indagini dirette¹

Nel calcolo delle superfici commerciali, si applicheranno opportuni coefficienti di differenziazione per le superfici e destinazioni d'uso secondo anche il DPR 138/98 e la Norma UNI 10750 e secondo i comuni manuali di estimo.

Nella determinazione della superficie delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50 per cento.

Coefficienti di differenziazione

In relazione alla destinazione d'uso, alle caratteristiche dei locali si prenderanno in considerazione coefficienti di differenziazione legati alle caratteristiche qualitative dell'immobile, all'epoca costruttiva e alla regolarità urbanistica ed edilizia².

METODOLOGIA ESTIMATIVA PER CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO

Tale procedimento nella buona norma dell'estimo immobiliare mira a prevedere il valore di mercato di un immobile, nel particolare segmento di mercato di appartenenza,

¹ Immobili dichiarati portale Fisconline-Pubblici Registri Immobiliari

² Vedi manuale Paglia e Tamborrino ed sole 24 ore

convertendo il reddito stimato dell'immobile nel valore di stima tramite un adeguato saggio di capitalizzazione

VALUTAZIONE COSTO DI COSTRUZIONE DEPREZZATO

Il valore dell'immobile è dato dal:

Valore immobile = Valore dell'area + Costo di costruzione deprezzato

Ovvero:

Valore immobile = Valore area + Costo di riproduzione x coefficiente di deprezzamento

Il Valore dell'area si determina considerando terreni di natura simile secondo metodo sintetico comparativo.

In merito al valore dell'area, va precisato che l'area in cui sorge la struttura produttiva è area tipologia E a norma del PRG del Comune di Partinico.

In ordine al complesso industriale, costituito da diverse tipologia di opere, verranno desunti/stimati i costi dalle informazioni reperite nel corso dei sopralluoghi e dagli elaborati prodotti dalla Società Fallita e da quelli acquisiti presso il Comune di Partinico.

Il deprezzamento si stima scomponendo l'immobile nelle sue parti e raggruppandole in classi di deprezzamento omogenee, influenzate dal deterioramento fisico, obsolescenza funzionale e obsolescenza esterna. Il deprezzamento quindi può essere calcolato in base all'età e allo stato di conservazione, adottando i coefficienti di vetustà stabiliti dalla legge 392/78, e analiticamente attraverso l'applicazione della formula

$D = (n/Eu * 100 + 20)^2 / 140 - 2,86$, dove n rappresenta l'età in rapporto alla sua vita utile Eu.

Pertanto $K = 1 - D$

In merito al deprezzamento, è stata considerata, come previsto nelle linee guida e nelle

varie fonti estimative³ del settore una vita utile media delle strutture pari ad anni 100, delle finiture pari a anni 30 degli impianti pari a anni 25, ottenendo quindi il relativo coefficiente percentuale di deprezzamento

- $D_{strutture} = 16,45 \%$
- $D_{finiture} = 30,5 \%$
- $D_{impianti} = 40,60 \%$

Determinato il deprezzamento specifico, si procederà di seguito al calcolo dell'incidenza percentuale per categoria e macrotipologie di opere:

- Strutture = 50%
- Impianti = 25%
- Finiture = 25%

Pertanto in considerazione del deprezzamento analitico e dell'incidenza delle macrocategoria si otterrà il deprezzamento complessivo:

- $D_{strutture} = 16,45 \% \times 50 \%$
- $D_{finiture} = 30,5 \% \times 25 \%$
- $D_{impianti} = 40,60 \% \times 25 \%$

$D = 26 \%$

Pertanto il deprezzamento medio K sarà pari al 74 %

Lo scrivente ha proceduto quindi ad effettuare una stima delle opere per macrotipologie secondo i comuni prezziari regionali ovvero secondo fonti tecniche del settore (Prezziario della Regione Sicilia - Prezziari per tipologie Edilizie del Collegio degli Ingegneri e Architetti di Milano - Prezziari di immobili di tipologia speciale Ordine Ingegneri di Grosseto-Ordine Architetti di Messina).

Per la stima si è proceduto a calcolare le singole macro voci, rilevando le caratteristiche dalla documentazione tecnica allegata e stimando le opere secondo i prezzi unitari.

³ Manuale Gigante ed 99-Circolare 6/2012 Agenzie Entrate e Territorio

Effettuata quindi la stima del complesso industriale, si è considerato il costo di costruzione secondo le opere (macrotipologie) effettivamente compiute.

Al valore di costruzione totale delle strutture è stato determinato, al fine di ottenere il valore complessivo, il valore dell'area.

In ordine al valore dell'area si è proceduto alla stima secondo la metodologie sintetiche comparativa, visti i coefficienti di edificabilità della zona tipo⁴.

Il valore del costo di costruzione è stato stimato considerando la tipologia di edificio oggetto di analisi e, successivamente, sono stati presi come riferimento i comuni prezzari regionali e prezzari per la stima degli immobili a destinazione speciale⁵.

L'importo del costo di costruzione "a nuovo" è stato stimato in 735 €/mq

Per il valore dell'area verrà si sono presi come riferimento vista la ricadenza dell'area in zona E, annunci di terreni di natura simile in zona pervenendo ad un valore unitario pari a €/mq ⁶ pervenendo quindi ad un valore dell'area = € 22.425

Calcolato il valore dell'area si riporterà di seguito il quadro economico sintetico delle opere:

⁴ Vd PRG Comune di Partinico

⁵ Prezziario Regionale Regione Sicilia-DEI2019 Tipologie edilizie (913)-Ordini Ingegneri Grosseto (621)

⁶ €/mq .04-9.67-3-3-3.71

Consistenza mq	n°	Tipologia di opere	Costo costruzione stimato mq	Incidenza percentuale	Totale
			735		
					€ 1 100 295,00
1200	1	scavi		0,62	€ 6 821,83
297	2	fondazioni e strutture		11,79	€ 129 724,78
882	3	fognature		1,5	€ 16 504,43
	4	riempimenti e pavimento industriale		4,37	€ 48 082,89
	5	pannelli		1,88	€ 20 685,55
	6	coperture		2,8	€ 30 808,26
	7	serramenti, facciate, rivestimenti		12,46	€ 137 096,76
	8	murature interne		4,11	€ 45 222,12
	9	finiture interne		15,3	€ 168 345,14
	10	impianto elettrico		8,97	€ 98 696,46
	11	impianti termici		8,23	€ 90 554,28
	12	impianto idrico sanitario		2,35	€ 25 856,93
	13	impianti speciali-cavidotti		2,33	€ 25 636,87
	14	Impianti elettrici		6,2	€ 68 218,29
	15	Cabina elettrica-centrale impianti		4,66	€ 51 273,75
	16	recinzioni		4,08	€ 44 892,04
	17	finiture esterne		2,35	€ 25 856,93
	18	sistemazione esterna		6	€ 66 017,70
	M	migliorie realizzazione imp.fotovoltaico e strutture esterne di coperture			€ 382 656,14
		Totale		100	€ 1 482 951,14

	D strutture	D finiture	D impianti
Vita utile	100	30	25
Deprezzamento %	16,45	30,5	40,6
Incidenza	50	25	25
Deprezzamento specifico	0,08225	0,07625	0,1015
Costo costruzione deprezzato	€ 1 097.383,84		

Pertanto :

Valore complesso industriale:

$V1 = (\text{Valore area } (V_a) + \text{Costo di riproduzione} \times \text{coefficienti di deprezzamento})$

V1= € 1.119.809

METODO SINTETICO COMPARATIVO

Il valore (V) dell'immobile, in tal caso, è dato dalla seguente espressione

$$V_2 = Pu \times Sc \times Cq$$

Coefficienti Quantitativi

- 0,15 terreni pertinenziali (da applicare alla superficie commerciale delle aree pertinenziali) - asserviti all'attività produttiva
- 0,20 per le porzioni esterne coperte

Coefficienti Qualitativi

- 0,90 immobili di epoca costruttiva media tra 25 anni e 40 anni in buono stato di conservazione
- 0,96 immobili che necessitano di adeguamenti ovvero per la regolarizzazione delle difformità e l'allineamento della pratica edilizia e urbanistica
- 1,07 immobili dotati di impianti e caratteristiche sovraordinarie
- 1,15 immobili produttivi in zone altamente favorevoli

In ordine ai parametri rilevati, occorre specificare, che nella zona OMI R2 non sono stati rinvenuti parametri per la tipologia produttiva. Le zone immediatamente limitrofe riportano parametri per le tipologie produttive pari a €/mq 330-430 e 375-560. Pertanto si è preso come riferimento il valore medio in ordine ai parametri rilevati.

Schemi parametri rilevati

VALORI IMMOBILI	
VALORI OMI espressi in €/mq	
PARAMETRO	med
€/MQ	423,75
VALORI Borsino Immobiliare espressi in €/mq	
€/MQ	243
VALORI immobili dichiarati – Pubblici Registri Agenzia delle Entrate – Annunci similari⁷ espressi in €/mq	
€/MQ	403,46

$$V2 = \text{€/mq } 357 \times Sc (1.881,60 \text{ mq commerciali}) \times 1,07 \times Q90 \times 1,15 = \text{€ } 743.909$$

METODOLOGIA ESTIMATIVA PER CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO

VALUTAZIONE PER CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO			
Omi Max	Bors. Max	Tasso capit.	VALORE
2.5-2.7	1,22	7%	V3: € 764.449

⁷ Dall'analisi degli immobili dichiarati nel periodo 01/2021-02/2023 lo scrivente è riuscito a rinvenire un solo atto nella zona limitrofa ricadente nel foglio di mappa 76 per la tipologia produttiva (€ 770.000 Sup 1925 circa commerciali. E' stato invece rinvenuto n.1 annuncio similari nel territorio di Partinico (€ 2.000.000 Sup.4915 mq-commerciale)

4 - CONCLUSIONI

VALORE FINALE

Il valore finale si otterrà dalla media dei valori stimati secondo le tre metodologie estimative dei tre valori rilevati e applicando il coefficiente di differenziazione (Cq:0,96) che tiene conto della condizione urbanistica ed edilizia dell'immobile

$$V_f = (V_1 + V_2 + V_3) / 3 = \mathbf{€ 841.013^8}$$

La valutazione finale quindi è stata determinata anche sulla base:

- dagli oneri di regolarizzazione che hanno influenzato il giudizio estimativo con l'applicazione di un opportuno coefficiente di regolarizzazione/differenziazione
- dello stato di fatto del complesso industriale e delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche

Inoltre, va precisato che all'interno del sito industriale sono allocati materiali plastici assimilabili a scarti di lavorazione di natura mista. Parte di questi materiali sono altresì allocati, in minima parte, anche nella porzione perimetrale posteriore e nelle porzioni laterali.

Al fine di rendere edotto il futuro acquirente lo scrivente, sentito il Curatore, ha richiesto un preventivo di spesa per l'eventuale futuro smaltimento dei materiali/rifiuti allocati presso il sito industriale. La ditta interpellata dalla Curatela ha stimato una spesa comprensiva di carico, trasporto e smaltimento pari a € 42.000 oltre iva. Tale cifra non è inserita nella valutazione dell'immobile ed allo stato non può che configurare un eventuale costo ulteriore a carico dell'aggiudicatario. Tale quantificazione dovrà

⁸ € 841.013,44 approssimato in cifra "tonda"

comunque essere verificata a consuntivo sulle effettive quantità rinvenute in sede di eventuale conferimento e trasporto a discarica.

Alla luce delle valutazioni effettuate si riporta di seguito il riepilogo del bene all'attivo del fallimento e oggetto di stima e la valorizzazione complessiva

	VALORE
TOTALE BENE IMMOBILE - COMPLESSO IMMOBILIARE A DESTINAZIONE SPECIALE-INDUSTRIA D1 (FOGLIO 73 PART.340)	€ 841.013,00

Nel ritenere di avere risposto ai quesiti posti dall'Illustrissimo Giudice e dal Curatore, si ringrazia per la fiducia accordata rimanendo a disposizione per eventuali chiarimenti.

Palermo,

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Dott. Ing. Dario Megna



5 - ALLEGATI

1. Decreto di incarico
2. Relazione Notarile - Titolo di proprietà
3. Documentazione Catastale
4. Documentazione tecnica edilizia e urbanistica dell'immobile
5. Preventivo spesa rifiuti e scarti di produzione del 13/06/2023
6. Ulteriori elaborati fotografici effettuati in corso di perizia
7. Contratto di Locazione [REDACTED]

ALLEGATO 6

































































