

Beni in Piraino (ME) fraz. Giac

Lotto 002

9. *Identificazione dei beni Immobili oggetto della vendita*

Si premette che ai fini della individuazione dei lotti si è fatto riferimento alla geometria del fabbricato in funzione degli accessi esistenti e alla facile divisibilità con modeste opere murarie (realizzazione di una parete che disimpegnerebbe le diverse scale di accesso o chiuderebbe delle porte di comunicazione).

b. Lotto 002

Piena proprietà per la quota 1000/1000 di Immobile sito nel Comune di Piraino, **subalterno 12 (docici)**, Piazza stazione n.9, piano 1, Categ. C2 – *Magazzini e locali di deposito*, rendita euro 1'525,41 (millecinquecentoventicinque/41) consistenza 631mq; **subalterno 13 (tredici)**, Piazza stazione n.9, piano 1, Categ. A10 – *Uffici e Studi privati*, rendita euro 950,28 (novecentocinquanta/28), consistenza 191mq.

Gli immobili di cui sopra sono formati da:

- Lotto 002

Piano primo con accesso da scala (attualmente facente parte del sub.9 bene comune) con accesso diretto da Piazza Stazione. Il piano si compone da un primo ampio locale dotato di montacarichi posto sul lato Ovest che si compone di un vano principale che sul lato Sud-Est vano deposito e servizi igienici, sul lato Ovest un secondo vano deposito e due piccoli vani deposito adiacenti al montacarichi. Sul lato Sud è presente un terrazzo di cui una porzione sul lato Ovest coperta da una tettoia in legno, mentre sul lato Est del medesimo terrazzo è presente una scala a chiocciola in ferro che consente di accedere al terrazzo che funge da copertura ai servizi igienici anzidetti.

Dal vano deposito adiacente all'ascensore si accede al secondo locale che compone il piano primo. Si ha un primo vano adibito ad ufficio con annesso balcone e scala che consente l'accesso dall'esterno. Dal vano descritto si accede ad un corridoio che da accesso a cinque vani ufficio e a due bagni. I due bagni e uno degli uffici si affacciano sulla porzione di terrazza su cui insiste la tettoia in legno.

Il piano primo sviluppa una superficie lorda complessiva di circa 822 mq, oltre balcone sul lato Nord di circa 7,20mq e terrazze coperte/scoperte sul lato Sud di circa 238mq, e ha altezza media di circa h=3,50m.

Il lotto 002 è comunicante al lotto 001 e per la separazione occorre realizzare una parete divisoria a chiusura del passaggio.



10. Descrizione sommaria degli immobili

Porzione di un più ampio fabbricato posta a piano primo e adibita in parte a opificio industriale e in parte ad uffici, dotato di servizi igienici e impianti essenziali e individuata catastalmente al foglio di mappa 3 part.191 subalterni 12 e 13.

Il bene sviluppa una superficie lorda complessiva di circa 822 mq, oltre balcone sul lato Nord di circa 7,20mq e terrazze coperte/scoperte sul lato Sud di circa 238mq, e ha altezza media di circa h=3,50m.

I beni sono ubicati in località Gliaca del Comune di Piraino, in zona semicentrale a traffico locale con parcheggi sufficienti. Il compendio dista 9km dal centro cittadino del Comune di Piraino e 700m dal centro della frazione Gliaca dove sono presenti negozi di alimentari e d'altro genere, uffici e servizi.

La zona è raggiungibile a mezzo autostrada (3km da svincolo autostradale di Brolo), ferrovia (3,1km da stazione ferroviaria di Brolo), autobus e dista dall'aeroporto Falcone – Borsellino di Palermo 180 km, mentre dall'aeroporto Fontanarossa di Catania 188km via autostrada e 119 via strada interna.

I centri urbani limitrofi sono Brolo, Gioiosa Marea, Sant'Angelo di Brolo.

Il fabbricato è raggiungibile a mezzo strada carrabile.

Le unità immobiliari fanno parte di un fabbricato a più elevazioni f.t. confinante a Nord con terreno altra ditta, a Sud la pubblica via, a Est con immobili altra ditta e Ovest immobili di stessa ditta.

La struttura portante è del tipo mista, infissi esterni in alluminio, l'immobile è dotato di impianto di climatizzazione centralizzato, pavimenti in piastrelle e cementine, rivestimenti dei servizi in piastrelle, porte interne del tipo tamburato, dotato di impianto elettrico, citofonico e idrico.

Il bene necessita di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria nella misura di risanamenti di parti ammalorate, presenza di umidità da risalita, revisione di impianti e infissi, risoluzione delle infiltrazioni derivanti dalla copertura (uno degli uffici manifesta evidenti segni di infiltrazioni dall'orizzontamento sovrastante).

11. Stato di possesso

- Lotto 002

Allo stato attuale la proprietà dei beni risulta:

[REDACTED]

12. Vincoli ed oneri Giuridici

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 14/01/2000 - Registro Particolare 674 Registro Generale 747

Giudice Delegato Dr.ssa Concetta ALACQUA
C.T.U. ing. Carmelo Miragliotta
Curatore Fallimentare Dott.ssa Angela Daniela BONOMO



Pubblico ufficiale DI BELLA MARIO Repertorio 11025 del 29/12/1999
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

2. ISCRIZIONE CONTRO del 01/09/2001 - Registro Particolare 2095 Registro Generale 22228
Pubblico ufficiale FIMIANI FRANCESCO Repertorio 955 del 08/09/1981
IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A
GARANZIA DI MUTUO Formalita di riferimento: Iscrizione n. 955 del 1981

3. TRASCRIZIONE A FAVORE del 19/03/2002 - Registro Particolare 5950 Registro Generale 7099
Pubblico ufficiale DI BELLA MARIO Repertorio 14908 del 14/03/2002
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

4. ISCRIZIONE CONTRO del 09/06/2003 - Registro Particolare 1970 Registro Generale 15942
Pubblico ufficiale CANCELLIERE DEL TRIBUNALE Repertorio 1143/2003 del 17/05/2003
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

1. Annotazione n. 2875 del 08/06/2007 (CANCELLAZIONE TOTALE)

5. TRASCRIZIONE CONTRO del 24/09/2003 - Registro Particolare 21070 Registro Generale
26316

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIARIO Repertorio 2003/2003 del 05/09/2003
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

6. TRASCRIZIONE CONTRO del 27/08/2004 - Registro Particolare 20150 Registro Generale
30670

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 5 del 05/08/2004
DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE

7. TRASCRIZIONE CONTRO del 28/07/2006 - Registro Particolare 17324 Registro Generale
32348

Pubblico ufficiale COMUNE DI PIRAINO Repertorio 20/2006 del 26/07/2006
ATTO AMMINISTRATIVO - CONCESSIONE EDILIZIA

8. ISCRIZIONE CONTRO del 04/07/2007 - Registro Particolare 8146 Registro Generale 28118
Pubblico ufficiale SE.RI.T. SICILIA SPA Repertorio 66583/2007 del 04/07/2007
IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO ESATTORIALE



9. ISCRIZIONE CONTRO del 15/12/2011 - Registro Particolare 5236 Registro Generale 37448
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 212/2011 del 24/11/2011
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Immobili siti in PIRAINO(ME)

10. TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 11/08/2016 - Registro Particolare 16609
Registro Generale 21638
Pubblico ufficiale ALIOTO SALVATORE Repertorio 67508/23798 del 14/07/2016
ATTO TRA VIVI - DIVISIONE

11. ISCRIZIONE CONTRO del 16/02/2017 - Registro Particolare 456 Registro Generale 3773
Pubblico ufficiale ARRIGO NUNZIO Repertorio 20569/9090 del 15/02/2017
IPOTECA VOLONTARIA derivante da IPOTECA VOLONTARIA

12. TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 28/02/2023 - Registro Particolare 4376 Registro
Generale 5421
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PATTI Repertorio 1/2023 del 01/02/2023
ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO

13. *Altre informazioni*

I locali sono viziati da lievi difformità urbanistiche consistenti nella diversa distribuzione interna dei locali. Inoltre, non sono stati reperiti titoli autorizzativi della tettoia installata a parziale copertura del terrazzo sul lato Sud.

La regolarizzazione delle difformità necessita di presentazione di pratica edilizia in sanatoria al competente UTC e di atti di aggiornamento catastale.

Si specifica che il bene è provvisto di impianto di alimentazione elettrica di emergenza a mezzo gruppo elettrogeno (non oggetto di vendita) che è collocato all'interno di un manufatto che insiste sulla particella 1139 del foglio di mappa 3. Nessun titolo edilizio è stato riscontrato in merito alla edificazione di detto manufatto.

14. *Pratiche edilizie*

La costruzione dell'immobile è avvenuta in forza dei seguenti titoli edilizi: C.E. 14/1979 per i lavori di "Ristrutturazione e completamento del fabbricato sito in Gliaca di Piraino Piazzale Stazione";



[REDACTED]

C.E. 16/1980 per i lavori di “Ristrutturazione e completamento ad uso azienda produttiva in località Gliaca di Piraino Piazzale F.S. Zona Industriale”;

C. E. 30/1981 per i lavori di “Variante per destinazione d’uso di n.2 vani”;

Autorizzazione agibilità del 01.08.1983

C.E. 6/1989 per i lavori di “Demolizione e ricostruzione di un fabbricato sito in Gliaca di Piraino Piazza Stazione”

C.E. 52/1993 per i lavori di “Parziale soprelevazione di un fabbricato adibito ad opificio industriale”;

C.E. 20/2006 per i lavori di “Progetto in sanatoria, ai sensi dell’art. 13 della L.R. 47/85 per alcune opere realizzate in difformità alla Concessione Edilizia n.52/93 in località Gliaca”

15. Valutazione del lotto

15.1 Criterio di stima

Per determinare il più “probabile” valori venale dell’immobile sono stati adottati due metodi di stima: **il metodo di stima sintetico-comparativo ed il metodo di stima analitico.**

Metodo sintetico-comparativo

Il Metodo Sintetico corrisponde alla Stima Commerciale, definita in €/mq, che ottiene il valore di mercato del bene attraverso la comparazione dei prezzi di compravendita degli immobili con caratteristiche simili nella stessa zona. Secondo l’International Valuation Standards e l’European Valuation Standards il “Valore di Mercato” è il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che l’acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un’adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, prudenza e senza alcuna costrizione.

Metodo analitico

Il Metodo Analitico (*Income Approach*) corrisponde alla Stima per Capitalizzazione di Reddito, che si basa sulla considerazione che un bene vale in relazione al reddito che può produrre; il valore viene calcolato dividendo il reddito annuo che il bene può produrre per un saggio di capitalizzazione (*direct capitalization*). La stima del reddito si svolge nel mercato, mediante acquisizione di dati sui valori di locazione corrisposti per immobili con caratteristiche simili nella stessa zona, in regime di libero mercato. Al Reddito Lordo così determinato andranno detratte le spese ed i costi di gestione determinando il Reddito Netto, a quest’ultimo si applicherà il saggio di capitalizzazione vigente alla data della stima. Il Saggio di Capitalizzazione non è una grandezza naturale espressa spontaneamente dal mercato, come ad esempio il saggio di interesse, bensì una grandezza derivata dal rapporto tra il fitto e il prezzo di un immobile: il primo si realizza nel segmento di mercato degli



affitti, il secondo nel segmento di mercato delle compravendite. Tuttavia, la sua espressione numerica e i compiti assolti nell' *income approach* lo pongono in relazione diretta con il saggio di interesse e con altri saggi di rendimento.

Valore dell'immobile

Il valore con cui l'immobile potrà essere immesso nel mercato immobiliare viene calcolato attraverso la media aritmetica dei valori ottenuti dai due diversi metodi di stima sintetico ed analitico (Vm).

Il valore finale (Vf) si otterrà detraendo dal valore del bene così determinato il costo necessario per la regolarizzazione di eventuali difformità urbanistiche e/o catastali e quello necessario alla produzione dell'Attestato di Certificazione Energetica ove necessario.

Parametri necessari per la stima

Per arrivare alla determinazione del valore dell'immobile occorre determinare due parametri fondamentali per la stima quali il valore di mercato €/mq (necessario per il metodo di stima sintetico), il valore delle locazioni e del saggio di capitalizzazione (necessari per il metodo di stima analitico).

Questi parametri dipendono dalle caratteristiche di posizione estrinseche ed intrinseche dei beni da stimare. Le caratteristiche estrinseche rappresentano quelle condizioni esterne all'edificio che possono modificare il valore o lo condizionano in modo particolare quali: presenza di servizi nella zona, panoramicità, vicinanza di altre attività economiche, ceto sociale della popolazione che vi abita, ecc...

Le caratteristiche intrinseche rappresentano invece le caratteristiche specifiche dell'immobile quali: destinazione d'uso, stato di manutenzione, orientamento, luminosità, grado di finitura e stato degli impianti.

15.2 *Fonti di informazione*

Catasto di Messina, Conservatoria dei Registri immobiliari di Messina, Ufficio Tecnico del Comune di Piraino, Agenzie immobiliari, Borsino Immobiliare ed Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) di Messina.

STIMA CON IL METODO SINTETICO

Sulla base di indagini di mercato, opportunamente vagliate e riferite ai beni aventi medesime caratteristiche dell'immobile in oggetto, e dai dati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare e dall'Agenzia del Territorio, i dati reperibili dal Borsino Immobiliare, tenuto conto della posizione,



dello stato di conservazione dell'immobile, delle lavorazioni necessarie per rendere l'immobile fruibile e delle condizioni autorizzative dello stesso, ritenuto che i prezzi per unità dello stesso nel Comune di Piraino in condizioni di conservazione ottimali ubicate in zone limitrofe variano per i capannoni da un minimo di 350€ ad un massimo di 500€, per gli uffici da un minimo di 660€ ad un massimo di 870€, per i negozi da un minimo di 950€ ad un massimo di 1400€, per i magazzini da un minimo di 250€ ad un massimo di 385€ si è giunti nella determinazione di attribuire a detta unità immobiliare che si sviluppa su tre livelli con destinazioni differenti e dato lo stato di conservazione in cui versa **il prezzo di stima di:**

uffici 700€/mq magazzini 500€/mq

(parametrando le terrazze/verande corte con un coefficiente pari a 0,3 per i primi 25mq e 0,1 per la parte rimanente, mentre i balconi con un coefficiente di 0,3)

Destinazione	Piano	Superficie (mq)	Coefficiente di equivalenza	Superficie Commerciale	Valore unitario	
Deposito	1	631	1	631,00	€ 500,00	€ 315 500,00
Uffici	1	191	1	191,00	€ 700,00	€ 133 700,00
Balconi	1	7,2	0,3	2,16	€ 700,00	€ 1 512,00
Terrazza	1	238	0,3-0,1	28,80	€ 500,00	€ 14 400,00
				852,96		€ 465 112,00
Valore:						€ 465 112,00
<i>Adeguamenti e correzioni di stima</i>						
Riduzione in via prudenziale del valore del 5%						
						€ 23 255,60
Valore Lotto:						€ 441 856,40

STIMA DELL'IMMOBILE COL METODO ANALITICO

Il Metodo Analitico corrisponde alla Stima per Capitalizzazione di Reddito; questo viene calcolato mediante acquisizione di dati sui valori di locazione corrisposti per immobili con caratteristiche simili nella stessa zona, in regime di libero mercato; in particolare ci si è avvalsi delle informazioni attinte presso il borsino immobiliare che per immobili nelle vicinanze di quello oggetto della presente relazione prevede canoni di locazione per gli uffici tra un minimo di €/mq 2,83 ad un massimo di €/mq 4,53 e per i magazzini tra un minimo di €/mq 1,05 ad un massimo di €/mq 2,17 ed il dato €/mq-mese fornito dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare relativo al 2° semestre 2022 per la zona "C1" per i magazzini tra un minimo di €/mq 1,7 ad un massimo di €/mq 2,7.

Giudice Delegato Dr.ssa Concetta ALACQUA
C.T.U. ing. Carmelo Miragliotta
Curatore Fallimentare Dott.ssa Angela Daniela BONOMO



Per l'immobile in esame appare congruo un valore locativo pari a 500,00 €/mese per i magazzini e 1'800 €/mese per gli uffici

Riguardo la detrazione dovute alle spese per la determinazione del Reddito netto si assume un valore pari al 20% così come da ricerche su testi di estimo (A. Realfonzo, F. Forte, M. Orefice).

Riguardo il tasso di capitalizzazione si tiene conto dei riferimenti forniti da pubblicazioni in materia di estimo (Orefice, Forte) secondo cui per centri di grandi dimensioni il saggio di capitalizzazione si può considerare pari al 3,00%. A tale saggio vanno applicati dei correttivi che tengono conto della Caratteristiche Posizionali Estrinseche ed Intrinseche già richiamate, per cui sulla scorta di una valutazione della zona dov'è ubicato l'appartamento e delle caratteristiche dello stesso si può considerare un saggio di capitalizzazione pari al 3,50%.

Reddito lordo annuo

Magazzino € 500,00 x 12 = € 6'000,00

Uffici € 1'000,00 x 12 = € 12'000,00

Totale € 18'000,00

Detrazioni per: manutenzione, stato di possesso, sfitti, insolvenze, tasse, ecc. il (20%) - € 3'600,00

Reddito netto € 14'400,00

Valore capitale al tasso del 3,5%

€ 22'080,00 : 0,035 € 411'428,57

Il valore dell'immobile determinato con il metodo analitico è di € 411'428,57

DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Si riporta di seguito il calcolo del più probabile valore dell'immobile come media aritmetica dei valori ottenuti dai due diversi metodi di stima Sintetico ed Analitico:

Calcolo su media

€ (441'856,40 + 411'428,57) : 2 € 426'642,49 (Vm)

Al valore così determinato andranno detratti i costi riportati nel precedente paragrafo:

1) Costi regolarizzazione urbanistico-catastale (stimato) € 7'000,00 (C1)

il Valore finale (V) dell'immobile sarà dato dalla seguente differenza:

(Vf) = (Vm) - (C1) e quindi

€ 426'642,49 - € 7'000,00 = € 419'642,49 (Vf)

Il valore dell'immobile oggetto di stima in cifra tonda è pari a € 419'000,00.

Il C.T.U.

Ing. Carmelo MIRAGLIOTTA

