

TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE IV CIVILE - FALLIMENTARE

G. D. DOTT.SSA [REDACTED]

FALL. N. 59/2020

DELLA

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

SULLA STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO DEI BENI ACQUISITI
ALL'ATTIVO DEL FALLIMENTO

LOTTO 3

IMMOBILE SITO IN PACE DEL MELA (ME), C.DA GABBIA ZONA INDUSTRIALE GIAMMORO
FG 2 DEL N.C.E.U. P.LLA 3 SUB 4

CURATORE: AVV. [REDACTED]

Firmato
digitalmente da

TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE IV CIVILE - FALLIMENTARE

G. D. DOTT.SSA [REDACTED]

CURATORE: AVV. [REDACTED]

FALL. N. 59/2020 DELLA [REDACTED]

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA SULLA STIMA DELLA PALAZZINA UFFICI
ACQUISITA ALL'ATTIVO – IMMOBILE SITO IN PACE DEL MELA (ME), C.DA GABBIA
LOCALITÀ GIAMMORO**

1. PREMESSA

Con il provvedimento reso in data 24.12.2020 dal Giudice Delegato al Fallimento in intestazione, il Curatore è stato autorizzato a nominare lo scrivente per l'espletamento dell'incarico indicato nella richiamata nota, finalizzato alla stima del compendio immobiliare acquisito all'attivo fallimentare.

La presente relazione riepiloga le attività svolte e le conclusioni cui sono pervenuto dopo avere ultimato il reperimento e lo studio dei documenti relativi alla regolarità edilizia, gli accertamenti catastali e quelli sopralluogo riferiti alla Palazzina a destinazione uffici ubicato nell'Area di sviluppo industriale del Comune di Pace del Mela (ME), c.da Gabbia località Giammoro.

2. BENI OGGETTO DEGLI ACCERTAMENTI E DELLA STIMA

Il bene oggetto della presente, indicato al p.to 2 della nota con la quale il Curatore ha chiesto di autorizzare la mia nomina, è un “... 2) *fabbricato composto da n. 2 piani nel quale si trovano gli uffici amministrativi della Società. La superficie complessiva dell’immobile è pari a mq 1.639 [e] detto immobile è stato completato nel corso dell’anno 2006 ...*”.

3. ACCERTAMENTI CATASTALI, SULLA PROVENIENZA E SULLA REGOLARITÀ EDILIZIA DELL’EDIFICIO

3.1 - ACCERTAMENTI CATASTALI

All’esito degli accertamenti effettuati presso l’Agenzia delle Entrate è emerso quanto di seguito.

Il bene della presente è identificato catastalmente, nel **fg 2** del N.C.E.U. di Pace del Mela:

- dalla **p.lla 3 sub 4**, che si riferisce ad un immobile in categoria D/8 (Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un’attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni), con una rendita di € 34.314,00 ed indirizzo “... Zona Industriale ██████████ piano T-1 ...”

in testa catastalmente alla società fallita con la “... *Proprietà per 1/1 ...*” (cfr. all.ti da 1 a 3).

3.2 - PROVENIENZA DEI BENI

Il bene oggetto della presente è pervenuto alla Società fallita in forza dell'atto di conferimento sottoposto a condizione sospensiva n. 37.953 di rep. rogato dal Notaio [REDACTED] [REDACTED] il 22 novembre 2017 (cfr. all.to 4), trascritto alla Conservatoria di Messina il giorno 24 novembre ai nn. 28205/21833, con il quale è stata conferita alla società fallita “... *in proprietà [...] tutta ed intera l'unità immobiliare adibita ad uffici a due elevazioni fuori terra, sita in Pace del Mela fraz. Giammoro, c.da Gabbia, Zona Industriale, confinante con la via Industriale, con altra unità immobiliare di proprietà della società [conferente] e con proprietà di terzi ... Nel catasto fabbricati del Comune di Pace del Mela ... al foglio 2 mappale 3 sub 4. ...*”.

Nell'atto di conferimento è stato precisato che “... *in merito all'ubicazione dell'immobile in oggetto nell'area industriale ex ASI [la Società oggi fallita] accetta tutte le limitazioni, condizioni e obblighi inerenti a tale localizzazione ...*”.

Per ciò che riguarda la regolarità del cespite “... *per la realizzazione di quanto in oggetto sono state rilasciate dal Comune di Pace del Mela licenza edilizia n.39 in data 10 dicembre 1975, concessione edilizia n.10/2004 in data 3 marzo 2004, concessione edilizia n.22/06 in data 19 gennaio 2007, autorizzazione edilizia n.22/2009 in data 30 novembre 2009 [...] per l'esecuzione di lavori di manutenzione ordinaria, modifiche distributive interne ed adattamento impianti è stata presentata al Comune di Pace del Mela comunicazione prot.n.20274 in data 2 dicembre 2013; l'intero capannone, di cui quanto in oggetto fa parte, è stato dichiarato agibile in data 18 giugno 2015; per il frazionamento dell'originario capannone in due unità immobiliari è stata presentata via*

Pec al Comune di Pace del Mela CILA in data 16 novembre 2017. ...”.

Nell’atto è stato precisato che “... *Detto immobile ricade all'interno della zona A.S.I., oggi IRSAP e, per perfezionare l'atto di conferimento, si è deciso, per quanto forse non necessario, di chiedere il relativo nulla osta al predetto Ente [...] di conseguenza la sottoscrizione dell'aumento e l'atto di conferimento dell'immobile [...] saranno condizionati sospensivamente all'ottenimento dello stesso ...”.*

Con l’atto rep 37.992 del successivo 19 dicembre 2017 si è ratificato l’avveramento della condizione sospensiva a seguito del nulla osta dell’IRSAP.

3.3 - REGOLARITÀ EDILIZIA DELL’IMMOBILE

Con riferimento alla regolarità edilizia del complesso produttivo, all’esito dell’istanza formulata presso l’Ufficio Tecnico di Pace del Mela, dei successivi solleciti e dell’acquisizione della documentazione messa a disposizione dello scrivente, è emerso quanto di seguito.

Secondo quanto desunto dall’atto di provenienza, “... *per la realizzazione [del capannone] sono state rilasciate dal Comune di Pace del Mela licenza edilizia n. 39 in data 10 dicembre 1975 [e] concessione edilizia n. 10/2004 in data 3 marzo 2004 ...”.*

Con la “Concessione edilizia” n. 28/06 del 19 gennaio 2007 (cfr. all.to 5) il responsabile dell’area tecnica del Comune di Pace del Mela ha autorizzato i “... *lavori di*

costruzione di un capannone industriale interno ad un lotto ASI nel plesso Giammoro, Pace del Mela ...”.

Con la “Autorizzazione edilizia” n. 22/2009 del 30.07.2009 (cfr. all.to 6) il Comune di Pace del Mela ha autorizzato “... *lievi modifiche al manufatto già assentito e l’installazione di una scala esterna in acciaio nel capannone sito nella Z.I. Giammoro ...”.*

Con il certificato di abitabilità/agibilità del 18 giugno 2015 (cfr. all.to 7) il Responsabile dell’Area “... *vista la Concessione Edilizia n. 28/06 del 19.01.2007 e Autorizzazione edilizia 22/2009 del 30.11.2009 ... certifica l’agibilità del Capannone in struttura c.a.p. e c.a.v. ... in virtù degli atti autorizzativi di cui alla Concessione n. 22/06 del 19.01.2007, Autorizzazione edilizia n. 22/2009 del 30.11.2009 e successivo deposito art. 9 prot 20274 del 2.12.2013 ...”.*

In data 16 novembre 2017 è stata trasmessa la C.I.L.A., assunta con il n. 20547 di prot. comunale il successivo giorno 20 (cfr. all.to 8), relativa al frazionamento senza opere edili che ha generato, tra l’altro, la palazzina adibita ad uffici oggetto della presente.

Dall’esame della documentazione resa disponibile allo scrivente, non risultano rilasciati o presentati ulteriori atti/documenti relativi al bene oggetto della presente.

Come specificato dal Dirigente dell’IRSAP di Messina, trattandosi di un bene ricadente in zona ASI, “... *i vincoli gravanti sull’immobile ... sono quelli previsti nel contratto originario di cessione del suolo [e] sull’intera area industriale e sul lotto nel quale ricade l’immobile in oggetto ... sono vigenti “Il regolamento per l’insediamento delle attività nell’ambito delle aree di competenza del consorzio ASI di Messina” [ed] “Il regolamento per gli insediamenti*

produttivi negli agglomerati industriali gestiti dall'IRSAP" ..." (cfr. all.ti 9 e 10)

4. CRITERIO DI STIMA

Poiché il fine del presente giudizio di stima è quello di determinare il valore dell'immobile, occorre individuare tra i vari "aspetti economici" quello che, nel caso in esame, appaia il più idoneo.

Nel caso specifico è indubbio che l'aspetto economico da prendere in considerazione è quello del "**più probabile valore di mercato**", cioè quel valore che il bene assume in un mercato ordinario, in quanto rispondente ad un giudizio di equivalenza tra il suo valore intrinseco ed una certa quantità di denaro.

La stima dovrà condurre alla determinazione del valore "più probabile", cioè quello che avrebbe maggiori possibilità di attribuzione, allorquando l'immobile venisse posto in vendita rispondendo alle leggi della domanda e dell'offerta in regime di libero mercato.

Conformemente a quanto previsto dalla dottrina dell'estimo, nel caso del bene in esame, è possibile la determinazione del più probabile valore di mercato qualora il tipo di bene considerato abbia un mercato, o comunque abbia la possibilità di crearsi un mercato.

Dovendo stabilire quale sia il prezzo che assumerebbe l'immobile in caso di compravendita si entra nel campo della previsione, in quel regime di "ordinarietà" che esclude tutto ciò che sia di eccezionale, e si riferisce perciò al mercato composto da probabili

ed ordinari compratori e da probabili e ordinari venditori.

5. PROCEDIMENTO DI STIMA

Il procedimento di stima utilizzato per la ricerca del più probabile valore di mercato del bene in oggetto è quello sintetico.

Esso si basa sull'individuazione, tramite apposite indagini di mercato, di alcuni parametri, o elementi significativi, e il loro successivo raffronto con altri elementi riferiti a realtà immobiliari note o di caratteristiche analoghe.

L'indagine deve tenere conto, al fine di una corretta applicazione del procedimento sintetico (basato sulla comparazione), delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche 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.

È evidente che la stima dei valori di mercato, giacché oggetto d'ipotesi, deve tenere conto anche dei fatti storici del mercato immobiliare, cioè dei prezzi.

Fra questi ho fatto riferimento a quelli rilevati nell'ultimo periodo dalle strutture specialistiche, e relativi ad immobili comparabili per ubicazione, stato d'uso e consistenza.

Per la determinazione della superficie commerciale ho fatto riferimento ai criteri indicati dal D.P.R. 138/98 ed alle pubblicazioni specifiche di settore.

6. ACCERTAMENTI SOPRALLUOGO E DESCRIZIONE DEI BENI

Il complesso immobiliare oggetto della presente relazione di stima è ubicato all'interno dell'area A.S.I. del Comune di Pace del Mela (ME), c.da Gabbia, Zona Industriale Giammoro.

Si tratta di una zona dotata delle opere di urbanizzazione sia primaria sia secondaria, oltre che dei principali servizi tecnologici (acquedotto, fognatura, linee elettriche e telefoniche ...).

L'area A.S.I. è prossima allo svincolo autostradale e, per questo, si rende appetibile per ciò che riguarda la localizzazione.

L'edificio oggetto della presente è composto da una palazzina a due elevazioni fuori terra servita da un piazzale che la circonda su due lati (cfr. planimetria catastale all.to 11).

La palazzina, composta da due corpi di fabbrica giuntati realizzati con struttura intelaiata in c.a. e muratura, ha una consistenza complessiva di circa 1.620 mq ed altezza utile interna, per ciascun piano, di oltre 3,00 metri.

L'accesso all'area esterna, a servizio dell'edificio, avviene direttamente dalla viabilità pubblica sia attraverso un cancello carrabile con apertura scorrevole sia attraverso un cancello pedonale.

Dalla scala semicircolare frontistante il cancello d'ingresso si accede all'immobile e, in particolare, all'interno della hall.

La reception d'ingresso distribuisce, a destra e a sinistra, entrando, un ampio

spazio suddiviso in molteplici ambienti ufficio attraverso separatori vetrati o pannellature in muratura/cartongesso.

Alle spalle del bancone d'ingresso, oltre la scala circolare a servizio dell'edificio, è ricavato un blocco di servizi w.c.

Al primo piano, dall'area di sbarco della scala, illuminata da un ampio lucernaio a vetri, si accede ai diversi spazi che compongono il piano.

Da un ambiente indicato catastalmente come "segreteria" si accede, a sinistra, ad un ufficio con servizio w.c. ad uso esclusivo; dalla segreteria è possibile accedere (attraverso una porta finestra non indicata catastalmente) anche al "terrazzo" ad "L" che serve perimetralmente il lato nord del primo piano.

Dallo sbarco del primo piano un corridoio distribuisce un secondo ambiente indicato come "segreteria", due locali adibiti a "hall ristoro" e, a seguire, due ambienti ufficio con w.c. ad uso esclusivo e serviti da porte-finestra con accesso al terrazzo.

Sempre al primo piano è presente una "sala riunione", servita dal terrazzo con affaccio verso sud, ed un blocco servizi w.c. comuni.

Attraverso un corridoio di collegamento si raggiunge un altro blocco uffici, il cui piano di calpestio è sopraelevato rispetto al precedente; si tratta dell'area soppalcata realizzata all'interno del capannone identificato con il sub 3 e, per effetto del frazionamento, annessa al presente edificio uffici.

Tale volume è composto da un ampio ambiente di oltre 350 mq all'interno del

quale i singoli spazi e le aree di lavoro sono stati ricavati con pannellature vetrate e/o mobili.

L'ingresso a tale zona è possibile anche attraverso la scala esterna in acciaio che si diparte dal piazzale d'ingresso.

Sul piazzale d'ingresso, in prossimità del corpo scala esterno in acciaio, è stato realizzato un manufatto adibito a garage/ricovero mezzi, accessibile attraverso una serranda avvolgibile, non indicato nella planimetria catastale e non oggetto di alcun atto autorizzativo; di tale volume aggiuntivo, non autorizzato, ho stimato i costi di demolizione che resteranno a carico dell'aggiudicatario, detraendoli dal valore dell'immobile.

L'intero edificio è pavimentato con piastrelle di ceramica a tappeto unico, differente soltanto all'interno dei servizi w.c. ed in alcuni ambienti ufficio.

I soffitti sono dotati di controsoffitto, che ospita sia gli apparecchi illuminanti sia le unità di climatizzazione interna; all'interno dell'intercapedine tra il controsoffitto ed il solaio corrono le tubazioni impiantistiche dei sistemi di climatizzazione e di illuminazione.

Le pareti delle stanze sono finite al civile e tinteggiate con idropittura, ad eccezione dei servizi w.c. e del locale ristoro le cui pareti sono parzialmente rivestite con piastrelle di ceramica.

Tutta l'impiantistica correlata all'illuminazione ed alla climatizzazione è realizzata sottotraccia e, come già scritto, canalizzata all'interno del controsoffitto.

Sia gli infissi interni, in parte in legno ed in parte in acciaio e vetro, sia gli infissi esterni, in alluminio e vetro camera, sono di buona qualità ed in buone condizioni manutentive complessive.

I servizi w.c. sono completi di tutti i sanitari e, come già scritto, le pareti sono finite al civile, con rivestimento in piastrelle fino a circa 2 metri di altezza, ed intonacate per la restante parte.

La distribuzione interna degli ambienti è risultata sostanzialmente coerente con quella rappresentata nella planimetria catastale aggiornata, ad eccezione delle seguenti circostanze.

I due ambienti indicati come “ufficio” sul lato nord del piano terra sono stati fusi in un unico ambiente.

Nel locale segreteria, al primo piano, l'apertura sul terrazzo è indicata catastalmente come una finestra ma sui luoghi è stata rilevata una porta-finestra, coerentemente con quanto indicato nella planimetria catastale originaria richiamata nella certificazione di agibilità.

Nella stima del valore di mercato del cespite ho tenuto conto dell'onere, che resterà a carico dell'aggiudicatario, per la regolarizzazione amministrativa delle difformità rilevate e della rimozione dei manufatti non autorizzati, ripristinando la configurazione del bene in conformità con quanto autorizzato.

La consistenza commerciale della palazzina adibita ad uffici, unitamente alla superficie commerciale dell'area esterna di pertinenza a servizio diretto del bene, desunta dai rilievi metrici a campione eseguiti sopralluogo, sulla base dei grafici autorizzativi e delle planimetrie catastali, è quella dettagliata nella seguente tabella

Descrizione	Superficie	Coeff.	Sup. omogeneizzata (mq)
Superficie coperta uffici	1.562,00	1	1.562,00
Superficie terrazzi uffici	230,00	0,25	58,00
Superficie esterna a servizio	1.790,00	0,05	89,00

7. STIMA DEL VALORE DI MERCATO DA PORRE A BASE D'ASTA

Il bene acquisito all'attivo del fallimento insiste all'interno della Zona Industriale del Comune di Pace del Mela, all'interno dell'area A.S.I., caratterizzata dalla presenza di edifici e fabbricati a destinazione industriale, artigianale e commerciale.

Sulla base dei criteri già indicati al paragrafo 5, nelle tabelle riportate nel precedente paragrafo ho determinato, per l'intero edificio, la superficie commerciale.

Per la stima del valore di mercato, ed in particolare per il reperimento dei parametri di riferimento, sono state effettuate indagini dirette sulle proposte di vendita pubblicate dalle agenzie immobiliari e si è attinto a differenti fonti e pubblicazioni (Banca dati delle quotazioni immobiliari OMI – Agenzia delle Entrate, Borsino Immobiliare).

Nel calcolo degli oneri si è tenuto conto degli oneri tecnici per la regolarizzazione

delle difformità rilevate; tali oneri, stimati, sono stati detratti dal valore di mercato del cespite e resteranno a carico dell'aggiudicatario.

Nella scelta del parametro di stima del valore di mercato ho tenuto conto degli oneri che resteranno a carico dell'aggiudicatario per la messa in pristino/regolarizzazione delle difformità riscontrate, coerentemente agli atti autorizzativi approvati, oltre che gli oneri connessi alla verifica di rispondenza degli impianti alla normativa vigente.

Ho altresì tenuto conto del livello manutentivo rilevato all'esito dell'accertamento e del buon livello qualitativo delle finiture e delle dotazioni impiantistiche dei beni.

Sulla base delle caratteristiche estrinseche (di ubicazione e zona) ed intrinseche (dei manufatti e dell'immobile nel complesso), come descritte in precedenza, tenuto conto della superficie commerciale, considerata anche la situazione economica generale di crisi economica che interessa anche il mercato delle compravendite immobiliari, sulla scorta sia delle informazioni assunte sia di quanto rilevato nell'ultimo periodo¹, è stato determinato **il più probabile valore di mercato, da porre a base d'asta, della piena proprietà dell'edificio adibito ad uffici ubicato nel Comune di Pace del Mela come di seguito:**

Complesso edilizio a destinazione produttiva ubicato nell'Area di sviluppo industriale del Comune di Pace del Mela (ME), c.da Gabbia località Giammoro, identificato catastalmente nel **foglio 2 del N.C.E.U., dalla p.lla 3 sub 4.**

¹ I prezzi specifici per uffici, ricadenti all'interno della zona periferica – Località Giammoro del Comune di Pace del Mela, in condizioni ordinarie, sono risultati, secondo le quotazioni desunte dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate nel secondo semestre 2021, compresi in un intervallo che va da € 620,00 ad € 880,00 per ogni mq;

Il più probabile valore di mercato del complesso edilizio, da porre a base d'asta, può essere stimato pari a $[(mq\ 1.620 + mq\ 89) \times €/mq\ 880,00^2 \times 1,30^3 \times] - €\ 10.000,00^4] \times 0,90^5] €$
1.750.000,00 in c.t.

² Nella scelta del parametro ho fatto riferimento alla quotazione massima rilevata dall'O.M.I. per tenere conto del livello manutentivo rilevato nel corso del sopralluogo;

³ Coefficiente amplificativo del 30% per tenere conto del buon livello qualitativo delle finiture e delle dotazioni impiantistiche, superiore rispetto a quelli degli immobili ordinariamente posti in vendita nella zona;

⁴ Importo stimato per la rimozione/smontaggio delle porzioni realizzate in assenza o in difformità dai titoli autorizzativi, compresi gli oneri tecnici per l'aggiornamento catastale e l'aggiornamento della certificazione di agibilità, compreso l'onere tecnico per la verifica di rispondenza degli impianti alla normativa vigente;

⁵ Coefficiente riduttivo del 10% per tenere conto dell'assenza di garanzie per vizi derivante dal trasferimento giudiziario

8. CONCLUSIONI

Con il provvedimento reso in data 24.12.2020 dal Giudice Delegato al Fallimento n. 59/2020, il Curatore è stato autorizzato a nominare lo scrivente per l'espletamento dell'incarico indicato nella richiamata nota, finalizzato alla stima del compendio immobiliare acquisito all'attivo fallimentare.

All'esito degli accertamenti effettuati, esposti in appositi paragrafi della presente, con riferimento al complesso immobiliare a destinazione produttiva adibito ad uffici ubicato nell'Area di sviluppo industriale del Comune di Pace del Mela (ME), c.da Gabbia località Giammoro, identificato catastalmente nel **foglio 2 del N.C.E.U., dalla p.lla 3 sub 4** sono giunto alla conclusione che il più probabile valore di mercato, da assumere come base d'asta, è pari ad € **1.750.000,00**.

In adempimento al mandato conferito rassegno la presente, restando a completa disposizione della S.V. per ogni eventuale chiarimento o ulteriore accertamento.

Palermo 28 Agosto 2022

il consulente tecnico

(ing. Marco D'Addelfio)

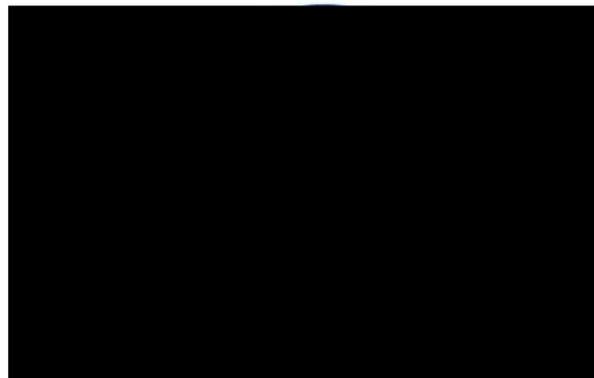




Foto 1



Foto 2



Foto 3



Foto 4



Foto 5



Foto 6



Foto 7



Foto 8



Foto 9



Foto 10



Foto 11



Foto 12



Foto 13



Foto 14



Foto 15



Foto 16



Foto 17



Foto 18



Foto 19



Foto 20



Foto 21

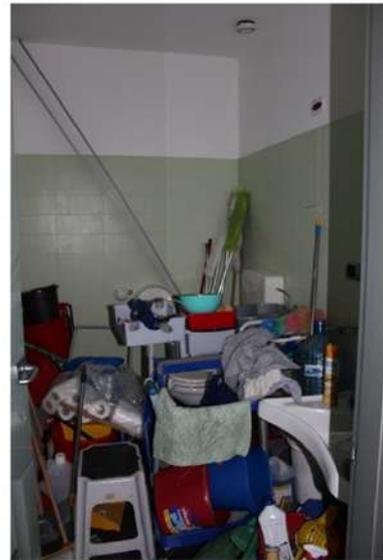


Foto 22



Foto 23



Foto 24



Foto 25



Foto 26



Foto 27



Foto 28



Foto 29



Foto 30



Foto 31



Foto 32



Foto 33



Foto 34



Foto 35

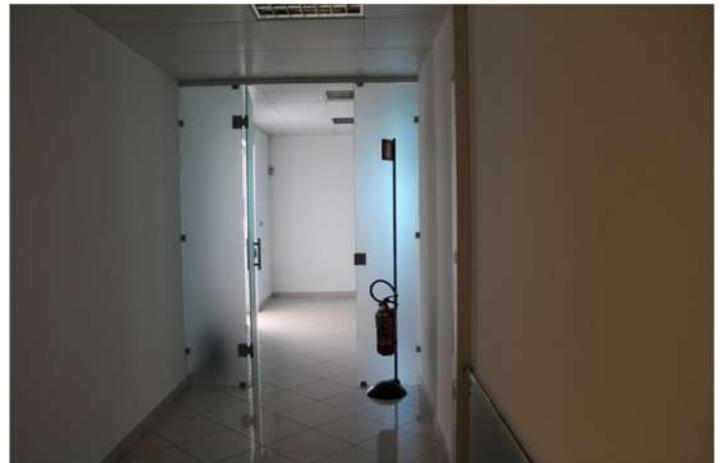


Foto 36



Foto 37



Foto 38



Foto 39



Foto 40



Foto 41



Foto 42



Foto 43



Foto 44



Foto 45



Foto 46



Foto 47



Foto 48



Foto 49



Foto 50



Foto 51



Foto 52



Foto 53



Foto 54



Foto 55



Foto 56



Foto 57



Foto 58



Foto 59



Foto 60



Foto 61



Foto 62



Foto 63



Foto 64



Foto 65



Foto 66



Foto 67



Foto 68



Foto 69



Foto 70



Foto 71



Foto 72



Foto 73



Foto 74



Foto 75



Foto 76



Foto 77



Foto 78



Foto 79



Foto 80



Foto 81



Foto 82



Foto 83



Foto 84



Foto 85



Foto 86



Foto 87



Foto 88



Foto 89



Foto 90



Foto 91



Foto 92



Foto 93



Foto 94



Foto 95



Foto 96



Foto 97



Foto 98



Foto 99



Foto 100



Foto 101



Foto 102



Foto 103