
STUDIO TECNICO DI PROGETTAZIONE E CONSULENZA

Dott. Ing. Fabio Santoro

Viale A. Gramsci Vico I, n. 7 – 98057 MILAZZO (ME)

Tel. e Fax 090 9222302

PEC: fabio.santoro4@ingpec.eu

AUTORITÀ GIUDIZIARIA:

TRIBUNALE DI BARCELLONA P.G.

– Ufficio Fallimenti –

(G.D. Dott.ssa ROSA GRIPPO)

=====

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO nella procedura fallimentare
iscritta al N. 6/2015 R.G.F.

CASEIFICIO [REDACTED] IN LIQUIDAZIONE

Curatore: Avv. Benedetto Calpona

=====



<i>Numero d'ordine</i>	<i>INDICE DEGLI ATTI</i>	<i>Pagina</i>
1	Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio	da 1 a 18
2	Documentazione fotografica composta da n. 4 foto a colori	ALLEGATO N° 1
3	Visura catastale della particella 834 oggetto di stima	ALLEGATO N° 2
4	Stralcio catastale del Foglio n. 3 del Comune di Furnari con evidenziata in colore giallo la particella 834 in esame	ALLEGATO N° 3
5	Planimetrie stato di fatto	ALLEGATO N° 4
6	Istanza di liquidazione CTU	Ultime



TRIBUNALE DI BARCELLONA P.G.

– Ufficio Fallimenti –

(G.D. Dott.ssa ROSA GRIPPO)

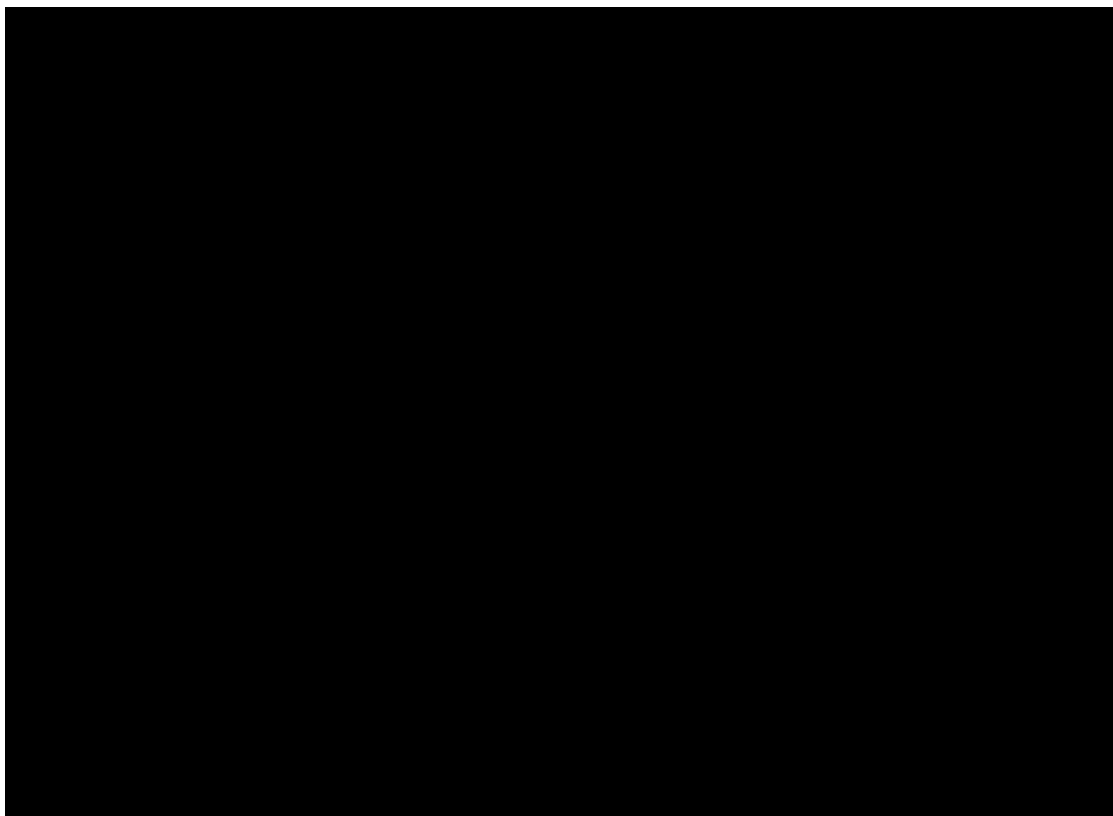
Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio nella procedura fallimentare iscritta al N. 6/2015 R.G.F.

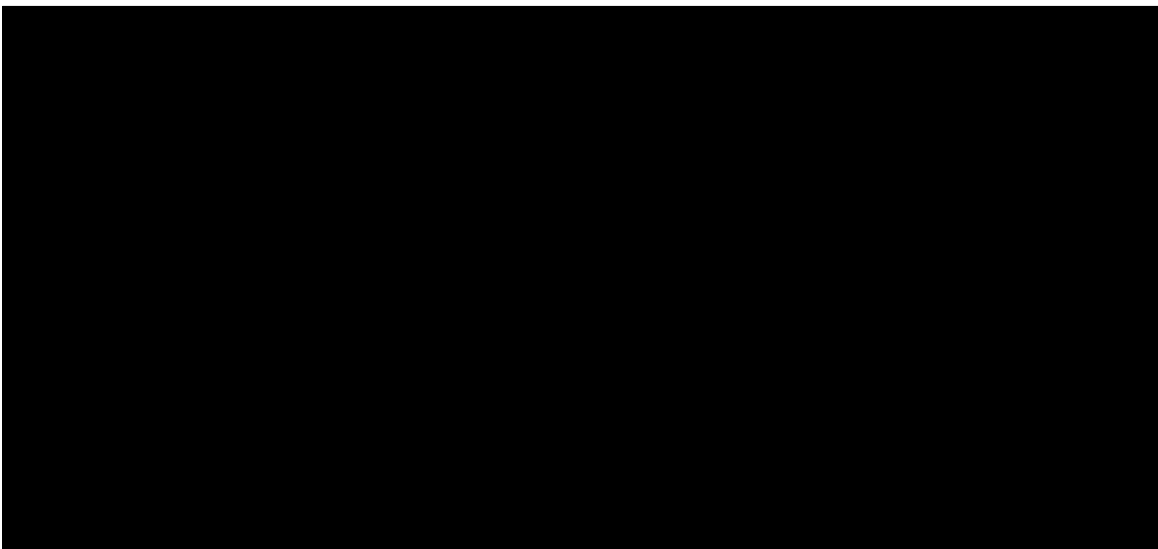
CASEIFICIO [REDACTED] IN LIQUIDAZIONE

Curatore: Avv. Benedetto Calpona

PREMESSA E SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Con provvedimento del 10/01/2017 il G.D., Dott.ssa Rosa Grippo, autorizzava il sottoscritto perito – Ing. Fabio Santoro; con studio tecnico in Milazzo (ME) viale A. Gramsci Vico I n. 7, iscritto all'Albo degli Ingegneri della provincia di Messina al n. 3070 e all'Albo dei CTU del Tribunale di Barcellona P.G. al n. 134 – già precedentemente nominato, al supplemento di perizia così testualmente disponendo:





In data 31/01/2017 lo scrivente si recava autonomamente presso il fabbricato di proprietà della Caseificio [REDACTED] s.r.l. al fine di visionarlo dalla via pubblica (via Prestipaolo ex via Nazionale del Comune di Furnari) e scattare alcune foto aggiornate, qui riportare in Allegato N° 1.

Completata la fase acquisitiva sopra detta, ultimate le operazioni peritali in loco, elaborati i rilievi ivi eseguiti, rilevato attraverso esame della documentazione prodotta agli atti di causa e di quella catastale acquisita tutti quegli elementi tecnici ritenuti utili ai fini dell'espletamento del mandato conferito dal Giudice, lo scrivente CTU è stato in grado di rispondere pienamente ai quesiti, con la redazione della presente relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio.

DESCRIZIONE DELLO STATO ATTUALE DEI LUOGHI

Il fabbricato oggetto della presente procedura fallimentare è stato già periziato dallo scrivente nella relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio redatta nell'ambito della procedura di concordato preventivo iscritta al n. 3/2011 R.C.P. del Tribunale di Barcellona P.G., depositata in data 10/09/2012. Confrontando la documentazione catastale acquisita recentemente, in data 30/01/2017 (Allegati NN. 2 e 3 della presente



relazione), con quella acquisita in data 27/07/2012 (Allegati NN. 2 e 3 della precedente consulenza), nonché le foto attuali (Allegato N° 1 della presente relazione) con quelle pregresse (Allegato N° 1 della precedente consulenza), si evince che nel periodo 2012-attualità non sono intervenute modifiche allo stato dei luoghi, pertanto la descrizione dello stesso di seguito riportata viene ripresa interamente dalla precedente consulenza ad eccezione dell'indirizzo riportato in visura che è variato da "Via Nazionale snc" a "via Prestipaolo snc" a seguito di variazione toponomastica n. 27813.1 del 31/01/2014 protocollo n. ME0044114.

L'immobile *de quo* si identifica in un fabbricato a due elevazioni fuori terra oltre piano seminterrato con corte di pertinenza esclusiva sia al piano seminterrato che al piano terra, sito nel Comune di Furnari in Via Nazionale C/da Bazia, [REDACTED]

Nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano di Furnari tale fabbricato presenta i seguenti identificativi (cfr. visura in Allegato N° 2): Foglio 3, Particella 834, Categoria D/1, Rendita euro 13.227,49, Indirizzo Via Prestipaolo snc, Piano S1-T-1, Intestato Caseificio [REDACTED] s.r.l. con sede in Terme Vigliatore C.F. [REDACTED].

La Part. 834 è evidenziata con il colore giallo nello stralcio catastale riportato in Allegato N° 3. Essa confina a Nord con terreno altre ditte individuato dalle Partt. 400 e 976; ad Est con terreno altre ditte individuato dalle Partt. 977, 401 e 402; a Sud con la SS 113 ME-PA; a Sud-Ovest con terreno di proprietà del Comune di Furnari individuato dalla Part. 173; ad Ovest con la strada comunale che ha origine dalla SS 113 e, procedendo verso Nord, si collega ad altra strada comunale proveniente dalla Via Tonnarella.

Lo stato attuale dei luoghi è riportato dettagliatamente nelle planimetrie approntate

[REDACTED]



dallo scrivente di cui all'Allegato N° 4 ed è visualizzato esternamente dalla documentazione fotografica di cui all'Allegato N° 1 (per ulteriori foto, anche dei locali interni, si rimanda all'Allegato N° 1 della precedente consulenza).

Il fabbricato, destinato ad opificio industriale per la lavorazione, trasformazione e commercializzazione del latte, si trova in buono stato di manutenzione e presenta le seguenti caratteristiche costruttive:

- strutture principali portanti di tipo intelaiate (a travi e pilastri) in cemento armato;
- muri perimetrali di tamponamento a cassa vuota in blocchi e malta cementizia di spessore cm. 30;
- tramezzi divisorii interni al piano terra in mattoni forati e malta cementizia e al piano seminterrato prevalentemente in intelaiatura in alluminio e vetri sorretta da muretti dell'altezza di ml. 1,00 rivestiti con mattonelle di ceramica;
- solai sia del tipo misto latero-cemento e sia del tipo pieno entrambi gettati in opera;
- facciate esterne rifinite con intonaco privo di tinteggiatura (vedi Foto dei prospetti esterni nn. 4, 5 e 6);
- copertura a tetto a quattro falde con manto di tegole
- in cotto;

Il **piano seminterrato** ha una superficie coperta di mq. 636, altezza netta di ml. 4,50, è completamente rifinito nel rispetto di tutte le prescrizioni igienico sanitarie del caso ed è composto da: una zona di carico e scarico attraverso la quale si ha accesso all'interno dei vari locali (foto pregressa n. 13); un locale ufficio direttamente comunicante con un piccolo laboratorio (foto pregressa n. 14); un locale serbatoi latte (foto pregressa n. 15); una sala burro; un locale caldaia accessibile solamente dall'esterno (foto pregressa n. 16); n. 3 celle frigo (foto pregresse nn. 17 e 25); un corridoio (foto pregressa n. 18) dal quale si accede a n. 2 locali deposito (foto



pregresse nn. 19 e 20) e alla zona dei servizi igienici (foto pregressa n. 21); un locale confezionamento (foto pregressa n. 22) all'interno del quale è presente un box realizzato con intelaiatura in alluminio e vetri (foto pregressa n. 23); un ampio laboratorio (foto pregressa n. 24).

Detto piano seminterrato è dotato di una corte di pertinenza sui lati Nord, Est ed Ovest (foto pregresse nn. 8, 9, 10, 11 e 12), avente superficie di mq. 814 comprensiva dei muri di cinta, alla quale si accede dalla predetta strada comunale che ha origine dalla SS 113 attraverso una rampa carrabile ubicata in zona Nord-Ovest (foto pregresse nn. 7 e 8). Tale corte è costituita da uno spiazzo in battuto di cemento delimitato, oltre che dai muri perimetrali del descritto piano seminterrato, da muri in parte di contenimento e in parte in c.a. con sovrastante ringhiera in ferro che separano la corte da terreni di altre ditte.

Sulla corte insistono: un cunicolo per lo smaltimento delle acque piovane sul lato Nord; un serbatoio interrato per carburante di 5.000 litri antistante una tettoia precaria avente struttura in legno e manto in lamiera sul lato Est (foto pregressa n. 12); il quadro di comando dell'impianto elettrico, l'impianto di depurazione, un serbatoio sotterraneo per la raccolta delle acque piovane dotato di elettropompa sommersa ed il pozzetto di ispezione della fogna sul lato Ovest; una scala prefabbricata in acciaio, predisposta per l'installazione di un montacarichi, che conduce al piano terra (foto pregresse nn. 26 e 27).

Il **piano terra** ha una superficie coperta di mq. 397, altezza netta di ml. 3,00, è completamente rifinito ed è composto da: un vano vendita prodotti (foto pregressa n. 28); un archivio (foto pregressa n. 29); un ufficio (foto pregressa n. 30); un ampio vano imballaggio (foto pregressa n. 31); una zona adibita a civile abitazione costituita da un locale cucina - pranzo – soggiorno (foto pregressa n. 32), da una camera da letto (foto



luoghi non sia stato modificato, detta stima va attualizzata per due motivi: 1) i costi unitari di riproduzione a nuovo (*C_{rip}*) – assunti per il 2012 pari a 700,00 €/mq per il piano seminterrato, 1.000 €/mq per il piano terra e 500,00 €/mq per il piano primo – vanno abbattuti nella misura almeno del 10% in quanto essi, oltre a dipendere dal costo di costruzione dell’opera, tengono anche conto del costo di acquisto dell’area su cui realizzare il fabbricato e, com’è noto, in questo ultimo periodo tutto il mercato immobiliare è stato caratterizzato da una tendenza al ribasso che ha interessato sia il numero delle compravendite che i prezzi di vendita; 2) il coefficiente di deprezzamento per vetustà (*C_v*) si riduce da 0,95 a 0,93 in quanto l’edificio oggetto di stima (ultimato nell’anno 1999) oggi ha 18 anni di vita mentre nel 2012 ne aveva 13.

Si riporta di seguito il calcolo completo del valore dei beni aggiornato all’attualità in base alle superiori considerazioni.

Criterio e metodo di stima

Per quanto concerne la valutazione dell’opificio, bisogna premettere che il mercato degli edifici industriali, a differenza di quello relativo agli edifici civili ubicati in contesto urbano, è generalmente caratterizzato da un numero esiguo di transazioni, quindi, data la scarsità di dati storici di confronto, la determinazione del valore di questo immobile, compresa l’area cortiliva annessa, non può eseguirsi in base al criterio del valore di mercato.

Tale valore sarà pertanto determinato con il metodo di stima del valore del **costo di riproduzione deprezzato** (*V_{rip}*), che consiste nel determinare il costo che si dovrebbe sopportare all’attualità per riprodurre un edificio simile a quello oggetto della stima, dedotto l’eventuale deprezzamento da apportare al valore “a nuovo” del fabbricato (costo di riproduzione *C_{rip}*) in modo da tener conto della vetustà, obsolescenza tecnologica e dello stato di conservazione e manutenzione del manufatto edilizio.

[Redacted signature area]



Il costo di riproduzione tiene conto dei costi che sarebbero necessari, impiegando le tecnologie e le modalità costruttive attuali, per ottenere un prodotto che, per caratteristiche economiche e funzionali, produce la stessa utilità del bene oggetto di stima.

Risulta evidente che il costo di riproduzione così determinato si riferisce ad un fabbricato del tutto nuovo, al posto del vecchio che presenta una sua vetustà, un certo livello di obsolescenza funzionale e tecnologica, nonché un suo determinato stato di deterioramento conservativo; il costo di riproduzione dovrà essere, pertanto, adeguatamente ridotto per ottenere il valore attuale. Si presenta così la necessità di operare un “deprezzamento”, del costo di riproduzione, attraverso l’applicazione di uno o più coefficienti inferiori all’unità, che globalmente o separatamente tengano conto delle caratteristiche di vetustà, obsolescenza e funzionalità globale, conservazione e manutenzione del fabbricato.

Il deprezzamento effettuato mediante tali coefficienti corrisponde, in definitiva, alla somma dei costi necessari per riportare il fabbricato oggetto di stima alle condizioni di funzionalità e di produttività economica del fabbricato nuovo, modernamente concepito. Il costo attuale di riproduzione viene ridotto, in sostanza, di una quantità corrispondente al costo necessario per eliminare il logorio dovuto agli anni di vita fisica e di esercizio del fabbricato, nonché gli effetti della potenzialità produttiva dovuti al superamento tecnologico e ad una scarsa manutenzione osservata fino al momento della stima.

Inoltre, nella determinazione del valore dell’immobile, bisogna tenere presente anche delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dello stesso.

Sotto il profilo estimativo, si constata che il valore dell’opificio industriale oggetto della presente consulenza è influenzato sia dalle sue caratteristiche intrinseche, cioè

[REDACTED]



dall'ubicazione del fabbricato stesso, dalla sua versatilità ad essere utilizzato per destinazioni diverse, sia dalle caratteristiche estrinseche, cioè la facile raggiungibilità dalle arterie principali, in quanto lo stesso sorge in una zona periferica del Comune di Furnari a breve distanza dagli svincoli autostradali di Falcone e di Barcellona P.G., oltre ad essere ubicato sulla strada statale. C'è altresì da tener presente che l'opificio si presenta in buono stato di conservazione, e appare evidente che è stato mantenuto correttamente nel tempo. Inoltre, c'è da tenere in debito conto le opere impiantistiche presenti all'interno del fabbricato quale impianto igienico-sanitario, impianto elettrico, impianto di illuminazione, che risultano tutte perfettamente funzionanti.

Determinazione del costo unitario di riproduzione a nuovo (C_{rip})

In base alle considerazioni appena svolte e a seguito di analisi dei prezzi di mercato, il sottoscritto CTU ritiene che il valore unitario del costo di riproduzione a nuovo (che ha per parametro base il metro quadrato di superficie convenzionale), per un edificio industriale con le caratteristiche intrinseche ed estrinseche di quello descritto, sia di circa:

$C_{rip} = 630,00 \text{ €/mq.}$ per il piano seminterrato;

$C_{rip} = 900,00 \text{ €/mq.}$ per il piano terra;

$C_{rip} = 450,00 \text{ €/mq.}$ per il piano primo.

Determinazione del coefficiente di deprezzamento per vetustà (C_v)

Il deprezzamento per vetustà è collegato alla durata della vita utile dell'edificio e può calcolarsi con la formula dell'Unione Europea degli Esperti Contabili:

$$D = [(A+20)^2 / 140] - 2,86$$

dove D rappresenta il deprezzamento in percentuale del valore a nuovo ed A esprime gli anni dell'edificio in percentuale della sua vita utile, rispetto alla sua vita probabile, assunta in anni 100.

[Redacted signature area]



Se N sono gli anni di vita,

$$A = (100 \times N) / 100.$$

Il coefficiente di deprezzamento per vetustà è dato da:

$$C_v = 100\% - D$$

che rappresenta uno dei moltiplicatori percentuali che occorre applicare al costo di riproduzione a nuovo per ottenere il valore di riproduzione deprezzato.

Nel caso in esame, considerato che la costruzione del fabbricato è stata ultimata nell'anno 1999, l'edificio ha 18 anni di vita, pertanto si ha:

$$D = [(A+20)^2 / 140] - 2,86 = 7,45\%$$

$$C_v = 100\% - D = 0,93$$

Determinazione del coefficiente di conservazione e manutenzione (C_c)

Il coefficiente di deprezzamento relativo allo stato di conservazione e manutenzione dell'edificio industriale tiene conto dello stato in cui si trovano i seguenti elementi propri dell'unità immobiliare: pavimenti, pareti, soffitti, infissi, impianto elettrico, impianto idrico e servizi igienicosanitari, accessi, facciate, coperture e parti comuni in genere.

Detto coefficiente può essere determinato in base alla tabella di cui alla Legge n. 392 del 1978, che prevede i seguenti valori:

STATO DI CONSERVAZIONE E MANUTENZIONE (C_c)		
NORMALE	MEDIOCRE	SCADENTE
1	0,80	0,60

Si ritiene che il coefficiente correttivo C_c , da utilizzare nel caso in esame, in riferimento alle considerazioni precedentemente esposte, possa assumersi pari ad 1.

Determinazione del coefficiente di obsolescenza e funzionalità globale (C_o)

Il coefficiente di obsolescenza e funzionalità globale tiene conto del fatto che immobili ancora agibili dal punto di vista fisico ed idonei all'uso per il quale furono



costruiti, si ritengono superati dalle nuove esigenze indotte dal progresso tecnologico, per cui occorre tener conto del deprezzamento a causa della minore razionalità del fabbricato, in relazione alla funzione svolta. Per mantenere l'immobile ad un livello adeguato a quello di mercato, occorre perciò ricorrere, oltre ad opere di manutenzione straordinaria, anche a vere e proprie ristrutturazioni, con adeguamento degli impianti, delle finiture, della distribuzione degli spazi interni, in relazione alla funzionalità globale degli stessi, oltre ad eventuali opere esterne che ne consentano la facile accessibilità. Ne consegue che l'obsolescenza è di diverso importo in relazione alla destinazione d'uso dell'unità immobiliare (un complesso industriale avrà un minor degrado di un albergo, di una discoteca o di un centro commerciale, che dopo 20 anni necessitano di una totale ristrutturazione).

Detto coefficiente può essere determinato in base alla tabella tratta dal prontuario di massima per le stime delle u.i.u. a destinazione speciale e particolare, categorie D ed E, (D.M. 20/01/1990), di seguito riportata:

STATO DI OBSOLESCENZA E FUNZIONALITÀ GLOBALE (C_o)		
NORMALE	MEDIOCRE	SCADENTE
1	0,90 – 0,85	0,85 – 0,75

Si ritiene che il coefficiente correttivo C_o , da utilizzare nel caso in esame, in riferimento alle considerazioni precedentemente esposte, possa assumersi pari ad 1.

Determinazione del coefficiente di deprezzamento totale (C_t)

Dai singoli coefficienti di deprezzamento suddetti:

- Coefficiente di vetustà $C_v = 0,93$
- Coefficiente di conservazione e manutenzione $C_c = 1$
- Coefficiente di obsolescenza e funzionalità globale $C_o = 1$

si ottiene il coefficiente di deprezzamento totale:

$$C_t = C_v \times C_c \times C_o = 0,93$$



che rappresenta il moltiplicatore che occorre applicare al costo di riproduzione a nuovo (C_{rip}) per ottenere il valore di riproduzione deprezzato (V_{rip}), come di seguito riportato.

Determinazione del valore unitario di riproduzione deprezzato (V_{rip})

$$V_{rip} = C_t \times C_{rip} = 0,93 \times 630,00 \text{ €/mq.} = 586,00 \text{ €/mq. per il piano seminterrato;}$$

$$V_{rip} = C_t \times C_{rip} = 0,93 \times 900,00 \text{ €/mq.} = 837,00 \text{ €/mq. per il piano terra;}$$

$$V_{rip} = C_t \times C_{rip} = 0,93 \times 450,00 \text{ €/mq.} = 418,00 \text{ €/mq. per il piano primo.}$$

Determinazione della superficie convenzionale

La superficie convenzionale di ogni piano dell'opificio viene determinata secondo i criteri della *Norma UNI 10750/2005 "Servizi – Agenzie immobiliari – Requisiti del servizio"*, validi sia per immobili destinati ad uso residenziale sia per immobili destinati ad uso commerciale (direzionale, industriale e turistico), fatti salvi tutti quei fattori incrementativi o decrementativi che possono determinare particolari livelli di qualità ambientale come previsto dalla norma stessa. Il calcolo è riportato nella sottostante Tabella "A"; le superfici reali che figurano in tale tabella sono state determinate sulla base delle dimensioni riportate negli elaborati grafici a suo tempo acquisiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Furnari e di quelle dedotte dalle planimetrie catastali, nonché di quelle rilevate dallo scrivente durante i sopralluoghi eseguiti nell'ambito della precedente consulenza.



Vani e pertinenze (le rispettive superfici incorporano quelle delle pareti divisorie interne e perimetrali sino ad uno spessore massimo di 50 cm)	Superficie reale S_r (mq.)	Coefficiente di ponderazione C_p	Superficie convenzionale $S_c = S_r \times C_p$ (mq.)
PIANO SEMINTERRATO			
Superficie coperta	636	1,00	636,00
Spiazzo annesso in battuto di cemento	814	0,15	122,10
Totale superficie convenzionale piano seminterrato: mq. 758,00			
PIANO TERRA			
Superficie coperta	397	1,00	397,00
Balcone	69	0,25	17,25
Spiazzo parzialmente pavimentato	279	0,20	55,80
Area parcheggio in battuto di cemento	230	0,10	23,00
Terreno residuo incolto	19	0,05	0,95
Totale superficie convenzionale piano terra: mq. 494,00			
PIANO PRIMO			
Superficie coperta	361	1,00	361,00
Balcone sul lato Nord	90	0,25	22,50
Balcone sul lato Sud	91	0,25	22,75
Veranda	36	0,60	21,60
Totale superficie convenzionale piano primo: mq. 428,00			

Tabella "A": Calcolo della superficie convenzionale di ogni piano dell'opificio.

Dalla superiore Tabella "A" si evince che la superficie convenzionale del piano seminterrato è pari a mq. 758; quella del piano terra è pari a mq. 494; quella del piano primo è pari a mq. 428.

Determinazione del valore attuale dell'immobile

Moltiplicando le superficie convenzionali di ogni piano per i corrispondenti valori unitari di riproduzione deprezzati sopra determinati, si ottiene il valore attuale dell'immobile. Il calcolo è riportato nella sottostante Tabella "B".



Piano	Superficie convenzionale S_c (mq.)	Valore unitario di riproduzione deprezzato V_{rip} (€/mq.)	Valore attuale dell'immobile $V = S_c \times V_{rip}$ (€)
Seminterrato	758	586,00	444.188,00
Terra	494	837,00	413.478,00
Primo	428	418,00	178.904,00
Valore complessivo attuale dell'opificio industriale: € 1.036.570,00			

Tabella "B": Calcolo' del valore attuale dell'opificio industriale.

Dalla superiore Tabella "B" si evince che il più probabile valore attuale dell'opificio industriale oggetto della procedura fallimentare è pari complessivamente ad **€ 1.036.570,00**, di cui **€ 444.188,00** per il piano seminterrato, **€ 413.478,00** per il piano terra ed **€ 178.904,00** per il piano primo.

FORMAZIONE DEI LOTTI DI VENDITA

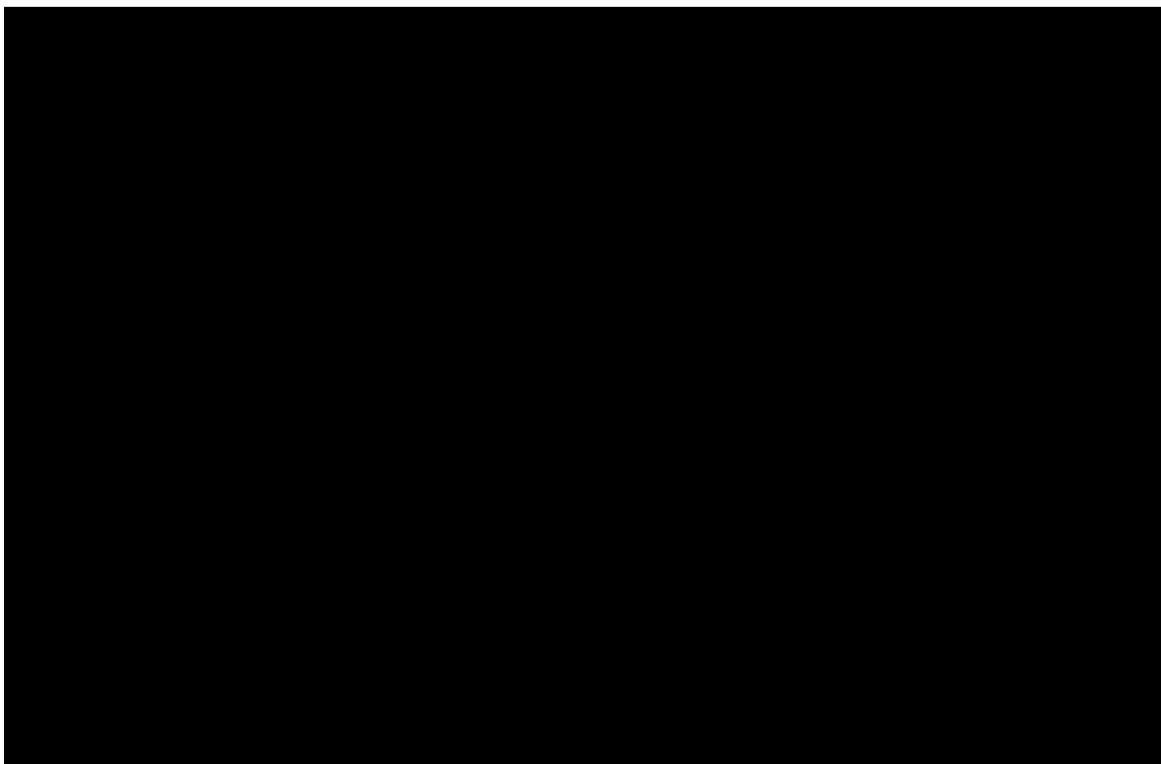
Come si è detto sopra, nel paragrafo dedicato alla descrizione dello stato attuale dei luoghi, il fabbricato in parola è costituito da un piano seminterrato, da un piano terra e da un piano primo. In particolare, sia il piano seminterrato che il piano terra sono dotati di accessi autonomi e indipendenti dalla via pubblica, mentre il piano primo (ancora completamente allo stato di rustico) risulta in atto inaccessibile in quanto privo di scala. È pertanto possibile formare due lotti di vendita, di cui il primo lotto comprendente il solo piano seminterrato ed il secondo lotto comprendente il piano terra ed il piano primo, quest'ultimo potrà essere reso accessibile attraverso la costruzione di una scala esterna che origina dalla corte di pertinenza del piano terra oppure mediante una scala interna comunicante con il piano terra.

Riepilogando, si può procedere alla vendita oltre che dell'intero complesso anche a



maggiore, pari ad € 72.000,00 per il periodo 2012/2015.

Lo scrivente CTU, limitatamente alla parte di propria competenza e cioè il canone locativo dei locali del piano seminterrato e del piano primo facenti parte dell'immobile oggetto della presente relazione di stima, ritiene che il canone indicato nella proposta della Fratelli Calderone srl sia incongruo in quanto notevolmente sproporzionato per difetto. Infatti il reale canone locativo mensile per locali aventi caratteristiche e consistenza come quelle sopra descritte non può essere inferiore ad € 1.500,00 oltre IVA, che corrisponde ad un canone complessivo nel periodo di riferimento del contratto (63 mesi) pari ad € 94.500,00 oltre IVA. Detto valore si discosta sensibilmente da quello indicato nella proposta, che addirittura comprende anche l'affitto dell'azienda, mentre è più vicino a quello stabilito nel succitato contratto d'affitto pari ad € 126.000,00.



CONCLUSIONI RIEPILOGATIVE

In riferimento al mandato conferitogli dal Sig. G.D., il sottoscritto CTU, esaminata la documentazione versata in atti e quella catastale che si è reso necessario acquisire durante lo svolgimento delle operazioni peritali, rivisti dalla via pubblica i luoghi oggetto della procedura ed eseguite le opportune indagini tecniche e di mercato, si pregia significare le seguenti conclusioni fornendo al Magistrato le risultanze degli accertamenti effettuati.

Il più probabile valore attuale dell'opificio industriale oggetto della procedura fallimentare è pari complessivamente ad € 1.036.570,00, di cui € 444.188,00 per il piano seminterrato, € 413.478,00 per il piano terra ed € 178.904,00 per il piano primo.

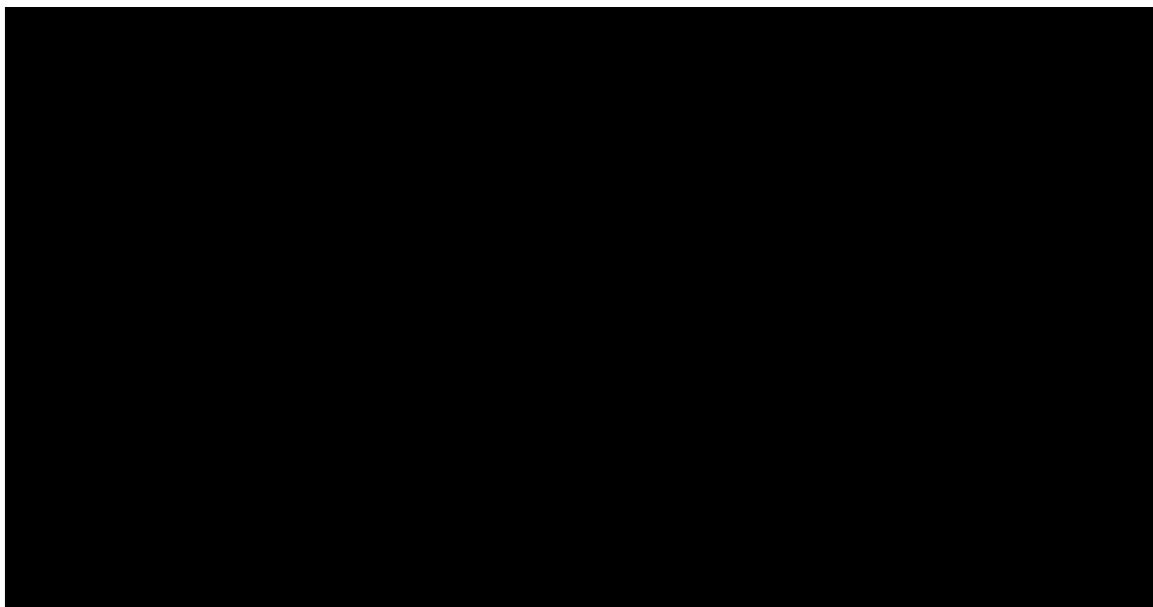
Si può procedere alla vendita oltre che dell'intero complesso anche a n. 2 lotti singoli così costituiti:

LOTTO 1: piano seminterrato e relativa corte di pertinenza,

valore di mercato attuale € 444.188,00;

LOTTO 2: piano terra e relativa corte di pertinenza + piano primo,

valore di mercato attuale € 592.382,00.



[REDACTED]

Ritenendo esaurientemente evaso il mandato conferito, il sottoscritto consulente – grato per la fiducia concordata – rassegna la presente relazione di stima ed i relativi allegati, rimanendo a disposizione del Sig. Giudice Delegato per qualsivoglia chiarimento.

Milazzo, li 14/02/2017.

Il CTU

(dott. ing. Fabio Santoro)

