

**TRIBUNALE DI AGRIGENTO
SEZIONE CIVILE E FALLIMENTARE
SENT. N.16/2021 (8/7/2021). R. Ist. Fall. n. 29/21**

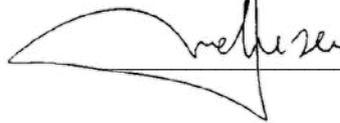
**Giudice Delegato: Dott.ssa [REDACTED]
Curatore Fallimentare: Dott. Massimo FERRANTE**

PERIZIA ESTIMATIVA

**Immobile sito in Favara in via dello Sport al numero civico 1
censito all'U.T.E. di Agrigento, Comune censuario di Favara
al Foglio n. 25 Particella n 305 Sub. 2**

Palermo, li 14/04/2022

IL PROFESSIONISTA




1.) **PREMESSA**

Il sottoscritto ing. Pasquale Marchesano, regolarmente iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Palermo al [REDACTED] con Studio Tecnico in [REDACTED] ha avuto incarico dal Dr Massimo Ferrante dell'Ordine dei dottori Commercialisti e degli esperti contabili di Palermo e Termini Imerese, nella qualità di curatore fallimentare della società [REDACTED] [REDACTED] proprietaria dell'immobile sito in Favara in Via dello Sport al civico n.1, di stimare l'intero fabbricato e conseguentemente redigere la presente perizia estimativa, corredata da documentazione catastale e rilievi fotografici.

Al fine dell'espletamento dell'incarico conferito sono stati eseguiti accertamenti tecnici, metrici e tipologici attraverso sopralluoghi, *in situ*, oltre all'acquisizione di documentazione per gli opportuni riscontri di competenza.

2.) **ACCERTAMENTI IN ORDINE ALLA PROPRIETA'**

Il sottoscritto dopo aver esaminato la documentazione catastale, visure e planimetrie, ha accertato attraverso un'indagine per interrogazione presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Agrigento, l'effettiva valenza del titolo di proprietà.

L'immobile è pervenuto in forza di:

Atto del 23/03/2018

Pubblico ufficiale [REDACTED]

Sede CAMPOBELLO DI LICATA (AG) Repertorio n. 37575 - CONFERIMENTO IN SOCIETA'

Nota presentata con Modello Unico n. 5987.1/2018
Reperto PI di AGRIGENTO in atti dal 16/05/2018.

3.) RIFERIMENTI CATASTALI

L'unità immobiliare è annotata al Catasto Fabbricati del Comune di Favara al foglio num. 25 particella 305 sub. 2, Classamento: Rendita: Euro 4.729,46 Zona censuaria 1, Categoria D/8 , intestata a: [REDACTED]

Si allega alla presente lo stralcio catastale, visura storica per immobile e planimetria catastale, richiesti e rilasciati dall'Agenzia del Territorio di Agrigento. Dal confronto fra la planimetria catastale con quanto rilevato sui luoghi non emergono difformità .

Si riporta di seguito la classificazione catastale dei Fabbricati, a destinazione speciale

GRUPPO D

- D/1 Opifici
- D/2 Alberghi e pensioni (con fine di lucro)
- D/3 Teatri, cinematografi, sale per concerti e spettacoli e simili (con fine di lucro)
- D/4 Case di cura ed ospedali (con fine di lucro)
- D/5 Istituto di credito, cambio e assicurazione (con fine di lucro)
- D/6 Fabbricati e locali per esercizi sportivi (con fine di lucro)
- D/7 Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni.
- D/8 Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni.
- D/9 Edifici galleggianti o sospesi assicurati a punti fissi del suolo, ponti privati soggetti a pedaggio.
- D/10 Fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole.

4.) DESCRIZIONE IMMOBILE

L'immobile oggetto di stima è rappresentato da un locale commerciale a due elevazioni f.t., ubicato in Via dello Sport n.1 , con superficie di vendita posta al piano terra e uffici al piano primo.

Alla zona vendita si accede attraversando il parcheggio di pertinenza dell'attività commerciale, e

come si evince dalla documentazione allegata alla presente relazione peritale è in essere un'attività commerciale "food" di tipo media struttura di vendita. Per l'attività in argomento è stata rilasciata autorizzazione unica al commercio n.2 del 23/10/2018 ex art. 8 della L.R. 28/1999. Il locale commerciale è stato edificato in assenza di titolo abilitativo e per lo stesso è stata rilasciata concessione edilizia in sanatoria dal Comune di Favara n.30/2018 prat.1409/C il 28/03/2018. In data 21/04/2018 è stata rilasciata l'autorizzazione allo scarico in pubblica fognatura ai sensi della L.R. 27/86 con provvedimento n. 25/18. Per l'immobile in argomento è stata presentata Segnalazione Certificata di Agibilità con prot. 46978 del 01/10/2018. Il locale commerciale presenta una tettoia antistante al parcheggio realizzata con profilati in acciaio e copertura leggera con pannelli termoisolanti. La struttura portante del locale in argomento è del tipo in acciaio con pilastri in profilati HEA 140 e travi di collegamento a sezione rettangolare 100x50, la copertura del tipo leggera con pannelli termoisolanti.

I tamponamenti ed i divisori sono realizzati in muratura con finitura ad intonaco civile rispettivamente per esterni ed interni.

Gli infissi esterni sono in alluminio.

Gli infissi interni sono in legno tamburato verniciato.

Gli impianti tecnici, cioè elettrico-idrico-fognario, sono esistenti e collegati con le condutture principali e diramazioni entro traccia muraria, e canalette portacavi. Gli impianti sono canalizzati all'interno del controsoffitto, e le strutture portanti sono rivestite con pannelli in cartongesso REI, coerentemente ai disposti in materia di prevenzione incendi.

Lo stato di conservazione interno ed esterno si presenta in buono stato.

L'immobile consta delle seguenti superfici:

PIANO TERRA: $S_L = 821,88$ mq

– Superficie di vendita: $S_n = 771,29$ mq

- Ripostigli: $S_n = 4,17$ mq
- Servizi Igienici: $S_n = 2,86$ mq
- Scale: $S_n = 4,11$ mq
- Locale riserva idrica: $S_n = 35,68$ mq
- Tettoia: Superficie coperta = 190,35 mq
- Parcheggio: $S = 625,34$ mq

PIANO SOPPALCO: $S_L = 188,91$ mq

- Scale: $S_n = 6,62$ mq
- Servizio igienico: $S_n = 8,05$ mq
- Ripostiglio : $S_n = 16,89$ mq
- Ripostiglio : $S_n = 17,09$ mq
- Ripostiglio : $S_n = 17,23$ mq
- Archivio : $S_n = 17,18$ mq
- Ufficio: $S_n = 46,01$ mq
- Disimpegno: $S_n = 31,76$ mq

(cfr. Planimetria Catastale).

Gli ambienti risultano pavimentati con piastrelle di ceramica al piano soppalcato e marmette in graniglia di marmo al piano terra, mentre le pareti e i soffitti risultano intonacati e tinteggiati.

I servizi w.c. Sono dotati dei pezzi sanitari in porcellana smaltata con annessa rubinetteria. I servizi igienici presentano una pavimentazione e rivestimento parietale costituita da piastrelle di

ceramica.

L'altezza interna al piano terra è variabile come riportato nella planimetria catastale mentre al piano soppalcato risulta pari a mt 2,80 ca. Entrambi i piani sono dotati di controsoffitti in pannelli modulari a quadrotti.

L'immobile oggetto di rilievo e stima è distinto nella tipologia catastale D/8 (attività commerciale) (cfr. allegata visura catastale”) come appresso meglio dettagliato. L'immobile confina a nord con proprietà aliena, a Sud con il parcheggio pertinenziale, a est proprietà aliena, ed ad ovest con propr. aliena.

L'unità immobiliare consta di una superficie lorda coperta pari a mq. 821,88 oltre alla tettoia prospiciente sul parcheggio pertinenziale di superficie complessiva pari a 190,35 mq.

La misurazione delle superfici predette e la determinazione dei suddetti valori è stata condotta coerentemente alle prescrizioni della Norma UNI 10750 e del D.P.R. 138/98, e pertanto i muri perimetrali sono stati considerati nello spessore massimo di cm 40 se non in comunione, e pari alla metà dello spessore e comunque nello spessore massimo di cm 25 se di comunione.

L'unica pertinenza esclusiva direttamente collegate con l'unità immobiliare è la zona soppalcata destinata a ripostigli, archivi ed uffici.

Per quanto sopra esposto si è determinata la superficie omogeneizzata o **superficie commerciale ragguagliata** utilizzando i seguenti coefficienti correttivi:

$$S_{\text{comm}} = SL_{\text{Vendita}} + SL_{\text{Soppalco}} + 0,25 SL_{\text{Tettoia}} + 0,10 SL_{\text{Parcheggio}} = 821,88 \text{ mq} + 188,91 + 0,25 \times 190,35 + 0,10 \times 625,34 = 1120,90 \text{ mq}$$

5.) ACCERTAMENTO DELLA REGOLARITA' URBANISTICO – EDILIZIA

Il fabbricato sito sulla p.lla 305 del foglio di mappa n. 25 è stato edificato in assenza di titolo abilitativo e per lo stesso è stata rilasciata concessione edilizia in sanatoria dal Comune di Favara n.30/2018 prat.1409/C il 28/03/2018. In data 21/04/2018 è stata rilasciata l'autorizzazione allo scarico in pubblica fognatura ai sensi della L.R. 27/86 con provvedimento n. 25/18. Per l'immobile in argomento è stata presentata Segnalazione Certificata di Agibilità con prot. 46978 del 01/10/2018.

La planimetria catastale è conforme allo stato dei luoghi.

6.) DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO

Per la valutazione dell'immobile lo scrivente ha ritenuto opportuno, coerentemente alle indicazioni della letteratura estimativa, procedere con la media dei valori ottenuti attraverso due tipologie di approccio estimativo: metodo sintetico-comparativo (metodo diretto) e metodo analitico o di capitalizzazione dei redditi (metodo indiretto).

Il metodo sintetico-comparativo consiste nella comparazione dei valori di immobili aventi simili caratteristiche intrinseche (tipologia costruttiva e strutturale, piano, esposizione, comfort, stato di manutenzione riscontrato, destinazione dell'immobile, ecc.), e simili caratteristiche estrinseche (zona ove ricade, vicinanza al centro urbano e/o località ricettive, esistenza di aree commerciali nell'intorno, linee di trasporto di collegamento, aree di parcheggio, esistenza di infrastrutture (scuole materne-elementari-medie superiori, strade ecc...)). Riferendo i valori immobiliari ricercati ad un unico parametro di riferimento si è redatta una scala dei valori, resa possibile soltanto attraverso un'attenta analisi ed indagine di mercato, nel corso della quale vengono scartati i valori cosiddetti anomali, e cioè, quei valori troppo alti o troppo bassi per effetto di fattori non

direttamente collegati con la contrattazione di compravendita. La scala dei valori immobiliari per l'immobile in esame è stata ottenuta dallo scrivente attraverso la consultazione della banca dati presente nel proprio studio professionale, che da un decennio si occupa di valutazioni estimative immobiliari per committenze bancarie, prelevando alcuni dati da riviste specializzate del settore Immobiliare quali "Consulente Immobiliare edito da il sole24ore, dal borsino redatto dalla Tecnocasa ed altre primarie agenzie del Settore immobiliare, attraverso la consultazione di riviste e siti di compravendita immobiliare, valori di aggiudicazione di aste immobiliari, ed infine dalla consultazione della riscontrando unitamente a settimanali Banca Dati dell' Osservatorio Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio.

Si riporta di seguito l'interrogazione presso OMI per l'immobile de quo:

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 2

Provincia: AGRIGENTO

Comune: FAVARA

Fascia/zona: Periferica/VIE E TRAV: EMPEDOCLE, AMBROSINI, NENNI, CALLEA, STATI UNITI, CAP. MAZZA, S.ANGELO, B. MENDOLA, LA TORRE, OLANDA, FRANCIA

Codice di zona: B12

Microzona catastale n.: D1

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: COMMERCIALE

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	300	450	L	1,4	1,9	L
Negozi	NORMALE	580	860	L	3,2	4,8	L

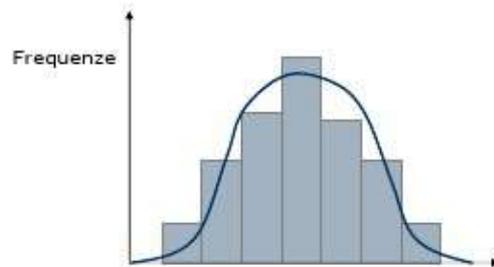
Avendo scelto come unità di riferimento per l'immobile de quo il m² commerciale ed avendo

collegato la predetta scala dei valori immobiliari a tale parametro, attraverso elaborazioni aritmetiche e statistiche si è pervenuti ad una distribuzione dei prezzi noti approssimata ad una gaussiana e quindi al più probabile valore di mercato.

Dati di input: $P_1; P_2; P_3; P_4; P_5; \dots; P_N$.

$$V_x = \frac{P_1 + P_2 + P_3 + P_4 + P_5 + \dots + P_N}{N}$$

Con N = numero di campioni/prezzo analizzati



Attraverso la procedura descritta si è pervenuti al seguente valore unitario più probabile:

$$V_x = \text{€ /mq } 850,00$$

e pertanto al seguente valore di mercato per l'immobile analizzato:

$$V_{\text{sint}} = V_x \times S_{\text{comm}} = \text{€ /mq } 850,00 \times 1.120,90 \text{ mq} = \text{€ } 952.765,00$$

A completamento della presente relazione estimativa si è proceduto a valutare l'immobile con un altro approccio individuato dall'estimo civile, e precisamente con il metodo per capitalizzazione dei redditi, noto come metodo analitico, o indiretto, nella letteratura estimativa. Tale metodo si basa sul principio fondamentale e di base secondo il quale un bene vale per quello che rende.

L'ipotesi su cui si basa è che il valore dei beni immobiliari dipende da ciò che essi possono rendere, ed inoltre, che sia possibile esprimere un giudizio di previsione su questi redditi futuri e sui relativi saggi di sconto.

Il procedimento analitico pone il V_x eguale al rapporto tra il "reddito netto (R_N)" e il "saggio di capitalizzazione (r)".

Secondo i principi della matematica finanziaria la capitalizzazione è un'operazione che si configura come una sommatoria di redditi futuri scontati all'attualità, ed equivale all'accumulazione iniziale A_0 di " n " annualità " a " costanti e posticipate.

La determinazione del valore "reddito netto (R_N)", futuro, ordinario, costante, continuativo e medio si ottiene detraendo dal reddito lordo(del R_L) ordinario tutte le spese di gestione a carico del proprietario secondo la seguente tabella:

Spese di manutenzione (ord-straord)	2-4% del R_L
Spese per servizi	2-5% del R_L
Detrazione per sfitti e inesigibilità	1-4% del R_L
Assicurazioni	0,5% del R_L
Ammortamento	1% del R_L
Amministrazione	0-3% del R_L
Imposte	20 % del R_L

In matematica finanziaria le espressioni che regolano la capitalizzazione del reddito sono distinte in due casi, rendita limitata ad n anni e rendita illimitata, pertanto con n tendente ad infinito. Si riportano di seguito le espressioni nei due diversi casi.

Nel caso di una rendita limitata a n anni:

$$A_0 = a \times (q^{n-1})/rq^n$$

Per $n \rightarrow \infty$ (caso della rendita illimitata):

$$\lim_{n \rightarrow \infty} A_0 = \lim_{n \rightarrow \infty} a \times (q^{n-1})/rq^n = a/r$$

con

a = annualità costante posticipata

n =numero delle annualità

$$q = (1+r)$$

Le predette formule di analisi matematica finanziaria si traducono nelle seguenti:

DURATA ILLIMITATA

$$V_x = R_N / r \text{ nel caso di rendita costante}$$

$$V_x = R_N / (i - g) \text{ nel caso di rendita crescente al tasso } g \text{ con } g < i$$

DURATA DEFINITA

$$V_x = R_N((1+r)^n - 1) / (1+r)^n r$$

Avendo esaminato e riscontrato attraverso indagini di mercato e consultazioni di banche dati i valori di redditività di immobili aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche similari all'immobile oggetto della presente relazione si è proceduto alla determinazione dei redditi netti e quindi al valore del reddito netto mediato, nonché alla determinazione del saggio di capitalizzazione medio.

Si è ritenuto congruo assumere come valore medio del saggio di capitalizzazione per le attività commerciali, attualmente compreso nell'intervallo tra il 3% e il 4%, il valore pari al 3,5% e pertanto applicando la relazione suddetta sulla capitalizzazione del reddito:

$$V_x = R_N / r$$

si è ottenuto il valore con il metodo analitico:

$$R_{L \text{ medio}} = € 4,80 \times 12 \times 1.120,90 = € 64.563,84 \text{ annui}$$

Detrazioni: 28%

e con le decurtazioni percentuali media predette si perviene al

$$R_N = € 46.485,97 \text{ annui}$$

$$V_{\text{analitico}} = R_N / r = € 46.485,97 / 0,035 = € 1.328.170,57$$

La media aritmetica dei valori immobiliari ottenuti con i due approcci fornisce il più

probabile valore di mercato:

$$V_{\text{prob}} = \frac{V_{\text{sint}} + V_{\text{analitico}}}{2}$$

$$V_{\text{prob}} = \frac{(€ 952.765,00 + € 1.328.170,57)}{2} = € 1.140.467,78 \longrightarrow$$

valore approssimato

$V_{\text{prob}} = € 1.140.500,00$

Palermo li 14 Aprile 2022

IL PROFESSIONISTA
Ing. Pasquale Marchesano



[REDACTED] [REDACTED]

Spett.le
Tribunale di Agrigento
Sezione civile e fallimentare
Via Mazzini n.179

RELAZIONE

DESCRIZIONE DEL BENE IMMOBILE:

- **unità immobiliare adibita ad attività commerciale** sita nel Comune di Favara (AG) nella via dello Sport n.1, con circostante area di pertinenza estesa unitamente all'area di sedime occupata dalla costruzione metri quadri 1730 (millesettecentotrenta), ubicata al piano terra con soprastante piano soppalcato, confinante da più lati con proprietà altrui, salvo altri o diversi confini. Censita al Catasto Fabbricati del Comune di Favara (AG) al foglio **25**, particella **305**, subalterno **2** (già subalterno 1), via dello Sport n.1, piano: T, zona censuaria 1, categoria D/8, Rendita euro 4.729,46.

STORIA DEL DOMINIO:

L'unità immobiliare oggetto della presente relazione è pervenuta alla società [REDACTED] da potere della società [REDACTED] giusta **atto di conferimento in società del 23 marzo 2018** ai rogiti del notaio [REDACTED] di Campobello di Licata, repertorio 37575, debitamente registrato e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Agrigento il 15 maggio 2018 ai nn.7237/5987; alla società dante causa detta unità immobiliare si apparteneva per averla acquistata da potere della signora [REDACTED] nata a Favara (AG) il 20 maggio 1929, giusta **atto di compravendita del 5 settembre 1991** ai rogiti del notaio [REDACTED] di Favara, repertorio 33591, debitamente registrato e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Agrigento ai nn.17500/15733.

Dichiarazione

Il sottoscritto Dott. [REDACTED] notaio in [REDACTED] con studio in [REDACTED] iscritto al Collegio del Distretti Notarili Riuniti di Palermo e Termini Imerese, con riferimento all'incarico ricevuto in data 11 gennaio 2022 dal Dottor Massimo Ferrante, nella qualità di Curatore Fallimentare della società [REDACTED] nell'ambito del fallimento dichiarato con Sentenza n.16/2021, esaminati i documenti e consultati i registri del Catasto e della Conservatoria dei Registri Immobiliari di Agrigento

certifica

In base a detti documenti e registri, assumendone la piena responsabilità, che il bene sopra indicato risulta di piena proprietà della società [REDACTED] e che, a tutto il 28 aprile 2022, lo stesso risulta libero da trascrizioni pregiudizievoli iscrizioni ipotecarie e privilegi ad eccezione delle seguenti formalità:

TRASCRIZIONI:

- **Domanda giudiziale per la revoca di atti soggetti a trascrizione** trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Agrigento in data 20 giugno 2019 ai nn.9733/8330 in favore della società [REDACTED]

██████████ e contro le società ██████████
██████████ e ██████████

Ai fini di una completa esposizione, si rappresenta che dagli esami effettuati presso la Conservatoria dei RR.II. di Agrigento risulta ulteriore trascrizione non pregiudizievole e precisamente:

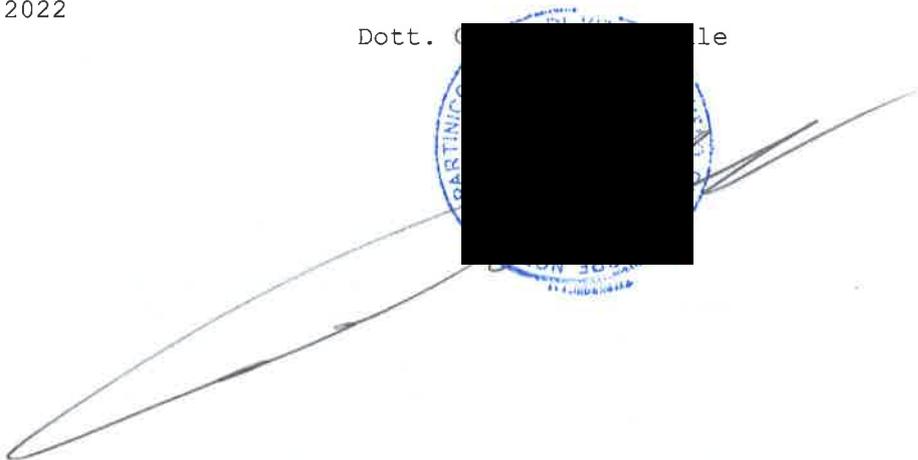
- **atto unilaterale d'obbligo edilizio** trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Agrigento in data 7 novembre 2018 ai nn.17542/14869 in favore del Comune di Favara (AG) e contro la società ██████████ con il quale è stata vincolata a parcheggio la superficie di metri quadri 566 (cinquecentosessantasei) asservita da detta società quale area esterna dell'unità immobiliare oggetto della presente relazione.

ISCRIZIONI:

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario del montante ipotecario di euro 1.500.000,00 (unmilione cinquecentomila/00) iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Agrigento in data 3 ottobre 2008 ai nn.25741/4689, sull'originario subalterno 1, in favore di ██████████ e contro la società ██████████

Palermo, lì 29 aprile 2022

Dott. ██████████ le

A handwritten signature in blue ink is written over a blue circular notary stamp. The stamp contains the text "AGRI" and "NOTAIO". The signature is a long, sweeping stroke that extends across the stamp and to the right.