



TRIBUNALE DI MESSINA
Seconda sezione Civile – Ufficio Fallimenti
n.6/2020 R.G.CP.

SOCIETÀ CONCORDATARIA:



GIUDICE:



Elaborato peritale
VALUTAZIONI SUI BENI IMMOBILI

del 03/05/2023

TECNICO INCARICATO:
ALESSANDRO MONTAGNINO



PREMESSA

Il sottoscritto ing. Alessandro Montagnino, con studio in [REDACTED] regolarmente iscritto a [REDACTED] con matricola n. [REDACTED] facendo seguito all'incarico affidato su istanza commissario giudiziale avv. [REDACTED] con provvedimento del G.D. dott. [REDACTED] del 13/9/2022 redige la presente perizia tecnico – estimativa relativa ai beni del concordato preventivo n.6/2020 R.G.C.P. - [REDACTED] rizi [REDACTED] da intendersi quale valutazione delle stime già depositate dall'impresa concordataria agli atti del procedimento (cfr. provvedimento in atti).

OPERAZIONI PRELIMINARI

Nelle date del 21/01/2023, 06/02/2023, 11/2/2023, 05/04/2023, il sottoscritto, unitamente avv. [REDACTED] commissario giudiziale, e in presenza dell'ing. [REDACTED] delegato del liquidatore della società concordataria, ha provveduto a visionare i beni immobili, nonché i beni mobili e le attrezzature oggetto della presente procedura, per come desunto dalla documentazione disponibile.

Successivamente si provvedeva a esaminare la documentazione in atti, con particolare riferimento alle perizie di stima giurate, a firma dell'ing. [REDACTED]

Dalle suddette relazioni è stato possibile desumere che il compendio immobiliare di proprietà della [REDACTED] oggetto del concordato era stato suddiviso in lotti così costituiti:

Prog. LOTTO	ELENCO IMMOBILI DI PROPRIETÀ DELLA [REDACTED]		IDENTIFICAZIONE CATASTALE			
			N.C.E.U. /N.C.T.	fg	part	sub
1	OPIFICIO VACCARINO IN VENETICO [REDACTED]	CORPO DI FABBRICA	N.C.E.U.	1	114	1
		CORTE	N.C.E.U.	1	764	
2	TERRENO IN VENETICO ZONA VACCARINO – AREA URBANA [REDACTED]		N.C.E.U.	1	768	
3	OPIFICIO IN VALDINA [REDACTED] CORPO DI FABBRICA		N.C.E.U.	1	64	
			N.C.E.U.	1	65	
			N.C.E.U.	1	66	3
			N.C.E.U.	1	67	
			N.C.E.U.	1	68	
			N.C.E.U.	1	386	
			N.C.E.U.	1	387	
			N.C.E.U.	1	584	
			N.C.E.U.	1	844	
			N.C.E.U.	1	845	
4	FABBRICATO RURALE CON TERRENO IN VALDINA C.DA SAN NICOLÒ CIANINA		N.C.T.	1	509	
			N.C.T.	1	172	
			N.C.T.	1	1368	
			N.C.T.	1	1369	

5	AREA DI CAVA IN TORREGROTTA c.da TRIARE - TERRENO	N.C.T.	1	1971	
---	--	--------	---	------	--

METODO UTILIZZATO PER LA STIMA DEI BENI IMMOBILI

Per la stima degli immobili elencati nelle tabelle che precedono, al fine di assolvere al mandato conferito, lo scrivente ha utilizzato il Metodo di stima sintetico comparativo, certamente raccomandato per i casi in esame, che mira a determinare il valore di mercato dell'immobile all'attualità, paragonando il bene in oggetto con immobili di pari caratteristiche e appetibilità e con le aggiunte e detrazioni del caso, individuando come parametro il metro quadro e come superficie di riferimento la superficie commerciale (lorda equivalente). A tal fine e per quanto possibile ci si è avvalsi delle indicazioni dettate dalle IVS 3 (International Valuation Standard) e delle EVS 2003 e s.m.i. (European Valuation Standard) secondo cui il metodo di stima è concettualmente unico e si basa sulla comparazione.

Sulla scorta dei dati acquisiti rispetto alla regolarità urbanistica e catastale di ogni immobile lo scrivente, come anche il consulente della società concordataria, ha indicato nel relativo paragrafo che il valore di mercato ottenuto tiene conto degli eventuali costi di regolarizzazione del bene laddove si sia accertata la sussistenza di irregolarità edilizie. I suddetti costi sono sia di natura amministrativa (attività progettuale, ottenimento dei titoli autorizzativi, pagamento delle sanzioni, ecc), sia legati all'esecuzione di lavori per la rimozione degli abusi presenti. (costi di demolizione, conferimento a discarica degli sfabbricidi, costi di ripristino, ecc).

LOTTO 4

TERRENO CON FABBRICATO RURALE COLLABENTE IN VALDINA – ZONA INDUSTRIALE

LOTTO 4

TERRENO CON FABBRICATO RURALE COLLABENTE SITO IN VALDINA – ZONA INDUSTRIALE

D.1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI:

D TERRENO CON FABBRICATO RURALE DIRUTO in Valdina zona Industriale della superficie commerciale di **2.572,00 mq** per la quota di 1000/1000 (piena proprietà) di [REDACTED]

IDENTIFICAZIONE CATASTALE N.C.E.U.:

FO-GLIO	PARTICELLA	CATEGORIA	PIANO	SUP. CATASTALE	RENDITA AGRARIA
1	172	ULIVETO	-	2.536,00 MQ	€ 13,10
1	509	FABBRICATO DIRUTO	-	36,00 MQ€	

Sembra opportuno precisare sin da subito che per questo lotto, rispetto alla proposta operata dalla società concordataria, non verranno prese in considerazione le partt. 1368 e 1369 al foglio 1 del comune di Valdina, in quanto le stesse non risultano di proprietà della società concordataria giusto Decreto di espropriazione per pubblica utilità del 26/7/2013 trascritto al n.2640/2014.

COERENZE

Il terreno confina a Nord e a Ovest con terreno libero altre ditte, a Sud con stradella interpodereale, identificata con la particella 1368, intestata a comune di Valdina, con viabilità comunale (strade interne), a ovest ed est con altri terreni in ditte diverse ed infine a nord con arenile.

D.2. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE:

Trattasi di un fondo ubicato nella frazione marina del Comune di Valdina, consistente in un'ampia striscia di terreno, posta nella zona produttiva industriale, di forma poligonale irregolare allungata e con andamento leggermente degradante in direzione SudOvest-NordEst. Il terreno al momento dei sopralluoghi si presentava in stato di abbandono, coperto da vegetazione spontanea.

All'interno di questo lotto di terreno, si trova un piccolo fabbricato rurale (part.509), di vetusta costruzione, in pessimo stato di manutenzione, in quanto era completamente assente la copertura e i muri perimetrali si presentavano al momento dei sopralluoghi in condizioni precarie.

Il lotto di terreno risulta accessibile per mezzo di una stradella comunale interpodereale denominata via Industriale e via S. Nicola che si diparte dalla via nazionale.

Al momento dei sopralluoghi il terreno si presentava in stato di semiabbandono con vegetazione spontanea di tipo arbustivo.

D.3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

L'intero immobile all'epoca dei sopralluoghi appariva libero e nella disponibilità della ditta proprietaria.

D.4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

- 4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna.**
4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna.**
4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno.**
4.1.4. Altre limitazioni d'uso: **Nessuno.**

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

- *ipoteca legale* iscritta il 30/6/2005 ai numeri 24686/8325 nascente da ruolo esattoriale ai sensi dell'art.77 D.P.R. 602/73, a favore di [REDACTED] [REDACTED] relativa ai seguenti immobili
 - Fg.1 di Venetico part. 114 sub 1
 - Fg.1 di Venetico part. 768
 - Fg.1 di Venetico part. 617Montante ipotecario di € 21.680,34
Importo totale: € 43.360,68
- *ipoteca legale* iscritta il 12/4/2018 ai nn.8382/1107, nascente da ruolo esattoriale ai sensi dell'art.77 D.P.R. 602/73 a favore di [REDACTED] [REDACTED] ai seguenti immobili:
 - Fg.1 di Valdina part.386
 - Fg.1 di Venetico part.768
 - Fg.1 di Valdina part. 114 sub 1
 - Fg.1 di Venetico part.764
 - Fg.1 di Valdina partt.172-509-584-844-845-847-853
 - Fg.1 di Torregrotta part.1917Montante ipotecario di € 169.562,06
Importo capitale: € 84.781,03

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

/

4.2.3. Altre trascrizioni:

- *trascrizione a favore e contro:* del 12/9/2022 ai nn.19782/24637 del decreto di ammissione al concordato preventivo tribunale di Messina rep. 6/2020 del 15/7/2022

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

D.5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

- Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: /
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: /
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: /

NOTA: /

D.6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO

[REDACTED]
per la quota di 1000/1000

Pervenuto per atto in notar [REDACTED] del 11/9/1995, rep.n.11643 e registrato vol.4 n.1270 in data 2/10/1995.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[REDACTED]

D.7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA

Il lotto di terreno ricade in gran parte in zona Recupero per discariche controllate e solo in minima parte in zona agricola.

La zona di Recupero per discariche controllate è normata all'art.35 delle N.T.A. e prevede quanto segue:

- **Definizione:** trattasi di due aree denominate "A" e "B", caratterizzate da cave esaurite e abbandonate e da cave in corso di ultimazione, che costituiscono deturpamento ambientale e paesaggistico.
- **Strumento di attuazione:** data la gravità del degrado paesaggistico, si prevede l'elaborazione di piani particolareggiati di recupero ambientale. Tali piani dovranno tenere conto delle attività estrattive in corso, se compatibili con i piani di coltivazione autorizzati e l'individuazione dei nuovi siti per cave. Sono assolutamente vietate le seguenti attività: impianti di smaltimenti rifiuti speciali e tossico nocivi - inertizzati, anche se non più pericolosi. Il piano dovrà programmare le attività estrattive e per discariche controllate finalizzandole ad un riassetto dell'ambito studiato. La fase finale del piano, dovrà prevedere il recupero naturalistico dell'ambito, con tutte le modalità previste dall'art. 35 a.
- **Attività consentite:** nessun tipo di attività edilizia è consentita prima dell'adozione dei P.P., che dovranno considerare la possibilità di insediamento di attività produttive agricole. È consentita l'attività estrattiva, nel massimo rispetto dei piani di coltivazione già autorizzati nelle cave esistenti.
- **Prescrizioni particolari:** nell'ambito "B", limitatamente all'impianto già esistente ed autorizzato di R.S.U. è consentita l'attività di smaltimento e sono altresì consentite tutte le opere di ristrutturazione e manutenzione edili e tecnologiche dell'impianto esistente.

La zona agricola è normata dall'art.38 delle N.T.A. e prevede quanto segue:

Definizione: "Si tratta di tutte le rimanenti parti del territorio destinate ad uso agricolo nelle tre frazioni per circa 192 ha.

- **Strumenti di attuazione:** Concessione Edilizia.
- **Indice di fabbricabilità fondiaria massima:** 0,03 mc/mq con un'altezza massima di mt. 7 con due piani massimo fuori terra.
- **Lotto minimo:** un ettaro.

Prescrizioni particolari: in ambito di aziende agricole e i relativi imprenditori a titolo principale possono destinare parte dei fabbricati adibiti a residenza ad uso turistico stagionale. Sempre allo stesso fine i predetti fabbricati possono essere ampliati fino ad un massimo 30% della cubatura esistente e comunque per non più di 300 mc. (L.R. 27 Dicembre 1978, n° 71, art. 23). La copertura di qualsiasi elemento edilizio dovrà essere a tetto a falde inclinate con tegole in cotto o alla marsigliese in cotto, è inoltre obbligatorio il rispetto delle Norme contenute negli articoli 46 e seguenti.

PRATICHE EDILIZIE:

Parere Favorevole Commissione edilizia /
Licenza Edilizia /

Licenza edilizia integrativa	/
Concessione edilizia in sanatoria:	/
Altri provvedimenti autorizzativi:	/
Autorizzazione/collaudò del Genio Civile	/
Certificato di conformità	/
Certificato di abitabilità/agibilità	/
Data inizio lavori	/
Data di ultimazione	/

D.8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.3. CONFORMITÀ EDILIZIA/URBANISTICA: L'IMMOBILE è CONFORME

8.4. CONFORMITÀ CATASTALE: L'IMMOBILE è CONFORME.

D.9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

I beni sono ubicati in zona semiperiferica, in prossimità della zona collinare del comune di Valdina, in un'area caratterizzata da edilizia produttiva piuttosto eterogenea, capannoni industriale e artigianali, appartenenti a diverse epoche di realizzazione.

Lo stabile di sedime del bene da pignorare, si trova in posizione lontana dal centro abitato, in un contesto extraurbano caratterizzato da scarsa presenza di insediamenti abitativi e dal passaggio aereo di un elettrodotto, (di cui si possono notare i tralicci nella documentazione fotografica), in un contesto pertanto assai ameno.

L'area gode, complessivamente, di una mediocre accessibilità, essendo raggiungibile esclusivamente dalla percorrendo dalla via Nazionale, prima la via S. Nicola e poi la via Industriale, che risulta ancora sterrata, priva di opera strutturali e di finitura, nonché di illuminazione e segnaletica.

Il fondo si trova in zona non completamente urbanizzata essendo presenti alcune delle opere di primaria urbanizzazione, come strada e rete elettrica, ma essendo priva degli impianti di pubblica illuminazione, acquedotto e fognatura La zona è quasi priva di urbanizzazioni e risente pure della mancanza di servizi, attività commerciali ed infrastrutture collettive.

SERVIZI

Nessuno.

COLLEGAMENTI

Autostrada distante	4,0 km
Ferrovia	1,8 km
Autolinee intercomunali	2,5 km

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media
esposizione:	nella media
luminosità:	nella media
panoramicità:	buona
impianti tecnici:	deficitari
stato di manutenzione generale:	deficitario
servizi:	nella media

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL)*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *UNI EN 15733:2011*

	DESCRIZIONE	Superficie Lorda mq	coeff. correttivo	SUPERFICIE COMMERCIALE mq
	<i>SUPERFICI PRICIPALI</i>			
Part. 172	Superficie terreno)	2.536,00	100%	2.536,00
	TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE TERRENO			2.536,00
Part.509	Fabbricato diruto	36,00	100%	36,00
	TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE FABBRICATO			36,00

VALUTAZIONE: Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

METODO DI STIMA SINTETICO:

Il metodo di stima sintetico mira a determinare il valore venale dell'immobile all'attualità, procedendo con l'applicazione del più probabile valore di mercato che esprime il rapporto di equivalenza tra una quantità di denaro e un determinato bene, quindi in funzione della domanda e dell'offerta di quel bene sul mercato in regime di normalità.

Si ritiene utile eseguire la ricerca del più probabile valore di mercato mediante il procedimento estimativo sintetico comparativo, che consiste nella determinazione del prezzo in comune commercio, paragonando il bene in oggetto con immobili di pari caratteristiche e appetibilità e con le aggiunte e detrazioni del caso, individuando come parametro il metro quadro e come superficie di riferimento la superficie commerciale (lorda equivalente).

La superficie commerciale lorda equivalente è composta dalla somma delle superfici lorde della proprietà esclusiva, calcolata al lordo delle pareti interne e perimetrali, e sino alla mezzera delle pareti confinanti con le altre proprietà, comprendendo le superfici di accessori e pertinenze calcolate in base a coefficienti correttivi.

Altresì si prende in esame la zona di ubicazione, la tipologia abitativa, le caratteristiche e lo stato di conservazione della costruzione, la tipologia delle finiture, la panoramicità del sito, ecc.

FONTI DI INFORMAZIONE:

Catasto di Messina, Ufficio Registro di Messina, conservatoria dei registri immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Valdina, osservatori del mercato immobiliare: OMI Osservatorio Mercato Immobiliare; Borsino Immobiliare.

Sulla scorta delle informazioni, considerato lo stato manutentivo e di uso accertato durante i sopralluoghi, lo stato di possesso, tenuto altresì conto delle condizioni al contorno e di vincoli territoriali e urbanistici degli eventuali costi per adeguamenti e/o regolarizzazioni urbanistiche e catastali, si è ritenuto congruo un valore pari a:

- **€/mq 5,00 per il terreno agricolo/area recupero ambientale**
- **€/mq 240,00 per il fabbricato rurale diruto.**

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;

- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare.

VALORE DI MERCATO IN QUOTA DI DIRITTO (OMV): RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

	SUPERFICI COMMERCIALE	SUPERFICIE CONVENZIONALE MQ	PREZZO UNITARIO €/mq	VALORE DI MERCATO
Part. 172	Terreno agricolo	2.536,00	€ 5,00	€ 12.680,00
Part.508	Fabbricato diruto	36,00	€ 240,00	€ 8.640,00
VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO 4				€ 21.320,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 21.320,00**

Valore di mercato (in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 21.320,00**

Spese di regolarizzazione delle difformità urbanistico-catastali (vedi cap.8): **€ 0,00**

VALORE DI VENDITA DI MERCATO DEL LOTTO 4 AL NETTO DELLE DECURTAZIONI

NELLO STATO DI FATTO E DI DIRITTO IN CUI SI TROVA: € 21.320,00

Tanto in esito al mandato conferito.

Messina, 29/04/2023





TRIBUNALE DI MESSINA
Seconda sezione Civile – Ufficio Fallimenti
n.6/2020 R.G.CP.

DEBITORE:

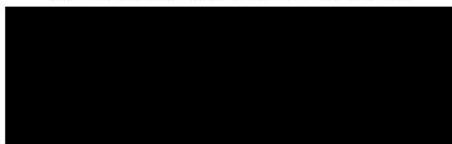


GIUDICE:



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
BENI IMMOBILI

TECNICO INCARICATO:
ALESSANDRO MONTAGNINO



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA LOTTO 4



