

TRIBUNALE DI PATTI

Sezione Fallimentare

Giudice Delegato Dr.ssa Concetta ALACQUA

Commissario Giudiziale Avv. Maria Cristina Maniaci

ELABORATO PERITALE – BENI IMMOBILI –

Tecnico Incaricato: Ing. Carmelo Miragliotta
Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Messina al n.3798
Iscritto all'Albo del Tribunale di Patti al n. 186
C.F. MRG CML 87C18 F158F – P. IVA 03250390832

Studio professionale in Gioiosa Marea (ME) via Umberto I, 174
cellulare: 3312940056
e-mail: carmelo.miragliotta@gmail.com
e-mail pec: carmelo.miragliotta@ingpec.eu

[REDACTED]

I. *PREMESSA*

Il sottoscritto ing. Carmelo Miragliotta con domicilio professionale in Gioiosa Marea (ME) in via Umberto I n.174, iscritto all'Albo degli Ingegneri della provincia di Messina al n. 3798 sez. A, iscritto all'albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Patti al n. 186, è stato nominato con provvedimento autorizzativo del Giudice Delegato Dott.ssa C. Alacqua, del 05.09.2023, quale perito per la stima di tutti i beni immobili di cui la [REDACTED]

Beni in S. Angelo di Brolo (ME) c.da Piano Croce

Lotto 001

2. *Identificazione dei beni Immobili oggetto della vendita*

a. Lotto 001

Piena proprietà di Immobile sito nel Comune di S. Angelo di Brolo, [REDACTED], piano S1-T-1, Categ. D1 – *Opifici*, rendita euro 19'424,40 (diciannovemilaquattrocentoventiquattro/40).

Gli immobili di cui sopra sono formati da:

Piano interrato con accesso a mezzo scala esterna posta sul lato S-O composto da un primo locale ingresso/disimpegno in cui è collocato un ascensore che collega con il sovrastante piano terra. Dal predetto ambiente attraverso una porta si accede un corridoio dal quale si accede a due grandi vani cella.

Il piano sviluppa una superficie lorda di circa 205mq e ha un'altezza netta interna di circa 3,25m; i pavimenti sono piastrellati in piastrelle e le pareti complete dello strato di finitura. Sono presenti segni di deterioramento dovuti all'assenza di manutenzione.

Piano terra composto da due vani sul lato N-E rispettivamente destinati a locale caldaia e locale compressori. Il resto del piano ha una disposizione degli ambienti articolata che si esplicita di seguito.

Da un portone in alluminio a due ante posto sul lato Ovest si accede al vano ingresso sul quale si affaccia la sala mensa e alcuni dei servizi igienici. Segue un ulteriore vano disimpegno dal quale o si prosegue per il resto del piano terra o si accede al piano superiore. Superato tale vano disimpegno si accede all'area lavorazione vera e propria che si articola sul lato Ovest nella zona



[REDACTED]

ufficio, confezionamento, spedizione, deposito e servizi; segue la zona centrale che presenta un corridoio in posizione assiale sul quale affacciano le diverse celle frigorifere e le aree lavorazione; nella zona terminale lato Est oltre ad alcune celle, sono presenti le aree deposito spezie, scartonaggio e un vano uffici accanto al quale è presente un area cargo (serranda con copertura a telo estensibile per lo scarico/carico merci).

L'intera superficie di circa 1840mq avente un'altezza interna 4,30m, presenta pavimenti in piastrelle, pareti dotate di finitura anche se sono presenti ammaloramenti per risalita di umidità, infissi in alluminio, impianto elettrico e idrico del tipo sottotraccia. Le diverse aree lavorazioni e celle frigo sono arredate, ossia sono presenti banchi da lavoro e attrezzature in acciaio inox.

Parte del piano terra è un locale posto sul retro del corpo principale e avente forma rettangolare e struttura in pannelli sandwich di dimensioni in pianta di circa 4,00x14,00m e altezza di circa 2.75m adibito a deposito e con copertura in coibentato.

Piano primo suddiviso in due porzioni con accesso indipendente. Nello specifico una prima porzione è direttamente collegata al piano terra a mezzo scala interna ed è destinato a uffici, sala riunione, archivio e locale servizi igienici. Il piano presenta pavimenti in piastrelle, pareti dotate di finitura, tramezzature in parte in muratura e in parte in divisori modulari. Tale porzione sviluppa una superficie lorda di circa 187mq e altezza interna di circa 3,00.

La restante parte del piano primo ha accesso a mezzo scala esterna posta sul lato Sud e si diparte dal piazzale a piano terra e sbarca su un balcone che corre su tutto il lato Est e da affaccio sulla copertura di parte del piano terra.

Internamente si compone di un primo ingresso, disimpegno, n.2 ripostigli, cucina, camera e wc.

Il piano presenta pavimenti in piastrelle, pareti dotate di finitura, porte del tipo tamburate in legno. Tale porzione sviluppa una superficie lorda di circa 82mq e altezza netta interna di circa 3,00m e il balcone sviluppa una superficie di circa 35mq.

Completa il lotto lo spazio a piano terra che circonda il fabbricato pari a circa 4430mq.

3. *Descrizione sommaria degli immobili*

Fabbricato a tre elevazioni f.t. adibite a opificio industriale per la preparazione e confezionamento di salumi oltre locale deposito a piano terra separato dal corpo principale. Il bene è identificato catastalmente al foglio di mappa 1 particella 500 subalterni 1.

Il bene è ubicato in c.da Piano Corce del Comune di S. Angelo di Brolo in zona periferica. Il compendio dista 7km dal centro cittadino del Comune di S. Angelo di Brolo, è raggiungibile a mezzo autostrada (6.7 km da svincolo autostradale di Brolo), ferrovia (6.6km da stazione ferroviaria di Brolo), autobus e dista dall'aeroporto Falcone – Borsellino di Palermo 184 km, mentre dall'aeroporto Fontanarossa di Catania 187km via autostrada e 117 via strada interna.



[REDACTED]

I centri urbani limitrofi sono Piraino, Brolo, Gioiosa Marea.

Il fabbricato è raggiungibile a mezzo strada carrabile.

La struttura portante è in c.a. prefabbricato, infissi esterni in alluminio e dotato di impianto idrico, elettrico, caldaia e gruppo di pompaggio antincendio, pavimenti in piastrelle, rivestimenti dei servizi in piastrelle, porte interne del tipo tamburato.

Il bene necessita di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria nella misura di risanamenti di parti ammalorate e presenza di umidità da risalita, revisione di impianti e infissi.

Sulla copertura dell'immobile che apparentemente sembrava essere in lastre in eternit, in data 09.02.2024 è stato emesso rapporto di prova N° 24CP0005255 da parte di ditta specializzata dal quale si evince che non si tratta di amianto.

4. *Stato di possesso*

- Lotto 001

Allo stato attuale la proprietà dei beni risulta:

[REDACTED]

5. *Vincoli ed oneri Giuridici*

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 13/01/1993 - Registro Particolare 856 Registro Generale 947
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA SOGGETTO ACQUIRENTE

2. TRASCRIZIONE CONTRO del 11/02/1994 - Registro Particolare 3581 Registro Generale 4044
ATTO AMMINISTRATIVO - CONCESSIONE EDILIZIA

3. ISCRIZIONE CONTRO del 24/05/1995 - Registro Particolare 1203 Registro Generale 13815
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO
SOGGETTO DEBITORE

4. TRASCRIZIONE CONTRO del 10/09/1997 - Registro Particolare 18107 Registro Generale 20783
Pubblico ufficiale SINDACO COMUNE S. ANGELO DI BROLO Repertorio 10 del 19/08/1997
ATTO AMMINISTRATIVO - CONCESSIONE EDILIZIA
Immobili siti in SANT'ANGELO DI BROLO(ME)

5. TRASCRIZIONE A FAVORE del 10/02/2016 - Registro Particolare 2513 Registro Generale 3275
Pubblico ufficiale FATUZZO RAFFAELE Repertorio 26877/8571 del 13/01/2016
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA Immobili siti in SANT'ANGELO DI BROLO(ME)

Giudice Delegato Dr.ssa Concetta ALACQUA
C.T.U. ing. Carmelo Miragliotta
Curatore Fallimentare Avv. Maria Cristina Maniaci



SOGGETTO ACQUIRENTE

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 6008 del 21/10/2020 (RISOLUZIONE)

6. TRASCRIZIONE CONTRO del 23/05/2019 - Registro Particolare 9897 Registro Generale 13223

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PATTI Repertorio 1 del 16/05/2019

DOMANDA GIUDIZIALE - RISOLUZIONE DI CONTRATTO

Immobili siti in SANT'ANGELO DI BROLO(ME)

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 6007 del 21/10/2020 (CANCELLAZIONE)

7. ISCRIZIONE CONTRO del 06/11/2019 - Registro Particolare 3524 Registro Generale 30177

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VENEZIA SEZIONE PRIMA CIVILE Repertorio 2272/2019 del

23/09/2019 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Immobili siti in SANT'ANGELO DI BROLO(ME)

SOGGETTO DEBITORE

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 207 del 20/01/2023 (CANCELLAZIONE TOTALE)

8. ISCRIZIONE CONTRO del 06/11/2019 - Registro Particolare 3525 Registro Generale 30178

Pubblico ufficiale TRIBUNALE ORDINARIO DI VENEZIA Repertorio 2435/2019 del 09/10/2019

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Immobili siti in SANT'ANGELO DI BROLO(ME)

SOGGETTO DEBITORE

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 208 del 20/01/2023 (CANCELLAZIONE TOTALE)

9. ISCRIZIONE CONTRO del 18/12/2019 - Registro Particolare 4007 Registro Generale 34592

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TORINO Repertorio 24293/2019 del 15/10/2019

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Immobili siti in SANT'ANGELO DI BROLO(ME)

SOGGETTO DEBITORE

10. ISCRIZIONE CONTRO del 20/04/2021 - Registro Particolare 916 Registro Generale 10193

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA Repertorio 1124 del 12/03/2021



[REDACTED]

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Immobili siti in SANT'ANGELO DI BROLO(ME)

SOGGETTO DEBITORE

11. ISCRIZIONE CONTRO del 21/05/2021 - Registro Particolare 1232 Registro Generale 13329

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 1037/2021 del 04/05/2021

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Immobili siti in SANT'ANGELO DI BROLO(ME)

SOGGETTO DEBITORE

12. TRASCRIZIONE CONTRO del 10/06/2021 - Registro Particolare 11935 Registro Generale 15251

Pubblico ufficiale UNEP TRIBUNALE DI PATTI Repertorio 218 del 26/03/2021

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in SANT'ANGELO DI BROLO(ME)

13. ISCRIZIONE CONTRO del 20/09/2022 - Registro Particolare 2382 Registro Generale 25247

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CATANIA Repertorio 5379/2019 del 21/10/2019

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Immobili siti in SANT'ANGELO DI BROLO(ME)

SOGGETTO DEBITORE

Documenti successivi correlati:

1. Iscrizione n. 166 del 27/01/2023

14. TRASCRIZIONE CONTRO del 07/08/2023 - Registro Particolare 18084 Registro Generale 22346

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PATTI Repertorio 8/2023 del 27/07/2023

ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DI APERTURA DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

6. *Altre informazioni*

I locali sono viziati da lievi difformità urbanistiche consistenti nella diversa distribuzione interna di qualche ambiente a piano terra e primo piano.

La regolarizzazione delle difformità necessita di presentazione di pratica edilizia in sanatoria agli uffici competenti con pagamento della sanzione amministrativa e di atti di aggiornamento catastale.

7. *Pratiche edilizie*

Giudice Delegato Dr.ssa Concetta ALACQUA
C.T.U. ing. Carmelo Miragliotta
Curatore Fallimentare Avv. Maria Cristina Maniaci



[REDACTED]

La costruzione dell'immobile è avvenuta in forza dei seguenti titoli edilizi:
CONCESSIONE EDILIZIA del 11/02/1994 - Registro Particolare 3581 Registro Generale 4044
CONCESSIONE EDILIZIA del 10/09/1997 - Registro Particolare 18107 Registro Generale 20783
Autorizzazione Edilizia prot.5005/1998
Autorizzazione Edilizia prot.10/1997
Autorizzazione Edilizia prot.07/2004
Autorizzazione Edilizia prot.01/2006
Autorizzazione Edilizia prot.06/2008
Agibilità prot. 01/2015

8. Valutazione del lotto

8.1 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



[REDACTED]

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 (V_m).

Il valore finale (V_f) si otterrà detraendo dal valore del bene così determinato il costo necessario per la regolarizzazione di eventuali difformità urbanistiche e/o catastali e 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.

8.2 Fonti di informazione

Catasto di Messina, Conservatoria dei Registri immobiliari di Messina, Ufficio Tecnico del Comune di S. Angelo di Brolo, 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 S. Angelo di Brolo in condizioni di conservazione ottimali ubicate in zone limitrofe variano



per i capannoni da un minimo di 340€ ad un massimo di 510€, per i magazzini da un minimo di 215€ ad un massimo di 325€, per le abitazioni da un minimo di 365€ ad un massimo di 540€ (assimilazione per i locali uffici e zona abitativa al piano primo) 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:**

capannoni 350€/mq

magazzini 250€/mq

magazzini 400€/mq

(parametrando la 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	
Capannone	S1	205	1	205,00	€ 350,00	€ 71 750,00
Capannone	T	1840	1	1840,00	€ 350,00	€ 644 000,00
Uffici	1	187	1	187,00	€ 400,00	€ 74 800,00
Loc. abitativo	1	35	1	82,00	€ 400,00	€ 32 800,00
Balcone	1	35	0,3-0,1	8,50	€ 400,00	€ 3 400,00
Deposito	T	56	1	56,00	€ 250,00	€ 14 000,00
Corte	T	4430	0,3-0,1	448,00	€ 350,00	€ 156 800,00
				2826,50		€ 997 550,00
Valore:						€ 997 550,00
<i>Adeguamenti e correzioni di stima</i>						
Riduzione in via prudenziale del valore del 5%						
						€ 49 877,50
Valore Lotto:						€ 947 672,50

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 i capannoni tra un minimo di €/mq 1.8 ad un massimo di €/mq 2.7, per le abitazioni tra un minimo di €/mq 1,5 ad un massimo di €/mq 2,1 e per i magazzini tra un minimo di €/mq 1,6 ad un massimo di €/mq 2,3 ed il dato €/mq-mese fornito dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare relativo al 1° semestre 2023 per i capannoni tra un minimo di €/mq 1.7 ad un massimo di €/mq 2.4, per le abitazioni tra un minimo di €/mq 1,5 ad un massimo di €/mq 1.9 e per i magazzini tra un minimo di €/mq 1,5 ad un massimo di €/mq 2,0.

Giudice Delegato Dr.ssa Concetta ALACQUA
C.T.U. ing. Carmelo Miragliotta
Curatore Fallimentare Avv. Maria Cristina Maniaci



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	€ 200,00 x 12 = € 2'400,00
Capannone	€ 3'000,00 x 12 = € 36'000,00
Uffici/loc. abit.	€ 400,00 x 12 = € 4'800,00
Totale	€ 43'200,00

Detrazioni per: manutenzione, stato di possesso, sfitti, insolvenze, tasse, ecc. il (20%) - € 8'640,00

Reddito netto € 34'560,00

Valore capitale al tasso del 3,5%

€ 34'560,00 : 0,035 € 987'428,57

Il valore dell'immobile determinato con il metodo analitico è di € 987'428,57

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

€ (947'672,50 + 987'428,57) :2 € 967'557,53 (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

€ 967'557,53 - € 7'000,00 = € 960'557,53 (Vf)

Il valore dell'immobile oggetto di stima in cifra tonda è pari a € 960'000,00.

Il C.T.U.

Ing. Carmelo MIRAGLIOTTA

Giudice Delegato Dr.ssa Concetta ALACQUA
C.T.U. ing. Carmelo Miragliotta
Curatore Fallimentare Avv. Maria Cristina Maniaci

