

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA RIGUARDANTE LA
STIMA DEI BENI IMMOBILI RIENTRANTI NELLA LIQUIDAZIONE
DELLA COOP. MERIDIANA VIAGGI.**

Aggiornamento valore di mercato al 2012

La presente relazione di consulenza, costituente parte integrante del precedente elaborato, si suddivide nei seguenti capitoli:

1. Premessa e mandato di consulenza;
2. Dati e descrizione dell'immobile oggetto di stima;
3. Valore di mercato dell' immobile;
4. Scheda riassuntiva.

1. - PREMESSA E MANDATO DI CONSULENZA

In data **07.07.2008** perveniva presso lo studio del sottoscritto, Ing. Mario D'Amore, comunicazione a mezzo lettera (**all. n. 1**), da parte dell'Avv. Ubaldo Marrone, n.q. di liquidatore della Cooperativa Meridiana Viaggi nella quale si legge *"...con la presente le conferisco incarico di procedere alla stima dei beni immobili di proprietà della Cooperativa in oggetto giusta autorizzazione resa dal competente assessorato che allego in copia. Per quanto mi risulta l'unico cespite di proprietà della cooperativa la cui liquidazione può concorrere alla formazione dell'attivo è un immobile in località Trabia costituito in parte da terreno libero, dalla struttura di un albergo (giunto al 40% circa di edificazione) e da ciò che resta di un locale destinato a discoteca. Intervenuta la Sua accettazione prenderemo contatti con l'ex. amministratore per un primo sopralluogo..."* (**all. n. 1**).

Successivamente in data **09.07.2008** il sottoscritto comunicava, a mezzo raccomandata A/R, "...la propria disponibilità a procedere alla stima dei beni di proprietà della cooperativa in oggetto." (all. n. 2)

Il sottoscritto, con relazione datata 16.06.2009, e consegnata al Liquidatore espletava il mandato conferito.

Successivamente in data **14.03.2012** perveniva a mezzo e-mail comunicazione da parte dell'avv. Marrone ove si legge: "...Le conferisco incarico di rivedere le risultanze del suo elaborato peritale e di comunicarmi per iscritto quale sia il valore di mercato più probabile da indicare quale base d'asta..." (all. n. 3)

Si precisa che il bene oggetto di stima risulta essere:

- Complesso turistico – alberghiero costituito da una struttura adibito a discoteca e da porzione di albergo in corso di edificazione versante allo stato grezzo, il tutto insistente su terreni contraddistinti catastalmente al foglio 12 p.lle 514, 83, 626, 627, 79, 77, 78 e 2164 del foglio 12 del N.C.E.U. del Comune di Trabia.

2. DATI E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE OGGETTO DI STIMA

Per quanto concerne le descrizioni e i dati relativi all'immobile oggetto di stima si farà riferimento a quanto già riportato nella precedente relazione di consulenza datata 16.09.2009.

3. - VALORE DI MERCATO DEGLI IMMOBILI

3.1 GENERALITÀ

Si tratta di verificare il valore venale di comune commercio (termine giuridico equivalente a "il più probabile prezzo di mercato"), cioè quel valore che avrebbe la maggior probabilità – tra possibili valori – di segnare il punto d'incontro fra la domanda e l'offerta in una libera contrattazione di pluralità di operatori economici in un dato mercato.

Come la dottrina estimale insegna, un bene può essere valutato con riferimento a diversi aspetti economici, la cui scelta è strettamente connessa allo scopo o ragione pratica della stima.

Dai diversi aspetti economici, attraverso altrettanti criteri di stima, possono determinarsi per il medesimo bene e per lo stesso mercato, i seguenti diversi valori:

- Valore di mercato, attraverso il metodo per confronto (comunemente detto "sintetico-comparativo") o attraverso il metodo per capitalizzazione dei redditi (noto come metodo "indiretto" o analitico);
- Valore di costo di costruzione;
- Valore di trasformazione;
- Valore complementare;
- Valore di surrogazione.

4.2 SCelta DEI CRITERI DI STIMA

Nel caso in specie si sta procedendo alla stima **dell'intero complesso** turistico alberghiero composto dalla **discoteca** (fabbricato in c.a. rifinito ma versante in stato di abbandono) **dal fabbricando albergo** (fabbricato in c.a. non rifinito), e da tutte le

opere edili relative alle sistemazioni esterne (stradelle, muri di contenimento).

Trattandosi, nel caso in ispecie, di situazione in cui per il bene immobile oggetto di stima non esiste un mercato attivo da cui ricavare prezzi di compravendite recenti, di beni similari, si ritiene corretto determinare il valore del complesso turistico-alberghiero in argomento mediante l'applicazione del metodo del *costo di costruzione deprezzato*.

Tale metodo prevede la determinazione di due fattori che concorrono alla determinazione del valore finale di stima, ossia la valutazione del costo pieno di costruzione e la valutazione dell'area.

Si premette che il mercato nel tempo è di due specie: *storico*, e quindi statico; *attuale*, e quindi dinamico. Come fatto storico è una raccolta di dati certi ed è quindi rappresentato sufficientemente nella sua evoluzione dinamica storica; come fatto di attualità, è una raccolta di dati che si presumono contemporanei e danno una possibilità di una previsione della sua fase dinamica, quantunque non si possa postulare categoricamente che i dati rappresentativi dell'immediato passato e, per convenzione, del presente, debbano rappresentare il futuro.

Per costo, in tema estimativo, si intende il più probabile valore di costo in determinate ma ipotizzate situazioni economiche; si tratta sempre della determinazione di entità per sua natura probabile e non certa.

Analizzando le fasi del processo estimativo adottato, il costo

pieno di costruzione identifica una metodologia di calcolo dei costi secondo la quale tutti i fattori produttivi che partecipano al processo di produzione del bene devono trovare adeguata rappresentazione rispetto all'oggetto finale del calcolo dei costi, indipendentemente dal fatto che il loro impiego dia origine a costi variabili o fissi ed a prescindere dal grado di misurabilità delle relazioni di causalità rispetto all'oggetto della misurazione (costi diretti ed indiretti).

Per quanto attiene ai primi, essi rappresentano le spese sostenute per la realizzazione vera e propria dei beni immobili, ovverosia gli esborsi che l'imprenditore deve sostenere per realizzarlo.

Si precisa infine che per stimare il costo pieno di costruzione è necessario, innanzitutto, distinguere, nel caso in specie, i costi per la realizzazione degli edifici in questione dai costi dell'area sul quale essi insistono.

Implicando un giudizio di valore di generale validità, il più probabile costo di costruzione richiede in riferimento all'imprenditore ordinario e cioè all'organizzatore dei fattori di produzione dotato di capacità e di attitudini economiche eguali a quelle che, con maggiore frequenza, si riscontrano negli altri operatori partecipi dello stesso mercato.

L'applicazione del metodo del *costo di costruzione* prevede l'utilizzo di parametri unitari di costo, calcolati in €/mc (parametro fisico più diffuso nella pratica professionale), a prezzi correnti alla data della stima, che possono ricavarsi da quelli usualmente riportati

nelle pubblicazioni tecniche del settore.

In particolare si evidenzia come il costo unitario di costruzione per l'anno 2012 possa essere assunto pari a € 400,00/mc ivi inclusi gli oneri per la progettazione, la direzione dei lavori, le spese generali e gli utili d'impresa (**all. n. 4**).

VALORI DI COSTO DI COSTRUZIONE

I costi dei singoli elementi costitutivi il complesso industriale in esame vengono individuati attraverso l'applicazione dei valori unitari (€/mc o €/mq), desumibili da quelli usualmente riportati nelle pubblicazioni tecniche del settore, opportunamente rivalutati, ed in base alla conoscenza del mercato dei costi dell'edilizia.

▪ **Fabbricato in c.a. adibito a discoteca**

Cubatura: mc 2.385,00

Prezzo unitario: €/mc 400,00

Valore di costo al nuovo:

mc 2.385,00 x €/mc 400,00 = **€ 954.000,00**

Per effettuare la corretta valutazione del complesso turistico alberghiero in oggetto occorrerà applicare ai valori testé determinati degli specifici coefficienti correttivi per tener conto della vetustà della struttura in sé e dello stato di abbandono in cui versano alcune porzioni del complesso edilizio.

I coefficienti altro non sono che dei numeri moltiplicatori i quali permettono di correggere, anche nel caso di stima di un immobile, il valore al nuovo al fine di ottenere le quotazioni degli immobili al fine di ottenere il valore di mercato dell'immobile nello stato di fatto e di

diritto in cui il medesimo si trova

In particolare lo scrivente nella scelta del coefficiente correttivo in questione terrà conto dei seguenti aspetti:

- Porzioni del complesso edilizio in oggetto versanti in pessime condizioni di conservazione e manutenzione;
- Porzioni del complesso edilizio in oggetto versanti allo stato grezzo.

Da quanto sopra esposto il sottoscritto ritiene quindi equo l'applicazione del seguente coefficiente di svalutazione applicato al valore di mercato al nuovo del complesso edilizio:

- 0,40 per il fabbricato in c.a. adibito a discoteca;

Tale valore, fissato nel novembre 2008 (data in cui il sottoscritto ha visionato l'immobil oggetto di stima) in 0,7, risulta essere stato modificato in quanto è evidente che nell'immobile in questione dal 2008 ad oggi, non risulta essere stato effettuato alcun intervento di ripristino mirato alla salvaguardia del medesimo. Tale occorrenza unita allo stato di conservazione e manutenzione, già pessimo, che necessariamente, nel lasso di tempo intercorso, deve essere peggiorato hanno consigliato al sottoscritto, per l'appunto, di modificare il coefficiente in questione.

Si avrà, quindi:

$$V_{\text{Discoteca}} = \text{€ } 954.000,00 \times 0,40 = \text{€ } 381.600,00$$

Strutture, versanti allo stato grezzo, da adibire ad albergo

Come rappresentato in precedenza per la stima della struttura, versante allo stato grezzo (avente cubatura pari a 1.954,00 mc), da

adibirsi ad albergo, si applicherà il 30% del costo unitario per la struttura adibita a discoteca posta pari a 400,00 €/mq, corrispondente a € 120,00.

In questo caso il valore è stato portato dal 50% al 30% in considerazione del fatto che un immobile versante allo stato grezzo come nel caso in specie, subisce, non essendo protetto dalle rifiniture oltre che dalla facciata e dagli infissi, maggiormente gli effetti degli agenti atmosferici. Tale occorrenza unita allo stato di conservazione e manutenzione, già pessimo, che necessariamente, nel lasso di tempo intercorso, deve essere peggiorato hanno consigliato al sottoscritto, per l'appunto, di modificare il coefficiente in questione.

Si avrà, quindi:

▪ **Fabbricato in c.a. versante allo stato grezzo da adibire ad albergo.**

Cubatura: mc 1.954,00

Prezzo unitario: €/mc 120,00

Valore di costo al nuovo:

$$\text{mc } 1.954,00 \times \text{€/mc } 120,00 = \underline{\underline{\text{€ } 234.480,00}}$$

Si avrà, quindi:

V_{Discoteca} = € 381.600,00

V_{Albergo} = € 234.480,00

V_{EDIFICATO} = € 616.080,00

VALORE DELL'AREA

Per l'area oggetto di stima, considerata di ordinarie caratteristiche

e sulla quale, come è emerso dalla consultazione del P.R.G., è prevista l'asservimento della medesima alla realizzazione delle opere previste dagli elaborati grafici. Risulta di possibile nuova realizzazione secondo gli elaborati succitati un campo da minigolf e una piscina.

Lo scrivente effettuerà la stima dell'area di sedime ove ricade l'edificato sulla scorta:

- della propria conoscenza del mercato immobiliare di Trabia (PA)
- di indagini locali in uno ai valori raccolti nelle pubblicazioni a cura degli operatori del settore,
- dall'analisi delle caratteristiche relative a terreni nella zona in esame, aventi caratteristiche simili a quella considerata,
- della tipologia delle opere edili realizzande,
- della superficie del lotto in oggetto;
- delle opere realizzate (stradelle, muri di contenimento e altre opere edili di sistemazione a verde)
- delle opere che potranno essere realizzate stanti i diritti acquisiti.

Occorre, tuttavia, in merito agli ultimi due punti del precedente elenco puntato precisare le modalità con cui lo scrivente è pervenuto al valore di seguito determinato.

Lo scrivente, come detto in precedenza, nella stima dell'area di sedime (che si ricorda essere estesa complessivamente 51.573,00 mq) occorre tener conto della possibilità edificatoria (completamento

dell'albergo e realizzazione delle altre opere oggetto della lottizzazione).

Tali possibilità edificatorie, come già rappresentato, sono limitate agli elaborati grafici depositati ed a una volumetria già autorizzata.

Per ricavare il valore di mercato del bene il sottoscritto dovrà necessariamente tener conto del reale indice di edificabilità (mc/mq) del terreno in oggetto. Tale indice sarà, quindi, il rapporto tra la volumetria di cui alla lottizzazione (edificanda + edificata) e la superficie fondiaria così come previsto nella lottizzazione.

Tale valore d'indice di edificabilità è stato poi utilizzato come dato per il metodo di stima della permuta.

In merito alla metodologia in oggetto si precisa che essa si basa sull'ipotesi che i proprietari del terreno avrebbero potuto cedere l'area a terzi per la realizzazione dei manufatti edilizi, ricevendone in permuta una parte dell'edificato. Il negozio della permuta, in sostanza, pone l'uguaglianza tra il valore del terreno ed una percentuale del probabile valore venale del fabbricato tipo che su di esso può essere realizzato.

Stabilito tale valore si potrà poi ricavare mediante l'equivalenza di cui sopra il valore unitario dell'area.

Tutto quanto ciò premesso da calcoli effettuati in fogli separati è emerso un valore commerciale unitario del terreno, tenendo conto anche delle precisazioni e occorrenze dell'elenco puntato rappresentato in precedenza, pari mediamente a **€/mq 15,00**.

Il valore succitato risulta essere stato diminuito rispetto ai €/mq 30,00 fissati nella precedente relazione tecnica. Ciò in considerazioni delle mutazioni che il mercato ha subito negli ultimi anni. Oggi, infatti, rispetto al 2008, sono diminuiti i volumi di vendita immobiliari e in particolare quelli delle seconde case, mercato di riferimento per i manufatti edizili (C4) relativi alla zona di interesse. Tali occorrenze hanno fatto sì che l'appedibilità del fondo, rimasti inalterati i vincoli presenti sul medesimo e rappresentati nella precedente relazione, sia, ad avviso del sottoscritto, diminuita.

Si avrà, quindi:

$$V_{AREA} = 51.573,00 \text{ mq} \times 15,00 \text{ €/mq} = \underline{\underline{\text{€ } 773.595,00}}$$

Il valore complessivo del manufatto edilizio oggetto di stima risulta paria:

$$V_{Edificato} = \text{€ } 616.080,00$$

$$V_{AREA} = \underline{\underline{\text{€ } 773.595,00}}$$

$$\text{Totale Valore} \quad \text{€ } \underline{\underline{1.389.675,00}}$$

4. - SCHEDA RIASSUNTIVA

Complesso turistico – alberghiero costituito da una struttura adibito a discoteca, porzione di albergo in corso di edificazione versante allo stato grezzo, il tutto insistente sul terreno contraddistinto catastalmente al foglio 12 p.lle 514, 83, 626, 627, 79, 77, 78 e 2164 del foglio 12 del N.C.E.U. del Comune di Trabia. Confina a Nord: con proprietà aliena; a Sud: con p.lle 1738, 1739, 1743, 1744 e 1740; a Est: con strada pubblica; a Ovest: con p.lle 2638 e 513.

Il tutto avente la seguente consistenza:

A) Un fabbricato a due elevazione fuori terra, versante in completo stato di abbandono, adibito un tempo a discoteca ed oggi vandalizzato esteso complessivamente mq 1.010,00;

B) Alcuni manufatti edili, estesi 630,00 mq, versanti allo stato grezzo costituenti porzione di un edificando albergo ed insistenti sulla p.lla 2164;

C) Un lotto di terreno ove insistono i fabbricati di cui sopra esteso complessivamente mq 51.573,00.

V_{Discoteca} = € 381.600,00

V_{Albergo} = € 234.480,00

V_{EDIFICATO} = € 616.080,00

V_{Edificato} = € 616.080,00

V_{AREA} = € 773.595,00

Totale Valore € 1.389.675,00

Valore complessivo a base d'asta: € **1.389.675,00.**

Palermo, lì 16.04.2012

Ing. Mario D'Amore

Allegati:

1. Comunicazione di avvenuta nomina da parte dell'Amministratore Giudiziario;
2. Accettazione incarico;
3. Nomina per aggiornamento stima;
4. Tabelle costi di costruzione e relativi aggiornamenti.

ALLIGATO N. 1

S T U D I O L E G A L E M A R R O N E
fondato nel 1888 dall'Avv. Matteo Guerra
via Abruzzi n° 19 - 90144 Palermo - tel. e fax 091/518995

Avv. Ubaldo Marrone
Patrocinante in Cassazione
Avv. Massimo Marrone
Avv. Nicoletta Neglia
Avv. Nadia Curella

Palermo, 07.07.2008

Egregio Ing. Mario D'Amore
via delle Croci 47
Palermo 90139

oggetto: liquidazione c.a. Coop. Meridiana Viaggi

Con la presente Le conferisco incarico di procedere alla stima dei beni immobili di proprietà della Cooperativa in oggetto giusta autorizzazione resa dal competente assessorato che allego in copia.

Per quanto mi risulta l'unico cespite di proprietà della cooperativa la cui liquidazione può concorrere alla formazione dell'attivo è un immobile in località Trabia costituito in parte da terreno libero, dalla struttura di un albergo (giunto al 40% circa di edificazione) e da ciò che resta di un locale destinato a discoteca

Intervenuta la Sua accettazione prenderemo contatti con l'ex amministratore per un primo sopralluogo.

Cordiali saluti.

(Avv. Ubaldo Marrone)
U. Marrone

ALLIGATO N. 2



REGIONE SICILIANA
Assessorato Cooperazione
Commercio Artigianato e Pesca
Dipartimento Cooperazione
Commercio e Artigianato
Servizio Vigilanza Cooperative

Prot. n. 3240 del 19 MAG 2008

All' Avv. Ubaldo Marrone
Via Abruzzi, 19
90144 PALERMO

Oggetto : Cooperativa "MERIDIANA VIAGGI" con sede in Trabia(PA).

Con riferimento alla nota del 5/05/2008, si autorizza la S.V. a nominare un consulente tecnico per la stima dell'immobile e un consulente fiscale per gli adempimenti relativi alla procedura.

Si rappresenta che gli onorari dei succitati professionisti dovranno gravare sulla massa attiva della procedura.

Per quanto riguarda perizie, consulenze e ricostruzioni contabili, dovranno essere redatte ai sensi dell'art.13 del D.M. 30/05/2002.

Mentre per gli adempimenti fiscali, quali presentazioni di dichiarazione IVA ed altro, dovranno essere redatte secondo i minimi stabiliti nelle tariffe professionali.

IL FUNZIONARIO DIRETTIVO
(Geom. Vincenzo Graziano)

IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO
(Dott. Isp. Francesco Miligi)

ALLIGATO N. 3

Oggetto: **cooperativa meridana Viaggi in l.c.a.**
Da: ubaldo.marrone@libero.it
A: <ingg.damore@libero.it>
Data: 14/03/2012 12:51

Egregio Ingegnere,
la vendita senza incanto dei beni che Lei ha periziato ha avuto esito infruttuoso.

L'Amministrazione mi ha dato incarico di ripetere la vendita questa volta con incanto. Ho fatto però rilevare che, in funzione del mutamento delle condizioni di mercato potrebbe essere opportuno rivedere il prezzo a base d'asta. Pertanto Le conferisco incarico di rivedere le risultanze del suo elaborato peritale e di comunicarmi per iscritto quale sia il valore di mercato più probabile da indicare quale base d'asta.

Ringraziandola anticipatamente porgo distinti saluti.
Il Commissario Liquidatore Avv. Ubaldo Marrone

ALLIGATO N. 4

**INDICE DEL COSTO DI COSTRUZIONE
DI UN CAPANNONE TIPO PER USO INDUSTRIALE**

A - INDICE GENERALE

Anno	I Trim.	II Trim.	III Trim.	IV Trim.	Media
base 1980 = 100					
1978 indice generale	61,73	63,51	67,18	69,38	65,45
1979 indice generale	72,81	76,06	82,71	87,88	79,87
1980 indice generale	92,50	97,60	102,30	107,70	100,03
1981 indice generale	115,40	121,30	125,30	132,70	123,68
1982 indice generale	137,70	142,00	146,60	150,50	144,20
1983 indice generale	154,40	158,40	164,30	167,90	161,25
1984 indice generale	172,10	174,90	177,40	180,50	176,20
1985 indice generale	186,60	192,50	195,00	197,50	192,90
1986 indice generale	197,70	201,00	201,80	205,10	201,40
1987 indice generale	206,50	210,60	212,30	220,70	212,53
1988 indice generale	223,80	228,30	229,00	232,40	228,38
1989 indice generale	235,90	241,00	245,50	251,20	243,40
1990 indice generale	262,80	267,60	270,70	275,60	269,18
base 1990 = 100					
1991 indice generale	103,30	105,80	109,50	110,70	107,30
1992 indice generale	111,30	112,30	113,50	115,10	113,05
1993 indice generale	116,80	117,30	117,60	117,90	117,40
1994 indice generale	120,70	121,00	121,60	121,60	121,20
1995 indice generale	123,20	124,80	125,00	125,10	124,50
base 1995 = 100					
1996 indice generale	100,80	101,10	102,80	103,30	102,00
1997 indice generale	103,50	104,10	105,40	105,90	104,70
1998 indice generale	102,90	103,60	104,60	104,70	104,00
1999 indice generale	104,50	105,20	105,80	106,20	105,40
2000 indice generale	107,70	108,30	109,00	109,80	108,70
2001 indice generale	111,00	111,40	111,90	112,30	111,65
2002 indice generale	115,20	115,60	116,20	116,40	115,90
2003 indice generale	119,60	120,20	120,00	120,20	120,00
2004 indice generale	122,80	125,10	126,60	127,30	125,50
2005 indice generale	128,30	130,00	130,60		

Incrementi %	Gennaio 2006 su:
Dic. 2005	Gen. 2005
0,25	3,18
-0,66	3,24
1,02	3,13
0,59	2,94

Incrementi %	Febbraio 2006 su:
Jan. 2006	Feb. 2005
0,08	2,56
—	2,02
0,17	2,94
—	2,94

Incrementi %	Marzo 2006 su:
Feb. 2006	Mar. 2005
1,25	2,62
2,48	1,97
0,25	3,20
—	2,67

1995	2000
0979	17,3374
0594	17,2960
5332	7,0363
2168	3,4645
2320	1,3269
	1,0770

Liminazione rispetto ai mesi pre-possibile utilizzare il coefficiente

**B - INDICI TRIMESTRALI
(I Trimestre 2004)**

GRUPPI	Base 1995 = 100		Incrementi % I Trim. 2004 su:	
	IV Trim. 2003	I Trim. 2004	IV Trim. 2003	I Trim. 2003
Indice generale	120,20	122,80	2,16	2,67
Mano d'opera	114,00	117,80	3,33	3,42
Materiali	124,90	126,20	1,04	2,35
Trasporti e noli	126,40	129,20	2,21	1,65

**B - INDICI TRIMESTRALI
(II Trimestre 2004)**

GRUPPI	Base 1995 = 100		Incrementi % II Trim. 2004 su:	
	I Trim. 2004	II Trim. 2004	I Trim. 2004	II Trim. 2003
Indice generale	122,80	125,10	1,87	4,08
Mano d'opera	117,80	121,50	3,14	6,58
Materiali	126,20	127,20	0,79	2,17
Trasporti e noli	129,20	130,30	0,85	2,04