

Procedura di Amministrazione Straordinaria n. 02/2020 Tribunale di Catania  
Papino Elettrodomestici S.p.a.

Commissario Straordinario  
Avv. Marco Spadaro

## *Rapporto di valutazione (revisione 2024)*

*Unità immobiliari all'interno del centro multifunzionale "Etnapolis"  
Belpasso (CT), contrada Valcorrente*

Tecnico valutatore  
Dott. Ing. Concetto Capodicasa

Dicembre 2024

## *1. Premessa*

A seguito dell'incarico conferito dall'Avv. Marco Spadaro nella qualità di Commissario Straordinario nella procedura di Amministrazione Straordinaria iscritta al n. 02/2020, avviata avanti al Tribunale di Catania contro la Papino Elettrodomestici S.p.a. con sede in Belpasso (CT) viale Astrel-C.da Palazzolo n.1, il sottoscritto Dott. Ing. Concetto Capodicasa, libero professionista iscritto all'Albo degli Ingegneri di Siracusa al n. 1009, ha proceduto alla revisione del valore di mercato dell'originario immobile di circa 4.000 mq posto all'interno del centro multifunzionale "Etnapolis", acquisito dalla procedura, essendone mutata la situazione per effetto del frazionamento in tre distinte unità immobiliari.

La valutazione è stata condotta sulla base degli accertamenti eseguiti e delle informazioni che sono state rese disponibili, con riferimento alle condizioni di mercato accertate alla data attuale.

## *2. Identificazione e descrizione degli immobili*

Si tratta di tre unità commerciali e di un locale tecnico facenti parte del centro multifunzionale "Etnapolis", sito in Belpasso (CT), contrada Valcorrente, scaturite dal frazionamento fisico e catastale dell'originaria unità censita nel catasto fabbricati al foglio 66, particella 203 sub 3, posta al piano terra nel corpo destinato alle grandi superfici specializzate (corpo A).

L'attività svolta all'interno delle nuove unità è rimasta invariata trattandosi di negozi con annessi servizi e deposito merci. Il locale tecnico al piano interrato non ha subito modifiche rispetto alla situazione rilevata nel 2021.

### *2.1 Consistenze e stato di possesso*

Le tre nuove unità, realizzate in posizione sostanzialmente parallela tra loro, hanno le seguenti consistenze:

- mq 1.983 relativamente all'unità a nord-ovest condotta in locazione da UNIEURO S.P.A.;
- mq 893 relativamente all'unità centrale condotta in locazione da CASA PIOCHEUR S.R.L.;
- mq 1.184 relativamente all'unità a sud-est condotta in locazione da POLTRONESOFÀ S.P.A.

L'altezza misurata all'intradosso del solaio di copertura è di 5,70 mt in tutte le unità. La presenza di controsoffitti nelle aree di vendita riduce le altezze a misure variabili tra 3,05 e 5,00 mt.

Il locale tecnico al piano interrato, attualmente concesso in locazione a UNIEURO S.P.A. unitamente all'unità a nord-ovest, ha una superficie lorda di 140 mq, suddivisa tramite pareti in cartongesso in tre distinti ambienti. L'altezza interna è di 3,90 mt.

### *2.2 Confini*

L'unità a nord-ovest confina con piazzale di carico, con l'unità condotta in locazione da CASA PIOCHEUR S.R.L.(p.lla 203 sub 65), con piazzale d'ingresso e con galleria comune.

L'unità centrale confina con piazzale di carico, con l'unità condotta in locazione da POLTRONESOFÀ S.P.A. (p.lla 203 sub 66), con piazzale d'ingresso e con l'unità condotta in locazione da UNIEURO S.P.A. (p.lla 203 sub 64).

L'unità a sud-est confina con piazzale di carico, con immobile censito al foglio 66, p.lla 203 sub 4, con piazzale d'ingresso e con l'unità condotta in locazione da CASA PIOCHEUR S.R.L. (p.lla 203 sub 65).

Il locale tecnico confina con intercapedine, con immobile censito al foglio 66, p.lla 203 sub 34, con corsia di manovra e con immobile censito al foglio 66, p.lla 203 sub 32.

Per una migliore individuazione si rimanda all'allegato elaborato planimetrico (all. 1).

### *2.3 Titolo di proprietà*

Le tre unità risultano di proprietà della Società per Azioni in Amministrazione Straordinaria "PAPINO ELETTRODOMESTICI S.P.A." in forza dell'atto di cessione rogato dal Notaio Giuseppe Boscarino il 12/04/2024, repertorio n. 288875, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Catania in data 26/04/2024 al numero 15201 serie 1T e trascritto a Catania in data 26/04/2024 ai numeri 21109/15802.

Con il suddetto atto di cessione non è stato trasferito alcun diritto di comproprietà sulle parti comuni o di uso comune del centro commerciale, come chiarito con atto ricognitivo del 30/04/2024 in Notaio Renato Giacosa di Milano, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Milano in data 06/05/4 2024 al numero 41803 serie 1T.

### *2.4 Situazione catastale*

Nel catasto fabbricati del Comune di Belpasso le tre unità sono in testa alla PAPINO ELETTRODOMESTICI S.P.A. e sono censite come segue (all. 2):

- foglio 66, p.lla 203 sub 364, categoria D/8 (unità condotta da UNIEURO S.P.A.)
- foglio 66, p.lla 203 sub 365, categoria D/8 (unità condotta da CASA PIOCHEUR S.R.L.)
- foglio 66, p.lla 203 sub 366, categoria D/8 (unità condotta da POLTRONESOFÀ S.P.A.)
- foglio 66, p.lla 203 sub 33, categoria C/2, superficie catastale 140 mq (locale tecnico di pertinenza dell'unità condotta da UNIEURO S.P.A.)

Lo stato di fatto delle unità risulta conforme alle risultanze delle planimetrie catastali depositate presso l'Agenzia del Territorio di Catania (all. 3) ed ai dati catastali di cui sopra.

### *2.5 Situazione urbanistica*

Le tre unità immobiliari sono state realizzate in forza della S.C.I.A. del 17/11/2022, prot. 47512 – 47560, in ordine alla quale il Comune di Belpasso non risulta avere notificato alcun provvedimento inibitorio.

L'originaria unità immobiliare era stata invece edificata in esecuzione di:

- concessione edilizia n. 111/2002 del 16/12/2005;
- concessione edilizia n. 85/2003 del 21.07.2003;
- D.I.A. presentata il 03/11/2005 prot. 37962;
- D.I.A. presentata il 27/06/2006 prot. 22800;
- C.I.L.A. del 05.04.2018 prot. 12501, relativa al solo locale tecnico.

Risulta inoltre rilasciata l'autorizzazione di agibilità n. 161 del 26/09/2006.

La situazione urbanistica può ritenersi regolare, dovendo però segnalare la mancata presentazione delle Segnalazioni Certificate di Agibilità a seguito dell'avvenuto frazionamento.

## *2.6 Sopralluogo*

Gli immobili sono stati visionati in data 16/10/2024.

## *2.7 Descrizione dello stato dei luoghi*

Per la descrizione generale del centro commerciale si rimanda al rapporto di valutazione del dicembre 2021.

Le tre nuove unità hanno accessi principali indipendenti posti sul lato sud-ovest del corpo A, direttamente dal piazzale principale del centro, e accessi secondari, anch'essi indipendenti, dal confinante piazzale di carico posto a nord-est.

Ciascuna unità è costituita da una zona vendita, da una zona deposito, da servizi igienici e da piccoli locali accessori.

Il frazionamento dell'originaria unità è avvenuto tramite la demolizione di alcune pareti e porzioni di controsoffitto, la ricostruzione delle pareti di separazione in cartongesso aventi caratteristiche REI, le divisioni interne sempre con opportune pareti in cartongesso e la realizzazione dei servizi igienici a servizio della clientela e del personale.

Le zone vendita sono dotate di controsoffitti con pannelli in fibra minerale, pavimenti in gres e pareti tinteggiate.

Le zone deposito, prive di controsoffitto, presentano nuova pavimentazione in ceramica nell'unità centrale ed in quella a sud-est, originaria pavimentazione in ceramica nell'unità a nord-ovest e pareti solo parzialmente tinteggiate.

Le zone servizi e locali accessori sono tutte dotate di controsoffitto, pavimenti in ceramica, infissi interni in legno di tipo tamburato e pareti tinteggiate.

Il corridoio di accesso al piazzale di carico dell'unità centrale condotta da CASA PIOCHEUR è attualmente privo di pavimentazione.

La qualità delle finiture è nel complesso buona.

Dal punto di vista impiantistico tutte le unità sono dotate di impianto elettrico, impianto di climatizzazione, impianto di estrazione fumi, sistema antincendio costituito da impianto rilevazione fumi, impianto fisso con rete per naspi ed impianto automatico con rete sprinklers, collegati al sistema antincendio dell'intero centro commerciale.

Tutti gli impianti sono prevalentemente di nuova realizzazione ed autonomi per ciascuna unità ad esclusione di quelle condotte da UNIEURO e CASA PIOCHEUR che condividono la preesistente pompa di calore posta sul terrazzo di copertura.

Le condizioni di manutenzione possono nel complesso definirsi buone.

Il locale tecnico al piano interrato è funzionalmente collegato all'unità a nord-ovest condotta da UNIEURO. Al suo interno sono collocati la cabina ed il trasformatore di media tensione, il

quadro generale di bassa tensione ed un gruppo elettrogeno.

Il locale presenta pavimentazione di tipo industriale in conglomerato cementizio, divisori in cartongesso privi di tinteggiatura, tamponamenti in conglomerato cementizio a vista, impianto elettrico fuori traccia, impianto di illuminazione con plafoniere a tetto, infissi esterni costituiti da sole persiane metalliche.

Le condizioni di manutenzione sono buone.

### **3. Valutazione**

L'incarico richiede la determinazione del valore di mercato delle tre unità immobiliari derivate dal frazionamento dell'originaria unità oggetto del rapporto di valutazione del 2021.

La stima viene condotta attraverso i seguenti metodi:

- analitico per capitalizzazione del reddito ordinariamente producibile dai beni;
- indiretto per costo di riproduzione deprezzato, ottenuto dalla stima del valore di mercato dell'area di insediamento e dal costo che sarebbe necessario sostenere all'attualità per riprodurre beni simili a quelli in esame, diminuito di un'aliquota che tenga conto del deterioramento fisico e dell'obsolescenza tecnologica e funzionale.

#### **3.1 Stima per capitalizzazione del reddito**

Sono stati esaminati i seguenti contratti di affitto:

- contratto registrato a Catania il 07/08/2017 relativo all'unità immobiliare attualmente distinta in catasto al foglio 66, p.lla 203 sub 304, appartenente al corpo A ed estesa 9.224 mq, con componente fissa del canone annuo pari a € 400.000,00 da aggiornare annualmente nella misura del 100% dell'indice ISTAT dei prezzi di consumo e componente variabile pari al 5% del fatturato solo al raggiungimento della soglia di € 10.000.000,00 annui;
- contratto registrato a Catania il 10/07/2018 relativo all'unità immobiliare distinta in catasto al foglio 66, p.lla 203 sub 4, appartenente anch'essa al corpo A, estesa 2.700 mq, con componente fissa del canone annuo pari a € 189.000,00 a partire dal 01/01/2021 e componente variabile pari alla differenza, solo ove positiva, tra il 5% del volume di affari e l'ammontare della componente fissa;
- contratto registrato a Catania al n. 11281 serie 3T tra PAMA IMMOBILIARE S.R.L. e UNIEURO S.P.A. relativo all'immobile che ha dato origine alle tre unità immobiliari in esame, esteso 4.053 mq, con canone annuo pari a € 300.000,00 a decorrere dal 09/08/2022, da aggiornare annualmente a partire da quarto anno locativo nella misura del 75% dell'indice ISTAT dei prezzi di consumo.

Riferendosi prudenzialmente alle sole componenti fisse, il primo contratto, considerato l'aggiornamento all'attualità tramite gli indici ISTAT, espone un canone unitario annuo di circa 51,00 €/mq riferito ad una superficie di 9.224 mq; il secondo espone un canone unitario di 78,00

€/mq, già aggiornato, riferito ad una superficie di 2.700 mq; il terzo espone un canone unitario di 74,02 €/mq riferito ad una superficie di 4053 mq.

Rilevato che per le tre unità in esame la minore estensione di ciascuna di esse rispetto a quella dell'immobile originario da cui sono state derivate rende attendibile una maggiorazione del canone unitario di 74,02 €/mq in conseguenza della maggiore richiesta per flessibilità e accessibilità economica e tenuto altresì conto della totale autonomia impiantistica dell'unità attualmente condotta in locazione da POLTRONESOFÀ, si ritengono congrui i seguenti canoni unitari annui:

- €/mq 80,00 per l'unità ed il locale tecnico condotti da UNIEURO estesi 2.053 mq, (superficie convenzionale) corrispondente ad un aumento di circa il 10% del canone riferito all'originaria unità;
- €/mq 90,00 per l'unità condotta da CASA PIOCHEUR estesa 893 mq, corrispondente ad un aumento di circa il 20%;
- €/mq 95,00 per l'unità condotta da POLTRONESOFÀ estesa 1.184 mq, corrispondente ad un aumento di circa il 30%.

In considerazione degli oneri e delle spese che rimangono a carico del concedente, appare inoltre coerente assumere una detrazione del 40% ai fini della determinazione dei canoni netti.

Individuato, infine, un tasso di capitalizzazione del 6,5% per tenere conto del livello di rischio connesso alla tipologia ed alla destinazione degli immobili in esame, i valori per capitalizzazione restano così determinati:

- €/mq 80 x 2.053 mq x 0,60 / 0,065 = € 1.516.062,00 (unità condotta da UNIEURO)
- €/mq 90 x 893 mq x 0,60 / 0,065 = € 741.877,00 (unità condotta da CASA PIOCHEUR)
- €/mq 95 x 1.184 mq x 0,60 / 0,065 = € 1.038.277,00 (unità condotta da POLTRONESOFÀ)

### *3.2 Stima per costo di riproduzione deprezzato*

#### *Unità condotta da UNIEURO*

Ai fini della determinazione del costo che sarebbe necessario sostenere all'attualità per riprodurre un immobile simile a quello in esame si assumono i parametri di seguito riportati rilevati dalla documentazione esaminata (estratto di mappa catastale, elaborati planimetrici, planimetrie catastali, schede progettuali, rilievi metrici da foto aeree):

- superfici omogeneizzate dell'immobile in esame = 2.053 mq
- superficie dell'intera area d'intervento = circa 240.000 mq
- superficie edificata del centro ai vari livelli (esclusi parcheggi) = circa 113.000 mq
- superficie coperta del centro = circa 71.000 mq
- area netta esterna = circa 169.000 mq
- superficie parcheggi interrati e locali tecnici = circa 105.000 mq

I costi di costruzione al nuovo per tipologia edilizia analoga, desunti dal prezzario edito dalla DEI riferito all'anno 2024, sono i seguenti:

- costo unitario urbanizzazioni = 162,00 €/mq
- costo unitario fabbricato = 1.232,00 €/mq

Le indagini di mercato svolte attraverso la consultazione di siti specializzati hanno inoltre permesso di appurare un costo unitario dell'area di insediamento pari a 35,00 €/mq. La relativa incidenza è pertanto la seguente:

$$\text{€/mq } 35,00 \times \text{mq } 240.000 \times (2.053 / 113.000) = \text{€ } 152.612,39$$

Il costo di costruzione dell'immobile, considerata l'incidenza delle urbanizzazioni ed esclusa quella dei parcheggi al piano interrato perché non rientranti fra le pertinenze dell'immobile in esame, è così calcolato:

- incidenza urbanizzazioni = €/mq 162,00 x mq 169.000 x (2.053/113.000) = € 497.407,38
  - costo fabbricato = €/mq 1.232,00 x mq 2.053 = € 2.529.296,00
- costo di costruzione "C<sub>c</sub>" = € 3.026.703,38

Devono altresì considerarsi i seguenti ulteriori costi:

- spese tecniche, valutate nella misura del 10% di C<sub>c</sub> = € 302.670,34
- oneri concessori, stimati pari al 5% di C<sub>c</sub> = € 151.355,17

Il costo complessivo di costruzione ammonta pertanto a:

$$\text{€ } (152.612,39 + 3.026.703,38 + 302.670,34 + 151.355,17) = \text{€ } 3.633.321,28$$

Vanno infine considerati gli oneri finanziari e gli utili del promotore, stimati nell'insieme nella misura del 20% del costo complessivo. Il costo di costruzione al nuovo è quindi così determinato:

$$\text{€ } 3.633.321,28 \times 1,20 = \text{€ } 4.359.985,53$$

Per tenere conto dell'obsolescenza tecnologica e funzionale è possibile fare riferimento alla formula dell'unione europea degli esperti contabili (UEC)

$$D = \frac{(100 \times \frac{n}{t} + 20)^2}{140} - 2,86$$

dove "D" rappresenta il deprezzamento in percentuale del valore al nuovo, "n" l'età in anni delle varie componenti dell'immobile, e "t" la relativa vita utile, tenuto conto dei recenti interventi di trasformazione.

Il deprezzamento complessivo riferito al costo di costruzione C<sub>c</sub> è quindi desumibile dal seguente prospetto:

Componenti fabbricato ed incidenza	Costo d'incidenza	n	t	D (%)	D (€)
Strutture e opere murarie (60%)	1.517.577,60	18	100	7,45%	113.124,57
Finiture (20%)	505.859,20	2	50	1,25%	6.344,92
Impianti (15%)	505.859,20	5	30	6,74%	34.110,97
Urbanizzazioni	497.407,38	18	50	19,54%	97.193,40

250.773,86

Il costo di riproduzione deprezzato resta in definitiva così determinato:

€ (4.359.985,53 - 250.773,86) = € 4.109.212,00 (arr.)

### *Unità condotte da CASA PIOCHEUR e POLTRONESOFÀ*

Assumendo gli stessi parametri utilizzati per l'unità condotta da UNIEURO e considerate le diverse superfici ed il totale rifacimento degli impianti nell'unità condotta da POLTRONESOFÀ, i costi di riproduzione deprezzati risultano pari a:

- € 1.787.397,00 per l'unità condotta da CASA PIOCHEUR
- € 2.383.050,00 per l'unità condotta da POLTRONESOFÀ

### *3.3 Valore di mercato*

Valgono le stesse considerazioni espone nel rapporto di valutazione del 2021.

I risultati ottenuti con i metodi sopra applicati riflettono, infatti, anche in questo caso le diverse assunzioni poste alle base dei criteri di calcolo ed i relativi limiti.

Si ritiene pertanto che il più probabile valore di mercato possa continuare a ricomprendersi nell'intervallo definito dai risultati ottenuti attraverso i due metodi e obiettivamente individuabile attraverso la loro media aritmetica, come segue:

- € (4.109.212,00 + 1.516.062,00) / 2 = € 2.813.000,00 (arr.) per l'unità condotta da UNIEURO;
- € (1.787.397,00 + 741.877,00) / 2 = € 1.265.000,00 (arr.) per l'unità condotta da CASA PIOCHEUR;
- € (2.383.050,00 + 1.038.277,00) / 2 = € 1.711.000,00 (arr.) per l'unità condotta da POLTRONESOFÀ.

## *4. Conclusioni*

Si riepilogano di seguito i valori ottenuti sulla base dei dati acquisiti e delle considerazioni svolte nel presente rapporto:

<b>Immobile</b>	<b>Dati catastali</b>	<b>Valore di mercato</b>
Unità condotta da UNIEURO	Belpasso, foglio 66, p.la 203 sub 364	€ 2.813.000,00
Unità condotta da CASA PIOCHEUR	Belpasso, foglio 66, p.la 203 sub 365	€ 1.265.000,00
Unità condotta da POLTRONESOFÀ	Belpasso, foglio 66, p.la 203 sub 366	€ 1.711.000,00

**Totale: € 5.789.900,00**

Detti valori potranno essere assunti ai fini di una eventuale vendita in lotti separati del complesso immobiliare, evidenziando però che le unità condotte da UNIEURO e CASA PIOCHEUR non sono del tutto autonome dal punto di vista impiantistico.

L'avvenuto frazionamento dell'originaria unità non rende, infine, economicamente conveniente l'ipotesi di vendita della stessa nella sua originaria consistenza dovendo in questo caso prevedersi consistenti opere di ripristino di natura edile ed impiantistica e tenere conto che la maggiore superficie ne ridurrebbe l'appetibilità a causa della minore flessibilità di utilizzo e della minore accessibilità economica.

Siracusa, dicembre 2024



Il Tecnico valutatore

*Concetto Capodicasa*

## *Allegati*

1. Elaborato planimetrico
2. Planimetrie catastali
3. Visure catastali
4. Documentazione fotografica