

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

Commissario Straordinario
Avv. Marco Spadaro

Rapporto di valutazione

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

Tecnico valutatore
Dott. Ing. Concetto Capodicasa

Febbraio 2021

1. *Premessa*

Con riferimento all'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 effettuato la valutazione del valore di mercato e del canone di locazione di due unità immobiliari all'interno del centro multifunzionale "Etnapolis", sito in Belpasso (CT), contrada Valcorrente.

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 di stima.

2. *Identificazione e descrizione degli immobili*

Si tratta di un'unità commerciale e di un locale tecnico facenti parte del centro multifunzionale "Etnapolis".

Il centro, attualmente tra i primi cinque d'Italia per estensione e con bacino di utenza di circa 815.000 abitanti (*fonte Ceetrus Italy*), ricade nel territorio del Comune di Belpasso, lungo la Strada Statale n. 121 Catania - Paternò a cui è collegato con uno specifico svincolo.

L'unità commerciale è posta nel corpo destinato alle grandi superfici specializzate, più avanti indicato come corpo A, e vi si accede dal lato sud-ovest direttamente dal piazzale principale del centro.

Il locale tecnico è posto al piano interrato prevalentemente destinato a parcheggi ed è dotato di unico varco di accesso posto lungo la corsia di manovra in comune con altri locali simili.

2.1 *Consistenze*

L'unità commerciale ha una superficie lorda complessiva di 3.983 mq attualmente suddivisa in una zona destinata alla vendita estesa circa 3.500 mq, una zona deposito ed una zona uffici e servizi igienici per la rimanente superficie.

L'altezza misurata all'intradosso del solaio di copertura è di 5,70 mt in tutta l'unità. La presenza di controsoffitti nelle aree di vendita riduce le altezze a misure variabili tra 3,05 e 4,75 mt.

Il locale tecnico al piano interrato 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 commerciale confina con piazzale di carico, con immobile censito al foglio 66, p.lla 203 sub 4, con piazzale d'ingresso e con galleria comune.

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.

2.3 *Titolo di proprietà*

L'unità commerciale ed il locale tecnico risultano di proprietà della Pama Immobiliare S.r.l. per averlo acquistato dal Banco BPM Società per azioni con atto di compravendita conseguente all'esercizio finale del diritto di opzione relativo a contratto di locazione finanziaria rogato dal Notaio Adele Giunta il 20/4/2018, repertorio n. 89140, registrato a Catania il 24/4/2018 al n. 8923/15 (all. 2).

Si evidenzia che per quanto riportato all'art. 1 dell'atto le unità sono state trasferite *“con tutte le conseguenti quote di comproprietà spettanti in base alla legge ed ai pregressi titoli di proprietà”*.

All'art. 2 dell'atto di provenienza in favore del Banco BPM Società per azioni, rogato dal Notaio Daniela Corsaro il 06/03/2006, repertorio n. 49968, registrato a Catania il 13/03/2006 ai nn. 17233/9428 (all. 3), si specificava che gli immobili venivano trasferiti *“con la comproprietà delle parti comuni per legge e destinazione del costruttore”*.

2.4 *Situazione catastale*

L'unità commerciale è censita nel catasto fabbricati del Comune di Belpasso al foglio 66, particella 203 sub 3, categoria D/8, rendita € 41.350,00; il locale tecnico allo stesso foglio 66, particella 203 sub 33, categoria C/2, superficie catastale 140 mq, rendita € 277,65 (all. 4 →7).

La situazione catastale può pertanto ritenersi regolare.

2.5 *Situazione urbanistica*

Le unità immobiliari sono state edificate in forza ed in conformità ai seguenti titoli edilizi:

- 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;
- autorizzazione di agibilità n. 161 del 26/09/2006 (all. 8);
- C.I.L.A. del 05.04.2018 prot. 12501, relativa al solo locale tecnico.

La situazione urbanistica può ritenersi regolare.

2.6 *Sopralluogo*

Gli immobili sono stati visionati in data 08/01/2021.

2.7 *Descrizione dello stato dei luoghi*

Il centro multifunzionale, ultimato nel luglio 2006, è stato edificato su un lotto di circa 240.000 mq ed ha una superficie coperta di circa 71.000 mq.

La struttura portante è del tipo intelaiato in conglomerato cementizio armato al piano interrato ed in carpenteria metallica ai piani superiori, con solai prevalentemente in lastre tipo *“predalles”*. I tamponamenti sono costituiti da pannelli prefabbricati in conglomerato cementizio in gran parte rivestiti con lastre in vetro.

Il centro è suddiviso in tre corpi, denominati A, B, C, oltre ai parcheggi interrati: il corpo A, ad unica elevazione, è destinato alle grandi superfici di vendita; il corpo B, su due elevazioni, alla galleria con relativi negozi di varia superficie; il corpo C, anch'esso su due elevazioni, a cinema multisala e ad altre attività commerciali.

Le aree esterne destinate a verde attrezzato e a parcheggi sono state in gran parte cedute al Comune di Belpasso, rimanendo comunque a carico del centro la relativa manutenzione. Le rimanenti aree sono destinate a piazzali e a viabilità.

Le coperture dei corpi A e B sono destinate prevalentemente a parcheggi ad esclusione di alcune aree occupate dagli impianti di climatizzazione delle unità sottostanti.

Sono in comune a tutte le unità del centro le reti di distribuzione idrica, di scarico e la rete idrica antincendio con le relative riserve ed impianti.

L'unità commerciale in esame ricade nel corpo A.

La relativa zona vendita, suddivisa in tre distinte aree tramite pareti attrezzate, è dotata di controsoffitti con pannelli quadri in fibra minerale posti a varia altezza, pavimentazione in laminato e in finto parquet, impianto di climatizzazione con diffusori a controsoffitto, impianto di illuminazione con plafoniere ed impianto di diffusione sonora, entrambi ad incasso nel controsoffitto.

I macchinari dell'impianto di climatizzazione sono posti all'esterno, in un'area recintata della soprastante copertura.

La zona deposito, priva di controsoffitto, presenta pavimentazione in gres, impianti elettrici fuori traccia ed impianto di illuminazione con fari sospesi.

La zona uffici e servizi igienici è dotata di controsoffitto, pavimenti in laminato ed in ceramica, infissi interni in legno di tipo tamburato, pareti tinteggiate, impianto elettrico prevalentemente fuori traccia.

Tutta l'unità è dotata di sistema antincendio costituito da impianto rilevazione fumi, impianto fisso con rete per nappi ed impianto automatico con rete sprinklers, tutti collegati al sistema antincendio dell'intero centro.

Le condizioni di manutenzione possono nel complesso definirsi buone, con la sola esclusione dei controsoffitti della zona vendita privi di alcuni pannelli e con molti di questi danneggiati da infiltrazioni provenute dalla soprastante copertura.

Degradati da infiltrazioni di acque piovane sono stati accertati anche nell'intradosso del solaio di copertura della zona deposito, in corrispondenza del quale si segnala la presenza della servitù di passaggio della rete di scolo delle acque piovane del soprastante parcheggio, attendibilmente estesa anche a tutta la zona vendita.

Dalle informazioni assunte nel corso del sopralluogo le cause delle infiltrazioni sarebbero state eliminate a seguito degli interventi di rifacimento delle impermeabilizzazioni delle coperture, allo stato attuale interdette al transito ed alla sosta degli autoveicoli.

Il locale tecnico al piano interrato è funzionalmente collegato all'unità commerciale, essendo collocati al suo interno la cabina elettrica ed il gruppo elettrogeno a servizio della stessa.

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 ad esclusione dell'intradosso del solaio di copertura anch'esso interessato da degradi conseguenti ad infiltrazioni di acque piovane provenienti dal soprastante piazzale di carico merci.

Dalle informazioni fornite dal personale che ha partecipato al sopralluogo, tutti gli impianti a servizio dell'unità commerciale in esame risultano funzionanti ed efficienti.

3. Valutazione

L'incarico richiede la determinazione del valore di mercato e del canone di locazione delle unità immobiliari in esame.

Trattandosi di beni inseriti all'interno di un centro multifunzionale particolarmente ampio e strutturato, la stima di tipo comparativo può essere condotta solo avvalendosi di comparabili riferiti ad immobili simili all'interno dello stesso centro.

Quest'ultimo, sin dalla sua realizzazione, risulta però essere stato sostanzialmente di proprietà di un unico soggetto, con la sola esclusione delle unità in esame e di un'altra grande unità facente anch'essa parte del corpo A.

I dati acquisiti sono pertanto molto limitati e rilevabili solo dai tre atti che è stato possibile esaminare e precisamente:

- l'atto di provenienza in precedenza menzionato in favore del Banco BPM Società per azioni, rogato dal Notaio Daniela Corsaro il 06/03/2006, che per le unità immobiliari in esame espone un prezzo di € 9.840.000,00;
- l'atto di acquisto in favore di Morgan Stanley Sgr S.p.a., rogato dal Notaio Renato Giacosa il 01/08/2018, che per l'intero centro multifunzionale con la sola esclusione di alcuni uffici al primo piano del corpo B, delle unità in esame e di una delle grandi unità del corpo A, espone un prezzo complessivo di € 72.808.445,00;
- l'atto di acquisto in favore di Montensia S.r.l., rogato dal Notaio Renato Giacosa il 01/08/2018, che per un ufficio al primo piano del corpo B esteso circa 460 mq espone un prezzo di € 201.555,00.

Gli atti sopra indicati, tuttavia, non offrono elementi comparabili utili per la presente stima.

Il primo perché riferito all'inizio dell'attività del centro, in un periodo notevolmente diverso da quello attuale sia per la migliore situazione economica sia per le notevoli aspettative di successo commerciale del centro, all'epoca privo di concorrenza.

Il secondo perché riferito ad una notevolissima e variegata consistenza immobiliare.

Il terzo perché limitato ad un'immobile con consistenza, destinazione e posizione assolutamente diverse da quelle dell'unità in esame.

Non appaiono inoltre utilizzabili eventuali valori di mercato riferibili ad unità immobiliari appartenenti ad altri centri commerciali in quanto connessi ad una molteplicità di specifici fattori quali location, bacino di utenza, ricchezza e parametri sociodemografici della zona, attrattività commerciale dei conduttori, standing progettuale e qualità nella gestione della struttura, che rendono inattuabile la comparazione con i prezzi delle unità del centro in esame.

Si ritiene pertanto possibile procedere solo attraverso i seguenti criteri di stima:

- metodo analitico per capitalizzazione del reddito ordinariamente producibile dai beni;
- metodo indiretto del costo di riproduzione deprezzato, composto dalla stima del valore di mercato dell'area di insediamento e dal costo che sarebbe necessario sostenere all'attualità per riprodurre un bene simile a quello 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

È stato possibile esaminare i seguenti contratti di affitto di ramo d'azienda:

- 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.

L'esame dei suddetti contratti, le cui clausole escludono sostanzialmente aspetti patrimoniali relativi all'azienda, consente di assimilare con buona approssimazione i relativi corrispettivi ai canoni di locazione delle sole unità immobiliari, rendendoli così utilizzabili ai fini del calcolo del valore per capitalizzazione.

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 44,00 €/mq riferito ad una superficie di 9.224 mq; il secondo espone invece un canone unitario di 70,00 €/mq, già aggiornato, riferito ad una superficie di 2.700 mq.

Ritenuti congrui i suddetti canoni in considerazione dell'attuale andamento del mercato, rilevato che le unità immobiliari prese in riferimento hanno caratteristiche assimilabili a quella oggetto

di valutazione e considerato applicabile il canone unitario di 70,00 €/mq a tutte le grandi superfici minori o uguali a 5.000 mq, si è del parere che il canone lordo annuo riferibile all'unità in esame possa essere pari a:

$$\text{€/mq } 70,00 \times \text{mq } 4.053 = \text{€ } 283.500,00 \text{ (arr.)}$$

avendo considerato nella superficie complessiva quella del locale tecnico ridotta al 50%.

In considerazione degli oneri e delle spese che rimangono a carico del concedente, appare inoltre coerente assumere una percentuale di detrazione del 40% ai fini della determinazione del canone netto, pari quindi a € 170.100,00.

Individuato infine un tasso di capitalizzazione del 5% per tenere conto del livello di rischio connesso alla tipologia ed alla destinazione dell'immobile in esame, il valore per capitalizzazione resta in definitiva così determinato:

$$\text{€ } 170.100,00 / 0,05 = \text{€ } 3.402.000,00$$

3.2 Stima per costo di riproduzione deprezzato

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):

- superficie omogeneizzata dell'immobile in esame = 4.053 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 2019 ed applicabile anche all'attualità, sono i seguenti:

- costo unitario urbanizzazioni = 135,00 €/mq
- costo unitario fabbricato = 1.027,00 €/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:

$$\text{€/mq } 35,00 \times \text{mq } 240.000 \times (4.053 / 113.000) = \text{€ } 301.284,96$$

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 135,00 x mq 169.000 x (4.053/113.500) = € 818.311,46
 - costo fabbricato = €/mq 1.027,00 x mq 4.053 = € 4.162.431,00
- costo di costruzione "C_c" = € 4.980.742,46

Devono altresì considerarsi i seguenti ulteriori costi:

- spese tecniche, valutate nella misura del 10% di C_c = € 498.074,25
- oneri concessori, stimati pari al 5% di C_c = € 249.037,12

Il costo complessivo di costruzione ammonta pertanto a:

$$€ (301.284,96 + 4.980.742,46 + 498.074,25 + 249.037,12) = € 6.029.138,78$$

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:

$$€ 6.029.138,78 \times 1,20 = € 7.234.966,54$$

Per tenere conto dell'obsolescenza tecnologica e funzionale si ritiene 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 dell'immobile, nel caso in esame pari a 15, e "t" la vita utile dei suoi componenti.

Il deprezzamento complessivo riferito al costo di costruzione C_c è quindi desumibile dal seguente prospetto:

Componenti fabbricato ed incidenza	Costo d'incidenza	n	t	D (%)	D (€)
Strutture e opere murarie (60%)	2.497.458,60	15	100	6%	147.100,31
Finiture (20%)	832.486,20	15	50	15%	124.849,14
Impianti (15%)	624.364,65	15	30	32%	200.670,80
Urbanizzazioni	818.311,46	15	50	15%	122.723,34
					595.343,59

Il costo di riproduzione deprezzato resta in definitiva così determinato:

$$€ (7.234.966,54 - 595.343,59) = € 6.639.622,95$$

3.3 Valore di mercato

I risultati ottenuti con i metodi sopra applicati riflettono le diverse assunzioni poste alle base dei criteri di calcolo ed i relativi limiti.

Il valore per capitalizzazione risente infatti dell'ipotesi di un reddito costante nel tempo ed è stato calcolato sulla base di redditi che hanno risentito inevitabilmente della crisi e della recessione finanziaria del momento in cui sono stati pattuiti.

Il costo di riproduzione deprezzato, invece, non fornisce un valore di mercato ma piuttosto il massimo prezzo ottenibile dalla potenziale cessione dell'immobile, basandosi sull'assunto che un compratore non è disposto a pagare per lo stesso una somma maggiore del costo del terreno edificabile e del costo di costruzione di un altro immobile che presenta la stessa utilità funzionale di quello esistente, considerato nel suo stato d'uso.

Si ritiene pertanto che il più probabile valore di mercato sia ricompreso nell'intervallo definito dai risultati ottenuti e obiettivamente individuabile attraverso la loro media aritmetica, come segue:

$$€ (3.402.000,00 + 6.639.622,95) / 2 = € 5.020.800,00 \text{ (arr.)}$$

Al suddetto valore corrisponde un parametro unitario pari a:

$$€ 5.020.800,00 / 4.053 \text{ mq} = 1.238,79 \text{ €/mq}$$

A conforto delle validità delle assunzioni poste alla base della presente valutazione appare utile fare riferimento all'atto di acquisto in favore di Morgan Stanley Sgr S.p.a. in precedenza menzionato, dal quale è possibile desumere un parametro unitario di circa 867,00 €/mq riferito ad una superficie di vendita stimata in circa 84.000 mq.

Sebbene l'atto non sia utile ai fini di una diretta comparazione per la notevolissima ampiezza delle superfici trasferite rispetto a quella in esame, il relativo prezzo unitario di vendita fornisce comunque un ordine di grandezza che consente di ritenere coerente il valore di mercato sopra individuato.

Si segnala, infine, che nella valutazione non è ricompreso il valore delle parti comuni genericamente indicate nell'atto di acquisto del 20/4/2018 in favore di Pama Immobiliare S.r.l.

Allo stato attuale la determinazione del relativo valore non appare possibile in assenza di una precisa e incontrovertibile loro individuazione, con conseguente impossibilità di determinarne la quota di incidenza sulle unità immobiliari in esame.

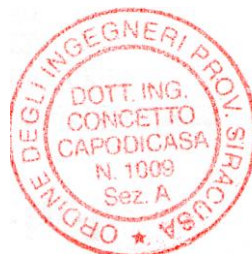
Si evidenzia quindi la necessità di un approfondimento della problematica che allo stato non è però compatibile con i brevi termini assegnati per l'espletamento del presente incarico.

4. Conclusioni

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

Immobile	Valore di mercato	Canoni di locazione annui
Unità immobiliari nel centro "Etnapolis"	5.020.800,00	283.500,00

Siracusa, febbraio 2021



Il Tecnico valutatore

Concetto Capodicasa

Allegati

1. Documentazione fotografica
2. Atto del 24/4/2018
3. Atto del 6/3/2006
4. Estratto di mappa
5. Elaborato planimetrico
6. Planimetrie catastali
7. Visure catastali
8. Autorizzazione agibilità n. 161/2006