

Visto, si comunichi al
Curatore.

03/12/2024 D'Addelfio Marco
Ingegnere

TRIBUNALE DI AGRIGENTO

SEZIONE CIVILE - FALLIMENTARE

G. D. DOTT.SSA FEDERICA VERRO

FALL. N. 21/2021

DELLA

“- OMISSIS -”

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

SULLA STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO DEI BENI ACQUISITI
ALL'ATTIVO DEL FALLIMENTO

LOTTO 1

IMMOBILE SITO IN RAVANUSA, ZONA INDUSTRIALE ASI SNC
FG 43 DEL N.C.E.U. P.LLA 381



CURATORE: DOTT. GIOVANNI GALANTE



Ing. Marco D'Addelfio, Via Don Orione n. 30, Palermo – cell: +393496114786 p.e.c.: marco.daddelfio@ordineingpa.it

TRIBUNALE DI AGRIGENTO

SEZIONE CIVILE - FALLIMENTARE

G. D. DOTT.SSA FEDERICA VERRO

CURATORE: DOTT. GIOVANNI GALANTE

FALL. N. 21/2021 DELLA - OMISSIS -

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA SULLA STIMA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

ACQUISITO ALL'ATTIVO – IMMOBILE SITO IN RAVANUSA, LOCALITÀ ASI

1. PREMESSA

Con il provvedimento reso in data 25.11.2021 dal precedente Giudice Delegato al Fallimento in intestazione, il Curatore è stato autorizzato a nominare lo scrivente per l'espletamento dell'incarico indicato nell'istanza del 9.11.2021, finalizzato alla stima del compendio immobiliare acquisito all'attivo fallimentare.

La presente relazione riepiloga le attività svolte e le conclusioni cui sono pervenuto dopo avere ultimato il reperimento e lo studio dei documenti relativi alla regolarità edilizia, gli accertamenti catastali e quelli sopralluogo riferiti al complesso immobiliare a destinazione produttiva ubicato nell'Area di Sviluppo Industriale del Comune di Ravanusa.

2. BENE OGGETTO DEGLI ACCERTAMENTI E DELLA STIMA

Il bene oggetto della presente, indicato al p.to 1 della nota con la quale il Curatore ha chiesto di autorizzare la mia nomina, è un "... immobile sito in Ravanusa (Ag), zona industriale ASI snc, identificato al NCEU di Ravanusa al foglio 43, p.lla 381 ...".

3. ACCERTAMENTI CATASTALI, SULLA PROVENIENZA E SULLA REGOLARITÀ



EDILIZIA DELL'EDIFICIO

3.1 - ACCERTAMENTI CATASTALI

All'esito degli accertamenti effettuati presso l'Agenzia delle Entrate è emerso quanto di seguito.

Il bene oggetto della presente è identificato catastalmente, nel fg 43 del N.C.E.U. di Ravanusa, dalla p.lla 381 che si riferisce ad un immobile in categoria D/8 (Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni), con una rendita di € 3.680,00 ed indirizzo "... Agglomerato Industriale di Ravanusa n. SNC Piano T-1 ..." in testa alla società fallita con la "... Proprietà 1000/1000 ..." (cfr. all.ti da 1 a 3).

3.2 - PROVENIENZA DEL BENE

Il bene oggetto della presente è pervenuto alla Società fallita in forza dell'atto di compravendita n. 1209 di rep. rogato dal Notaio Calogera Gagliano il 29 gennaio 2010 (cfr. atto all.to 4), registrato a Licata il 02 febbraio 2010 al n. 208 e trascritto alla Conservatoria di Agrigento il successivo giorno 3 ai nn. 2453/2040, con il quale è stata acquistata "... la piena proprietà [del] fabbricato industriale sito nell'agglomerato industriale di Ravanusa Area del Salso, composto da un piano terra e primo piano, ciascuno della superficie di mq 225 ... con alea libera soprastante e con circostante area di pertinenza avente la superficie complessiva di circa mq 3.300 compresa l'area occupata dal fabbricato industriale ... confinante con il Lotto A5, lotto A-7, con strada di servizio del Consorzio ASI e con pertinenza del Consorzio ASI. [...] censito nel catasto fabbricati di Ravanusa [al] foglio 43 mappale 381 AGGLOMERATO INDUSTRIALE DI RAVANUSA, piano T-1, zona censuaria U, ctegoria D/8 ...".



3.3 - REGOLARITÀ EDILIZIA DELL'IMMOBILE

Con riferimento alla regolarità edilizia del complesso industriale, all'esito dell'istanza formulata presso l'Ufficio Tecnico di Ravanusa, dei successivi solleciti e dell'acquisizione della documentazione messa a disposizione dello scrivente, è emerso quanto di seguito.

Con la "Concessione edilizia" n. 35 del 02.08.2000 (cfr. all.to 5) il Responsabile del Settore Pianificazione Territoriale ed OO.PP. del Comune di Ravanusa ha autorizzato i lavori di "... costruzione di un manufatto edilizio da destinare a centro servizi tecnico-gestionali per le imprese, da erigersi nell'area di sviluppo industriale del Comune di Ravanusa, sul lotto A/6 ...".

Con la "Concessione edilizia" n. 18 del 15.03.2001 (cfr. all.to 6) sono stati autorizzati i lavori in variante all'originaria Concessione Edilizia e, con la Concessione edilizia n. 86 del 27.09.2022 è stata approvata la seconda ed ultima perizia di variante (cfr. all.to 7).

Con il certificato di agibilità del 13 dicembre 2006 il Responsabile del Settore Pianificazione del Comune di Ravanusa ha dichiarato "... agibile l'immobile destinato centro servizi tecnico gestionali per le imprese ubicato nell'area ASI di Ravanusa (lotto A/6), particella 381, costituito da un piano terra e primo piano, fermo restando che il titolare è tenuto ad acquisire qualunque altra autorizzazione, parere o nulla osta necessari per l'esercizio dell'attività da svolgere nell'immobile in questione ..." (cfr. all.to 8).

4. CRITERIO DI STIMA

Poiché il fine del presente giudizio di stima è quello di determinare il valore dell'immobile, occorre individuare tra i vari "aspetti economici" quello che, nel caso in esame, appaia il più idoneo.

Nel caso specifico è indubbio che l'aspetto economico da prendere in



considerazione è quello del “più probabile valore di mercato”, cioè quel valore che il bene assume in un mercato ordinario, in quanto rispondente ad un giudizio di equivalenza tra il suo valore intrinseco ed una certa quantità di denaro.

La stima dovrà condurre alla determinazione del valore “più probabile”, cioè quello che avrebbe maggiori possibilità di attribuzione, allorquando l'immobile venisse posto in vendita rispondendo alle leggi della domanda e dell'offerta in regime di libero mercato.

Conformemente a quanto previsto dalla dottrina dell'estimo, nel caso del bene in esame, è possibile la determinazione del più probabile valore di mercato qualora il tipo di bene considerato abbia un mercato, o comunque abbia la possibilità di crearsi un mercato.

Dovendo stabilire quale sia il prezzo che assumerebbe l'immobile in caso di compravendita si entra nel campo della previsione, in quel regime di “ordinarietà” che esclude tutto ciò che sia di eccezionale, e si riferisce perciò al mercato composto da probabili ed ordinari compratori e da probabili e ordinari venditori.

5. PROCEDIMENTO DI STIMA

Il procedimento di stima utilizzato per la ricerca del più probabile valore di mercato del bene in oggetto è quello sintetico.

Esso si basa sull'individuazione, tramite apposite indagini di mercato, di alcuni parametri, o elementi significativi, e il loro successivo raffronto con altri elementi riferiti a realtà immobiliari note o di caratteristiche analoghe.

L'indagine deve tenere conto, al fine di una corretta applicazione del procedimento sintetico (basato sulla comparazione), delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili, ma anche del contesto immobiliare in cui sono inseriti, e principalmente della situazione contingente del mercato immobiliare al momento in cui si procede alla valutazione.

È evidente che la stima dei valori di mercato, giacché oggetto d'ipotesi, deve



tenere conto anche dei fatti storici del mercato immobiliare, cioè dei prezzi.

In assenza di tali elementi, ho fatto riferimento al procedimento di stima del costo di ricostruzione deprezzato.

Tale procedimento si sviluppa determinando il costo che avrebbe all'attualità l'edificio in caso di ricostruzione, decurtando una aliquota tabellare correlata alla vetustà ed applicando un coefficiente di apprezzamento del mercato locale.

Per la determinazione della superficie commerciale ho fatto riferimento ai criteri indicati dal D.P.R. 138/98 ed alle pubblicazioni specifiche di settore.

6. ACCERTAMENTI SOPRALLUOGO E DESCRIZIONE DEL BENE

L'immobile oggetto della presente relazione di stima è ubicato all'interno dell'area A.S.I. del Comune di Ravanusa (AG).

Si tratta di una zona dotata delle opere di urbanizzazione primaria, oltre che dei principali servizi tecnologici (acquedotto, fognatura, linee elettriche e telefoniche ...), ma priva di un vivace insediamento di attività.

L'area A.S.I. è lambita dalla SS 626 e dista circa 9 Km dal Comune di Ravanusa.

L'immobile acquisito all'attivo del fallimento è composto da un edificio a pianta rettangolare, a due elevazioni fuori terra, collegate da una rampa di scale e da un ascensore (cfr. planimetria catastale all.to 3).

L'accesso all'immobile è garantito da un cancello metallico scorrevole, carrabile, oltre che da un portoncino metallico pedonale.

Il piano terra, con una consistenza commerciale complessiva di mq 215 mq circa, è composto da una sala d'attesa, attorno alla quale si articolano due ambienti indicati come "uffici", una "aula informatica" ed un locale "servizi dipendenti"; a servizio del piano terra vi sono anche due servizi w.c. con anti-w.c.; a servizio degli ambienti di piano terra sono ricavati due balconi/portici.



Dal blocco scala-ascensore ubicato sul lato nord dell'edificio si accede al primo piano la cui distribuzione interna ricalca quella del piano sottostante.

Al primo livello, infatti, si trovano due ambienti indicati come "uffici", due ambienti "Direzione", una "segreteria" ed un blocco servizi igienici con anti-w.c.

L'area esterna circostante l'edificio, interamente recintata e camionabile, ha una superficie complessiva di circa 3.100 mq, è in massima parte asfaltata, con alcune aree a verde sul fronte dell'ingresso principale.

Alle spalle dell'edificio, sull'area esterna, è presente una tettoia realizzata con struttura metallica e copertura in pannelli di lamiera ondulata.

L'intero immobile è pavimentato con piastrelle di ceramica di formato quadrato, a tappeto unico, di ordinaria qualità, con zoccolino battiscopa perimetrale.

Le pareti ed i soffitti sono finite al civile, con intonaco e tinteggiate con idropittura.

Le porte interne sono il legno tamburato, color noce scuro.

Gli infissi esterni, in alluminio color legno e vetro camera, sono dotati di persiane in alluminio e risultano nel complesso di buona qualità ed in buone condizioni manutentive generali.

I servizi w.c. sono completi di w.c. e lavandino e in alcuni è installata anche una doccia.

Le pareti dei servizi sono finite al civile, con rivestimento in piastrelle fino a circa 2 metri di altezza, ed intonacate per la restante parte.

L'impianto idrico e l'impianto elettrico sono realizzati sottotraccia; di nessuno degli impianti è stato possibile verificare la funzionalità nel corso dell'accesso sopralluogo.

Le stanze dell'immobile sono servite da apparecchi scaldanti in alluminio (radiatori) ma, come scritto per gli altri impianti, non è stato possibile verificare la funzionalità dell'impianto di riscaldamento.



Nel complesso l'immobile è risultato in buone condizioni manutentive, con buone finiture ed una buona dotazione impiantistica che lo inserisce nella fascia medio-alta di immobili a destinazione analoga e comparabile.

La consistenza commerciale del bene, unitamente alla superficie commerciale dell'area esterna di pertinenza a servizio diretto dell'immobile, è risultata pari a mq 517, come riportato in dettaglio nella seguente tabella:

Descrizione	Superficie	Coeff.	Sup. omogeneizzata (mq)
Superficie coperta p.t.	215,00	1	215,00
Superficie portico p.t.	11,00	0,35	4,00
Superficie coperta p.1	200,00	1	200,00
Superfici balconi p.1	9,90	0,25	2,50
Superficie esterna a servizio	3.100	0,02-0,10 ¹	95,50

7. STIMA DEL VALORE DI MERCATO DA PORRE A BASE D'ASTA

Il bene acquisito all'attivo del fallimento insiste all'interno dell'area di Sviluppo Industriale del Comune di Ravanusa, caratterizzata dalla presenza, non significativa, di edifici e fabbricati a destinazione industriale ed artigianale.

Si tratta di una zona nella quale, nel tempo, non vi sono stati significativi segnali di sviluppo e/o incremento delle attività produttive.

Sulla base dei criteri già indicati al paragrafo 5, nelle tabelle riportate nel precedente paragrafo ho determinato la superficie commerciale.

¹ Si applica il coefficiente del 10% fino alla concorrenza della superficie coperta, e del 2% per l'eccedenza



Per la stima del valore di mercato, ed in particolare per il reperimento dei parametri di riferimento, sono state effettuate indagini dirette sulle proposte di vendita pubblicate dalle agenzie immobiliari e si è attinto a differenti fonti e pubblicazioni (Banca dati delle quotazioni immobiliari OMI – Agenzia delle Entrate, Borsino Immobiliare).

In assenza di un numero sufficiente di dati riferiti a compravendite e/o proposte di vendita di immobili comparabili, per la stima del valore attuale di mercato dell'edificio ho fatto riferimento al criterio del costo di ricostruzione deprezzato.

Ho tratto il parametro base di riferimento dalla “Tabella dei costi di costruzione e ristrutturazione/restauro di manufatti edilizi” pubblicata dall’Ordine degli architetti di Messina per l’anno 2023, che riporta un costo di costruzione di “stabilimenti industriali ... oltre i 6 ml e fino a 8 ml” di 504 €/mq.

A tale importo base, secondo le indicazioni del documento di riferimento, ho applicato un aumento del 10% per tenere conto che si tratta di un edificio di oltre 1.000 mc ed un ulteriore incremento del 25% per considerare il livello di caratteristiche del manufatto, certamente superiore rispetto alle “caratteristiche semplici” del capannone industriale.

Per tenere conto della vetustà ho applicato un coefficiente riduttivo di 0,83, stante che la costruzione è avvenuta circa 20 anni addietro.

Peraltro, considerato che, secondo quanto rilevato dai Rapporti immobiliari dell’Agenzia del Territorio 2010-2024, dalla data di acquisto del bene (2010) ad oggi il prezzo medio di immobili a destinazione non residenziale è diminuito di circa il 25%, ho applicato tale coefficiente riduttivo anche per tenere conto della minore appetibilità dell’immobile all’interno del mercato locale cui si inserisce.

Sulla base delle caratteristiche estrinseche (di ubicazione e zona) ed intrinseche (dei manufatti e dell’immobile nel complesso), come descritte in precedenza, tenuto conto della superficie commerciale, considerata anche la situazione economica generale di crisi



economica che interessa anche il mercato delle compravendite immobiliari, sulla scorta dei criteri e procedimenti illustrati nei paragrafi specifici, ho determinato il più probabile valore di mercato, da porre a base d'asta, della piena proprietà del complesso immobiliare ubicato nell'Area di Sviluppo Industriale del Comune di Ravanusa come di seguito:

Immobile a destinazione centro servizi tecnico-gestionali per le imprese ubicato nell'Area di sviluppo industriale del Comune di Ravanusa (AG), identificato catastalmente nel foglio 43 del N.C.E.U., dalla p.lla 381.

Il più probabile valore di mercato del bene, da porre a base d'asta, può essere stimato pari a $[mq\ 517 \times \text{€}/mq\ 504,00^2 \times 1,10^3 \times 1,25^4 \times 0,83^4 \times 0,75^5]$ € 225.000,00 in c.t.

8. CONCLUSIONI

Con il provvedimento reso in data 25.11.2021 dal Giudice Delegato al Fallimento n. 21/2021, il Curatore è stato autorizzato a nominare lo scrivente per l'espletamento dell'incarico indicato nella richiamata nota, finalizzato alla stima del compendio immobiliare acquisito all'attivo fallimentare.

All'esito degli accertamenti effettuati, esposti in appositi paragrafi della presente, con riferimento al complesso immobiliare a destinazione produttiva ubicato nell'Area di

² Costo di costruzione di stabilimenti industriali/artigianali tra i 6 ml e gli 8 ml desunto dalla "Tabella dei costi di costruzione e ristrutturazione/restauro di manufatti edilizi" dell'Ordine degli Architetti di Messina;

³ Incremento del 10% per tenere conto che si tratta di un manufatto con volume oltre i 1.000 mc; ⁴ Incremento del 25% per tenere conto che il livello di caratteristiche del manufatto risulta superiore rispetto alle "caratteristiche semplici" del capannone industriale;

⁴ Coefficiente riduttivo per tenere conto della vetustà;

⁵ Coefficiente riduttivo per tenere conto delle caratteristiche di scarsa appetibilità del mercato locale;



sviluppo industriale del Comune di Ravanusa (AG), identificato catastalmente nel foglio 43 del N.C.E.U., dalla p.lla 381 sono giunto alla conclusione che il più probabile valore di mercato, da assumere come base d'asta, è pari ad € 225.000,00.

In adempimento al mandato conferito rassegno la presente, restando a completa disposizione della S.V. per ogni eventuale chiarimento o ulteriore accertamento.

Palermo 04 Novembre 2024

il consulente tecnico

(ing. Marco D'Addelfio)

