



TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO

**NUOVO RITO
FALLIMENTARE**

R.G. 264/2025

MODES SPA

Giudice Delegato Dott.ssa Laura De Simone

Curatore: Avv. Giannino Bettazzi

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

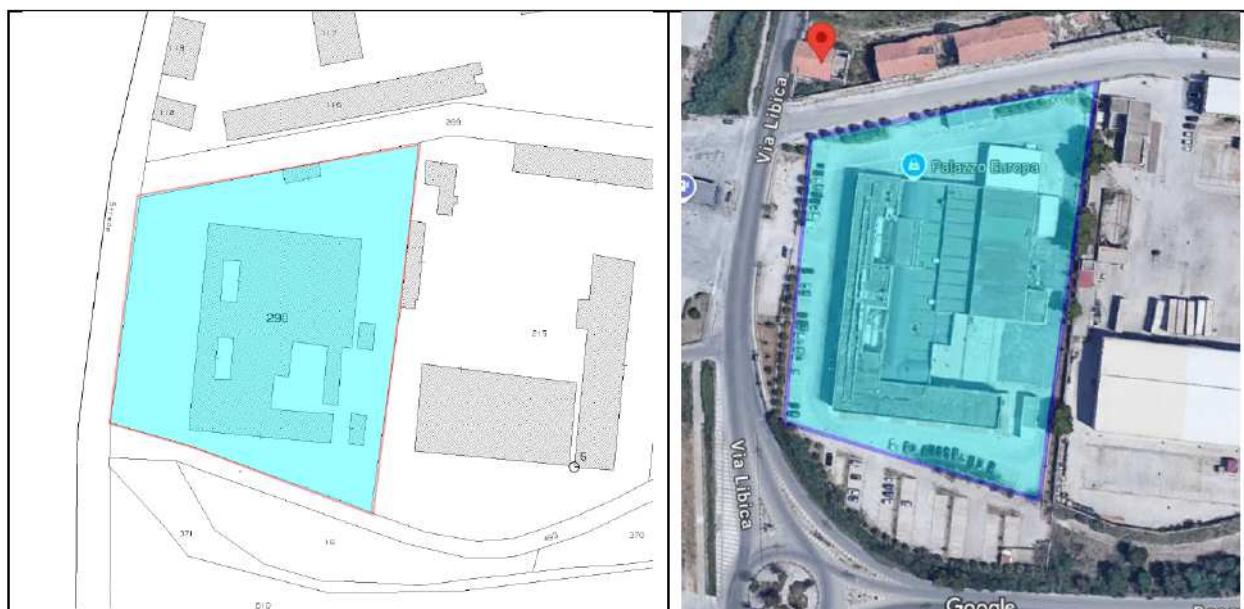
**Area con sovrastante fabbricato ad uso industriale con accesso dalla via Libica,
n. 41 denominato “Palazzo Europa” nel comune di Trapani**

Tecnico incaricato:

GEOM. LUCAMUTTI

Premesse

Il Sottoscritto Geom. Luca Mutti con Studio in Milano, regolarmente iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Milano al n. 8242 e all'Albo dei Consulenti ed all'albo dei Consulenti del Giudice presso il Tribunale di Milano al n. 7653 ha ricevuto l'incarico dal Giudice Delegato Dr.ssa Laura De Simone, su indicazione del Liquidatore Giudiziale Avv. Giannino Bettazzi, di procedere alla valutazione del complesso immobiliare costituita da un'area con sovrastante fabbricato ad uso industriale nel comune di Trapani con accesso dalla via Libica, n. 41 denominato "Palazzo Europa" insistente su un terreno la cui superficie fondiaria è di mq. 12.820.



Situazione catastale


Trattasi di un'area con sovrastante fabbricato ad uso industriale con accesso dalla via Libica, n. 41 denominato "Palazzo Europa" nel comune di Trapani insistente su un terreno la cui superficie fondiaria è di mq. 12.820 ed attualmente censito al catasto urbano come segue.


Catasto	Titolarità	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Z.C.	CL.	rendita
F	Quota 100%	TRAPANI(TP) VIA LIBICA n. SNC Piano T-1	25	290	5	3	Cat. D/7	50.900,00 €


Coerenze in corpo ed in contorno


Via Libica, parcheggio ad uso pubblico prospiciente il raccordo autostradale, immobile al foglio 25 part.lla 215 e strada di lottizzazione al foglio 25 part.lla 269

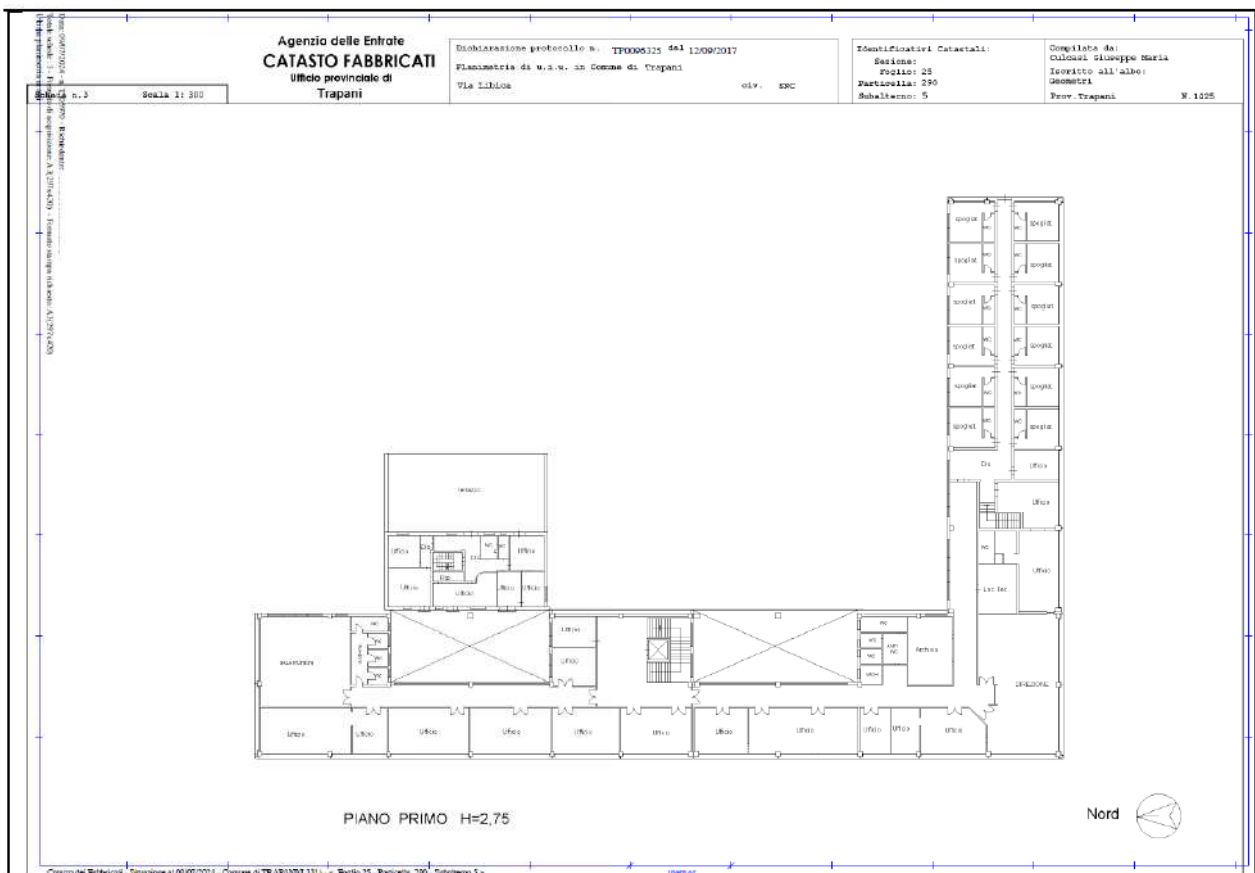
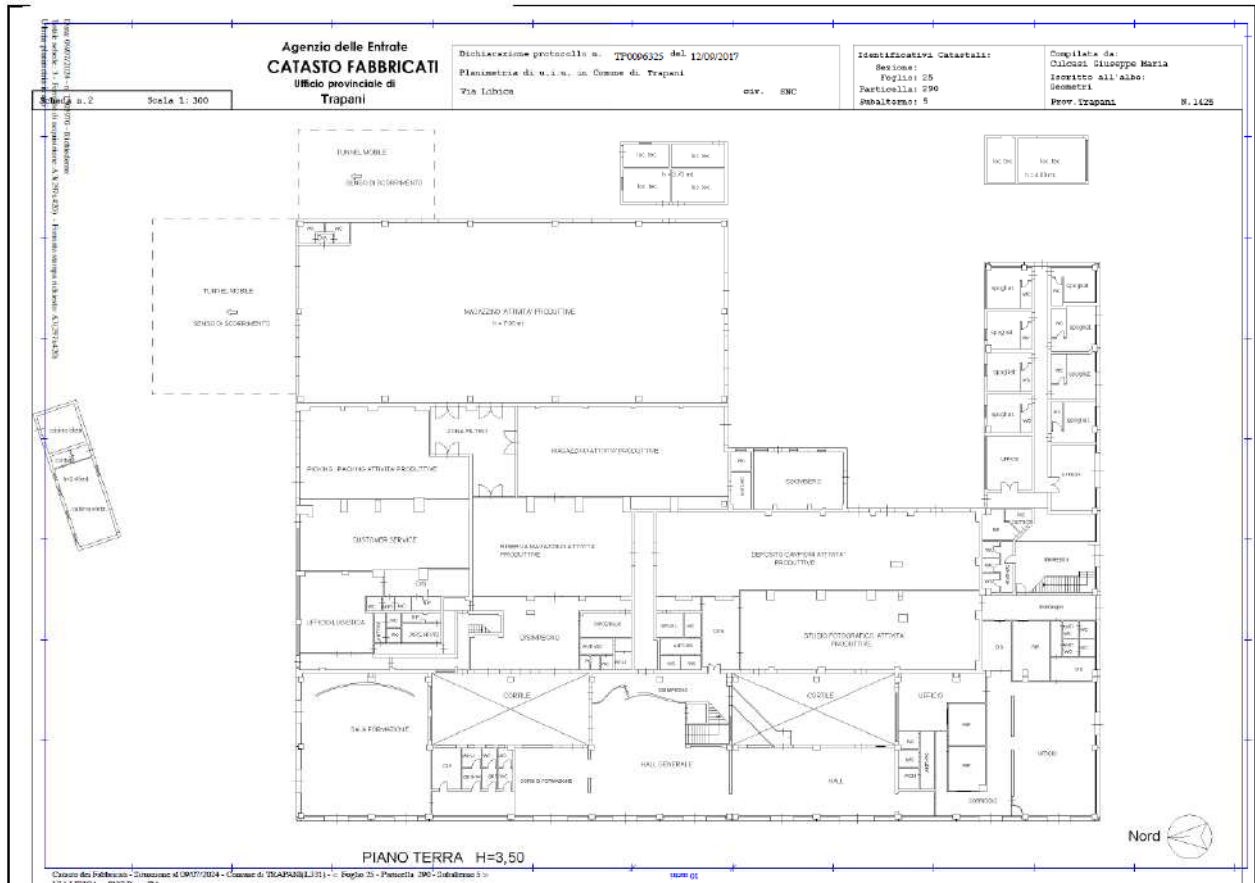
Estratto catastale

		Data: 09/07/2024 Ora: 15.35.32 Segue															
Direzione Provinciale di Trapani Ufficio Provinciale - Territorio Servizi Catastrali		Visura storica per immobile Situazione degli atti informatizzati al 09/07/2024															
Visura n.: T284417 Pag: 1																	
Dati della richiesta Catasto Fabbricati		Comune di TRAPANI (Codice:L331) Provincia di TRAPANI Foglio: 25 Particella: 290 Sub.: 5															
INTESTATO																	
1 MODES S.P.A. sede in MILANO (MI)		01935550812* (1) Proprieta' 1/1															
Unità immobiliare dal 16/08/2018																	
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA						
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita						
1		25	290	5	3		D/7				Euro 50.900,00	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 16/08/2018 Pratica n. TP0075082 in atti dal 16/08/2018 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 13044.1/2018)					
Indirizzo		VIA LIBICA n. SNC Piano T-1															
Notifica		Notifica effettuata con protocollo n. TP0075133 del 17/08/2018										Partita		Mod.58		-	
Annotazioni		di immobile: art.1 comma 3 d.m. 701/94 mod.58 partita 17556; di studio: classamento e rendita rettificati (d.m. 701/94)															
Mappali Terreni Correlati Codice Comune L331 - Foglio 25 - Particella 290																	
Situazione dell'unità immobiliare dal 12/09/2017																	
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA						
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita						
1		25	290	5	3		D/7				Euro 46.360,00	DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 11/09/2017 Pratica n. TP0096325 in atti dal 12/09/2017 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 12611.1/2017)					
Indirizzo		VIA LIBICA n. SNC Piano T-1															
Notifica												Partita		Mod.58		-	

		Data: 09/07/2024 Ora: 15.35.32 Segue															
Direzione Provinciale di Trapani Ufficio Provinciale - Territorio Servizi Catastrali		Visura storica per immobile Situazione degli atti informatizzati al 09/07/2024															
Visura n.: T284417 Pag: 2																	
Annotazioni		di immobile: art.1 comma 3 d.m. 701/94 mod.58 partita 17556 -classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)															
Situazione dell'unità immobiliare dal 21/04/2017																	
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA						
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita						
1		25	290	5	3		D/7				Euro 52.004,00	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 21/04/2017 Pratica n. TP0039947 in atti dal 21/04/2017 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 6824.1/2017)					
Indirizzo		VIA LIBICA n. SNC Piano T-1															
Notifica												Partita		Mod.58		-	
Annotazioni		di immobile: art.1 comma 3 d.m. 701/94 mod.58 partita 17556 -classamento e rendita validati															
Situazione dell'unità immobiliare dal 27/04/2016																	
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA						
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita						
1		25	290	5	3		D/7				Euro 52.004,00	DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 27/04/2016 Pratica n. TP0037453 in atti dal 27/04/2016 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 3773.1/2016)					
Indirizzo		VIA LIBICA n. SNC Piano T-1															
Notifica												Partita		Mod.58		-	
Annotazioni		di immobile: art.1 comma 3 d.m. 701/94 mod.58 partita 17556 -classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)															
Situazione dell'unità immobiliare dal 14/04/2016																	
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA						
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita						
1		25	290	5	3		D/7				Euro 60.296,34	VARIAZIONE del 14/04/2016 Pratica n. TP0034070 in atti dal 14/04/2016 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 3233.1/2016)					
Indirizzo		VIA LIBICA Piano T-1															

		Data: 09/07/2024 Ora: 15.35.32 Segue										
Direzione Provinciale di Trapani Ufficio Provinciale - Territorio Servizi Catastali		Visura storica per immobile Situazione degli atti informatizzati al 09/07/2024										
Notifica Annotazioni		Partita Mod.58										
di immobile: art.1 comma 3 d.m. 701/94 mod.58 partita 17556, di studio: acquisizione planimetria												
Situazione dell'unità immobiliare dal 14/04/2016												
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
1	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	VARIAZIONE del 14/04/2016 Pratica n. TP0034069 in atti dal 14/04/2016 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 5231.1/2016)
		25	290	5	3		D/7				Euro 60.296,34	
Indirizzo VIA LIBICA Piano T-1												
Notifica Annotazioni				Partita Mod.58								
di immobile: art.1 comma 3 d.m. 701/94 mod.58 partita 17556, di studio: cancellazione planimetria del protocollo di presentazione planimetria n.73324/2000												
Situazione dell'unità immobiliare dal 08/08/2000												
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
1	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	VARIAZIONE del 08/08/2000 Pratica n. 94287 in atti dal 08/08/2000 VERIFICA CLASSAMENTO (n. 3854.1/2000)
		25	290	5	3		D/7				Euro 60.296,34 L. 116.750.000	
Indirizzo VIA LIBICA Piano T-1												
Notifica Annotazioni				Partita Mod.58								
di immobile: art.1 comma 3 d.m. 701/94 mod.58 partita 17556												
Situazione dell'unità immobiliare dal 04/07/2000												
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
1	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	VARIAZIONE del 04/07/2000 Pratica n. 73324 in atti dal 04/07/2000 FUSIONE-AMPLIAMENTO-DEMOLIZIONE PARZIALE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE. (n. 3184.1/2000)
		25	290	5	3		D/7				L. 116.750.000	

		Data: 09/07/2024 Ora: 15.35.32 Segue	
Direzione Provinciale di Trapani Ufficio Provinciale - Territorio Servizi Catastali		Visura storica per immobile Situazione degli atti informatizzati al 09/07/2024	
Indirizzo VIA LIBICA Piano T-1			
Notifica Annotazioni		Partita Mod.58	
-classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)			
L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:			
Situazione degli intestati dal 16/04/2019			
N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	MODES S.P.A. sede in MILANO (MI)	01953530812*	(1) Proprietà 1/1
DATI DERIVANTI DA MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE - VOLTURE SOCIETARIE del 16/04/2019 Pubblico ufficiale RESTELLI MARIA CINZIA Repertorio n. 3707 Sede TP3 Registrazione Volume 1T n. 19986 registrato in data 17/04/2019 - TRASFORMAZIONE IN SPA Nota presentata con Modello Unico n. 11.1/2019 - Pratica n. TP0054986 in atti dal 10/07/2019			
Situazione degli intestati dal 22/12/2017			
N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà 1/1 fino al 16/04/2019
DATI DERIVANTI DA Atto del 22/12/2017 Pubblico ufficiale BARRESI UGO Sede TRAPANI (TP) Repertorio n. 67303 - TRASFERIMENTO SEDE SOCIALE Nota presentata con Modello Unico n. 1080.1/2018 Reparto PI di TRAPANI in atti dal 18/01/2018			
Situazione degli intestati dal 10/03/2017			
N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà 1/1 fino al 22/12/2017
DATI DERIVANTI DA Atto del 10/03/2017 Pubblico ufficiale BARRESI UGO Sede TRAPANI (TP) Repertorio n. 66776 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 4777.1/2017 Reparto PI di TRAPANI in atti dal 03/04/2017			
Situazione degli intestati dal 24/12/2009			
N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà 1/2 fino al 20/12/2007
DATI DERIVANTI DA Atto del 24/12/2009 Pubblico ufficiale RAMPOLLA STEFANO Sede MILANO (MI) Repertorio n. 33972 - CONFERIMENTO IN SOCIETA' Nota presentata con Modello Unico n. 863.1/2011 Reparto PI di TRAPANI in atti dal 19/01/2011			
Situazione degli intestati dal 20/12/2007			
N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà 1/2 fino al 10/03/2017
2			(1) Proprietà 1/2 fino al 10/03/2017
DATI DERIVANTI DA RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 20/12/2007 - I/0 Sede MILANO (MI) Registrazione n. 599 registrato in data 08/01/2008 - ATTO DI FUSIONE SOCIETARIA Voltura n. 8774.1/2012 - Pratica n. TP0123953 in atti dal 28/05/2012			



- con sede in Trapani ha acquistato l'immobile dalla _____ ,
- trattasi di nota di rettifica per errata identificazione della sede della società OFI Biomedica spa
- Atto pubblico amministrativo del 9/10/1997 rep n. 369/97 trasc. reg. gen. 16116/reg. part. 13647 in data 21/10/1997 "concessione edilizia" riferita all'immobile al foglio 25 part.lla 290 sub. 3 cat. D/8 e sub. 4 cat. A/3,
 - Atto pubblico amministrativo del 02/04/1999 rep n. 154/99 trasc. reg. gen. 7270/reg. part. 6069 in data 22/04/1999 "concessione edilizia" riferita all'immobile al foglio 25 part.lla 290 sub. 3 cat. D/8 e sub. 4 cat. A/3;
 - Costituzione di ipoteca volontaria a garanzia di mutuo atto notarile pubblico avanti al dott. Di Vita Gino Antonio notaio in Trapani stipulato in data 28/05/1999 rep. 23225 trasc. 2/06/1999 reg. gen. 10183 reg. part. 1213 da _____ somma capitale € 1.500.000,00 somma iscritta € 2.520.000,00 per la durata di 8 anni, finanziamento richiesto per procedere con l'ampliamento del complesso industriale
 - Costituzione di ipoteca volontaria a garanzia di mutuo atto notarile pubblico avanti al dott. Di Vita Gino Antonio notaio in Trapani stipulato in data 29/07/1999 rep. 23533 trasc. 29/07/1999 reg. gen. 13659 reg. part. 1799 da _____ somma capitale € 7.500.000,00 somma iscritta € 18.750.000,00 per la durata di 10 anni, finanziamento richiesto per procedere con l'ampliamento del complesso industriale
 - ANNOTAZIONE presentata il 29/09/2005 Servizio di P.I. di TRAPANI Registro particolare n. 3269 Registro generale n. 31644 Tipo di atto: 0803 - CANCELLAZIONE TOTALE
 - Atto pubblico amministrativo stipulato avanti al capo settore Comune di Trapani in data 04/04/2001 rep. 60/2001 trasc. Il 27/04/2001 reg. gen. 9134 reg. part. 7760 concessione edilizia sull'immobile al foglio 25 part.lla 290 sub. 5 cat. D/7 a favore della _____ con sede in Trapani e contro il Comune di Trapani
 - Atto di mutuo stipulato avanti al dott. Di Vita Gino Attilio notaio in Trapani il 10/09/2004 rep. n. 30557 e trasc. Il 11/09/2004 reg. gen. 27856 reg. part. 5997 con erogazione di ipoteca volontaria somma capitale di € 5.000.000,00 somma iscritta € 10.000.000,00 a favore di _____ e contro _____ sull'immobile al foglio 25 part.lla 290 sub. 5, cancellata definitivamente con annotazione presentata il 29/09/2005 reg. part. 3281 reg. gen. 31656

- Rettifiche ISCRIZIONE
 1. presentata il 12/07/2005 Servizio di P.I. di TRAPANI Registro particolare n. 5756 Registro generale n. 22456 Tipo di atto: 0168 - CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO ISCRIZIONE
 2. presentata il 26/11/2005 Servizio di P.I. di TRAPANI Registro particolare n. 10125 Registro generale n. 38478 Tipo di atto: 0168 - CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
- Atto notarile pubblico stipulato avanti al dott. Di Vita Gino Attilio notaio in Trapani. il 26 luglio 2005, trasc. Il 29/072005 reg. gen. 25282 reg. part. 16194 con cui la società " " ha venduto l'immobile alle società " " in ragione di ½ indiviso ciascuna.
- Formalità successive (nelle quali la nota è formalità di riferimento) Trascrizione presentata il 03/04/2017 Servizio di P.I. di TRAPANI Registro particolare n. 4776 Registro generale n. 6246 ATTO DI CONFERMA
- Con le seguenti modificazioni.
- Con scrittura privata autenticata in data 24/12/2009 avanti al dott. Stefano Rampolla Notaio in Milano trasc. Il 19/01/2011 reg. gen. 1180 reg. part. 863 sono stati conferiti tra gli altri l'immobile al foglio 25 part.lla 290 sub. 5 cat. D/7 Cessionario
- Con atto notarile pubblico in data 10/03/2017 avanti al dott. Ugo Barresi, notaio in Trapani rep. nn. 66776/16235 trasc. Il 0304/2017 reg. gen. 6246 reg. part. 4776 atto di conferma per l'immobile al foglio 25 part.lla 290 sub. 5 a favore di " " si richiama all'Atto di Acquisto:
- In data 26 luglio 2005, con atto rogato dal notaio Gino Attilio di Vita a Trapani, repertorio n. 32074/15316, registrato a Trapani il 29 luglio 2005 al n. 4020 e trascritto a Trapani il 29 luglio 2005 ai nn. 25282/16194, le società " " hanno acquistato un immobile indicato nel quadro "B" della nota.
- Dichiarazioni Urbanistiche dell'Alienante:

- Nel suddetto atto, la parte alienante ha dichiarato che il complesso industriale oggetto dell'alienazione è stato costruito in conformità con la normativa urbanistica vigente, specificando i seguenti titoli abilitativi:
 - Licenza di costruzione n. 179 rilasciata dal sindaco di Trapani il 21 agosto 1973.
 - Licenza di costruzione n. 16 rilasciata dal sindaco di Trapani il 9 aprile 1976.
 - Licenza di costruzione n. 79 rilasciata dal sindaco di Trapani il 9 ottobre 1974.
 - Concessione edilizia in sanatoria ai sensi dell'art. 13 della legge 47/1985, rilasciata dal sindaco di Trapani il 25 giugno 1994.
 - Concessione edilizia n. 369/1997 del 9 ottobre 1997.
 - Concessione edilizia n. 154/1999 del 2 aprile 1999.
 - Concessione edilizia n. 60/2001 del 4 aprile 2001.
 - Conferma dell'Atto di Compravendita:
 - I legali rappresentanti delle società " _____ ." hanno confermato l'atto di compravendita del 26 luglio 2005, ai sensi dell'art. 46, comma 4, del D.P.R. n. 380/2001, e per ogni altro effetto di legge. In tale conferma, hanno dichiarato nuovamente che il complesso industriale è stato realizzato conformemente ai titoli abilitativi sopra elencati.
 - In data 26 luglio 2005, con atto rogato dal notaio Gino Attilio di Vita a Trapani, repertorio n. 32074/15316, registrato a Trapani il 29 luglio 2005 al n. 4020 e trascritto a Trapani il 29 luglio 2005 ai nn. 25282/16194, le società " _____ ." hanno acquistato un immobile indicato nel quadro "B" della nota.
 - **Con atto di compravendita stipulato in data 10/03/2017 avanti al dott. Ugo Barresi, Notaio in Trapani rep. n. 66776/16235 trac. Il 03/04/2017 reg. gen. 6247 reg. part. 4777 la società _____ con sede in Trapani (C.F. _____) ha acquistato dalla _____ per la quota di ½ ciascuna l'immobile industriale in Trapani via Libica snc identificato al foglio 25 particella 290 sub. 5**
- a. Vincoli Urbanistici e Autorizzazioni:

L'immobile è situato nell'area di sviluppo industriale di Trapani, regolata dal Piano Regolatore approvato con Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri del 25 novembre 1967, e successivamente modificato con decreti regionali del 20 novembre 1985, 21 febbraio 1988 e 18 marzo 1996.

Autorizzazione alla Vendita: L'Istituto Regionale per lo Sviluppo delle Attività Produttive (IRSAP), subentrato al Consorzio per l'Area di Sviluppo Industriale della Provincia di Trapani (A.S.I.), ha regolarmente autorizzato la vendita con Determinazione del Dirigente Responsabile n.24 del 16 dicembre 2016 e ha rinunciato alla prelazione con Determinazione n.219 del 6 dicembre 2016.

b. Obblighi dell'Acquirente:

La società acquirente, _____, si è obbligata a rispettare una serie di vincoli e condizioni stabiliti nel titolo di provenienza, tra cui:

Autorizzazioni: Qualsiasi modifica o variante all'immobile deve essere preventivamente autorizzata da IRSAP e dalle autorità competenti.

Contributi e Canoni: Obbligo di pagare canoni e contributi per la manutenzione e la gestione delle infrastrutture e dei servizi comuni nell'area industriale.

c. Destinazione d'Uso:

L'immobile può essere utilizzato esclusivamente per attività industriali di tipo logistico e manifatturiero, o altre attività espressamente autorizzate da IRSAP (Istituto Regionale per lo Sviluppo delle Attività Produttive)

Divieto di Cessione: L'immobile non può essere ceduto a terzi senza la preventiva autorizzazione di IRSAP.

Rispetto delle Normative: La società acquirente deve rispettare tutte le norme urbanistiche e le disposizioni emanate da IRSAP relative all'area industriale.

Risoluzione del Contratto: Il mancato rispetto di uno qualsiasi degli obblighi, o la falsità di una dichiarazione resa nell'atto, può comportare la risoluzione automatica del contratto a semplice dichiarazione da parte di IRSAP.

d. Conseguenze in caso di Inadempimento:

L'inadempimento degli obblighi previsti nel contratto può comportare la risoluzione automatica del contratto, oltre alla sospensione o al rifiuto dei servizi da parte di IRSAP.

- Atto notarile pubblico stipulato in data **10/03/2017** avanti al dott. Ugo Barresi Notaio in Trapani rep. 66777/16236 trasc. In data 03/04/2017 Reg. gen. 6248 reg. part. 541 per la costituzione di ipoteca volontaria per l'importo di € 1.320.000,00 somma capitale ed € **2.640.000,00** di somma iscritta per la durata di 9 anni e sei mesi riferito all'immobile al foglio 25 particella 290 sub. 5 ed a favore del creditore ipotecario **PER LA QUOTA DI 37,879/100corrispondenti ad € 500.000,00** – **PER LA QUOTA DI 62,12/100 corrispondenti ad € 820.000,00** e contro
- Atto notarile pubblico stipulato in data 22/12/2017 avanti al dott. Ugo Barresi Notaio in Trapani rep. 67303/16554 trasc. In data 18/01/2018 Reg. gen. 1350 reg. part. 1080 per trasferimento della sede sociale a favore di . con sede in Milano
- il 16 aprile 2019, la società “ .”, tramite delibera dell'assemblea straordinaria dei soci, ha modificato la propria denominazione e forma societaria in “Modes S.p.A.”, come risulta dall'atto rogato dal Notaio Cinzia Maria Restelli.

Situazione comunale

L'immobile è stato edificato in forza dei seguenti provvedimenti autorizzativi.

- Licenza di costruzione n. 179 rilasciata dal sindaco di Trapani il 21 agosto 1973.
- Licenza di costruzione n. 16 rilasciata dal sindaco di Trapani il 9 aprile 1976.
- Licenza di costruzione n. 79 rilasciata dal sindaco di Trapani il 9 ottobre 1974.
- Concessione edilizia in sanatoria ai sensi dell'art. 13 della legge 47/1985, rilasciata dal sindaco di Trapani il 25 giugno 1994.
- È stato inoltre accertato che, oltre ai titoli menzionati, il Comune di Trapani ha rilasciato ulteriori concessioni edilizie per il complesso industriale, precisamente:
 - Concessione edilizia n. 369/1997 del 9 ottobre 1997.
 - Concessione edilizia n. 154/1999 del 2 aprile 1999.
 - Concessione edilizia n. 60/2001 del 4 aprile 2001.
- Con Segnalazione Certificata di Agibilità trasmessa in data 09/11/2017, protocollo 102181 e depositata in data 01/03/2018 con il n. 354. Sono stati presentati gli adeguamenti edilizi ed oggi, ad eccezione di alcune difformità distributive interne l'immobile è conforme allo stato

di progetto ai sensi dell'art. 29 comma bis della Legge 27 febbraio 1985 n. 52 ed alla legge 122/2010

- L'edificio è dotato di un impianto antincendio conforme al progetto approvato il 04/07/2017 dal Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Trapani.
- L'approvvigionamento idrico avviene tramite allaccio alla rete idrica comunale, con contratto n. 16609, volturato l'08/05/2017. Lo smaltimento dei reflui è garantito da un sistema con fossa Imhof e vasche a tenuta stagna, autorizzato il 27/02/2006.

Descrizione sommaria del complesso immobiliare

tipologia			superfici	
terreno		superficie fondiaria	mq.	12.820,00
terreno		area cortilizia	mq.	8.200,00
fabbricato	piano T.	laboratori hall uffici aule di formazione wc	mq.	1.660,00
fabbricato	piano T.	reparto produttivo	mq.	1.905,00
fabbricato	piano T.	magazzino	mq.	850,00
fabbricato	piano 1°	uffici	mq.	1.800,00

Ubicazione

Il contesto immobiliare si trova in zona industriale nei pressi delle Saline e sulla direttrice che collega Trapani all'aeroporto

La viabilità è discretamente scorrevole e le aree di manovra e parcheggio sufficienti per assorbire il flusso di carico dei mezzi.

Descrizione sommaria

L'immobile nel Comune di Trapani, è identificato come Lotto n. 41 all'interno dell'agglomerato industriale A.S.I. La proprietà, recintato con una rete metallica su una base di calcestruzzo armato, ha una superficie totale di circa 12.616,84 mq e confina a nord con la strada di accesso alla zona A.S.I., a est con un'altra proprietà, a sud con un canale e a ovest con Via Libica.

All'interno del lotto, oltre al corpo di fabbrica principale, sono presenti ulteriori strutture di dimensioni minori utilizzate per locali tecnici, due edifici metallici con copertura telonata (tipo copri-scopri), aree verdi delimitate da aiuole, parcheggi segnalati orizzontalmente e spazi appositi per la manovra dei veicoli adibiti al carico e scarico delle merci.

Il corpo di fabbrica principale si sviluppa su due piani fuori terra nella parte ovest e sud, e su un solo piano nelle altre aree. È composto da una struttura portante in cemento armato, costituita da telai antisismici con travi e pilastri. I solai sono in latero-cemento o misti, realizzati con elementi prefabbricati in calcestruzzo armato (travetti) e laterizio.

Le pareti esterne sono costituite da pannelli orizzontali prefabbricati in calcestruzzo, fissati ai pilastri della struttura, con superfici finestrate continue ("a nastro") realizzate con infissi in alluminio anodizzato e vetro.

Planimetricamente, l'immobile è suddiviso come segue:

- **Piano Terra:** suddivisa in tre aree principali:
 - **Zona Ovest e Sud:** Circa 1.660,00 mq, include gli spazi principali dell'azienda, come la hall centrale, laboratori, sala convegni, aule, uffici, servizi igienici e spogliatoi.
 - **Zona di Produzione:** Tra la parte ovest e quella est, con una superficie di circa 1.905,00 mq.
 - **Zona Magazzino:** Parte est dell'edificio, con una superficie di circa 850,00 mq.
- **Piano Primo:** Superficie di circa 1.800,00 mq, destinata interamente ad uffici nella zona ovest e spogliatoi con servizi igienici nella zona sud.

Le finiture interne dell'edificio sono di alta qualità:

- **Partizioni Interne:** Realizzate con tramezzi di circa 10 cm, alcuni in tufo e altri in cartongesso su struttura metallica zincata.
- **Superfici Murarie:** Finitura con doppio strato di pittura lavabile.
- **Pavimenti e Rivestimenti:** Pavimenti e rivestimenti dei servizi igienici in marmo di alta qualità, posati a misura con disegni geometrici.
- **Serramenti Interni:** Realizzati in legno e legno con vetro.
- **Impianti Tecnologici:** Elettrico, idrico, climatizzazione canalizzata e videosorveglianza sono installati sotto traccia, in parte incassati nei muri, sotto il pavimento o nascosti nei controsoffitti in cartongesso.

Sono presenti delle strutture a copertura delle zone di carico scarico tipo Kopron in perfetto stato di conservazione.

Il sito al suo esterno è pavimentato con parti adibite a giardino, gli accessi sono consentiti dalle vie laterali che circondano il Palazzo Europa, per le ragioni di cui sopra è plausibile ipotizzare un intervento di

frazionamento da parte di un investitore, che possa ragionevolmente portare a termine un intervento di “lottizzazione industriale” venendo incontro alle esigenze contingenti della città

Foto esterne del complesso industriale

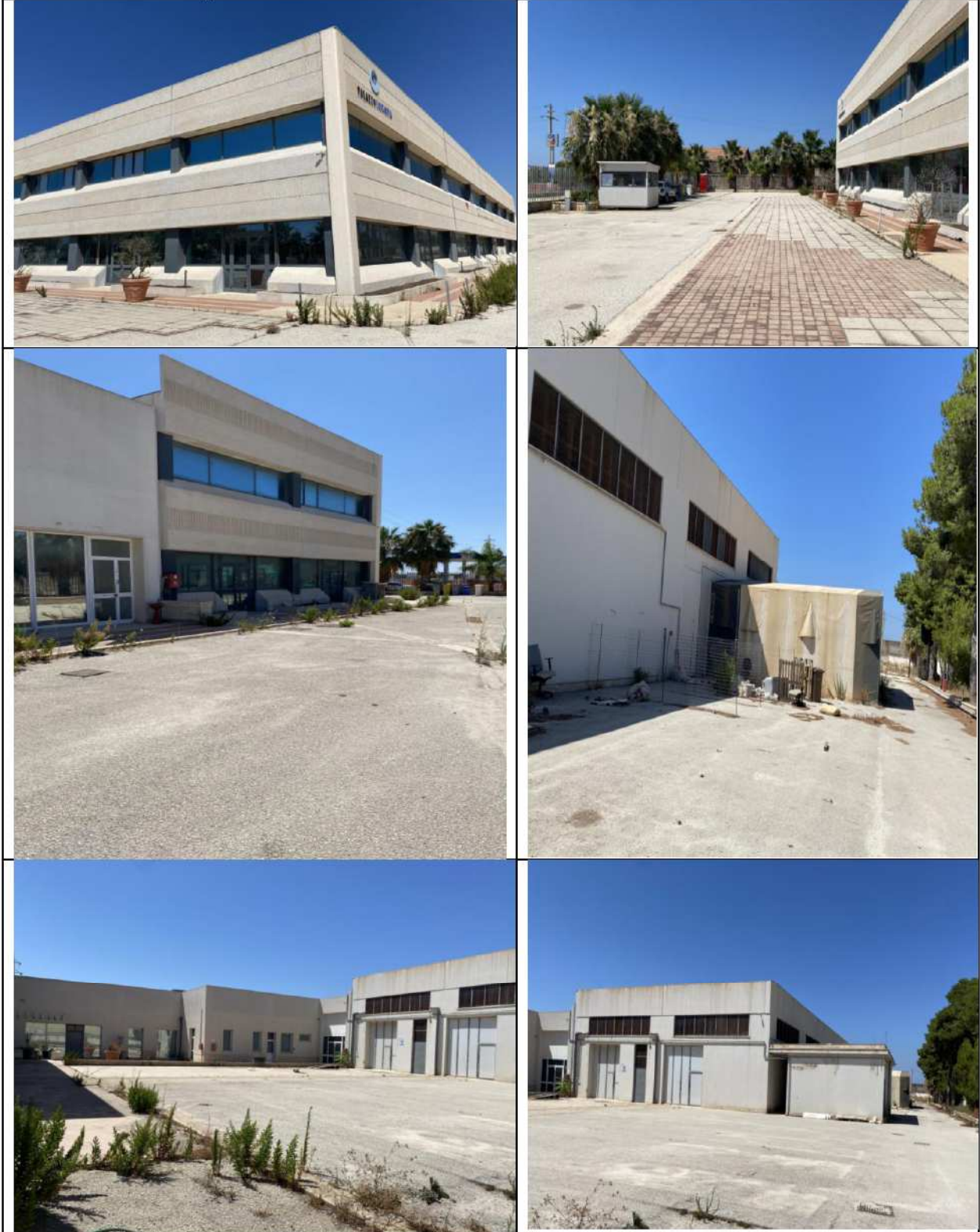
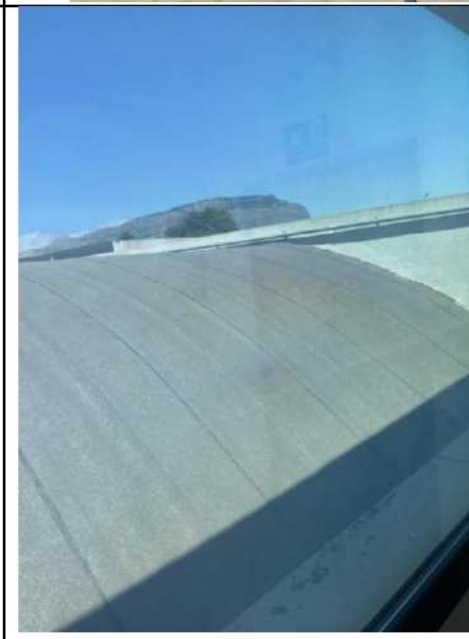




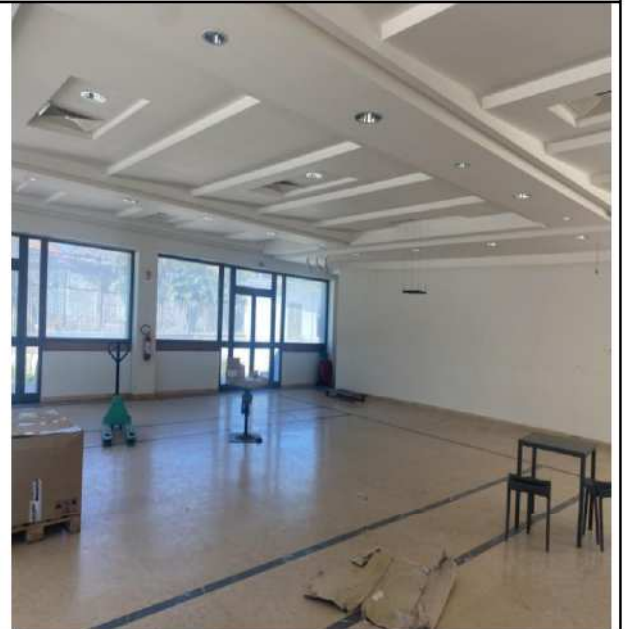
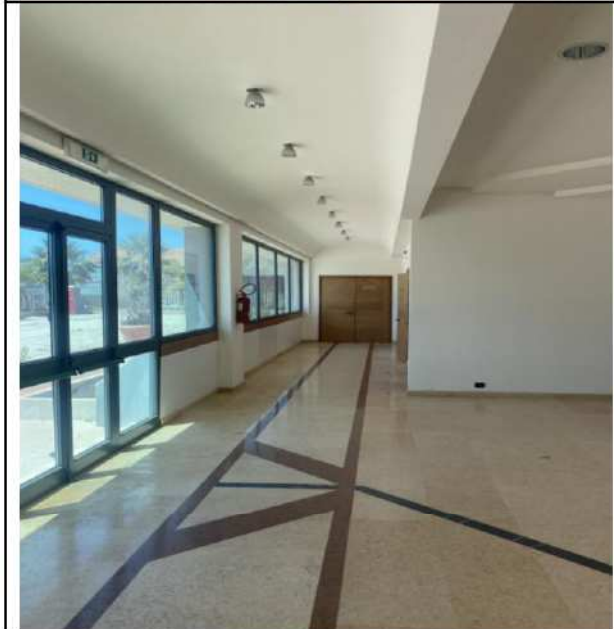
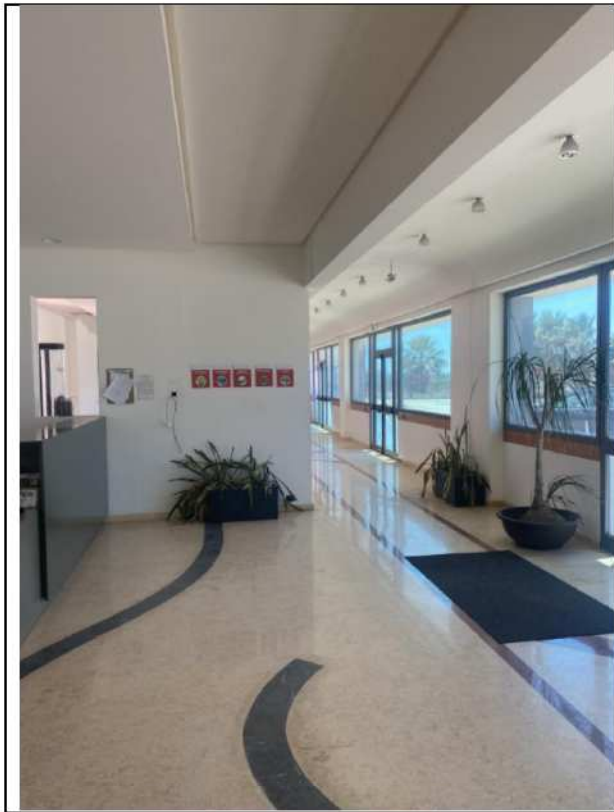
Foto dei tetti di copertura



strutture Kopron – locali tecnici – locale antincendio

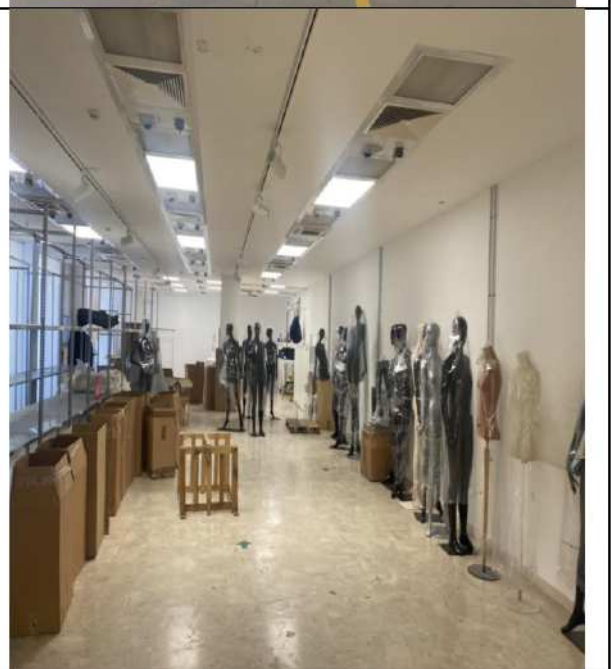
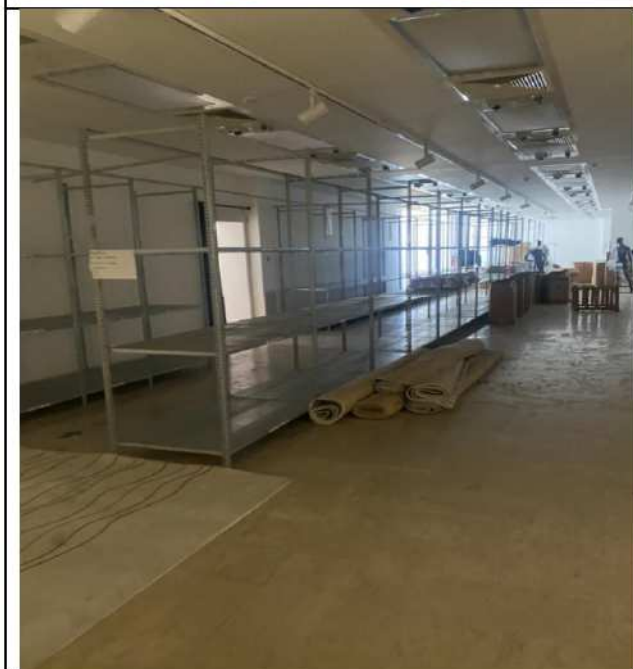
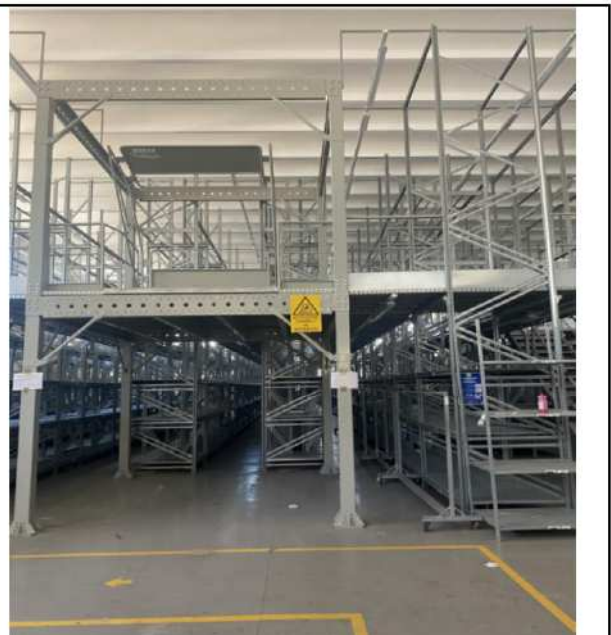


Uffici piano terreno – primo





Magazzini





Criteria di stima

Il presupposto della redigenda stima, riferita alla data odierna, è riferita ad un complesso immobiliare in **Trapani, con accesso da Via Libica n. 41.**

Il *valore di mercato* e il *valore di realizzo* sono entrambi valori di “scambio”; il *valore di corrente utilizzo* è un valore “tecnico”; il *valore a nuovo* è un valore puramente “assicurativo”; il fair value è un valore connesso alla redazione dei bilanci d’esercizio secondo i principi contabili internazionali.

Il *valore di mercato* e il *valore di realizzo in ipotesi fallimentare* sono entrambi valori di “scambio”; il *valore di corrente utilizzo* è un valore “tecnico”; il *valore a nuovo* è un valore puramente “assicurativo”; il fair value è un valore connesso alla redazione dei bilanci d’esercizio secondo i principi contabili internazionali.

Il valore di riferimento ai fini fallimentari è il “*valore di mercato*”, ovvero il più probabile prezzo di trasferimento di un bene immobile da una parte liberamente cedente ad una liberamente acquirente, indipendenti tra loro, nessuna delle quali forzata a vendere o a comprare, entrambe pienamente a conoscenza dei fattori di rilievo dell’immobile stesso, dei suoi possibili usi, delle sue caratteristiche e delle esistenti condizioni di mercato.

Tale valore può essere determinato sia nell'ipotesi che il bene immobile in esame venga immesso sul mercato, libero e disponibile, per il suo migliore possibile utilizzo, sia nell'ipotesi che lo stesso venga compravenduto nella situazione occupazionale in cui si trova al momento della stima (messo a reddito); inoltre, occorre definire se trattasi di vendita in blocco o di vendita frazionata.

Nel caso di specie si sono integrati attraverso una particolare e peculiare ricerca i valori di mercato nelle varie zone in questione, partendo dai riferimenti OMI, approfondendo la ricerca attraverso consultazione di siti ed agenzie locali, per arrivare alle contrattazioni effettivamente avvenute.

L'Estratto prezzi pubblicati dall'Agenzia delle Entrate periodo II° semestre 2024

Comune: TRAPANI

Fascia/zona: Periferica / ZONA DI ESPANSIONE SUD (ZONA INDUSTRIALE –VIA MARSALA DIR. LOC. FONTANELLE VILLA ROSINA)

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Capannoni industriali	Normale	250	400
Capannoni tipici	Normale	250	300
Laboratori	Normale	600	800

Di seguito si riportano i prezzi medi desunti dalla consultazione dei portali di vendita con riguardo al comune interessato ed a quelli limitrofi. I valori sono riferiti alle proposte sul mercato, a tali valori si dovranno applicare le scontistiche dovute alle logiche delle trattative immobiliari.

riferimento	ubicazione	tipologia	valore	superficie	€/mq.
Studio Immobiliare Punto casa	Trapani Via Salemi	capannone	145.000,00	200 mq.	725,00
91100 Immobiliare	Trapani centro	capannone	85.000,00	77 mq.	1.100,00
Luna's Immobiliare	Paceco Via Libica	capannone	975.000,00	1.400 mq.	696,00
Engel & Volkers	Paceco Via Trapani	capannone	650.000,00	594 mq.	1.094,00
valore medio arrotondato					900,00

Si è preso a riferimento quale valore di mercato, ovvero quel valore che ragionevolmente in una trattativa tra privati e senza limiti di tempo, si possa concludere una transazione immobiliare l'importo unitario di €/mq. 430,00 a cui sono da applicarsi coefficienti diversi a seconda della destinazione e dello stato di conservazione.

Trattandosi di un complesso industriale gli uffici sono di natura direzionale e non possono essere fisicamente allocati separatamente dal contesto industriale, senza aver attivato un iter amministrativo che permetta tale scissione.

È stata esclusa la valutazione della eventuale capacità residua edificatoria, la stessa nell'eventualità fosse autorizzata, è insita nella valutazione del contesto nel suo insieme, data la oggettiva difficoltà nel trovare un possibile investitore finale e/o un imprenditore in grado di sfruttare tutta la SLP oggi disponibile.

Si è inoltre verificato il portale *astalegale.com* ed altri siti specializzati in pubblicazioni di procedure competitive, ma non è stato possibile rinvenire degli immobili con le medesime caratteristiche per tipologia e dimensione, la natura degli immobili rinvenuti è per la maggior parte costituita da edifici solo in parte ultimati e/o con finiture che non possono garantire l'agibilità.

Sarebbe stato estremamente fuorviante prendere a riferimento il prezzo base di detti immobili, che per loro natura sono totalmente diversi dal bene che si sta stimando.

Come citato nella situazione ipotecaria, la vendita è condizionata con l'ottenimento della autorizzazione preventiva dell' Istituto Regionale per lo Sviluppo delle Attività Produttive (IRSAP).

si è ritenuto determinare i costi diretti ed indiretti che un imprenditore dovrebbe sostenere, deducendoli dalla stima dell'immobile in ipotesi di cessione in blocco.

I costi diretti sono quelli materialmente necessari per suddividere la parte immobiliare con opere edili e la parte impiantistica (meccanica, elettrica ed antincendio) ed i costi indiretti attinenti all'iter amministrativo per addivenire ad una lottizzazione di tipo industriale – commerciale – direzionale. Ai costi indiretti è necessario considerare l'utile dell'imprenditore, ovvero la monetizzazione del rischio imprenditoriale, gli interessi passivi che matureranno dalla data dell'acquisto fino al completamento delle opere di frazionamento e vendita, nonché l'anticipazione dei predetti costi diretti ed indiretti.

L'ammontare dei costi deve essere decurtato dal valore di stima di mercato, al fine di definire un valore che possa essere appetibile anche in ottica di vendita ad un operatore immobiliare.

Nel merito degli approfondimenti della stima in ipotesi di definizione del valore liquidatorio, è necessario esprimere alcuni concetti:

la stima liquidatoria è il prezzo che si ottiene dalla commercializzazione scontato di una percentuale pari ad un ribasso d'asta in ambito di una procedura competitiva, in una forbice tra il 20% ed il 25% rispetto al valore di mercato, porta a definire il prezzo base di un'asta da svolgersi con le pubblicità e le procedure previste dal Tribunale.

Difficilmente, ad eccezione di ubicazioni particolarmente allettanti, è possibile prevedere un rilancio del prezzo in asta, l'aggiudicazione si verifica nella quasi totalità delle gare senza alcun rilancio.

Valutazione immobiliare

rif.	tipologia		superfici		€/mq. di rif		Coefficienti Dest/cond/vetustà			€/mq. rett.	valore di mercato
			mq.		€/mq.						
1	area cortilizia		mq.	8.200,00	€/mq.	430,00 €	il valore del terreno è ricompreso nella stima del fabbricato.				
2	Piano T.	laboratori hall uffici aule di formazione wc	mq.	1.660,00	€/mq.	430,00 €	0,8	0,7	0,7	156,52 €	259.823,20 €
3	Piano T.	reparto produttivo	mq.	1.905,00	€/mq.	430,00 €	0,6	0,7	0,7	167,70 €	319.468,50 €
4	Piano T.	magazzino	mq.	850,00	€/mq.	430,00 €	0,5	0,7	0,7	139,75 €	118.787,50 €
5	Piano 1°	uffici	mq.	1.800,00	€/mq.	430,00 €	0,9	0,7	0,7	251,55 €	452.790,00 €
totale											1.150.869,20 €
Che si arrotonda in											1.150.000,00 €
aggiornamento catastale											
Docfa										3.000,00 €	
planimetrie catastali										2.500,00 €	
elaborato planimetrico										500,00 €	
totale											6.000,00 €
stima complessiva detratti i costi di sistemazione catastale											1.144.000,00 €

I dati di cui sopra rappresentano le conclusioni a cui è pervenuto il sottoscritto con la serena coscienza di aver operato secondo giustizia

Milano, 22 settembre 2025

Geom. Luca Mutti