



TRIBUNALE DI MESSINA
Seconda sezione Civile – Ufficio Fallimenti
n.6/2020 R.G.CP.

SOCIETÀ CONCORDATARIA:



GIUDICE:



Elaborato peritale
VALUTAZIONI SUI BENI IMMOBILI

del 03/05/2023

TECNICO INCARICATO:
ALESSANDRO MONTAGNINO



PREMESSA

Il sottoscritto ing. Alessandro Montagnino, con studio in [REDACTED], regolarmente iscritto a [REDACTED] con matricola [REDACTED], facendo seguito all'incarico affidato su istanza commissario giudiziale avv. [REDACTED] con provvedimento del G.D. dott. [REDACTED] del 13/9/2022 redige la presente perizia tecnico – estimativa relativa ai beni del concordato preventivo n.6/2020 R.G.C.P. – Late- [REDACTED] da intendersi quale valutazione delle stime già depositate dall'impresa concordataria agli atti del procedimento (cfr. provvedimento in atti).

OPERAZIONI PRELIMINARI

Nelle date del 21/01/2023, 06/02/2023, 11/2/2023, 05/04/2023, il sottoscritto, unitamente avv. [REDACTED] commissario giudiziale, e in presenza dell'ing. [REDACTED] delegato del liquidatore della società concordataria, ha provveduto a visionare i beni immobili, nonché i beni mobili e le attrezzature oggetto della presente procedura, per come desunto dalla documentazione disponibile.

Successivamente si provvedeva a esaminare la documentazione in atti, con particolare riferimento alle perizie di stima giurate, a firma dell'ing. [REDACTED]

Dalle suddette relazioni è stato possibile desumere che il compendio immobiliare di proprietà della [REDACTED] oggetto del concordato era stato suddiviso in lotti così costituiti:

Prog. LOTTO	ELENCO IMMOBILI DI PROPRIETÀ DELLA [REDACTED]		IDENTIFICAZIONE CATASTALE			
			N.C.E.U. /N.C.T.	fg	part	sub
1	OPIFICIO VACCARINO IN VENETICO [REDACTED]	CORPO DI FABBRICA	N.C.E.U.	1	114	1
		CORTE	N.C.E.U.	1	764	
2	TERRENO IN VENETICO ZONA VACCARINO – AREA URBANA [REDACTED]		N.C.E.U.	1	768	
3	OPIFICIO IN VALDINA [REDACTED] CORPO DI FABBRICA		N.C.E.U.	1	64	
			N.C.E.U.	1	65	
			N.C.E.U.	1	66	3
			N.C.E.U.	1	67	
			N.C.E.U.	1	68	
			N.C.E.U.	1	386	
			N.C.E.U.	1	387	
			N.C.E.U.	1	584	
			N.C.E.U.	1	844	
			N.C.E.U.	1	845	
4	FABBRICATO RURALE CON TERRENO IN VALDINA [REDACTED]		N.C.T.	1	509	
			N.C.T.	1	172	
			N.C.T.	1	1368	
			N.C.T.	1	1369	

5	AREA DI CAVA IN TORREGROTTA c.da TRIARE - TERRENO	N.C.T.	1	1971	
---	--	--------	---	------	--

METODO UTILIZZATO PER LA STIMA DEI BENI IMMOBILI

Per la stima degli immobili elencati nelle tabelle che precedono, al fine di assolvere al mandato conferito, lo scrivente ha utilizzato il Metodo di stima sintetico comparativo, certamente raccomandato per i casi in esame, che mira a determinare il valore di mercato dell'immobile all'attualità, paragonando il bene in oggetto con immobili di pari caratteristiche e appetibilità e con le aggiunte e detrazioni del caso, individuando come parametro il metro quadro e come superficie di riferimento la superficie commerciale (lorda equivalente). A tal fine e per quanto possibile ci si è avvalsi delle indicazioni dettate dalle IVS 3 (International Valuation Standard) e delle EVS 2003 e s.m.i. (European Valuation Standard) secondo cui il metodo di stima è concettualmente unico e si basa sulla comparazione.

Sulla scorta dei dati acquisiti rispetto alla regolarità urbanistica e catastale di ogni immobile lo scrivente, come anche il consulente della società concordataria, ha indicato nel relativo paragrafo che il valore di mercato ottenuto tiene conto degli eventuali costi di regolarizzazione del bene laddove si sia accertata la sussistenza di irregolarità edilizie. I suddetti costi sono sia di natura amministrativa (attività progettuale, ottenimento dei titoli autorizzativi, pagamento delle sanzioni, ecc), sia legati all'esecuzione di lavori per la rimozione degli abusi presenti. (costi di demolizione, conferimento a discarica degli sfabbricidi, costi di ripristino, ecc).

LOTTO 1

**CORPO DI FABBRICA CON ANNESSA CORTE
OPIFICIO VACCARINO IN VENETICO**

LOTTO 1**CORPO DI FABBRICA CON ANNESSA CORTE – OPIFICIO VACCARINO****A.1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI:**

A Corpo di fabbrica con annessa corte in [REDACTED] della superficie commerciale di **1.084,30 mq** per la quota di 1/1 (piena proprietà) di [REDACTED]

IDENTIFICAZIONE CATASTALE N.C.E.U.:

Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Piano	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita
1	114	1	D/7	T	-		€ 3.511,91
1	764	/	F/1	/	562 mq		/

COERENZE

Il corpo di fabbrica e l'annessa corte (part.764) confinano ad Ovest con fabbricato e terreno altra ditta (part. 188), a Nord, a Est e a Sud con viabilità di uso comune che si diparte dalla via Nazionale.

A.2. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE:

Trattasi di un imponente capannone industriale sito nella frazione marina del comune di Venetico, che si configura come unico ambiente a tutta altezza, privo di partizioni interne e di solai intermedi, infatti è costituito da un'unica elevazione fuori terra, anche se articolato su differenti altezze: la porzione posta a nord, con copertura piana presenta altezza pari a circa ml 24,00; la zona centrale, con copertura a doppia falda, presenta altezza pari a ml 19,00 alla gronda e 21,00 al colmo; la porzione a sud, con copertura piana, si sviluppa su un'altezza pari a ml 14,00.

Adibito ad attività artigianale per la macinazione e pre-lavorazione delle argille (da cuocere successivamente per la produzione di laterizi), sorge su un lotto di terreno pianeggiante (porzione della particella 114 del foglio 1 di Venetico) e presenta forma poligonale regolare con dimensioni in pianta pari a circa ml 32,00 x ml 31,00 e superficie lorda pari a circa mq 1.000,00.

Accessibile da una strada interna che si diparte dalla Nazionale, presenta i prospetti liberi lato nord e lato est, prospicienti su strada, il prospetto ovest prospiciente sulla corte pertinenziale (part. 764).

Il corpo di fabbrica presenta tre accessi carrabili di servizio lato Nord e due lungo il prospetto lato Est, costituiti da ante metalliche scorrevoli su binari esterni.

Risalente alla fine degli anni quaranta, il corpo di fabbrica presenta struttura portante mista in cemento armato, costituita da un'intelaiatura di pilastri e travi, con murature collaboranti costituite da mattoni pieni e con solai di copertura piani del tipo misto in c.a. e laterizi, quello a falde realizzato con travi reticolari in acciaio sovrapposti pannelli in lamiera.

Al momento dei sopralluoghi l'immobile presentava in uno stato di manutenzione e conservazione mediocre, compatibile con la vetustà del fabbricato e l'assenza di periodiche opere di manutenzione ordinaria e straordinaria. Più in particolare era possibile accertare la sussistenza di ossidazione delle armature delle strutture portanti in c.a. con espulsione della malta copri-ferro sia in corrispondenza delle travi perimetrali, sia in corrispondenza dei pilastri.

Per quanto riguarda la corte pertinenziale part. 764, posta lato ovest e lato Nord, contigua e confinante con il capannone di cui sopra, si tratta di un terreno libero, con andamento pianeggiante adibito ad area di servizio e di sgombero, su cui trovano posto alcune componenti dell'impianto di produzione (vasche di carico e nastri trasportatori); presenta forma poligonale irregolare, con superficie pari a mq 562,00 circa.

La porzione posta lato nord, contigua al capannone risulta delimitata da paletti metallici e catena, lato ovest, delimitata con una recinzione in muratura munita di accesso carrabile tramite un cancello metallico. L'area risulta pavimentata con semplice battuto di terra.

COMPONENTI EDILIZIE E COSTRUTTIVE

<i>PORTONE INGRESSO:</i>	ampio cancello metallico con schermature opache
<i>INFISSI ESTERNI:</i>	tipologia: <i>fisso/non apribile</i> , materiale: <i>telaio in ferro e vetro singolo (ove presenti)</i> - condizioni: <i>da normalizzare</i>
<i>INFISSI INTERNI:</i>	tipologia: <i>/</i> , materiale: <i>/</i> condizioni: <i>/</i>
<i>PARETI ESTERNE:</i>	materiale: <i>muratura di mattoni pieni</i> - coibentazione: <i>inesistente</i> rivestimento: <i>assente</i> - condizioni: <i>da ristrutturare</i>
<i>PARETI INTERNE:</i>	materiale: <i>murature di mattoni forati ad altezza ridotta</i>
<i>PAVIMENTAZIONE INTERNA:</i>	battuto di terra/cemento
<i>RIVESTIMENTI:</i>	<i>/</i>
<i>FINITURE PARETI:</i>	rustico condizioni: <i>mediocri</i>
IMPIANTI	
<i>ANTIFURTO:</i>	<i>/</i>
<i>CITOFONICO:</i>	<i>/</i>
<i>ELETTRICO:</i>	tipologia: <i>elettrico sopratraccia in canalette</i> , tensione: <i>220V</i> ; condizioni: <i>da adeguare alla normativa vigente - conformità: assente</i>
<i>FOGNATURA/IDRICO:</i>	allacciato alle reti pubbliche comunali - <i>conformità: assente</i>
<i>TERMICO:</i>	<i>/</i>
<i>TELEFONICO:</i>	<i>/</i>
<i>ALTRO:</i>	<i>/</i>

ALTRE INFORMAZIONI

<i>STATO DI CONSERVAZIONE:</i>	in condizioni di manutenzione e uso insufficienti
<i>CARATTERISTICHE DI LUSO:</i>	l'unità immobiliare non ha caratteristiche di lusso ai sensi del D.M. 04.12.1961 e del D.M. 02.08.1969
<i>SERVITÙ:</i>	quelle nascenti dallo stato dei luoghi, dall'impostazione delle parti condominiali e dalla realizzazione del progetto del fabbricato di cui risulta facente parte
CLASSE ENERGETICA:	non valutabile

A.3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

L'intero immobile all'epoca dei sopralluoghi appariva libero e nella disponibilità della ditta proprietaria.

A.4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

- 4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna.**
4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna.**
4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno.**
4.1.4. Altre limitazioni d'uso: **Nessuno.**

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

- *ipoteca legale* iscritta il 30/6/2005 ai numeri 24686/8325 nascente da ruolo esattoriale ai sensi dell'art.77 D.P.R. 602/73, a favore di [REDACTED] servizio di riscossione tributi relativa agli immobili
 - Fg.1 di Venetico part. 114 sub 1
 - Fg.1 di Venetico part. 768
 - Fg.1 di Venetico part. 617Montante ipotecario di € 21.680,34
Importo totale: € 43.360,68
- *ipoteca legale* iscritta il 12/4/2018 ai nn. 8382/1107, nascente da ruolo esattoriale ai sensi dell'art.77 D.P.R. 602/73 a favore di [REDACTED] sugli immobili:
 - Fg.1 di Valdina part. 386
 - Fg.1 di Venetico part. 768
 - Fg.1 di Valdina part. 114 sub 1
 - Fg.1 di Venetico part. 764
 - Fg.1 di Valdina partt. 172-509-584-844-845-847-853
 - Fg.1 di Torregrotta part. 1917Montante ipotecario di € 169.562,06
Importo capitale: € 84.781,03

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

/

4.2.3. Altre trascrizioni:

- *trascrizione a favore e contro*: del 12/9/2022 ai nn. 19782/24637 del decreto di ammissione al concordato preventivo tribunale di Messina rep. 6/2020 del 15/7/2022

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: **Nessuna.**

A.5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

- Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: /
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: /
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: /

NOTA: /

A.6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO – Fg.1 di Venetico part.114 sub.1 e part.764:

per la quota di 1000/1000

Pervenuto per atto di vendita del 4/4/1996 in notaio [redacted] in Milazzo (ME) rep. 12194 trascritto a Messina in data 09/04/1996 ai nn. 8790/7180, registrato al n.462 il 24/4/1996.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

SOLEIL srl con sede in Busto Arsizio.

A.7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

L'opificio e la corte di pertinenza ricade ai sensi del **P.R.G. adottato** con delibera del consiglio comunale di Venetico n.45 del 31/7/2017, in zona B3 Ristrutturazione edilizia.

La **zona B3 definita di "RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA"** è normata dall'art.23 delle N.T.A., ed in base allo strumento urbanistico attualmente adottato che comprende l'area dell'ex edificio Vaccarino, totalmente edificata ed oggi con destinazione artigianale, caratterizzata da evidenti fenomeni di disordine urbanistico e degrado, e destinata alla formazione del polo commerciale/direzionale/residenziale, in essa dovranno integrarsi funzioni miste commerciali, direzionali, residenziali di servizio e terziario avanzato.

Strumento di attuazione: concessione edilizia.

Indice di fabbricabilità fondiaria: 5 mc/mq.

Numero max piano ft: libero

Altezza massima: libera.

Non è consentita l'edificazione nella fascia compresa entro i 150 m dalla battigia.

Ai sensi del **PRG vigente** ricade ZONA B3 - ZONA DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA, normata dall'art.23 del N.T.A. vigenti, e comprende l'area dell'ex edificio "Vaccarino" totalmente edificata ed oggi con destinazione artigianale. Caratterizzata da evidenti fenomeni di disordine urbanistico e degrado, è destinata alla formazione del polo commerciale/direzionale. In essa dovranno integrarsi funzioni miste commerciali, direzionali, residenziali di servizio e terziario avanzato.

- Strumento di attuazione: Il P.R.G. si attua per Piano Particolareggiato Esecutivo esteso all'intera zona, nel rispetto dei seguenti indici:

- IT = 4 mc/mq
- If = 5 mc/mq
- Hmax = mt 14,00 numero massimo dei piani ft. 4.

Nelle more di attuazione del P.U.E. previsto, sono consentiti solo gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Non è consentita l'edificazione nella fascia compresa entri i 150 m dalla battigia.

Dovranno essere assicurate le attrezzature previste dagli standards di cui all'art. 5 del D.M. 2 Aprile 1968 n.1444.

PRATICHE EDILIZIE:

Parere Favorevole Commissione edilizia	/
Licenza Edilizia	/
Licenza edilizia integrativa	/
Concessione edilizia in sanatoria:	/
Altri provvedimenti autorizzativi:	/
Autorizzazione/collaudò del Genio Civile	/
Certificato di conformità	/
Certificato di abitabilità/agibilità	/
Data inizio lavori	/
Data di ultimazione	/

A.8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Non è stato possibile procedere con le verifiche della conformità urbanistica, per assenza di pratiche edilizie. In ogni caso, lo stato di conservazione consente di ipotizzare l'assenza nel tempo di opere di trasformazione/modifica/manutenzione.

Per verificare la conformità catastale dell'unità immobiliare in oggetto si è provveduto a prendere visione della planimetria catastale deposita al N.C.E.U. presso l'Agenzia del Territorio.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA/URBANISTICA:

Trattandosi di uno stabilimento produttivo risalente alla prima metà del secolo scorso, è possibile affermare che trattasi di fabbricato edificato in data anteriore al 1 settembre 1967.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Non è stato possibile reperire le planimetrie catastali dal sistema informatico dell'Agenzia del territorio nazionale, di conseguenza non è possibile esprimere alcun giudizio di conformità.

A.9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semiperiferica, in prossimità del lungomare del comune di Venetico, in un'area caratterizzata da edilizia residenziale piuttosto eterogenea, appartenente a diverse epoche di realizzazione.

La zona è a prevalente destinazione artigianale-produttiva ed è caratterizzata dalla presenza di altri capannoni artigianali (mobilifici, officine meccaniche) ma risente pure della mancanza di servizi ed attività commerciali, ed è povera di infrastrutture collettive.

L'area gode, di una buona accessibilità, è raggiungibile dal vicino svincolo autostradale di Rometta, percorrendo la S.S. 113 (o via Nazionale), fino all'ingresso dello stabilimento.

Il traffico nella zona non è sempre scorrevole a causa della scarsa possibilità di parcheggio, stante che l'opificio non dispone di aree di pertinenza dedicate.

Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

Scuola elementare, scuola media inferiore e superiori, municipio.

COLLEGAMENTI

Autostrada distante	4,0 km
Ferrovia	1,8 km
Autolinee intercomunali	2,5 km

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media
esposizione:	nella media
luminosità:	nella media
panoramicità:	buona
impianti tecnici:	deficitari
stato di manutenzione generale:	deficitario
servizi:	nella media

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL)*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *UNI EN 15733:2011*

	DESCRIZIONE	Superficie Lorda mq	coeff. correttivo	SUPERFICIE COMMERCIALE mq
	<i>SUPERFICI PRICIPALI</i>			
Part. 114	Superficie coperta piano terra (Sub.1)	1000,00	100%	1.000,00
	<i>SUPERFICI ACCESSORIE</i>			
Part. 764	Corte di pertinenza	562,00	15%	84,30
	TOTALE SUPERFICI	1.562,00		1.084,30

VALUTAZIONE: Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

METODO DI STIMA SINTETICO:

Il metodo di stima sintetico mira a determinare il valore venale dell'immobile all'attualità, procedendo con l'applicazione del più probabile valore di mercato che esprime il rapporto di equivalenza tra una quantità di denaro e un determinato bene, quindi in funzione della domanda e dell'offerta di quel bene sul mercato in regime di normalità.

Si ritiene utile eseguire la ricerca del più probabile valore di mercato mediante il procedimento estimativo sintetico comparativo, che consiste nella determinazione del prezzo in comune commercio, paragonando il bene in oggetto con immobili di pari caratteristiche e appetibilità e con le aggiunte e detrazioni del caso, individuando come parametro il metro quadro e come superficie di riferimento la superficie commerciale (lorda equivalente).

La superficie commerciale lorda equivalente è composta dalla somma delle superfici lorde della proprietà esclusiva, calcolata al lordo delle pareti interne e perimetrali, e sino alla mezzera delle pareti confinanti con le altre proprietà, comprendendo le superfici di accessori e pertinenze calcolate in base a coefficienti correttivi.

Altresì si prende in esame la zona di ubicazione, la tipologia abitativa, le caratteristiche e lo stato di conservazione della costruzione, la tipologia delle finiture, la panoramicità del sito, ecc.

FONTI DI INFORMAZIONE:

Catasto di Messina, Ufficio Registro di Messina, conservatoria dei registri immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Venetico, osservatori del mercato immobiliare OMI Osservatorio Mercato Immobiliare, Borsino Immobiliare. Si è altresì tenuto conto delle informazioni reperibili presso le agenzie immobiliari locali mediante la consultazione degli annunci di vendita immobiliari, nonché quelle desunte da perizie estimative redatte nell'ambito di procedure giuridiche esecutive e fallimentari.

Sulla scorta delle suddette informazioni, considerato lo stato manutentivo e di uso accertato durante i sopralluoghi, degli eventuali costi per adeguamenti impiantistici e strutturali, lo stato di possesso, tenuto altresì conto della reale potenzialità edificatoria (considerata la vigenza delle norme di salvaguardia che impone l'uso dei parametri più restrittivi scelti fra P.R.G. vigente e P.R.G. adottato), si è ritenuto congruo un valore pari a **€/mq 520,00**.

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;

- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare.

VALORE DI MERCATO (OMV): RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

FOGLIO	PARTICELLA	SUBALTERNO	CATEGORIA	PIANO	SUP. COMMERCIALE RAGGUAGLIATA	PREZZO DI MERCATO €/MQ	VALORE DI MERCATO
1	114	1	D/7	T	1.084,30	€ 520,00	€ 563.836,00
1	764	/	/	/			
VALORE DI MERCATO COMPLESSIVO DELL'INTERO LOTTO							€ 563.836,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: **1.084,30 mq x € 520,00 = € 563.836,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 563.836,00

Valore di mercato (in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 563.836,00

Spese di regolarizzazione delle difformità urbanistico-catastali (vedi cap.8): € 0,00

VALORE DI VENDITA DI MERCATO DEL LOTTO 1 AL NETTO DELLE DECURTAZIONI

NELLO STATO DI FATTO E DI DIRITTO IN CUI SI TROVA: € 563.836,00

Tanto in esito al mandato conferito.

Messina, 29/04/2023





TRIBUNALE DI MESSINA
Seconda sezione Civile – Ufficio Fallimenti
n.6/2020 R.G.CP.

DEBITORE:



GIUDICE:



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
BENI IMMOBILI

TECNICO INCARICATO:
ALESSANDRO MONTAGNINO



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA LOTTO 1









