

Perizia di stima di un fabbricato industriale sito a Pace del Mela (Me) – Zona industriale viaria “D”

Proc. N° 28/2013 RGF - Tribunale di Messina – II Sez. civile - Ufficio fallimenti

Valutatore

Ing. Matteo Calabrò, [REDACTED]
Albo degli Ingegneri di Messina [REDACTED]



Committente

Tribunale di Messina - II Sez. civile - Ufficio fallimenti, nella persona della G.D.
[REDACTED]

Proprietario

[REDACTED] oggi fallita

Curatore

Prof. Avv. Massimo Galletti, [REDACTED]

Data della valutazione

05/01/2024

Data del sopralluogo

15/06/2021 – 02/01/2024

Tipo di Valutazione

Giudiziaria

Metodo di Stima

MCA



■ Oggetto

Perizia di stima analitica tesa ad individuare il più probabile valore di mercato dello stabilimento industriale, sopra individuato, composto da un capannone per lo sviluppo dell'attività industriale, un edificio per uffici composto da tre vani oltre accessori ed uno adibito a cabina elettrica, il tutto a piano terra oltre cortile di pertinenza e corte annessa.

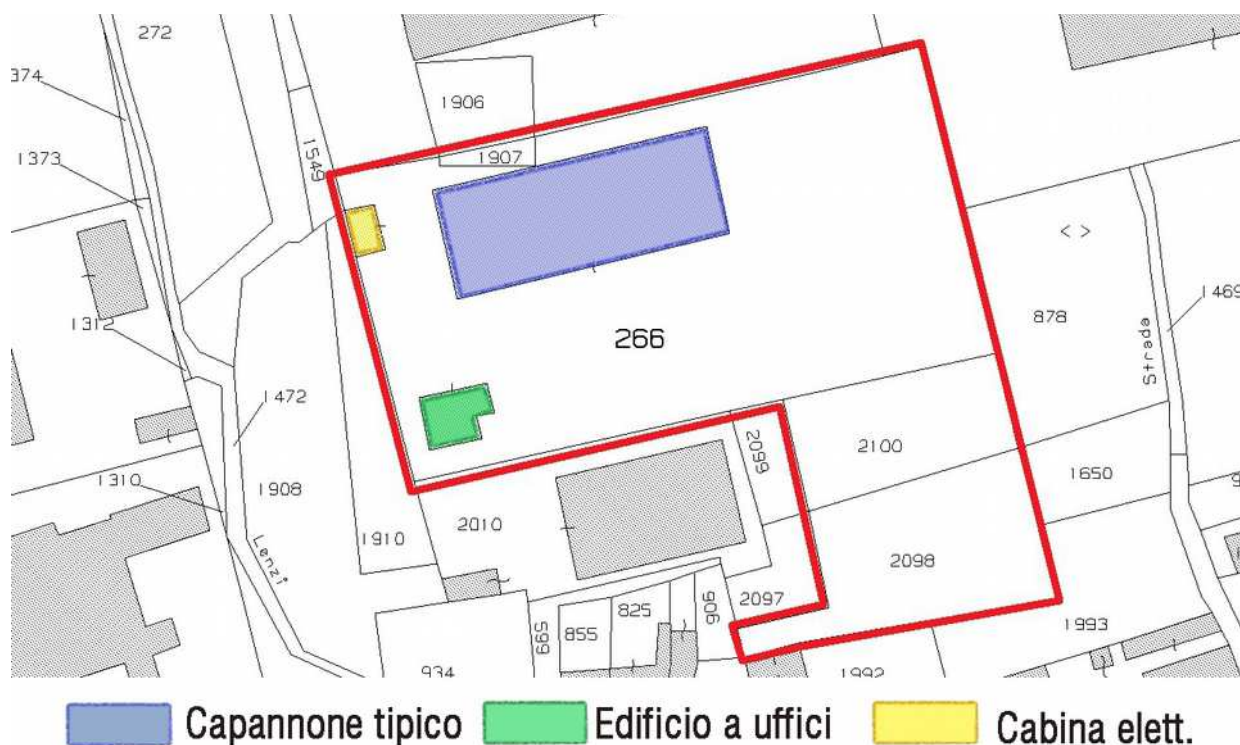
In vendita in unico lotto.

Catastalmente:

Foglio 2 Particelle: 266 Fabbricati Cat.D/1, **2098** Terreni, **2100** Terreni

Attestato Prestazione Energetica:

Ape ID: 357174, valido fino al 08/07/2026, **classe energetica F**



■ Dimensioni e VALORE

Capannone – tipico per attività imprenditoriale di piccola o media industria e/o artigianale ad un solo livello di piano ubicata in area di sviluppo industriale prevista da PRG

Superficie commerciale: **1.015 mq**
 Posto auto: **sì**
 Costi per difformità: **sì, rimozione delle superfetazioni alla tettoia a confine N**
 Quota condominiale: **sì, consortile** ■■■
 Stato di occupazione: **occupato con contratto di Locazione**

Uffici – di classe B secondo la suddivisione internazionalmente adottata per le unità immobiliari destinate ad ufficio: *Spazi ad uffici di buona qualità* muniti di climatizzazione e parcheggi sufficienti, ad un solo livello di piano, indipendenti ma contigui al Lotto

Superficie commerciale: **95,8 mq**
 Posto auto: **sì**
 Costi per difformità: **no, nessuna difformità ostativa al trasferimento**
 Stato di occupazione: **occupato con contratto di Locazione**

Cabina – elettrica privata in muratura di trasformazione 20000/380 V anche dette di *tipo terminale* ispezionabile ed accessibile sia da interno che da esterno al Lotto

Superficie commerciale: **30 mq**
 Posto auto: **sì, comune al Lotto**
 Costi per difformità: **no, nessuna difformità ostativa al trasferimento**
 Stato di occupazione: **occupato con contratto di Locazione**

Terreno Part. 266 – corte asfaltata contigua e complanare al Lotto confinante con la strada Diramazione viaria D, con part.ile 2228, 11 e con 2100 stesso lotto e stessa Ditta

Superficie commerciale: **10% fino a 5 volte sup. coperta; 2% per sup. eccedente**
 Superficie utile: **4.755 mq**
 Costi per difformità: **no, nessuna difformità ostativa al trasferimento**
 Stato di occupazione: **occupato con contratto di Locazione**

Terreno Part. 2100 – area asfaltata contigua e complanare al Lotto confinante con la particella 2098 stesso lotto e stessa ditta, alla 878 e alla 2098

Superficie commerciale: **10% fino a 5 volte sup. coperta; 2% per sup. eccedente**
 Consistenza /Sup. utile: **781 mq**
 Costi per difformità: **no, nessuna difformità ostativa al trasferimento**
 Stato di occupazione: **occupato con contratto di Locazione**

Terreno Part. 2098 – area parzialmente asfaltata contigua e complanare alla particella 2100 con la quale confina, oltre che alla 1650, alla 1993, alla 1992 e alla 2097

Superficie commerciale: **10% fino a 5 volte sup. coperta; 2% per sup. eccedente**
 Consistenza /Sup. utile: **1.081 mq**
 Costi per difformità: **no, nessuna difformità ostativa al trasferimento**
 Stato di occupazione: **occupato con contratto di Locazione**

Superficie commerciale del compendio (Lotto): 1.691 mq
Valore di stima: 950.000,00 € - euro novecentocinquantamila/



■ Premessa

Il sottoscritto ingegnere Matteo Calabrò, avendo ricevuto incarico da parte della Giudice Delegata [REDACTED] per condivisione delle valutazioni del Curatore Prof. Avv. Massimo Galletti, in data 16/10/2023 per la valutazione di stima dei beni di cui al procedimento N°28/2013 R.G.F. (Registro Generale Fallimentare) istituito presso il Tribunale di Messina, si è recato in sopralluogo agli stessi ed esperiti gli opportuni accertamenti, è in grado di relazionare quanto segue.

■ Descrizione degli immobili

• Dati catastali

In corrispondenza alla descrizione ed ai dati catastali risultanti dai registri immobiliari consultati il compendio immobiliare in oggetto è costituito da:

- **Opificio** sito nel territorio del Comune di Pace del Mela, zona industriale viaria D, piano terra, in catasto fabbricati distinto al **foglio di mappa 2 particella 266, categoria D/1**

detto immobile è stato edificato su area di sedime costituita dalle particelle 266, 267, 600, 1502, 1503, 1504 e 1552 del foglio 2 di Pace del Mela, per giusta Concessione Edilizia n. 53/81 del 22/08/1981 ed ampliamento annesso in forma di tettoia con Autorizzazione Edilizia n. 21/2001 del 13/03/2001, in ditta [REDACTED]

- **Appezamento di terreno** sito nel territorio del Comune di Pace del Mela, in catasto terreni distinto al **foglio di mappa 2 particella 2100**, are 10,81 (ex 1905/b derivante dal frazionamento della particella 1905);

- **Appezamento di terreno** sito nel territorio del Comune di Pace del Mela, in catasto terreni distinto al **foglio di mappa 2 particella 2098**, are 7,81 (ex 1902/b derivante dal frazionamento della particella 1902).

• Stato giuridico ventennale di provenienza

Detti immobili risultano di esclusiva proprietà della società [REDACTED] ed alla stessa sono pervenuti:

- per giusto atto di compravendita ai rogiti del notaio [REDACTED] n. Repertorio 26600 del 13/10/2009, trascritto a Messina in data 16/10/2009 ai nn. 24101/35439, da potere di [REDACTED] per un prezzo convenuto a corpo e senza estimo di complessivi euro 1.350.000,00 (unmilione trecentocinquanta mila/00) compreso iva;

- alla predetta [REDACTED] detti immobili erano pervenuti:

quanto all'immobile sopra descritto (particella 266), in virtù dell'atto di vendita in notar [REDACTED] di santa Lucia del Mela in data 15/12/2000, trascritto il 22/12/2000 ai nn. 28867/24100 (previa autorizzazione del Consorzio [REDACTED] da potere di [REDACTED] per il prezzo convenuto a corpo di lire 850.000.000 (ottocentocinquanta milioni) oltre iva

quanto agli immobili sopra descritti (particelle 2098 e 2100), in virtù dell'atto di cessione a titolo oneroso ricevuto il 29/09/2003 dal notaio [REDACTED] di Messina, trascritto il 06/10/2003 ai nn. 27886/22273 da potere del "Consorzio [REDACTED]



████████████████████ e per tanto con tutte le pattuizioni, inclusioni ed esclusioni, vincoli in essi contenute;

- al predetto ██████████ l'area di sedime del capannone censito alla particella 266, era pervenuta con atto in Notar ████████ del 06/07/1982 registrato al n. 5682 rep. n. 41446 da potere del "Consorzio ████████ trascritto il 03/08/1982 al n. 16848/18553 (per le particelle 600, 1503, 1502, 1504, e 1552 del foglio 2) e con atto in pari data stesso notaio registrato al n. 5681 trascritto il 03/08/1982 al n. 16849/18554 da potere dei ██████████ (per le particelle 266 e 267 del foglio 2)

Dalla data suddetta fino alla data della visura da me effettuata il 02/01/2024 non risultano eseguiti successivi trasferimenti di bene.

• Stato legittimo urbanistico

Regolarmente munito di Certificato di agibilità rilasciato in data 05/06/2009 dal Dirigente dell'Ufficio Tecnico del Comune di Pace del Mela per Opificio - costituito da Capannone tipico + edificio per Uffici + Cabina elettrica - costruito in forza della Concessione Edilizia n. 53 del 22/08/1981 prot. n. 2357, in ditta ██████████ ed ampliamento annesso in forma di tettoia con Autorizzazione Edilizia n. 21 del 13/03/2001, in ditta ██████████

I lavori di costruzione sono stati ultimati nel 1985.

• Stato di conservazione e manutenzione dell'unità produttiva

Capannone tipico di 1000 mq circa di forma rettangolare con lati di 20 x 50 m in struttura metallica di pilastri HE 200 controventati e tamponatura in blocchi di calcestruzzo intonacati, sormontata da copertura controventata ad archi in ferro IPE 300 e pannelli coibentati in lamiera grecata.

L'interno è composto da due grandi ambienti - il primo di 35 m di lunghezza ed il secondo 15 m - divisi da una parete a tutta altezza in pannelli coibentati lisci collegati da una grande porta scorrevole di dimensioni 4,5 x 5 m. Il pavimento è in marmette di cemento pressato in discreto stato di usura; l'illuminazione naturale è fornita da aperture fisse a parete di 1,5 x 3,0 m sui lati lunghi e di 2,0 x 3,0 m sui lati corti, quella artificiale da fari alogeni a soffitto; l'aerazione è garantita da estrattori a parete del diametro di 1,2 m per il ricambio forzato d'aria a ventole. Entrambi i vani interni sono dotati di un vano tecnico soppalcato e sono collegati ad una tettoia esterna metallica di 4,5 m di altezza sul lato nord. Con pareti esterne di 20 cm di spessore, un'altezza d'imposta di 4,50 m e un'altezza max di 8,50 m, il volume netto di utilizzo è di circa 6.900 metri cubi e l'area utile calpestabile di 975 mq.

Il tutto è complessivamente in buono stato di conservazione ma richiede una necessaria manutenzione ordinaria delle strutture e degli impianti ed una straordinaria della tettoia annessa.

• Stato di conservazione e manutenzione dell'edificio destinato ad uffici

Edificio di 95 mq di cui 80 utili calpestabili divisi in 4 vani, due bagni e disimpegno, adattabile ad un uso promiscuo mensa e uffici; ben rifinito, con pavimento in cotto, climatizzazione caldo-freddo a fan-coil con impianto collegato alla caldaia a gas esterna.



Doppio ingresso, libero su tutti i lati affacciati su corte di pertinenza, l'aerazione e l'illuminazione è garantita da aperture con infissi a vetro-camera. Con pareti esterne di 30 cm di spessore, un'altezza di 3,0 m, il volume lordo interno è di circa 250 metri cubi.

Complessivamente in buono stato di conservazione, non presenta tracce di umidità di risalita, gli intonaci sono saldi e coesi; per tanto è immediatamente agibile con una manutenzione ordinaria degli impianti.

- **Stato di conformità catastale**

Per quanto non vi sia la esatta corrispondenza della planimetria depositata con lo stato reale dell'immobile, ai sensi dell'Art. 3 comma e) della Circ. 2/2010 dell'Agenzia del Territorio la variazione non incide sullo stato, la consistenza e l'attribuzione della categoria e della classe, per tanto non influente sulla corretta determinazione della rendita.

Di conseguenza, per tale caso, la dichiarazione di variazione non si ritiene dovuta, fatta salva l'opportunità dei soggetti interessati alla compravendita di richiedere comunque la dichiarazione di variazione non rilevanti ai fini della attribuzione della rendita.

- **Certificazione energetica**

Certificazione energetica redatta dall'ing. [REDACTED] in data 09/12/2016 e registrata con n. ID 357174 in classe energetica F.

- **Estratto NTA del PRG Consortile [REDACTED] – art. 19.5**

Individuazione di zona: Territorio definito dal Piano Regolatore per il Nucleo di Industrializzazione, nei Comuni di Pace del Mela, S.Filippo del Mela e Milazzo.

Descrizione: Rappresenta l'insediamento industriale più importante della provincia, realizzato conformemente a strumenti esecutivi attivi. Strutturato in tutte le sue parti fondamentali, completamente urbanizzato e dotato di significative infrastrutture.

Strumento attuativo: Concessione edilizia.

Interventi ammissibili: Nuova edificazione dei lotti disponibili anche diversamente ripartiti ai fini delle assegnazioni [REDACTED] ristrutturazioni, demolizioni, cambio di destinazione d'uso, servizi di zona e territoriali.

Destinazioni di zona: Piccola, media e grande industria, artigianato nella proporzione del 15%, commerciale nella proporzione del 10% riferito all'intera area con sottrazione del già realizzato e delle aree già destinate a questa destinazione d'uso nella cartografia di PRG Consortile normata dall'art. 23 delle Norme di Attuazione.

Standard da applicare: Rapporto di copertura del 40%, all'interno della superficie coperta i volumi accessori (uffici, residenza custode, etc.) dovranno rispettare l'indice di fabbricabilità territoriale massima di mc/mq 0,75 , altezza massima m 12 con esclusione dei volumi tecnici e degli impianti tecnologici che non hanno limitazioni di altezza, fatte salve altre norme di legge, tre piani fuori terra. Lotti minimi di intervento di mq 1.000, ad eccezione degli esistenti già assegnati e di quelli per attività artigiane e commerciali.

- **Note al PRG – cubatura ancora edificabile**

Ai sensi delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G del Consorzio [REDACTED] con un rapporto di copertura del 40%, un'altezza massima di 12 m, l'area occupabile consentita è di 3.125 m², quella occupata dai manufatti esistenti è di 1.367 m², la cubatura ancora edificabile sul Lotto è di 1.758 x 12 = **21.096 m³**.



■ Foto descrittive dello stato dei luoghi alla data di valutazione

- **Capannone**, primo ambiente visto da ingresso lato NO.



- **Capannone**, primo ambiente visto dalla parete divisoria.



- **Capannone**, tettoia costruita in aderenza lato nord.



- **Capannone**, vano tecnico del primo ambiente.



- **Capannone**, secondo ambiente.



- **Capannone**, viste esterne dall'ingresso al Lotto e dal retro.



- **Uffici**, viste esterne: frontale con ingresso al Lotto a destra, e laterale



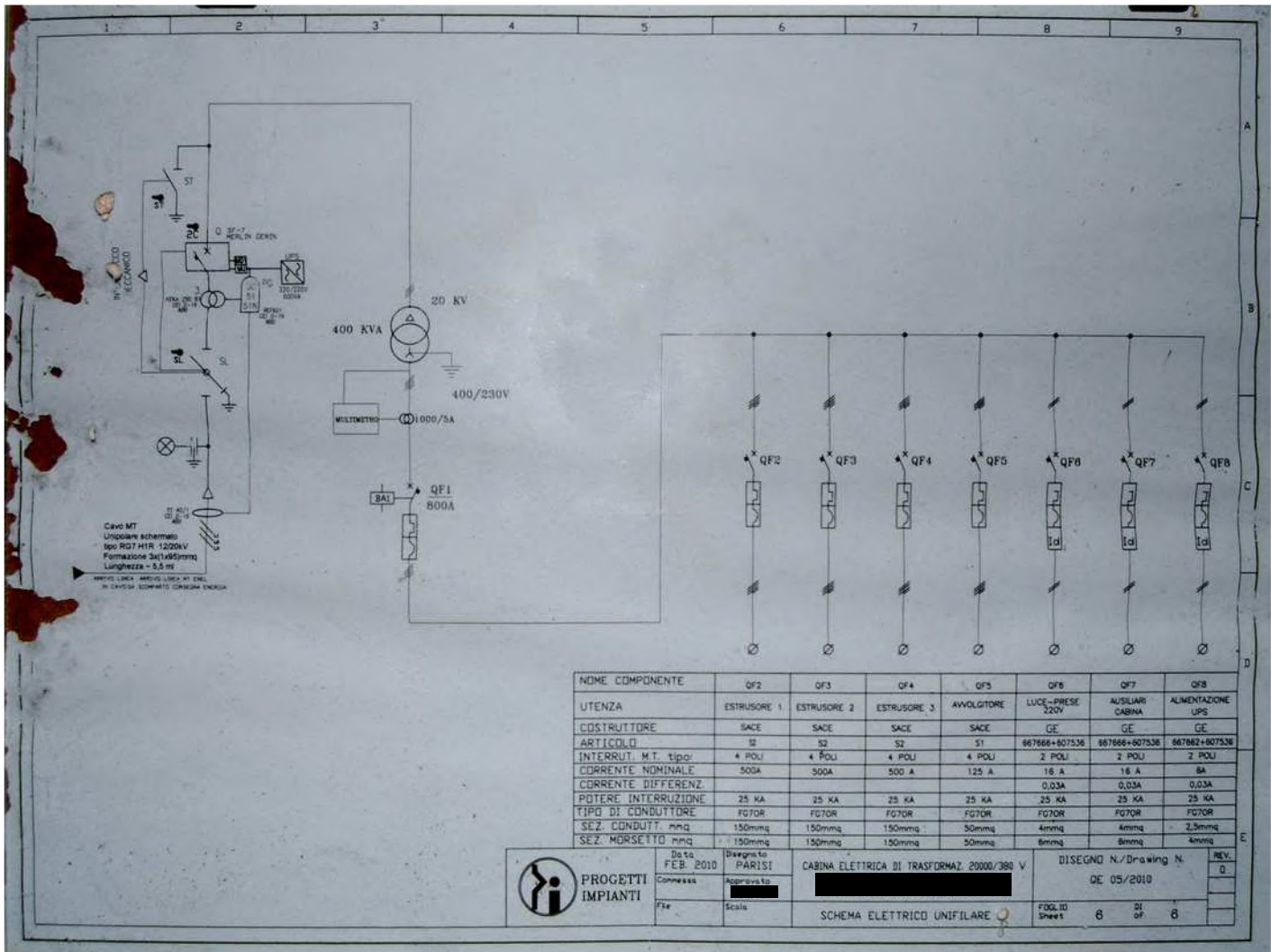
- **Uffici, viste interne**



- Cabina elettrica, vista dell'esterno dal piazzale.



- Cabina elettrica, schema d'impianto.



- **Cabina elettrica**, vista degli interni.



- **Compendio / Lotto**, visto dalla strada Diramazione viaria D.



• Criteri e procedimento di stima

La valutazione dei cespiti è stata effettuata con il metodo del Market Comparison Approach (**MCA**), metodo che consente di stimare il valore di un immobile mediante il confronto tra lo stesso ed altri immobili simili presi a confronto e contrattati in tempi non troppo lontani e di prezzi e caratteristiche noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare.

Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

Il metodo prevede il confronto delle caratteristiche tecnico-economiche dell'immobile da stimare con quelle degli immobili simili e si basa sul principio che stabilisce che il mercato fisserà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo con cui ha fissato i prezzi degli immobili simili presi a confronto.

L'immobile oggetto della valutazione viene definito "**Subject**", mentre gli immobili presi a confronto vengono definiti "**Comparabili**" (Comparabile 1, Comparabile 2, ecc.). Dopo avere rilevato i prezzi e le caratteristiche degli immobili simili a quello da valutare, si applicano una serie di aggiustamenti ai prezzi stessi, in modo da trasformare il comparabile nel subject per ottenere il prezzo corretto che è quello dell'immobile comparabile supposto con le caratteristiche del subject.

Applicando lo stesso ragionamento a tutte le caratteristiche immobiliari viene determinata l'incidenza di ogni singola caratteristica nella formazione del prezzo di una unità immobiliare. Applicando poi un aggiustamento al prezzo dei comparabili è possibile individuare il valore di mercato dell'immobile oggetto della stima, vale a dire del subject.

• Formule utilizzate per il calcolo dei prezzi marginali

(Il prezzo marginale di una caratteristica esprime la variazione del prezzo totale alla variazione della caratteristica stessa)

Prezzo marginale della caratteristica "**Data**"

$$P(\text{data}) = \text{Prezzo di vendita} * (-i / 12)$$

essendo i il saggio di variazione annuale del mercato immobiliare

Prezzo marginale della caratteristica "**Superficie**" in assenza di area esterna

$$P(\text{Sup}) = \text{Prezzo di vendita} / \text{Sup. commerciale}$$

dopo avere calcolato $p(\text{Sup})$ per ogni comparabile, si assume come prezzo marginale il minimo dei valori ottenuti $p(\text{Sup}) = p \text{ min.}$

Prezzo marginale della caratteristica "**Superficie**" in presenza di un'area esterna

$$P(\text{EST}) = (\text{Prezzo di vendita} * c) / S(\text{EST})$$

essendo

$S(\text{EST})$ = superficie del terreno in metri quadrati

c = rapporto complementare (tra il valore del terreno pt e quello del terreno + il fabbricato)



Anche in questo caso, dopo avere calcolato pt per ogni comparabile, si assume come prezzo marginale il minimo dei valori ottenuti $pt = p \min$.

Per la superficie commerciale si utilizza la seguente formula:

$$P (Sup) = [Prezzo di vendita * (1 - c)] / Sup. commerciale$$

Anche qui, dopo avere calcolato $p(Sup)$ per ogni comparabile, si assume come prezzo marginale il minimo dei valori ottenuti $p(Sup) = p \min$.

Prezzo marginale della caratteristica “Livello di Piano”

Il prezzo marginale $P (Liv)$ viene calcolato mediante il rapporto mercantile (RM) del livello di piano (che è un dato statistico di mercato, che può anche essere calcolato dal confronto tra i diversi comparabili).

Se il livello di piano del comparabile è maggiore del livello di piano del *subject* si utilizza la seguente formula:

$$P (Liv) = Prz MQ (comp.) * [- RM / (1-RM)]$$

Se il livello di piano del comparabile è minore o uguale del livello di piano del *subject* si utilizza la seguente formula:

$$P (Liv) = Prz MQ (comp) * (- RM)$$

• Highest and best use (HBU)

Nell'ambito del criterio di stima adottato tale parametro indica *il più conveniente e miglior uso* che darebbe il massimo profitto dal mercato immobiliare valutando i relativi benefici-costi ottenibili da una trasformazione d'uso dell'immobile. Nel caso in esame di vendita giudiziaria è però non ipotizzabile la possibilità di trasformazioni d'uso dell'immobile pertanto la sua destinazione è stata considerata quella attuale.

• Scelta dei comparabili

• Segmento di mercato

Contratti di compravendita di stabilimenti industriali (categoria catastale D/1 - Opifici), destinati ad uso produttivo, ubicati nel tessuto esistente della zona industriale di Giammoro del Comune di Pace del Mela (Me) e ricadenti in area D/1 – *Piani esecutivi esistenti* del P.R.G. Consortile ■■■ - con stessi indici, parametri urbanistici ed edilizi - con caratteristiche costruttive di *edifici a capannone*, realizzati dagli anni '70 ad oggi, ad una sola elevazione senza ascensore e in un normale stato di utilizzo.

• Localizzazione



Subject – immobile oggetto di stima, Via Diramazione viaria D



Comparabile 1 – immobile sito in Via Diramazione viaria D



Comparabile 2 – immobile sito in Via Diramazione viaria E





• Descrizione Comparabile 1



Fg.2 Part. 1960 –

Grande stabilimento industriale coevo al subject ma con un pessimo stato di conservazione delle strutture e con la copertura in Eternit.

Prezzo : 500.000,00 €

Tipo di dato:	atto pubblico di compravendita N. Repertorio - 1940230
Data del contratto:	03/2023
Motivazione d'acquisto:	non nota
Motivazione di vendita:	non nota
Parentela tra acquirenti e venditori:	no
Pagamento:	acconto+ mutuo bancario
Anno di costruzione:	1980 ca.
Conformità catastale:	conforme
Conformità urbanistica:	conforme
Conformità impiantistica:	conforme
Stato d'uso:	usato
Superficie commerciale:	4.525 mq
Area manovra autocarri:	sì
Palazzina uffici:	sì
Indice di prestazione energetica:	F
Note:	avanzato stato di obsolescenza



• Descrizione Comparabile 2



Fg.2 Part. 2234 – Comparabile 2
Piccolo stabilimento industriale di recente realizzazione in ottimo stato di conservazione e ottime condizioni di manutenzione.
Prezzo : 1.250.000,00 €

Tipo di dato:	atto pubblico di compravendita N. Repertorio - 2090774
Data del contratto:	11/2022
Motivazione d'acquisto:	non nota
Motivazione di vendita:	non nota
Parentela tra acquirenti e venditori:	no
Pagamento:	acconto + mutuo bancario
Anno di costruzione:	2000 ca.
Conformità catastale:	conforme
Conformità urbanistica:	conforme
Conformità impiantistica:	conforme
Stato d'uso:	semiusato
Superficie commerciale:	505 mq
Area manovra autocarri:	no
Palazzina uffici:	no
Indice di prestazione energetica:	F
Note:	manca di autonomia di spazi

• Tabella dati di stima

CALCOLO DELLE SUPERFICI COMMERCIALI

Superfici coperte calpestabili (100%)	Superficie lorda	1.055,00
	Superficie commerciale	1.055,00
Superfici pareti perimetrali esterne (100%)	Superficie lorda	46,45
	Superficie commerciale	46,45
Superfici pareti interne (100%)	Superficie lorda	9,50
	Superficie commerciale	9,50
Superfici scoperte - Giardini di ville / villini (10% fino ad un quintuplo della Sup. coperta; 2% per sup. eccedente)	Superficie lorda	6.780,00
	Superficie commerciale	579,99
	Superficie utile netta	1.055,00
	Superficie utile lorda	1.064,50
	Superficie commerciale	1.690,94



Saggio di variazione annuale del mercato immobiliare: -4,30%

N°	Descrizione	Comparable 1	Comparable 2	Subject
1	Descrizione comparabile	Fg.2 Part. 1960 - Grande stabilimento industriale coevo al subject ma in pessimo stato di conservazione e copertura in Eternit	Fg. 2 Part. 2234 - Piccolo stabilimento industriale di recente realizzazione in ottime condizioni di manutenzione.	
Dati del contratto				
2	Prezzo di vendita	€ 500.000,00	€ 1.250.000,00	
3	Data del contratto	15/03/2023	16/11/2022	22/12/2023
4	Differenziale [in mesi]	-9	-13	
5	Prezzo marginale	€ 1.791,67	€ 4.479,17	
6	Prezzo della caratteristica	-€ 16.125,03	-€ 58.229,21	
Superfici + Area Esterna				
7	Superficie commerciale [m²]	4.525,00	505,00	1.690,94
8	Differenziale	-2.834,07	1.185,94	
9	Area esterna [m²]	12.000,00	985,00	6.445,00
10	Differenza Area EST	-5555	5460	
11	Rapporto complementare	2,50	0,08	
12	Prezzo al m² Area Esterna	€ 104,17	€ 101,52	
13	Prezzo marginale Area EST	€ 101,52	€ 101,52	
14	Prezzo della caratteristica Area EST	-€ 563.943,60	€ 554.299,20	
15	Prezzo al m² Superficie	-€ 165,75	€ 2.277,23	
16	Prezzo marginale Superficie	-€ 165,75	-€ 165,75	
17	Prezzo della caratteristica Superficie	€ 469.746,27	-€ 196.568,73	
Livello di piano				
18	Piano	Terra	Terra	Terra
19	Accessori piano	Senza ascensore	Senza ascensore	Senza ascensore
20	Valore numerico piano	0	0	0
21	Differenziale	0,00	0,00	
22	Rapporto mercantile	0,000	0,000	
23	Rapporto mercantile utente	0,000	0,000	
24	Prezzo marginale	€ 0,00	€ 0,00	
25	Prezzo della caratteristica	€ 0,00	€ 0,00	



Impianti [Prezzo al m²]				
26	Elettrico, Idrico-Fognario, Climatizzazione uffici	Scadente	Normale	
27	Differenziale	-1,00	-2,00	
28	Costo a nuovo al m²	€ 90,00	€ 90,00	
29	Costo a nuovo	€ 407.250,00	€ 45.450,00	
30	Vetustà del servizio (anni)	50	1	
31	Vita utile del servizio (anni)	20	20	
32	Prezzo marginale	-€ 610.875,00	€ 43.177,50	
33	Prezzo della caratteristica	€ 610.875,00	-€ 86.355,00	
Costo di ristrutturazione [Prezzo al m²]				
34	Inserire un valore	Scadente	Buono	Normale
35	Differenziale	0,00	-9,00	
36	Prezzo marginale unitario	€ 100,00	€ 100,00	
37	Prezzo marginale	€ 452.500,00	€ 50.500,00	
38	Prezzo della caratteristica	€ 0,00	-€ 454.500,00	
Risultati parziali				
39	Prezzo corretto	€ 1.000.552,64	€ 1.008.646,26	
40	Prezzo corretto unitario al m²	€ 221,12	€ 1.997,32	
41	Prezzo corretto medio	€ 1.004.599,45	€ 1.004.599,45	
42	Scarto %	-0,40%	0,40%	
43	Scarto assoluto	-€ 4.046,81	€ 4.046,81	
Manutenzione interna				
44	Livello di manutenzione interna	Scadente	Buono	Normale
45	Valore numerico	0	2	1
46	Differenziale	1,00	-1,00	
Manutenzione esterna edificio				
47	Livello di manutenzione esterna	Scadente	Buono	Normale
48	Valore numerico	0	2	1
49	Differenziale	1,00	-1,00	
Area di manovra-Parcheggio				
50	Inserire un valore	Buono	Scadente	Normale
51	Valore numerico	2	0	1
52	Differenziale	-1,00	1,00	

Prezzi marginali delle caratteristiche qualitative del sistema di stima:

Manutenzione interna	-€ 1.348,94
Manutenzione esterna edificio	-€ 1.348,94
Area di manovra-Parcheggio	€ 1.348,94

Divergenza:	0,81%
Valore stimato (Media prezzi corretti):	€ 1.004.599,45
Valore rivisto in base a Sistema di Stima:	€ 1.004.599,45
Valore stimato (Arrotondato All'euro):	€ 1.004.599,00



• **Test di verifica**

I test di verifica dei prezzi corretti si basa sulla divergenza percentuale assoluta $d\%$. In linea teorica i prezzi corretti degli immobili di confronto devono coincidere, ma ciò è possibile solo monetizzando tutte le differenze nelle caratteristiche tecnico-economiche degli immobili comparati. Pertanto la presenza di prezzi divergenti si accetta mediante l'analisi della divergenza percentuale assoluta $d\%$, posta come rapporto tra prezzo massimo e il prezzo minimo fratto prezzo minimo, e si valuta che essa sia inferiore o uguale al 5%.

divergenza $d\% = 0,81\%$

• **Sintesi di stima**

Il più probabile **valore in libero mercato** atteso è:

valore arrotondato = **1.005.000,00 €**

• **Riduzioni**

A tale valore non vengono detratti costi per insolvenze, non avendone riscontrate, solo il costo di regolarizzazione per difformità della parte aggiunta alla tettoia metallica lato Nord – generante un volume chiuso ritenuto non sanabile per violazione del regime normativo delle distanze – verosimilmente computabile a corpo nella misura di 5.000,00 €.

Il valore desunto è così derivato da prezzi di compravendita del libero mercato senza pregiudizievoli, nel caso in esame, trattandosi di **vendita forzata** e quindi rivolta ad un pubblico sostanzialmente diverso dal primo si applica, ai sensi dell'art. 568 c.p.c. come modificato dalla legge 132/2015, una riduzione per l'assenza di garanzia per vizi del bene; in questo caso tale **riduzione si applica del 5%** e si decide di non inficiare ulteriormente il prezzo del bene per la ricercatezza della sua condizione d'uso nel panorama del mercato immobiliare produttivo dell'area.

Pertanto il **prezzo a base d'asta** viene quantificato in:

950.000,00 € (novecentocinquantamila euro)

• **Riesame con altri metodi**

Avendo a disposizione i dati OMI ed il canone di affitto attuale concordato si procede al riesame con il metodo di **confronto diretto** e di **capitalizzazione del reddito**:

Valore per **confronto diretto** = € 550,00 x 0,93 x 1.690,94 m² = € 864.913,25

Valore per **capitalizzazione** = € (15.600,00 / 1,50) x 100 = € 1.040.000,00

Valore stimato (arrotondato all'euro) = (V.c.d. + V.c.r.) / 2 = € 952.457,00

con:

Valore minimo OMI (1° semestre 2023)	€ 440,00
Valore massimo OMI (1° semestre 2023)	€ 660,00
Valore medio unitario di mercato (€/m ²)	€ 550,00



COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE

N°	Descrizione	Coefficiente
1	IMPIANTO DI CLIMATIZZAZIONE ESTIVA - Impianto autonomo parziale	1,01
2	IMPIANTO DI RISCALDAMENTO - Impianto autonomo	1,05
3	FINITURA - Superiore	1,10
4	FINESTRATURA - Con vetri ordinari	0,98
5	EFFICIENZA ENERGETICA - Classe F	0,96
6	ARREDAMENTO - Semi-arredato	1,02
7	PARCHEGGI COMUNI - Posti auto pari al numero delle unità immobiliari	1,05
8	SERRAMENTI ESTERNI - Con tapparelle avvolgibili in plastica o metallo	0,98
9	VETUSTA' - Età da 21 a 40 anni	0,80
10	IMPIANTO CITOFOONICO - Videocitofono	1,01
Coefficiente globale		0,93

questi ultimi riferiti a tutto il compendio in esame (capannone + ed. uffici + area esterna) e con un saggio di capitalizzazione:

Saggio ordinario medio per centro di grandi dimensioni	0,50	4,50	
Saggio ordinario medio per centro di medie dimensioni	1,50	5,50	1,50
Saggio ordinario medio per centro di limitate dimensioni	2,00	6,00	

per un canone concordato d'affitto mensile di € 1.300,00 portati in compensazione con i costi di manutenzione delle aree.

Tali valori di riesame servono a verificare e ad allineare il valore sopra prodotto dal MCA e sono da intendersi medi anche se indicativi della condizione del compendio in stima.

• Conclusioni

Il sottoscritto ingegnere Matteo Calabrò con studio in [redacted] [redacted] iscritto all'Albo degli Ingegneri di Messina [redacted] dopo un'attenta indagine nel locale mercato immobiliare ed un attento riesame del valore raggiunto,

dichiara

che il più probabile valore di mercato del cespite appena descritto è attualmente pari a:

950.000,00 € (diconsi euro novecentocinquantamila/00)

Le procedure di stima sono conformi ai principi e procedimenti funzionali delle norme UNI/PdR 53:2019 e UNI 11612/2015.

Tanto doveva relazionare il sottoscritto per l'espletamento dell'incarico.

Barcellona Pozzo di Gotto, lì 05/01/2024

Il Tecnico

Ing. Matteo Calabrò



Allegati

• Allegati in copia alla presente:

- **Certificazione APE**
- **Certificati catastali**
 - Visura immobile Fg. di mappa 2 particella 266, catasto Fabbricati;
 - Visura immobile Fg. di mappa 2 particella 266, catasto Terreni;
 - Visura immobile Fg. di mappa 2 particella 2100, catasto Terreni;
 - Visura immobile Fg. di mappa 2 particella 2098, catasto Terreni;
 - Visura planimetrica Fg. di mappa 2 particella 266, catasto Fabbricati;
 - Estratto di mappa delle particelle.
- **Estratto delle Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.) del PRG Consortile** 
- **Atto di vendita del 15/12/2000**
- **Atto di vendita del 16/10/2009**
- **Concessione edilizia 53/81 – Atti, Relazione e Progetto, Richiesta e Concessione**
- **Autorizzazione edilizia 21/01 – Atti, Relazione e Progetto, Autorizzazione**

