

**RELAZIONE DI STIMA DEL COMPLESSO INDUSTRIALE
SITO IN GIAMMORO – PACE DEL MELA (ME)**

PROCEDIMENTO FALLIMENTARE N. 9/2009 R.G.F. DELLA SOCIETÀ [REDACTED]
[REDACTED]

CURATORE : AVV. ADELE ROSELLI

AGGIORNAMENTO



Il C. T. U.

Arch. Marilia Iacopino

Indice

1. Premessa	pag. 2
2.Scopo della stima	pag. 3
3.Svolgimento delle operazioni peritali	pag. 6
4.Provenienza dei beni	pag. 10
5.Descrizione degli immobili	pag. 13
6. Metodo di valutazione	pag. 27
7. Conclusioni	pag. 44

Appendici

- A Verbalì delle operazioni peritali**
- B Documentazione fotografica**
- C Rilievi planimetrici degli immobili e planimetria generale con divisione in due lotti**

Allegati

- 1 Documentazione catastale e ipotecaria**
- 2 Documentazione comune**
- 3 Nota Spese e Competenze**



RELAZIONE DI STIMA

Ill.ma Dott.ssa [REDACTED] Giudice Delegato presso il Tribunale di Barcellona P.G.

- Sezione fallimentare –

1. PREMESSA

Con mandato (giusta mail del 18/04/2017), il Curatore Fallimentare, Avv. [REDACTED], nominava la sottoscritta Arch. Marilia Iacopino, [REDACTED], esperto consulente nel procedimento n° 9/2009 – Sezione Fallimentare – re [REDACTED] ndoLe di procedere all'aggiornamento della perizia estimativa degli immobili de [REDACTED] Pace del Mela.

Nello specifico si tratta di verificare all'attualità i valori assegnati nella relazione di stima redatta dall'ing. La Malfa nell'anno 2012, riferita agli immobili relativi al [REDACTED]

Il consulente, pur facendo espresso riferimento alla documentazione esistente nel corpo della prima perizia di stima, ha proceduto ulteriormente ad esperire tutte le indagini ritenute necessarie per l'identificazione degli immobili, ha acquisito la documentazione catastale (visure e planimetrie) presso l'Agenzia del Territorio di Messina, ha accertato lo stato di conservazione del complesso ed ha effettuato indagini di mercato al fine di procedere alla rideterminazione del valore di stima dell'immobile di proprietà della [REDACTED]

Pertanto, dopo aver assunto l'incarico, si procedeva in presenza del curatore fallimentare, alle operazioni peritali, effettuando diversi sopralluoghi ove sono ubicati gli immobili della società suddetta. Ciò al fine di verificare lo stato di consistenza e conservazione dei beni da stimare, effettuando misurazioni, rilievi planimetrici e fotografici.

Indi si procedeva allo studio ed alla stesura della presente relazione tecnica che qui di seguito viene descritta.

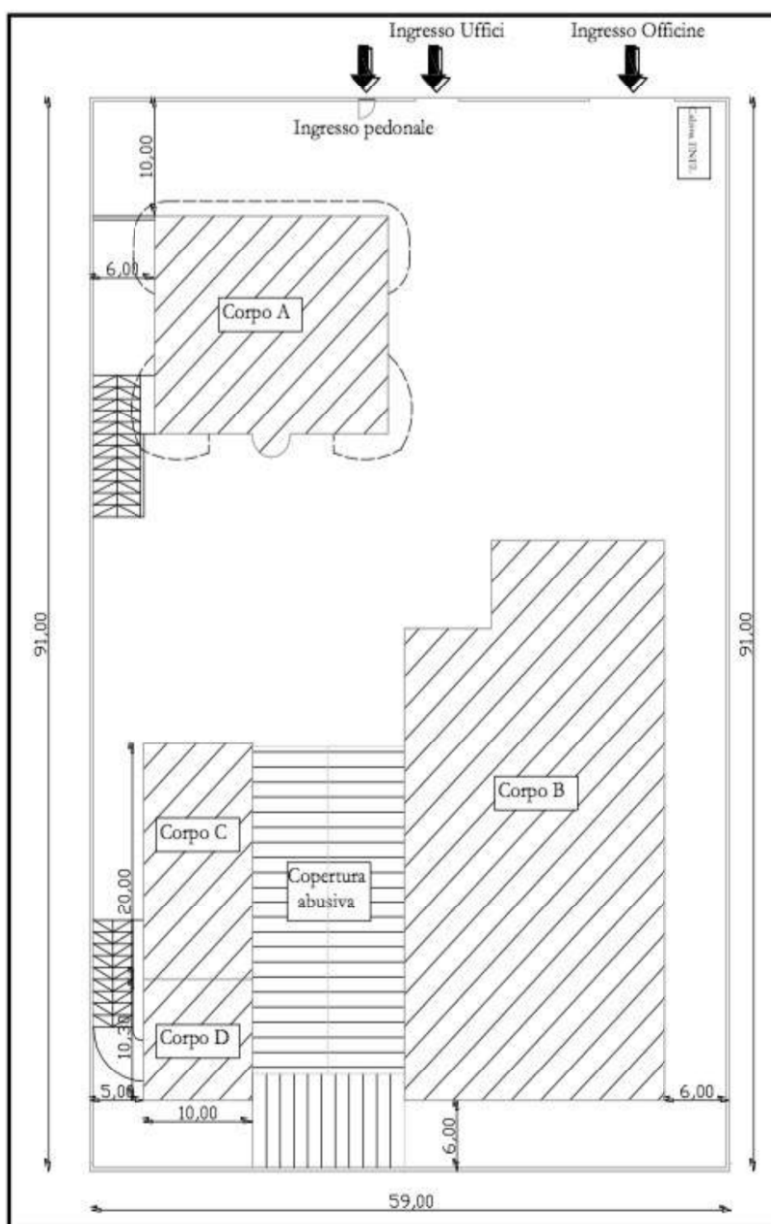
2. SCOPO DELLA STIMA

Scopo della presente perizia è quello di aggiornare il valore degli immobili di proprietà della fallita società [REDACTED] rispetto alla perizia estimativa redatta dall'Ing. La Malfa in data 17/09/2012, al fine di determinare il più probabile valore di mercato del complesso immobiliare suddetto da porre a base d'asta per la vendita dei beni al pubblico incanto.

2.1 OGGETTO DELLA STIMA

La stima della presente perizia riguarda il complesso industriale [REDACTED] nella zona industriale A.S.I., località Giammoro del Comune di Pace del Mela (ME). Il lotto di proprietà [REDACTED] al proprio interno 4 corpi di fabbrica (che verranno descritti separatamente nei paragrafi successivi) così distinti:

- **CORPO A:** Palazzina uffici a servizio del lotto industriale;
- **CORPO B:** Officine di lavoro;
- **CORPO C:** Magazzino;
- **CORPO D:** Locali Mensa e spogliatoio



L'intero lotto è recintato lungo tutto il perimetro con muri di contenimento. Su detto muro di contenimento è posto un muro di cinta perimetrale sopraelevato da una ringhiera metallica antintrusione a garanzia della sicurezza. Sul lato nord sono presenti n. 2 cancelli scorrevoli con automazione, le cui rispettive larghezze di mt.8,00 e 4,00 permettono l'accesso veicolare al piazzale esterno, anche ai mezzi pesanti, mentre un piccolo cancello della larghezza di mt. 1,00 permette l'accesso pedonale.



3. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Per l'espletamento dell'incarico affidato, la sottoscritta C.T.U. ha svolto diversi sopralluoghi nella sede del complesso industriale, di proprietà [REDACTED] previo accordo con la curatrice fallimentare Avv. [REDACTED], coadiuvata da un tecnico di fiducia. Inoltre venivano effettuate indagini presso diversi uffici (Catasto, Conservatoria Registri immobiliari, Uffici Tecnici Comunali, Uffici A.S.I., etc). Infine venivano svolte indagini di mercato dirette presso Agenzie Immobiliari di zona e indirette attraverso le fonti dell'O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare).

I sopralluoghi e le indagini compiute sono state così articolate :

- 26.01.2018 : inizio delle operazioni peritali con accertamento sulla consistenza e stato dei luoghi del primo edificio (Corpo A) del complesso industriale;
- 23.05.2018 : proseguo delle operazioni peritali con accertamento sulla consistenza e stato dei luoghi degli edifici (Corpo B e Corpo D) del complesso industriale;
- 6.07.2018 : proseguo delle operazioni peritali con accertamento sulla consistenza e stato dei luoghi degli edifici (Corpo C) del complesso industriale;
- 10.09.2018 : si effettuavano ulteriori sopralluoghi al fine di accertare le cause e i danni subiti nel Corpo A del complesso industriale;
- 24.09.2018 : si proseguivano i sopralluoghi al fine di accertare le cause e i danni subiti nel Corpo D del complesso industriale;

Successivamente agli accertamenti di cui sopra, venivano effettuate indagini presso diversi uffici (Catasto, Conservatoria Registri immobiliari, Uffici Tecnici Comunali, Uffici A.S.I., etc) per acquisire tutti i dati tecnici necessari. Infine venivano svolte indagini di mercato dirette presso Agenzie Immobiliari di zona e indirette attraverso le fonti dell'O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare).

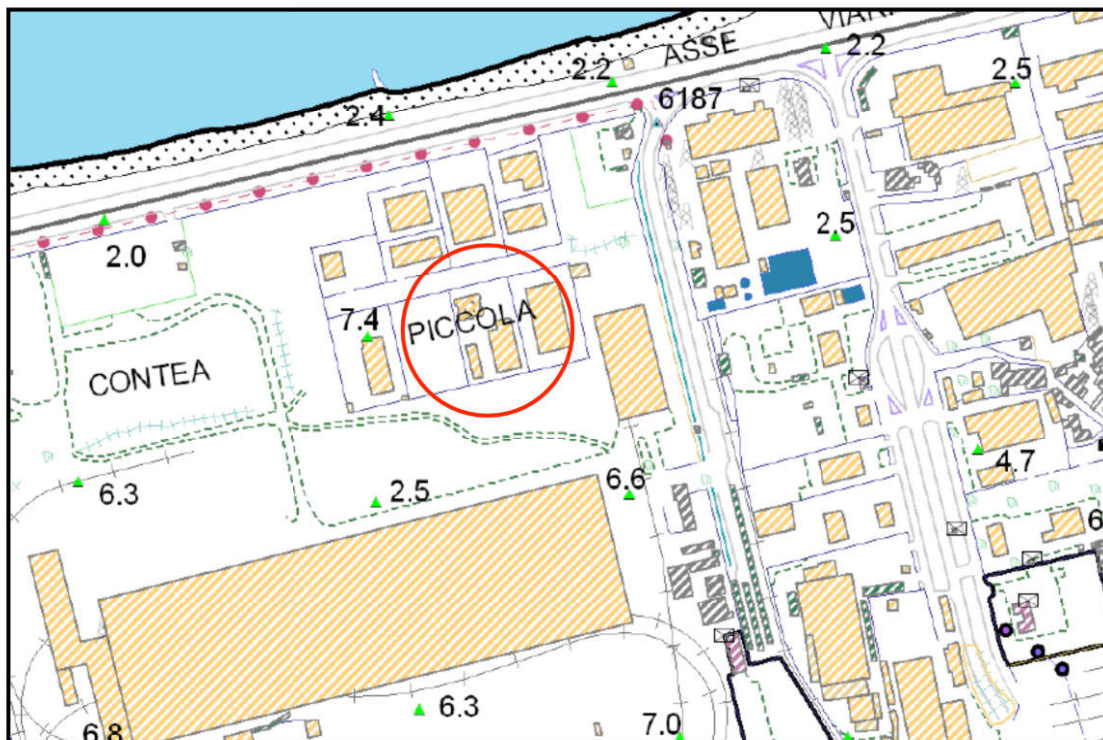
[REDACTED]

3.1 DESCRIZIONE DELLA ZONA IN CUI SONO UBICATI GLI IMMOBILI

Il complesso industriale, di proprietà [REDACTED] [REDACTED] cato nella fascia costiera del territorio comunale di Pace del Mela, si trova all'interno del comprensorio industriale A.S.I. dello stesso Comune, distante circa 250 metri dalla battigia .Ricade nell'ambito del Piano A.S.I. al lotto n. 53 della tav.18 del Piano Regolatore Consortile dell'Agglomerato Monforte – Barcellona P.G., particolare Milazzo – Monforte San Giorgio.

Il lotto ha forma quadrangolare ed è pianeggiante, con lunghezza pari a 91,00 metri e larghezza pari a 59,00 metri, per un'estensione totale è di complessivi mq. 5.394, ed è identificato al N.C.E.U. al foglio n. 1 part. 769 del Comune di Pace del Mela e confina:

- a sud con l'acciaieria [REDACTED] [REDACTED];
- ad ovest con il lotto n. 10 di altra ditta;
- ad est con il lotto n. 8 di altra ditta;
- a nord con la strada che collega con il resto della viabilità del comprensorio industriale.



Carta tecnica regionale

[REDACTED]



Immagini satellitari con identificazione degli immobili oggetto di stima





I corpi di fabbrica all'interno del lotto rispettano le distanze minime dal ciglio stradale (10m) e dai confini di proprietà (metà dell'altezza degli edifici e comunque non inferiore a 5,00 m) previste negli articoli 20.1 e 20.3 delle Norme Tecniche di Attuazione emanate dal Consorzio per l'Area di Sviluppo Industriale della Provincia di Messina (A.S.I.)

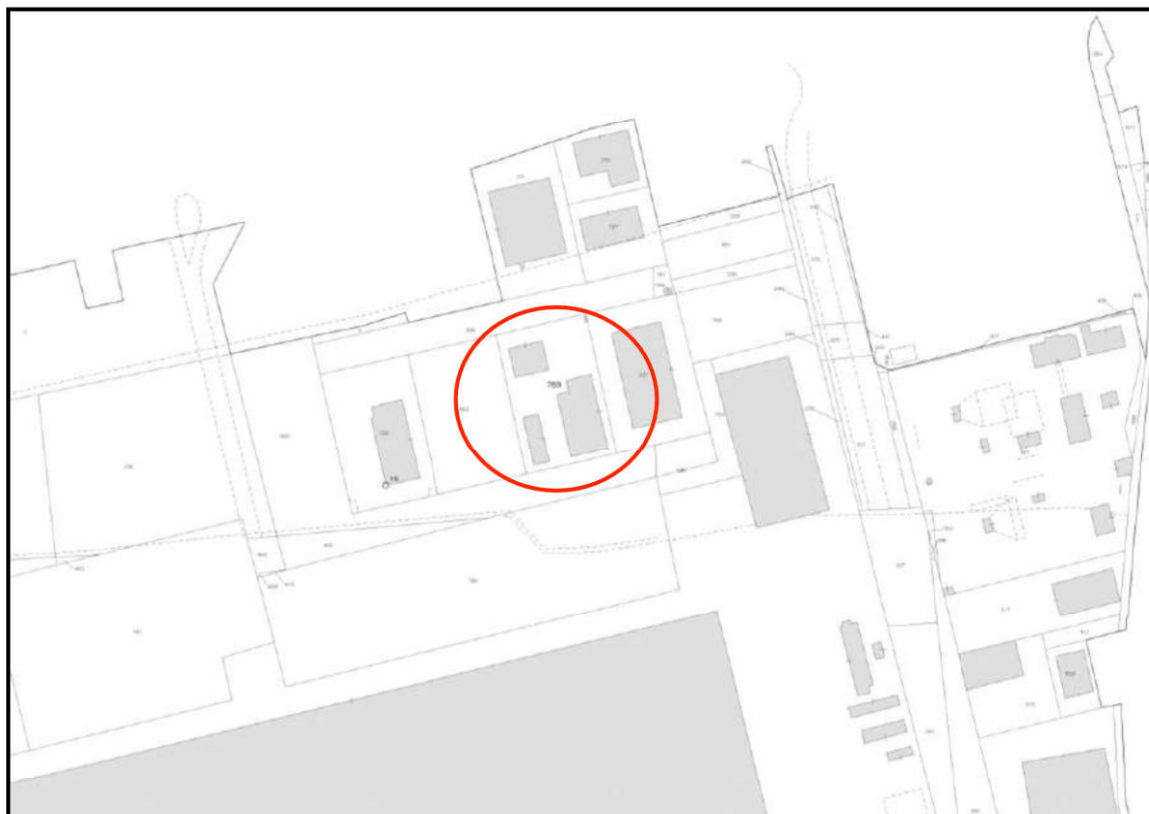


Immagini del lotto oggetto di stima (sopra) e della strada di accesso (sotto)





Stralcio del piano regolatore consortile dell'A.S.I. con indicazione del lotto oggetto di stima



Estratto di mappa con indicazione degli immobili oggetto di stima



4. PROVENIENZA DEI BENI

In data 09/05/2002, con atto rogato dal notaio [REDACTED] n. di rep. 21274, raccolta n. 6821, sono stati acquistati da [REDACTED] qualità di amministratore unico e legale rappresentante della società [REDACTED] i beni immobili, oggetto della presente stima, dal Consorzio per l'Area di Sviluppo Industriale della Provincia di Messina, con il vincolo di realizzare esclusivamente uno stabilimento per l'impianto di carpenteria metallica ed impianti industriali.

Estremi catastali e intestatari

Gli immobili si identificano come segue :

IDENTIFICAZIONE CATASTALE							
Comune di PACE DEL MELA – Provincia di MESSINA – Catasto Terreni							
N. ordine	Dati identificativi			Dati di classamento			
	Foglio	Particella	Sub	Qualità	Superficie (mq)	RD	RA
1	1	769		ENTE URBANO	5394		

Dalle visure catastali aggiornate (Allegato 1) si evidenzia come l'immobile in esame, risulta attualmente intestato a:

INTESTATARIO		
Dati anagrafici	Codice Fiscale	Diritti e oneri reali
[REDACTED]		Proprietà per 1/1

Il lotto al momento dell'acquisto era identificato con la particella n. 554. Successivamente, in data 02/10/2007 è stato presentato un nuovo tipo mappale per l'inserimento in mappa degli immobili realizzati e di conseguenza è stato soppresso l'identificativo originario (554), assegnando una nuova particella, la n. 769.

Non risulta completata però, la procedura DOCFA di accatastamento dell'immobile presso l'Agenzia del Territorio, necessaria per classificare i singoli corpi di fabbrica, depositare le relative planimetrie ed assegnare le rendite. Per tale motivo il lotto risulta **erroneamente** censito al Catasto Terreni e non al Catasto Fabbricati.

[REDACTED]

Ispezioni ipotecarie

Sono state effettuate tramite il servizio Telematico dell'Agenzia del Territorio ispezioni ipotecarie utili a verificare le trascrizioni, iscrizioni e annotazioni gravanti sul complesso [REDACTED]tima.

Poiché la part. 769 (identificazione attuale del lotto) risulta accatastata come **Ente Urbano**, l'ispezione ha avuto esito negativo: non risulta tra le particelle censite alla Conservatoria dei Registri Immobiliari.

Pertanto si è richiesta la visura ipotecaria relativa alla part. 554 (identificazione precedente del lotto), che ha evidenziato la presenza di dieci note (quattro trascrizioni e sei iscrizioni). L'ultima nota in ordine temporale risulta essere la trascrizione del 20/01/2009 con relativa annotazione del 03/11/2011. In definitiva non risulta nessuna nuova nota rispetto alla precedente relazione del 17/09/2012.

Per il dettaglio delle trascrizioni, delle iscrizioni e relative annotazioni si rimanda all'Allegato 1

[REDACTED]

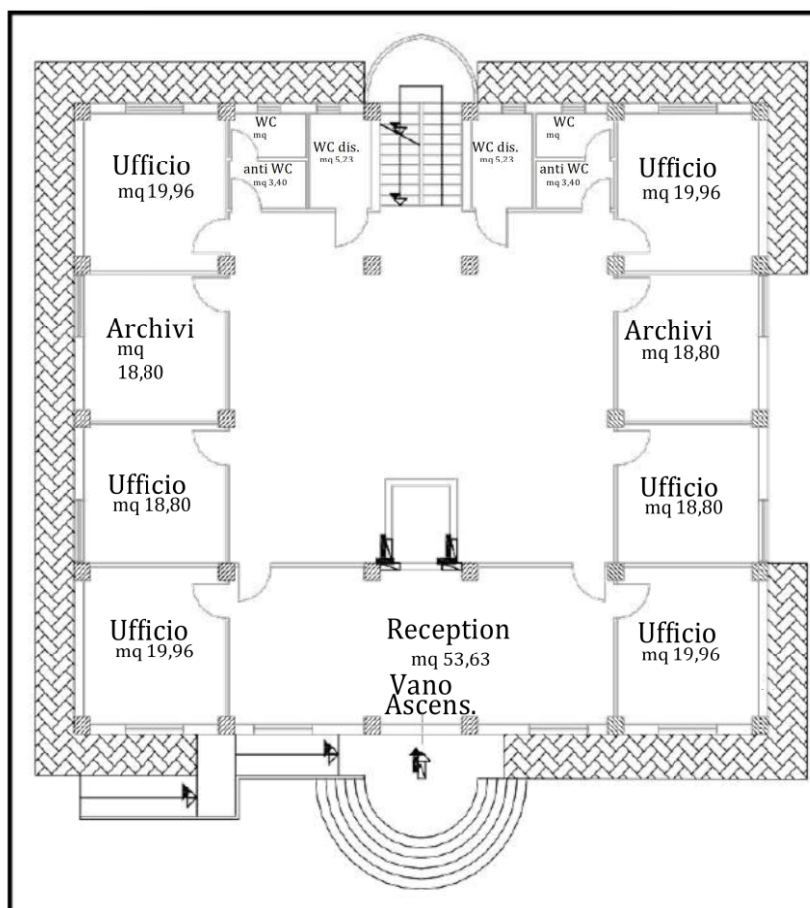
5. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

CORPO A: Palazzina Uffici - Centro Direzionale

Il Corpo A, adibito a palazzina uffici o centro direzionale , si articola su tre elevazioni fuori terra con copertura piana, accessibile e praticabile (lastrico solare), più il piano cantinato, totalmente interrato, destinato a garage-deposito. La struttura portante dell'intero edificio ,tipica di quelli in cemento armato, è realizzata con pilastri e travi, formanti telai con maglie quadrangolari chiuse sia in senso orizzontale che verticale. Le tamponature sono state eseguite in laterizi forati dello spessore di circa cm 30, rivestite sul lato esterno con intonaci del tipo civile e rifinite con tonachina, mentre le tramezzature, che delimitano internamente i diversi ambienti, con laterizi forati posti a coltello, dello spessore di cm 8. I solai, sia di copertura che di interpiano, sono del tipo in laterocemento gettati in opera. Il fabbricato presenta rifiniture esterne di tipo analogo a quelle comunemente usate per edifici destinati a civile abitazione e più precisamente: prospetti protetti con intonaco cementizio tradizionale e tinteggiatura per esterni. Attualmente, si trova allo stato rustico, infatti, è stata ultimata solamente la struttura portante e le divisioni interne. Non sono presenti le rifiniture, le aperture, gli impianti (ad eccezione di quelli relativi ai servizi igienici e ad una parziale intonacatura delle facciate esterne).



Il fabbricato, di forma regolare, quasi quadrato, è articolato da un corte interna con attorno ambienti che contengono i locali uffici, archivi, ecc.. Questa corte , una volta ultimata, sarebbe stata sormontata da una copertura piana in vetro (vedi sotto riportata la planimetria del piano terra). Le tre elevazioni f.t., sono collegate tra loro tramite una rampa di scale, che consente l'accesso anche al piano cantinato ed al lastrico solare attraverso un ascensore. Risulta realizzato solamente il vano per l'ascensore, che consentirà il collegamento tra i tre piani dell'edificio e si affaccerà, con la sua superficie vetrata, sul cortile interno. Risulta una distribuzione abbastanza funzionale degli ambienti, l'accesso avviene da una scalinata a forma circolare, posta sul lato stradale ed è presente anche una rampa per l'abbattimento delle barriere architettoniche, con pendenza minore del 10%. Rispetto al progetto assentito con la concessione edilizia e la successiva variante, vi sono delle difformità relative principalmente ad una diversa distribuzione interna degli ambienti ed a un diverso posizionamento delle aperture, soprattutto rispetto a quanto rappresentato nella variante, in cui erano previste delle finestre a nastro.



Allo stato attuale, al momento del sopralluogo, detto corpo A, presenta uno stato di conservazione e di rifiniture, diverso a rispetto a quanto già descritto ed accertato nel 2012.

Tali variazioni sinteticamente sono :

- i locali all'interno della palazzina del Corpo A ,più precisamente quelli distribuiti attorno all'atrio interno, in corrispondenza del piano terra e del piano cantinato, presentano evidenti danni generati da infiltrazioni di acqua piovana . Tali infiltrazioni sono dovute al fatto che l'atrio interno è a cielo aperto, mancando ancora la copertura vetrata prevista nel progetto.

Consistenti macchie di umidità sono presenti al piano terra nelle parti basse delle pareti e negli ambienti dell'atrio e maggiormente nel sottostante piano cantinato in corrispondenza del vano ascensore e negli ambienti adiacenti.

In conseguenza di questi sopraggiunti danni causati dalle infiltrazioni d'acqua, per aggiornare il valore venale dell'immobile (corpo A), si dovranno decurtare i relativi costi di ripristino, che saranno opportunamente determinati in fase di stima (vedi Cap. 5)



Corte interna : vista del vano ascensore



Corte interna



Piano cantinato : segni evidenti di infiltrazioni d'acqua



CORPO B: Officine

Il corpo B è costituito da un capannone adibito ad officina di lavoro, ad un'elevazione f.t. , di una larghezza massima di mt. 24 ed una lunghezza massina di mt. 48, con un'estensione totale, di circa mq. 1080,00. La struttura portante è realizzata da:

- pilastri e travi perimetrali in c.a. con interasse di circa otto metri, ed un'altezza totale poco superiore ai 10,00 m;
- manto di copertura costituito da pannelli preverniciati e coibentati tipo sandwich.

Si accede attraverso cinque grandi aperture, che consentono un facile accesso ai mezzi di lavoro e che permettono agevoli spostamenti dei carichi . La pavimentazione è stata realizzata con uno strato di conglomerato cementizio armato con giunti di dilatazione, rifinito liscio con tre mani di vernice anti polvere, poggiato su una massicciata di pietrame accuratamente costipata e rullata.

E' dotato dei seguenti impianti realizzati a regola d'arte: impianto elettrico di tipo industriale a norma; impianto idraulico; rete fognante (acque bianche e nere); impianto antincendio esterno e impianto para-fulmine.



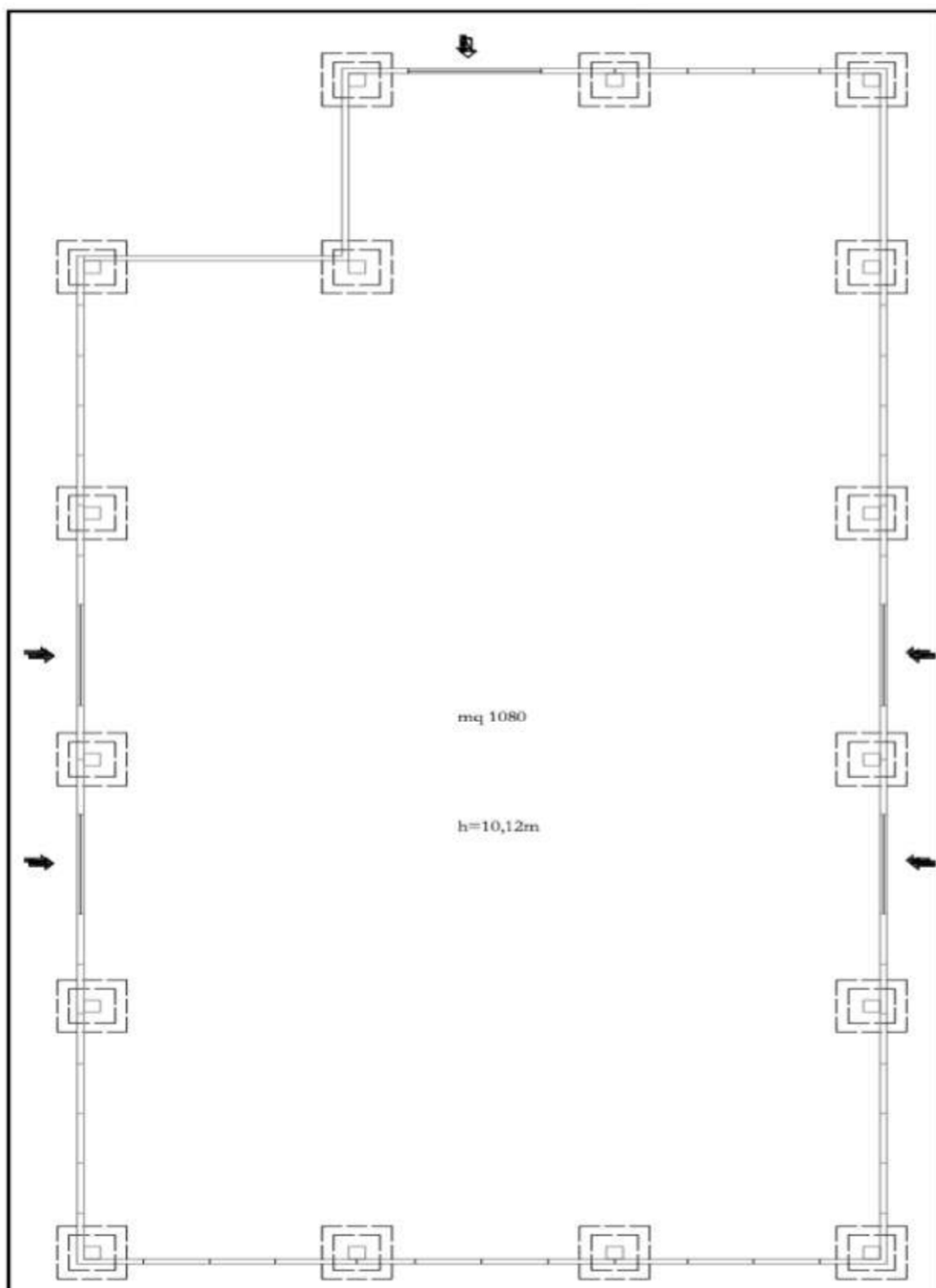
Oggi, detto corpo B, presenta uno stato di conservazione , che, rispetto a quanto già descritto ed accertato nel 2012, ha subito qualche variazione. Difatti si notano alcune infiltrazioni di acqua piovana provenienti dalla copertura che hanno determinato nelle strutture macchie di umidità(vedi foto sotto).

In conseguenza di questi sopraggiunti danni causati dalle infiltrazioni d'acqua, per aggiornare il valore venale dell'immobile (corpo B), si dovranno decurtare i relativi costi di ripristino, che saranno opportunamente determinati in fase di stima (vedi Cap. 5)



Copertura : segni di infiltrazioni d'acqua





Planimetria del capannone destinato ad officina di lavoro



CORPO C: Magazzino

Il corpo C è utilizzato come magazzino e deposito attrezzi per la lavorazione metalmeccanica, Ha un'elevazione f.t., con una larghezza di mt. 10 ed una lunghezza di mt. 20 e di un'estensione totale di mq. 200,00.

E' realizzato con una struttura portante così distinta :

1. pilastri perimetrali in profilati HE, distanziati di mt. 9,80, con interasse di mt. 5,00 ed un'altezza di circa mt. 10,00 dal piano di imposta dei pilastri al punto medio delle falde, con piastra terminale saldata per l'ancoraggio con tirafondi alla trave di fondazione realizzata in conglomerato cementizio armato;
2. capriate costituite da profilati IPE con collegamenti bullonati sia al colmo che al livello di gronda;
3. arcarecci in profilati IPE regolarmente distanziati;
4. manto di copertura costituito da pannelli preverniciati e coibentati tipo sandwich, con doppio strato di lamiera, dello spessore di mm 0,10, di cui quello superiore grecato, mentre quello inferiore liscio.

Si accede da una porta metallica scorrevole con portellone per consentire l'accesso sia pedonale che veicolare al magazzino. La pavimentazione è stata realizzata, con uno strato di conglomerato cementizio armato con giunti di dilatazione, rifinito liscio con tre mani di vernice anti polvere, poggiato su una massicciata di pietrame accuratamente costipata e rullata.

E' dotato dei seguenti impianti: impianto elettrico di tipo industriale a norma; impianto idraulico e rete fognante (acque bianche e acque nere) e impianto antincendio esterno e impianto para-fulmine.



Si precisa che rispetto alla concessione edilizia n. 27/2001 rilasciata, non è stata realizzata la parte, di mq. 20 circa, riservata ad uffici e relativi servizi igienici del responsabile del magazzino. Quindi l'ambiente del magazzino risulta essere di un unico vano della superficie di 200 mq.



Magazzino C : veduta esterna



Magazzino C : veduta interna



Oggi, detto corpo C, presenta un diverso stato di conservazione ; rispetto al 2012 si sono verificate alcune infiltrazioni di acqua localizzate in corrispondenza degli infissi a nastro sulla parete laterale a confine lato ovest (vedi foto sotto).

In conseguenza di questi sopraggiunti danni causati dalle infiltrazioni d'acqua, per aggiornare il valore venale dell'immobile (corpo C), si dovranno decurtare i relativi costi di ripristino, che saranno opportunamente determinati in fase di stima (vedi Cap. 5)



Parete magazzino lato ovest



Infiltrazioni d'acqua provenienti dagli infissi a nastro





Planimetria del capannone destinato a magazzino



CORPO D: Mensa e spogliatoi

Il corpo D, destinato a mensa-spogliatoio, è ad un'elevazione fuori terra con un piano totalmente interrato, adibito a deposito. Il fabbricato ha copertura piana, non accessibile nè praticabile.

L'edificio presenta delle caratteristiche intrinseche simili a quelle della palazzina per uffici, che sono:

1. struttura portante intelaiata, realizzata con pilastri e travi formanti telai con maglie quadrangolari chiuse sia in senso orizzontale che verticale;
2. tamponature eseguite in laterizi forati dello spessore di circa cm. 30, mentre le tramezzature con laterizi forati posti a coltello, dello spessore di cm. 8;
3. solai, sia di copertura che di interpiano del tipo in laterocemento gettati in opera;
4. rifiniture esterne simili a quelle usate per edifici destinati a civile abitazione e più precisamente prospetti rifiniti con intonaco cementizio tradizionale e tinteggiatura per esterni.

Si sviluppa su due piani. Il piano terra è suddiviso in due zone: una in cui sono presenti i servizi igienici e le docce, l'altra in cui si trovano i locali utilizzati come mensa, spogliatoio e un angolo cucina. L'accesso avviene tramite un ingresso che consente di raggiungere entrambe le zone dell'edificio. Tutti i vani, di altezza interna di mt. 2,90, sono dotati di finestrate tranne i disimpegni e l'angolo cucina.



Al piano cantinato si accede tramite la rampa di accesso esterna ,mentre non esiste alcun altro collegamento diretto con il piano terra. Le rifiniture esterne non sono di particolare pregio architettonico, gli infissi sono in alluminio, come le porte interne.

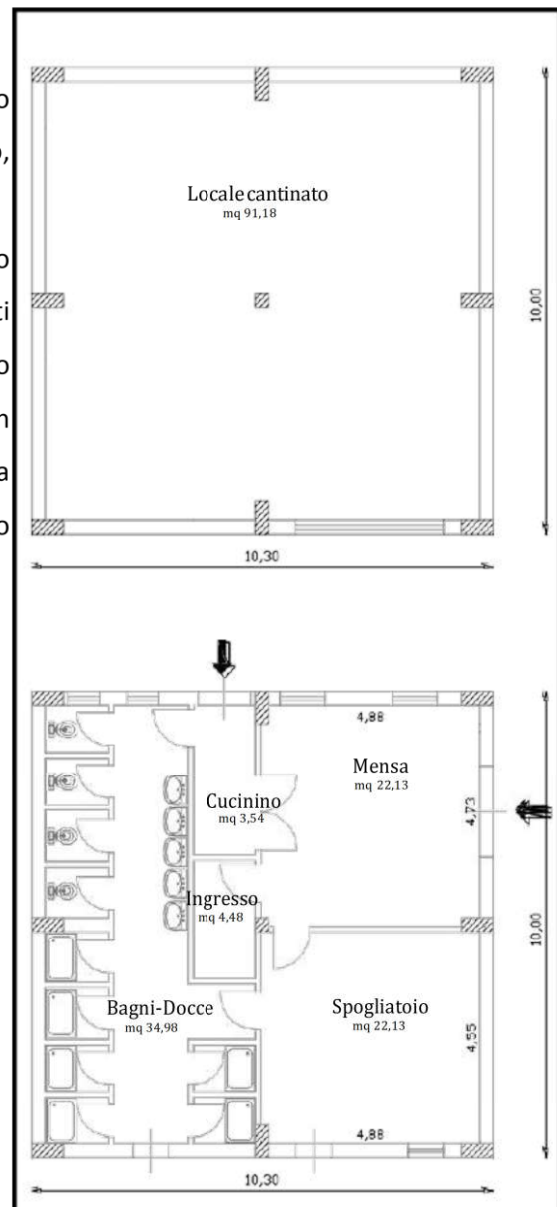
All'interno la pavimentazione è in gres porcellanato di dimensioni (5 x 10), le pareti delle stanze sono tinteggiate con idropittura di colore bianco, mentre quelle dell'angolo cucina e dei servizi igienici sono piastrellate.

I servizi igienici sono dotati dei pezzi sanitari standard (lavabo, vaso e doccia).

L'edificio è dotato di impianto elettrico, idraulico e igienico sanitario, ma questi, non essendo utilizzati da qualche anno, necessitano di interventi di verifica e/o sostituzione.

In seguito agli accertamenti eseguiti sull'immobile, risultano alcune difformità rispetto agli elaborati progettuali assentiti con concessione edilizia n. 17/2002, relative ad un diverso posizionamento di aperture interne, (non era previsto un collegamento diretto tra spogliatoi e docce), ed esterne. La superficie lorda del piano terra e del piano cantinato dell'edificio è di mq. 97,30 ciascuno.

Piano cantinato



Pianta piano terra

Oggi, detto corpo D presenta un diverso stato di conservazione; rispetto al 2012 si sono verificate alcune infiltrazioni di acqua piovana provenienti dal solaio piano di copertura in c.a. e laterizi con evidenti macchie di umidità ai soffitti e pareti (vedi foto sotto).

In conseguenza di questi sopraggiunti danni causati dalle infiltrazioni d'acqua, per aggiornare il valore venale dell'immobile (corpo D), si dovranno decurtare i relativi costi di ripristino, che saranno opportunamente determinati in fase di stima (vedi Cap. 5)



Servizi igienici : macchie evidenti di infiltrazioni



6. METODO DI VALUTAZIONE

Considerazioni introduttive

La presente perizia integrativa riguarda il complesso industriale [REDACTED] cui al fallimento n.9/2009 R.G.F. Ha lo scopo di determinare il valore venale attuale degli immobili per la vendita di detti beni all'asta.

Oltre alla valutazione del valore venale suddetto, si terrà conto anche della quantificazione dei danni subiti a causa del deterioramento degli edifici in questo lasso di tempo (dal 2012 al 2018) poiché gli immobili sono rimasti inutilizzati e privi di manutenzione fino ad oggi.

6.1 METODO PRESCELTO

Fermo restando valido tutto quanto espressamente riportato nella precedente perizia alla quale si rimanda riguardo la consistenza degli immobili e la loro suddivisione in lotti per procedere all'esecuzione della vendita immobiliare, l'aggiornamento consisterà nella valutazione dei beni, considerando anche l'attuale situazione finanziaria economica del paese.

Ciò premesso, il sottoscritto consulente considera efficace il metodo utilizzato nella precedente perizia, criterio particolarmente indicato nel caso in esame rispetto alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del complesso industriale ed agli obiettivi della stima stessa.

Vengono recepite dunque come congrue e giuste le **valutazioni di stima riferite all'anno 2012** (anno di stesura della precedente perizia).

Poiché sono trascorsi diversi anni dall'ultima valutazione, si rende necessario oggi aggiornare la stessa, rivisitando lo stato dei luoghi, al fine di accertare il loro effettivo stato di conservazione, manutenzione e/o degrado. Pertanto il metodo di stima scelto dal sottoscritto consulente sarà quello del **metodo di comparazione diretta o sintetico – comparativa unito alla valutazione dei costi necessari** per far fronte alle eventuali mancanze nei lavori di manutenzione e conservazione degli immobili in oggetto.

L'aggiornamento si rende ovviamente necessario anche per determinare i nuovi valori venali di mercato; non è difatti da sottovalutare che in questo lasso di tempo (2012-2018) vi è stata un'oggettiva mutazione delle condizioni del mercato immobiliare.

Per pervenire al richiesto giudizio di stima, che deve essere **oggettivo** e generalmente valido è disponibile nell'estimo urbano il **"criterio del valore di mercato"**, solitamente con applicazione del **metodo di comparazione diretta o sintetico - comparativa**.

Le stime per comparazione diretta (*stime sintetiche*) sono prevalentemente utilizzate per questo tipo di immobili. Detto metodo per comparazione consiste nella ricerca del valore commerciale di immobili simili a

quelli oggetto di stima, per ubicazione (nello stesso Comune), destinazione e di cui è già stata definita la libera contrattazione. Si adottano dunque valori unitari che costituiscono l'espressione sintetica di un'indagine di mercato effettuata anche accedendo a fonti informative indirette, di cui peraltro, si conoscono sia le modalità di misura della consistenza, i criteri di zonizzazione adottati, la scansione cronologica impiegata e il tipo di fonti impiegato per realizzare la banca dati stessa.



6.2 FONTI UTILIZZATE

Le indagini effettuate al fine di reperire le informazioni necessarie e i dati da utilizzare per le analisi estimative e comparative hanno riguardato lo studio delle fonti dirette e indirette:

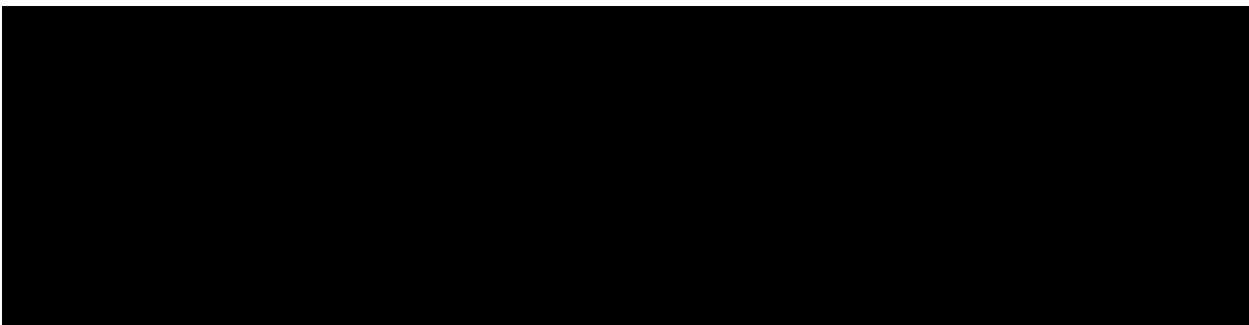
FONTI INDIRETTE

In particolare sono state prese in considerazione le seguenti fonti:

- Osservatorio dei valori Immobiliari dell'Agenzia del Territorio, relativamente al territorio di Pace del Mela e zone limitrofe (**OMI – L'Osservatorio del Mercato Immobiliare** cura la rilevazione e l'elaborazione delle informazioni di carattere tecnico- economico relative ai valori immobiliari, al mercato degli affitti e ai tassi di rendita e la pubblicazione di studi ed elaborazioni e la valorizzazione statistica degli archivi dell'Agenzia).
- Gli osservatori del mercato immobiliare forniti dalle principali agenzie del settore (<https://www.borsinoimmobiliare.it/>). Servizio reso disponibile grazie all'attività di raccolta dati di una rete di selezionati professionisti ed imprese legati alla filiera della compravendita e gestione degli immobili.
- Agenzie Immobiliari a carattere nazionale – (<https://www.immobiliare.it/> - <https://www.casa.it/>).

FONTI DIRETTE

Tali fonti sono costituite innanzitutto da testimoni , individuati fra gli operatori nel settore immobiliare locale.



6.3 SUPERFICI COMMERCIALI DEI VARI CORPI

Le superfici commerciali desunte per i singoli corpi sono le seguenti :

CORPO A: PALAZZINA UFFICI:

	Superficie effettiva (mq)	Parametro di incidenza	Superficie commerciale (mq)
Piano cantinato	385,84	0,30	115,75
Piano terra	309,53	1,00	309,53
Piano primo	309,53	1,00	309,53
Piano secondo	333,75	1,00	333,75
Balconi	66,10	0,25	16,52
Patio interno	76,31	0,35	26,71
Totale superficie commerciale			1111,79

CORPO B – OFFICINE: Superficie Commerciale mq **1080**.

CORPO C – MAGAZZINO: Superficie Commerciale mq **200**.

CORPO D: MENSA - SPOGLIATOI

	Superficie effettiva (mq)	Parametro di incidenza	Superficie commerciale (mq)
Piano cantinato	97,00	0,30	29,10
Piano terra	97,00	1,00	97,00
Totale superficie commerciale			126,10



6.4 VALORI UNITARI DELL'OMI

I valori unitari dell'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio) da tenere come base di riferimento per la stima risultano, dalle indagini esperite, i seguenti:

-Tabella dei valori unitari-

VALORI UNITARI (COSTO UNITA' DI SUPERFICIE) RIFERITI ALLA ZONA DI PACE DEL MELA – Zona D1 – Periferica ANNO 2018				
TIPOLOGIA	STATO CONSERVAZIONE	PREZZI UNITARI (€/mq)		VALORE UNITARIO (€/mq)
		MIN	MAX	
Uffici - Terziaria	Normale	680	980	830
Capannoni industriali	Normale	490	730	610
Magazzini	Normale	290	440	365

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato							
Risultato interrogazione: Anno 2018 - Semestre 1							
Provincia: MESSINA							
Comune: PACE DEL MELA							
Fascia/zona: Periferica/GIAMMORO - CONTRADA GABBIA							
Codice di zona: D1							
Microzona catastale n.: 2							
Tipologia prevalente: Abitazioni civili							
Destinazione: Terziaria							
Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Uffici	NORMALE	680	980	L	2,6	3,9	N

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato							
Risultato interrogazione: Anno 2018 - Semestre 1							
Provincia: MESSINA							
Comune: PACE DEL MELA							
Fascia/zona: Periferica/GIAMMORO - CONTRADA GABBIA							
Codice di zona: D1							
Microzona catastale n.: 2							
Tipologia prevalente: Abitazioni civili							
Destinazione: Produttiva							
Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni tipici	NORMALE	490	730	L	2	2,9	N

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato							
Risultato interrogazione: Anno 2018 - Semestre 1							
Provincia: MESSINA							
Comune: PACE DEL MELA							
Fascia/zona: Periferica/GIAMMORO - CONTRADA GABBIA							
Codice di zona: D1							
Microzona catastale n.: 2							
Tipologia prevalente: Abitazioni civili							
Destinazione: Commerciale							
Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	290	440	L	2	2,9	L

Stima immobile CORPO A: Palazzina Uffici - Centro Direzionale

Stima sintetica

La palazzina adibita ad uffici, allo stato rustico, si trova oggi, come già descritto, in discrete condizioni di conservazione delle strutture.

Tuttavia rispetto alla situazione dei luoghi registrati nella precedente perizia del 2012, a causa di un'infiltrazione di acqua proveniente dai piani superiori, i locali ubicati al piano cantinato (vedi foto allegate) presentano in quasi tutte le pareti dei vari ambienti, per un'altezza di circa 50-60 cm, una consistente umidità, causata dalle persistenti infiltrazioni derivanti dal solaio in c.a. e laterizi della corte interna e dal vano ascensore (tutt'ora a cielo aperto).

Si è verificato che le acque piovane, non essendo regimentate e canalizzate opportunamente, si sono riversate sia sull'atrio che nel piano cantinato sopra descritto, causando i suddetti danni.

Le strutture di detto corpo, allo stato rustico - costituite da montanti e travi intelaiate in c.a. con solai in c.a. e laterizi, muratura di tamponamento e divisioni interne - si presentano ancora in buono stato di conservazione. In linea generale quindi l'intero edificio, con esclusione di alcuni punti localizzati nel piano cantinato e nel piano terra, è in buono stato di conservazione (vedi foto allegate).

I lavori di ripristino consisteranno nel:

- risanamento delle pareti e delle superfici interessate dall'umidità, mediante interventi localizzati, adoperando prodotti e tecniche idonee;
- convogliamento e regimentazione delle acque piovane per farla confluire all'esterno attraverso condutture e pluviali.

Si prevede una spesa a corpo per i lavori suddetti, comprensiva di ponteggi, materiali e manodopera pari a complessivi **€ 40.000 (quarantamila euro)**.



Determinazione valore finale corpo A: PALAZZINA UFFICI

Il valore totale del Corpo A sarà determinato moltiplicando la superficie commerciale per il valore unitario della tabella sopra citata.

Tenendo presente che la SUPERFICIE COMMERCIALE DEL CORPO A è pari a 1111,79 mq.

Poiché il corpo A si trova allo stato rustico, si prevede una decurtazione del suo Valore di Mercato (Vm) pari al 40%, ciò pertanto:

$$Vu = Vm \cdot (1 - 0,40) = 830,00 \cdot 0,60 = 498,00 \text{ €/mq}$$

$$VT = (S \cdot Vu) = \text{mq. } 1.111,79 \times \text{€/mq } 498,00 = \text{€ } 553.671,42$$

Il valore finale è determinato sottraendo i costi di ripristino al valore totale dell'immobile.

VALORE DELL'IMMOBILE	COSTI DI RIPRISTINO	VALORE FINALE
€ 553.671,42	- 40.000 €	€ 513.671,42



Stima immobile CORPO B: OFFICINE

Stima sintetica

Come descritto sopra, il Corpo B, adibito ad officine, si trova ancora oggi in buono stato di conservazione generale ad eccezione di alcuni tratti ove risultano infiltrazioni di acqua piovana provenienti dalla copertura che hanno determinato nelle strutture macchie di umidità(vedi foto sotto).

Pertanto i lavori di ripristino consisteranno in :

- interventi localizzati di risanamento e ripristino del manto di copertura deteriorato, mediante la sostituzione delle guarnizioni e sigillature dei pannelli preverniciati di tipo Sandwich.

Si prevede una spesa a corpo per la riparazione, comprensiva di ponteggi, materiali e manodopera ,che viene quantificata congruamente in **€ 20.000 (ventimila euro)**.

Determinazione valore finale corpo B: OFFICINE

Il valore totale del Corpo B sarà determinato moltiplicando la superficie commerciale per il valore unitario della tabella sopra citata.

Tenendo presente che la SUPERFICIE COMMERCIALE DEL CORPO A è pari a 1.080,00 mq.

$$VT = (S \cdot Vu) = \text{mq. } 1.080,00 \times \text{€/mq } 610,00 = \text{€ } 658.800,00$$

Il valore finale è determinato sottraendo i costi di ripristino al valore totale dell'immobile.

VALORE DELL'IMMOBILE	COSTI DI RIPRISTINO	VALORE FINALE
€ 658.800,00	- 20.000 €	€ 638.800,00



Stima immobile CORPO C: Magazzino

Stima sintetica

Come descritto sopra, il Corpo C adibito ad officine, si trova ancora oggi, in buono stato di conservazione, ad eccezione di alcune modeste infiltrazioni di acqua localizzate in corrispondenza degli infissi a nastro sulla parete laterale a confine lato ovest.

Pertanto i lavori di ripristino consisteranno in :

- interventi di ripristino per eliminare le infiltrazioni di acqua piovana;
- sigillatura e impermeabilizzazione con revisione degli infissi metallici delle finestre con eventuali ispezioni e/o riparazioni anche del tetto;

Si prevede una spesa a corpo per gli interventi, comprensiva di ponteggio mobile, materiali e manodopera, che viene quantificata congruamente in **€ 10.000 (diecimila euro)**.

Determinazione valore finale corpo C: MAGAZZINO

Il valore totale del Corpo C sarà determinato moltiplicando la superficie commerciale per il valore unitario della tabella sopracitata.

Tenendo presente che la SUPERFICIE COMMERCIALE DEL CORPO C è pari a 200,00 mq.

$$VT = (S \cdot Vu) = \text{mq. } 200,00 \times \text{€/mq. } 365,00 = \text{€ } 73.000,00$$

Il valore finale è determinato sottraendo i costi di ripristino al valore totale dell'immobile.

VALORE DELL'IMMOBILE	COSTI DI RIPRISTINO	VALORE FINALE
€ 73.000,00	- 10.000 €	€ 63.000,00



Stima immobile CORPO D: Uffici

Stima sintetica

Come descritto sopra, il Corpo D adibito ad uffici, si trova ancora oggi, in buono stato di conservazione, ad eccezione del fatto che in alcuni ambienti (servizi igienici – vedi foto)si sono rilevate evidenti macchie di umidità ai soffitti ed alle pareti , generate da infiltrazioni di acqua derivanti dalla copertura del solaio piano in c.a. e laterizi.

Pertanto i lavori di ripristino consisteranno in:

- interventi di ripristino delle pendenze con massetti alleggeriti ;
- rifacimento impermeabilizzazione del solaio di copertura mediante applicazione a freddo di membrana monocomponente, in emulsione acquosa, a base di resine elastomeriche, previo smonto e pulitura della vecchia guaina;

Si prevede una spesa complessiva a corpo comprensiva di manodopera, ponteggi e forniture di materiali di **€ 18.000 (diciotto mila euro)**.

Determinazione valore finale corpo D: UFFICI

Il valore totale del Corpo D sarà determinato moltiplicando la superficie commerciale per il valore unitario della tabella sopra citata.

Tenendo presente che la SUPERFICIE COMMERCIALE DEL CORPO D è pari a 126,10 mq.

$$V_t = (S \cdot V_u) = \text{mq. } 126,10 \times \text{€ /mq. } 830,00 = \text{€ } 104.663,00$$

Il valore finale è determinato sottraendo i costi di ripristino al valore totale dell'immobile.

VALORE DELL'IMMOBILE	COSTI DI RIPRISTINO	VALORE FINALE
€ 104.663,00	- 18.000 €	€ 86.663,00



Stima immobile: Area Esterna Scoperta

L'area esterna del lotto di proprietà della società fallita [REDACTED] è di complessivi mq. 5394, la superficie occupata dagli immobili e le pertinenze è di circa 2200 mq, conseguentemente le superfici scoperte costituite da strade interne, aree di manovra, verde e spazi comuni, parcheggi, ecc. sono di circa mq. 3200. Considerato l'andamento del mercato immobiliare in questi ultimi anni per dette aree ed in seguito ad indagini di mercato effettuate presso Agenzie immobiliari della zona, si è rilevato che per aree scoperte simili a quella oggetto di stima risulta un valore unitario di mercato pari a 45,00 €/mq.

Quindi, il valore dell'area esterna scoperta sarà pari a:

VT area esterna = mq. 3.200 * €/mq. 45,00 = **144.000,00 €**

VALORE AREA ESTERNA COPERTA
€ 144.000,00

[REDACTED]

DIFFORMITA' RISCONTRATE

COPERTURA IN FERRO TRA I CORPI (C-D) E B

Dalle concessioni edilizie rilasciate non risulta che per la copertura con struttura metallica, realizzata tra il magazzino e l'officina (vedi planimetria allegata), sia stata assentita alcuna autorizzazione edilizia, né tantomeno risulta la dovuta preventiva approvazione del Genio Civile prima della realizzazione di questa tettoia.

Trattasi, in effetti, di un'ampia copertura metallica costituita da montanti in profilati di acciaio HEA ancorati ad un basamento in c.a. con piastra e tirafondi e da capriate in acciaio su cui poggia un tetto a due falde con travetti in acciaio e copertura costituita da pannelli in lamiera grecata.

La capriata ha una luce superiore ai 10 mt e un'altezza superiore ai 9 mt. L'imponente tettoia ha una superficie complessiva di circa mq. 500 che avrebbe richiesto, prima della sua realizzazione, oltre all'autorizzazione degli Enti competenti (Comune , A.S.I. , Genio Civile) adeguati calcoli e verifiche strutturali. Non essendo contemplata alcuna norma che possa sanare una così ampia superficie coperta, si ritiene che l'opera in oggetto non è legittimata e quindi **non può essere valutata ai fini commerciali**.

Pertanto, ai fini della presente stima, è stata valutata **semplicemente come area esterna scoperta**.



Infine, per quanto concerne, le difformità riscontrate già nella precedente perizia (diversa distribuzione interna e/o diverso posizionamento delle aperture) **del corpo D** trattandosi di modifiche interne e quindi, di difformità non sostanziali, in quanto non c'è aumento di volume e/o superficie utile , si riconferma che **le stesse possono essere sanate con semplice comunicazione di opere interne.**



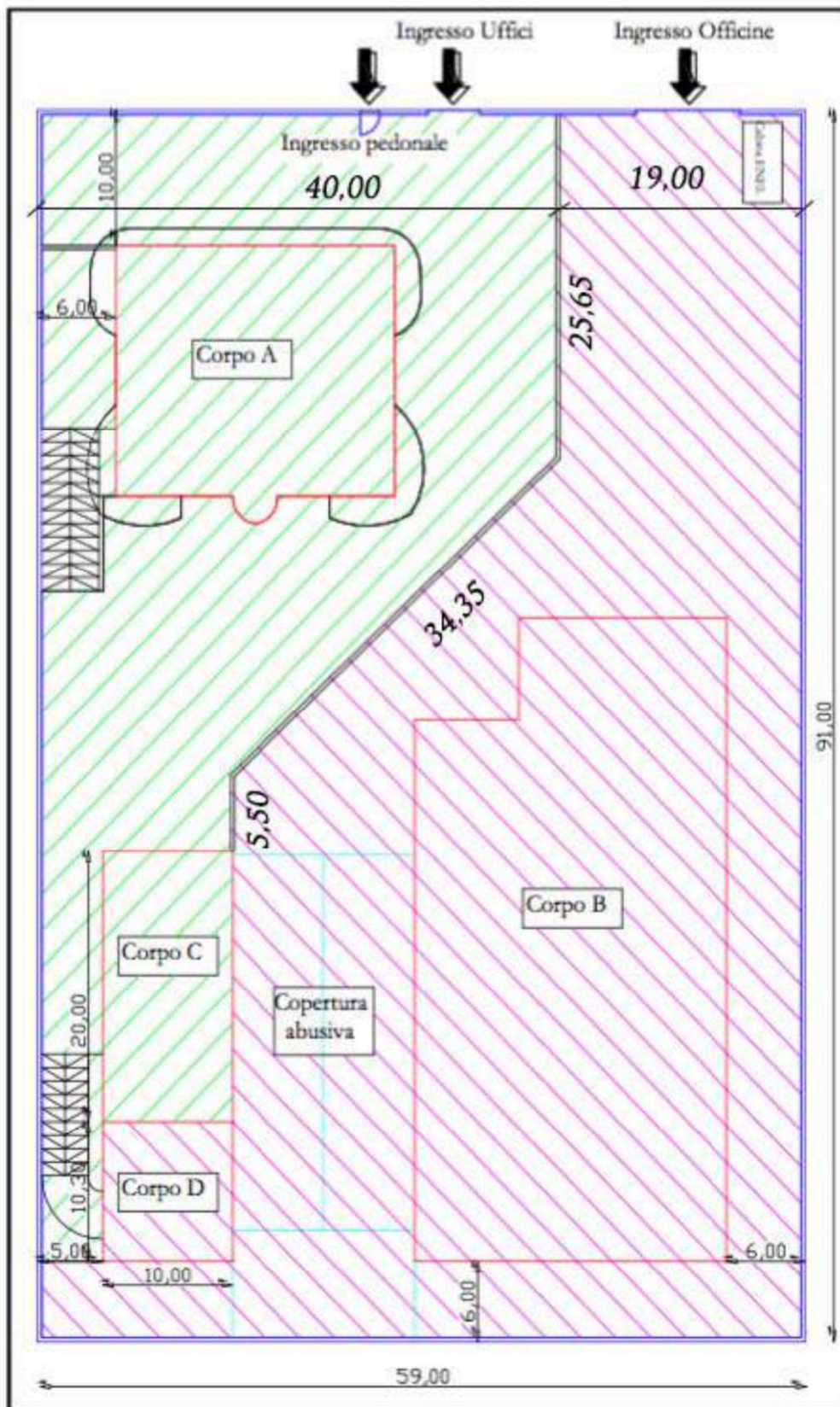
6.7 VALORE COMPLESSIVO DEL LOTTO

Alla luce delle stime eseguite il valore complessivo del lotto industriale è pari a:

IMMOBILE	VALORE STIMATO
Corpo A: Palazzina Uffici	€ 513.671,42
Corpo B: Officine	€ 638.800,00
Corpo C: Magazzino	€ 63.000,00
Corpo D: Mensa - Spogliatoi	€ 86.663,00
Area esterna scoperta	€ 144.000,00
TOTALE	€ 1.446.134,42



PROGETTO DI SUDDIVISIONE IN DUE LOTTI



Planimetria generale con indicazione della divisione in lotti (lotto 1 verde, lotto 2 rosso)

Per suddividere i lotti, al fine di facilitarne la vendita e la conseguente liquidazione dell'attivo, il sottoscritto C.T.U. ha proceduto così come richiesto dal curatore fallimentare e così come redatto nella precedente perizia, a suddividere in lotti funzionali il complesso [REDACTED] oggetto.

Nel procedere a tale criterio, si è deciso di scindere in due lotti i corpi di maggiore valore venale, e cioè il corpo A , destinato a palazzina Uffici ed il corpo B, destinato ad officine; eseguendo un muro di divisione che sfrutta i due ingressi prospicienti la strada pubblica, preesistenti , e così come meglio rappresentati nella planimetria sopra rappresentata.

Si rappresenta qui di seguito, sotto forma di tabella, la suddivisione in lotti funzionali del complesso industriale [REDACTED] oggetto.

LOTTO 1 (verde)		LOTTO 2 (fuxia)	
Immobile	Valore stimato	Immobile	Valore stimato
Corpo A: Palazzina Uffici	€ 513.671,42	Corpo B: Officine	€ 638.800,00
Corpo C: Magazzino	€ 63.000,00	Corpo D: solo piano terra	€ 66.510,00
Corpo D: solo piano cant.	€ 20.153,00	Area esterna scop. (mq 1850)	€ 83.250,00
Area esterna scop. (mq 1350)	€ 60.750,00		
TOTALE LOTTO 1	€ 657.574,42	TOTALE LOTTO 2	€ 788.560,00

E' opportuno evidenziare come il corpo D, cioè quello destinato a mensa-spogliatoio, è stato diviso tra i due lotti, assegnando il piano terra al secondo lotto e il piano cantinato al primo lotto. Tale divisione è inevitabile, in quanto, l'accesso al piano cantinato avviene solamente tramite una rampa, che per configurazione planimetrica, non si può far altro che assegnare al primo lotto, come facilmente desumibile dalla planimetria.

7. CONCLUSIONI

In conclusione ed a sintesi di quanto sopra ampiamente descritto, il sottoscritto consulente è in grado di esporre quanto segue:

- trattasi di un complesso industriale , ricadente nella zona del comprensorio industriale A.S.I. , sulla fascia costiera del territorio comunale di Pace del Mela;
- costituito da 4 corpi di fabbrica , ricadenti nel lotto di forma quadrangolare e pianeggiante, delle dimensioni di mt. 91,00 x mt. 59,00 e di una superficie coperta in pianta complessiva di circa mq. 5370, mentre in catasto risulta mq. 5394.
- indentificato al N.C.E.U. del comune di Pace del Mela al foglio 1 part. 769 .

Detti 4 corpi di fabbrica, sono così distinti:

- CORPO A: Palazzina uffici a servizio del lotto industriale;
- CORPO B: Officine di lavoro;
- CORPO C: Magazzino;
- CORPO D: Locali mensa e spogliatoio.

Scopo della presente perizia integrativa è quello di aggiornare e quindi di rendere attuali i valori venali di mercato degli immobili di proprietà della fallita [REDACTED] già stimati nella precedente perizia del 2012, redatta dall'Ing. Giuseppe La Malfa, alla luce anche di eventuali modifiche , danni e/o variazioni che hanno inciso sostanzialmente sul valore stesso intrinseco degli immobili.

Ciò pertanto, esperiti in loco, dovuti accertamenti e rilievi sia grafici che fotografici, sono stati ponderatamente valutati, per la stima di detti immobili gli andamenti del mercato immobiliare della zona, procedendo con indagini dirette ed indirette, sviluppando, infine, sulla base dei dati raccolti una stima dei beni col **metodo sintetico- comparativo**. Nell'eseguire tale metodo, si è tenuto conto pure delle **condizioni manutentive** e delle **criticità** attuali che oggi inficiano le strutture di questi corpi di fabbrica e che hanno deprezzato in parte il valore di questi beni stimati.

Dalle risultanze di detta stima , si desumono i seguenti valori che vengono riassunti nella tabella che segue:

IMMOBILE	VALORE STIMATO
Corpo A: Palazzina Uffici	€ 513.671,42
Corpo B: Officine	€ 638.800,00
Corpo C: Magazzino	€ 63.000,00
Corpo D: Mensa - Spogliatoi	€ 86.663,00
Area esterna scoperta	€ 144.000,00
TOTALE	€ 1.446.134,42

Al fine poi di favorire la procedura di vendita all'asta dei beni sopra specificati, si è pensato di suddividere in lotti funzionali tutto il patrimonio immobiliare della s [REDACTED]

In questa suddivisione si è tenuto conto dei corpi che hanno maggiore [REDACTED] in due distinti lotti prospicienti e accessibili dalla strada pubblica.

Si rassegnano, qui di seguito tutti i valori riassuntivi dei distinti corpi divisi secondo il **LOTTO N.1** ed il **LOTTO N.2**

LOTTO 1 (verde)		LOTTO 2 (fuxia)	
Immobile	Valore stimato	Immobile	Valore stimato
Corpo A: Palazzina Uffici	€ 513.671,42	Corpo B: Officine	€ 638.800,00
Corpo C: Magazzino	€ 63.000,00	Corpo D: solo piano terra	€ 66.510,00
Corpo D: solo piano cant.	€ 20.153,00	Area esterna scop. (mq 1850)	€ 83.250,00
Area esterna scop. (mq 1350)	€ 60.750,00		
TOTALE LOTTO 1	€ 657.574,42	TOTALE LOTTO 2	€ 788.560,00

Ritenendo di aver dato un'esatta e corretta valutazione di quanto richiesto, rassegno la presente relazione composta da cinquantaquattro (46) pagine, comprensive dell'indice.

Ringraziando per la fiducia accordatami , si resta a disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare.

Barcellona P.G., lì 25/02/2019

IL C.T.U.

Arch. Marilia Iacopino

