TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO
Sezione Seconda Civile

FALLIMENTO
IL FICO D'INDIA S.R.L.
R.G. 886/2018

Giudice Delegato: Dott. Lorenzo Lentini

Curatore: Avv. Salvatore Sanzo

PARERE DI CONGRUITÀ

IN ORDINE ALLA STIMA DEL PRESUMIBILE VALORE DI MERCATO DEL COMPENDIO IMMOBILIARE DI PROPRIETÀ DEL FALLIMENTO

FABIO PETTINATO
DOTTORE COMMERCIALISTA
Via Festa del Perdono, 10
20122 Milano
Tel. 02.89.01.09.56 – Fax 02.89.01.09.66
Indirizzo e-mail segreteriaprocedure@pettinatogibillini.it
Indirizzo PEC fabio.pettinato@odcecmilano.it

SOMMARIO

1. PREMESSE E OGGETTO DELL'INCARICO 3
2. OGGETTO E FINALITÀ DEL PARERE 3
3. OGGETTO DELL'OFFERTA 4
3.1 IL COMPENDIO FALLIMENTARE 6
4. LA STIMA DEL COMPENDIO FALLIMENTARE RISULTANTE DALLE ANALISI SVOLTE AI SENSI DELL'ART. 124, COMMA 3, L.F. 9
5. AGGIORNAMENTO DEL VALORE DI STIMA DEL COMPENDIO FALLIMENTARE 13
6. CONSIDERAZIONI IN ORDINE ALLA VALUTAZIONE DI CONGRUITÀ DELL'OFFERTA 15
7. LIMITAZIONI E ASSUNZIONI 17
8. CONCLUSIONI 18

1. PREMESSE E OGGETTO DELL'INCARICO

L'avv. Salvatore Sanzo, nella sua qualità di Curatore di "Il Fico d'India S.r.l. in liquidazione", con sede legale in Milano, Via Monti Vincenzo 8, codice fiscale e numero d'iscrizione nel Registro delle Imprese di Milano 00283520591, partita I.V.A. 01567360811 (di seguito anche "**Il Fico d'India**", la "**Fallita**" ovvero la "**Società**") dichiarata fallita dal Tribunale di Milano con sentenza n. 911/2018 del 27 novembre 2018 (R.G. 886/2018, Giudice Delegato dott.ssa Guendalina Pascale, di seguito il "**Fallimento**" ovvero la "**Procedura**"), ha conferito al sottoscritto Dott. Fabio Pettinato (c.f. PTT FBA 64D12 F205S - indirizzo di posta elettronica certificata: fabio.pettinato@odcecmilano.it), con studio in Milano, Via Festa del Perdono n.10 , un incarico professionale finalizzato al rilascio di un parere in ordine alla congruità del corrispettivo di acquisto indicato nell'offerta irrevocabile presentata alla Procedura dalla [redacted] (meglio descritta nel § 3, di seguito anche solo l' "**Offerta**") rispetto al presumibile valore di mercato dei beni immobili oggetto dell'offerta medesima.

Si evidenzia che il sottoscritto era stato precedentemente incaricato dal Tribunale di Milano, con decreto in data 21 marzo 2024, di procedere alla valutazione degli attivi di proprietà del Fallimento – tra cui i beni immobili di proprietà del Fallimento – ai sensi dell'art. 124, comma 3, L.F. e che le risultanze delle analisi riportate nel presente parere si fondano, pertanto, anche sugli esiti delle valutazioni preliminari esperite in detta sede.

Il sottoscritto dichiara di essere nelle condizioni soggettive prescritte per l'espletamento dell'incarico ed in particolare dichiara:

- di essere iscritto nel Registro dei Revisori Legali al numero 93205 con D.M. del 15 ottobre 1999, pubblicato nella G.U. n. 87 del 2 novembre 1999;
- di essere iscritto all'Ordine dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili di Milano, al n. 4030;
- di essere in possesso dei requisiti previsti dall'art. 28, lett. a e b, L.F.

2. OGGETTO E FINALITÀ DEL PARERE

Il presente parere ha ad oggetto la valutazione della congruità del corrispettivo indicato nell'Offerta ai fini della sua eventuale assunzione quale base di una procedura competitiva di vendita dei beni immobili di proprietà del Fallimento indicati al § 3.1. Esso non

costituisce una perizia di stima di tali beni immobili, ma si fonda – come meglio precisato nel prosieguo – sugli esiti delle analisi tecnico-estimative già condotte ai sensi dell'art. 124, comma 3, L.F., opportunamente aggiornati alla data del presente parere sulla base degli elementi illustrati al § 5.

Il presente parere è destinato esclusivamente agli organi della Procedura per le finalità sopra indicate e non può essere utilizzato per scopi diversi.

3. OGGETTO DELL'OFFERTA

In data [redacted] la società [redacted] di seguito anche solo l' "**Offerente**") ha trasmesso un'offerta irrevocabile di acquisto congiuntamente alla Curatela del Fallimento Il Fico d'India S.r.l. in liquidazione (Tribunale di Milano, R.G. n. 886/2018) e alla Curatela dell'eredità rilasciata dell'Avv. Salvatore Armenio ai sensi degli artt. 507 e 508 c.c. (di seguito, congiuntamente, anche solo le "**Curatele**"). [redacted]

L'Offerta ha ad oggetto l'acquisto della piena proprietà di tutti, e non meno di tutti, i beni immobili siti nel Comune di Pantelleria che compongono:

- il compendio del Fallimento (come individuato nel documento Allegato A all'Offerta, il "**Compendio Fallimentare**");
- il compendio dell'eredità rilasciata (come individuato nel documento Allegato B all'Offerta, il "**Compendio Ereditario**");
- ogni ulteriore immobile nel Comune di Pantelleria di titolarità dell'una o dell'altra massa che non risulti dagli elenchi, ad esempio per mancato accatastamento, erronea intestazione o disallineamenti catastali (i "**Beni Ulteriori**").

Secondo quanto riportato nell'Offerta, l'eventuale emersione di Beni Ulteriori non modifica il prezzo offerto. I beni individuati nel Compendio Fallimentare e nel Compendio Ereditario sono considerati dall'Offerente come un unico compendio, in ragione della loro

dichiarata complementarità economico-funzionale (il "**Compendio Unitario**").

L'Offerta ha carattere unitario e inscindibile. La sua efficacia è sospensivamente condizionata alla definitiva aggiudicazione in favore dell'Offerente di entrambi i compendi, senza esclusione di alcun bene (la "**Condizione di Integrale e Definitiva Aggiudicazione**"). Tale condizione è posta nell'esclusivo interesse dell'Offerente, che può rinunciarvi in tutto o in parte con semplice comunicazione scritta, anche nel caso di aggiudicazione di uno solo dei compendi.

Il prezzo offerto è pari a complessivi Euro 910.000,00, oltre imposte e accessori di legge (il "**Prezzo Complessivo**"). Il prezzo è imputato per Euro 470.000,00 al Compendio Fallimentare e per Euro 440.000,00 al Compendio Ereditario. L'Offerente precisa che l'imputazione non rende scindibile l'Offerta e che, inoltre, il prezzo del Compendio Fallimentare è stato determinato tenendo conto di una perizia estimativa redatta nell'anno 2018[1] avente ad oggetto, tra l'altro, i beni immobili ricompresi nel Compendio Fallimentare (la "**Perizia 2018**"), rettificandone i valori in ragione:

- del grave stato di abbandono, incuria e degrado dei beni;
- dei rilevanti interventi di recupero e messa in sicurezza necessari, tra cui coperture, impermeabilizzazioni, serramenti, impianti e bonifica dei terreni invasi da vegetazione e da pali metallici;
- degli oneri e delle alee legati alla regolarizzazione urbanistico-edilizia, compreso il rischio di rimozioni o demolizioni.

L'offerente precisa, altresì, che i soli fini fiscali il prezzo sarà ripartito tra i singoli beni in proporzione ai valori della Perizia 2018, ferma l'imputazione complessiva a ciascun compendio.

A garanzia della Proposta è prevista una cauzione infruttifera pari al 10% del Prezzo Complessivo (Euro 91.000,00). La cauzione è ripartita in Euro 47.000,00 per il Compendio Fallimentare ed Euro 44.000,00 per il Compendio Ereditario.

[redacted]

[redacted]

[redacted]

I beni del Compendio Fallimentare sono acquistati nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, a corpo e non a misura. L'acquisto include ogni difformità catastale, urbanistica, edilizia, manutentiva e impiantistica, nonché le occupazioni e i diritti di terzi opponibili. La cancellazione delle formalità pregiudizievoli resta a carico della Procedura. Le imposte, le spese notarili, catastali e di trasferimento sono a carico dell'acquirente. Quest'ultimo dichiara di aver diritto, quale IAP, alle agevolazioni sulle imposte di registro, ipotecaria e catastale per i terreni agricoli e le relative pertinenze e chiede, inoltre, che le Curatele optino per i regimi fiscali opzionali più favorevoli per l'acquirente, purché non pregiudizievoli per le procedure.

3.1 Il Compendio Fallimentare

Il Compendio Fallimentare, come individuato nell'Allegato A dell'Offerta, è interamente situato nel territorio del Comune di Pantelleria. Si compone di 350 identificativi catastali:

- 316 particelle censite al Catasto Terreni, per una superficie catastale complessiva di circa 391.567 mq (circa 39,2 ettari);
- 10 particelle qualificate come "ente urbano", per circa 1.369 mq;
- 24 unità immobiliari censite al Catasto Fabbricati.

Il compendio ha natura prevalentemente agricola e risulta frazionato in numerosi appezzamenti, spesso di modesta estensione, distribuiti in cinque località dell'isola:

Località	Fogli	Particelle Catasto Terreni	Superficie (mq)	Altre unità
Khamma	40, 41, 42	228	244.264	9 enti urbani (1.360 mq); 12 unità al Catasto Fabbricati
Conitro	52	1	360	2 unità abitative (cat. A/4)
Arco dell'Elefante	55	10	14.079	1 ente urbano (9 mq); 1 fabbricato rurale
Ghirlanda	71, 89	34	46.714	9 unità strumentali (8 in cat. D/10, 1 in cat. D/1)
Nikà	98	43	86.150	—
Totale		**316**	**391.567**	**10 enti urbani; 24 unità al Catasto Fabbricati**

Il nucleo principale si trova in località Khamma, che concentra circa il 62% della superficie dei terreni e la quasi totalità delle unità abitative.

Per qualità catastale prevalente (la prima indicata, in caso di qualità promiscue), i terreni si distribuiscono come segue:

Qualità prevalente	Particelle	Superficie (mq)	Superficie (ha)
Vigneto	109	147.070	14,7
Seminativo	81	114.525	11,5
Bosco ceduo	39	53.162	5,3
Uliveto	13	29.535	3,0
Pascolo	29	25.418	2,5
Incolto sterile	12	11.891	1,2
Cappereto	7	6.300	0,6
Ficodindia	7	2.692	0,3
Frutteto	1	720	0,1
Incolto produttivo	1	17	0,0
Fabbricati rurali, fabbricati diruti e aree di fabbricati demoliti	17	237	0,0
Totale	**316**	**391.567**	**39,2**

Le 24 unità censite al Catasto Fabbricati comprendono:

- **9 unità abitative**, tutte in località Khamma salvo le due di Conitro: 4 in categoria A/3, 2 in categoria A/7 e 3 in categoria A/4;
- **2 depositi** in categoria C/2;
- **1 unità** in categoria D/3;
- **9 unità strumentali in località Ghirlanda**: 8 in categoria D/10 (fabbricati per

funzioni produttive connesse alle attività agricole) e 1 in categoria D/1;

- **2 aree urbane** in categoria F/1;
- **1 fabbricato rurale** in località Arco dell'Elefante.

Secondo quanto dichiarato nell'Offerta, i beni versano in grave stato di abbandono e degrado manutentivo e conservativo. Presentano inoltre profili di irregolarità urbanistico-edilizia, la cui regolarizzazione potrebbe comportare anche opere di rimozione o demolizione.

4. La stima del Compendio Fallimentare risultante dalle analisi svolte ai sensi dell'art. 124, comma 3, L.F.

Come accennato nel § 1, nell'ambito del procedimento avviatosi a seguito del deposito in data 18.01.2024 di domanda di concordato fallimentare ex art. 123 L.F. da parte di un soggetto terzo interessato all'acquisizione degli attivi di proprietà del Fallimento – tra cui i beni immobili di proprietà del Fallimento –con decreto in data 21 marzo 2024 il Tribunale di Milano aveva incaricato il sottoscritto di redigere la relazione giurata di cui all'art. 124, comma 3, L.F.

Alla data della suddetta proposta di concordato fallimentare risultava disponibile la sola perizia di stima del valore degli immobili di proprietà del Fallimento resa in data 08.11.2018 dal perito al tempo incaricato dalla società, arch. Francesca Torrieri, nell'ambito della procedura di concordato preventivo che ha preceduto la dichiarazione del Fallimento.
Pertanto, considerata la numerosità dei beni immobili acquisiti alla massa attiva del Fallimento, la rilevante complessità dell'analisi (per le ragioni *infra* illustrate) e l'eccessiva risalenza nel tempo della stima precedentemente effettuata, il sottoscritto aveva ritenuto necessario acquisire, nell'ambito del concordato fallimentare, una nuova ed aggiornata perizia valutativa dell'attivo immobiliare resa da un professionista dotato di competenze tecniche specifiche.

In tale ottica, il sottoscritto aveva richiesto ed ottenuto di potersi avvalere, a spese della società proponente il concordato fallimentare, di un perito di propria fiducia, individuato nel geom. Luca Mutti, per la stima degli immobili acquisiti all'attivo del Fallimento nell'ambito e per le finalità di cui all'art. 124, comma 3, L.F.

Ad esito dei primi sopralluoghi effettuati e delle complesse attività esperite – che hanno richiesto, *inter alia*, anche lo svolgimento di una cospicua serie di approfondimenti, indagini e verifiche in ambito catastale – il geom. Mutti aveva informalmente condiviso con il sottoscritto una preliminare ipotesi di valutazione degli immobili costituenti il Compendio Fallimentare (di seguito "**Stima Concordato Fallimentare**")[2], ai quali, per effetto dei rilevanti profili di criticità emersi nel corso degli accertamenti eseguiti, il perito aveva attribuito un preliminare valore di stima – ancora ovviamente soggetto ad ulteriori revisioni e modifiche – pari a circa Euro 700.000,00, a fronte del valore di Euro 2.848.895,00[3] attribuito ai medesimi beni immobili nella Perizia 2018.

L'iter di omologazione della sopra citata proposta ex art. 123 L.F. è stato interrotto per eventi e circostanze non dipendenti dagli esiti delle attività valutative ex art. 124, comma 3, L.F. e prima del completamento di tali attività, i cui esiti vengono qui impiegati dal sottoscritto quali dati di lavoro preliminari di diretta conoscenza, sebbene non formalizzati nei relativi elaborati finali.

In primo luogo, occorre evidenziare che la Stima Concordato Fallimentare non costituisce una nuova valutazione autonoma del Compendio Fallimentare, bensì rappresenta una rettifica analitica dei valori della Perizia 2018, articolata in due passaggi fondamentali:

(i) ai valori riportati nella Perizia 2018 sono stati applicati abbattimenti percentuali differenziati per tipologia di bene:

- un abbattimento del 60% in relazione alla maggior parte dei beni immobili valutati, costituiti principalmente da terreni agricoli[4], il cui valore stimato nella Perizia 2018, pari a circa Euro 1.951.800, si riduce così a circa Euro 782.000,00;
- un abbattimento del 70% a 16 posizioni costituite essenzialmente da fabbricati[5], il cui

---

[2] Contenuta in un apposito file di lavoro in formato excel conservato agli atti del sottoscritto e condiviso con il Curatore.

[3] La Perizia 2018 è pervenuta a un valore di mercato complessivo di € 3.409.751,49 e, applicando un abbattimento del 15% per il rischio connesso al realizzo (in ragione della particolarità del mercato locale e delle criticità amministrative, catastali e urbanistiche riscontrate), a un valore di realizzo di € 2.898.288,76. Il perimetro della Perizia 2018 non coincide tuttavia con quello del Compendio Fallimentare. La Perizia 2018 comprendeva infatti anche beni non inclusi nell'Allegato A all'Offerta, in particolare i sub-lotti 3.1, 3.3 e 3.4 di Ghirlanda, identificati ai fogli 65, 70, 71 e 80. Riconciliando i mappali, il valore attribuito dalla Perizia 2018 ai soli beni del Compendio Fallimentare ammonta a circa € 2.848.895,00.

[4] I fabbricati ricompresi in tale percentuale di abbattimento sono costituiti dall'abitazione e dal deposito di cui al foglio 42, mappale 29, e dai fabbricati rurali di cui ai mappali 35 e 36.

[5] E in particolare: La villa denominata "Casa dei Francesi" e le relative pertinenze, il dammuso di cui al mappale 549, i fabbricati rurali, le unità strumentali del Villaggio turistico, le unità abitative di Conitro.

valore 2018 di circa Euro 896.000,00 si riduce così a circa Euro 268.000,00.

Il valore così rettificato ammonta a Euro 1.050.000,00, corrispondente a circa il 37% del valore 2018 riferibile al Compendio Fallimentare.

(ii) Dal valore di Euro 1.050.000,00 sopra determinato sono stati dedotti i costi stimati per rendere i beni effettivamente commerciabili, che il geom. Mutti aveva espresso una prima stima in complessivi Euro 350.000,00, di cui:

- Euro 200.000,00 per l'adeguamento edilizio e il ripristino delle parti danneggiate;
- Euro 120.000,00 per la regolarizzazione edilizia e la definizione dei procedimenti di sanatoria pendenti;
- Euro 30.000,00 per la regolarizzazione e gli allineamenti catastali.

La Stima Concordato Fallimentare perviene così a un valore arrotondato di **Euro 700.000,00**, qualificato come valore alternativo in uno scenario liquidatorio con vendita in blocco, come riepilogato nel seguente prospetto:

Descrizione	**Importo (€)**	**% su valore 2018 riconciliato**
Perizia 2018 – valore di mercato dell'intero compendio periziato	3.409.751	—
Perizia 2018 – valore di realizzo (–15%)	2.898.289	—
Perizia 2018 – valore riferibile ai beni del Compendio Fallimentare	2.848.895	100%
Abbattimento 60% / 70% sui valori 2018	–1.798.896	–63,14%
Valore rettificato	1.050.000	36,86%
Costi di ripristino e regolarizzazione	–350.000	–12,29%
Stima Concordato Fallimentare – valore in scenario liquidatorio	700.000	24,57%

La Stima Concordato Fallimentare esprime un valore pari a circa un quarto di quello attribuito dalla Perizia 2018 ai medesimi beni immobili. Un siffatto divario risulta principalmente riconducibile ai seguenti ordini di ragioni:

- *Il deterioramento dello stato dei beni.* Già nel 2018 i terreni risultavano non più coltivati dall'anno 2016. Al momento del sopralluogo esperito dal geom. Mutti (*i.e.* gennaio 2025) l'abbandono si protraeva da circa otto anni, con perdita della capacità produttiva dei vigneti ad alberello, invasione della vegetazione spontanea e degrado dei fabbricati, privi di manutenzione. Ciò ha reso inattuali sia i coefficienti colturali assunti nel 2018 sulla base del fascicolo AGEA 2017, sia i presupposti dei valori di trasformazione dei fabbricati rurali. Il geom. Mutti ha ritenuto di applicare una percentuale di abbattimento più marcata per i fabbricati (70%) che per i terreni (60%) proprio al fine di tener conto della circostanza che il degrado edilizio incide sui costi di recupero in misura più che proporzionale rispetto a quanto accade per i fondi agricoli.
- *La diversa configurazione di valore.* La Perizia 2018 stimava il più probabile valore di mercato in condizioni ordinarie, corretto del solo 15% per il rischio di realizzo. La Stima Concordato Fallimentare è invece riferita a un valore di realizzo in uno scenario liquidatorio di vendita in blocco, coerente con la finalità della relazione ex art. 124, comma 3, L.F. Tale scenario sconta taluni fattori specifici che connotano tale tipologia di analisi, quali a titolo esemplificativo:
  - la ristrettezza del mercato insulare per un compendio agricolo di questa dimensione;
  - l'estrema frammentazione dei beni, distribuiti su oltre trecento particelle in cinque diverse località dell'isola;
  - la conseguente limitatezza della platea dei potenziali acquirenti;
  - i tempi e le modalità di una vendita in sede concorsuale.
- *L'emersione e la quantificazione delle criticità urbanistiche e catastali.* La Perizia 2018, pur segnalando la sussistenza di sanatorie edilizie non concluse, fabbricati rurali non censiti al Catasto Fabbricati e disallineamenti tra lo stato dei luoghi e le risultanze catastali, ne confinava gli effetti sul valore di mercato degli immobili all'interno dell'abbattimento del 15% forfettariamente stimato. La Stima Concordato Fallimentare quantifica, invece, gli

effetti correlati a tali fattori di criticità in modo specifico, deducendo dal valore degli immobili i relativi costi di regolarizzazione (Euro 150.000,00) e di ripristino edilizio (Euro 200.000,00).

5. AGGIORNAMENTO DEL VALORE DI STIMA DEL COMPENDIO FALLIMENTARE

Il valore preliminare di Euro 700.000,00 individuato ad esito delle indagini preliminari esperite ai sensi dell'art. 124, comma 3, L.F. si riferisce alla situazione dei beni immobili costituenti il Compendio Fallimentare rilevata nel gennaio 2025. Alla data del presente parere sono trascorsi circa 21 mesi dalla data di riferimento di tale valutazione, nel corso dei quali i beni immobili sono rimasti invenduti e la stima non è stata completata né aggiornata.

Il sottoscritto ha pertanto ritenuto necessario aggiornare il valore di riferimento alla data del presente parere, non attraverso una nuova stima integrale – che non appare proporzionata alle finalità del presente elaborato, né coerente con le esigenze di contenimento dei costi e con la ristretta tempistica imposta alla procedura fallimentare – bensì mediante una rettifica complessiva di natura prudenziale del valore preliminare sopra stimato, motivata dagli elementi di seguito illustrati:

(a) Tempo trascorso e ulteriore deterioramento dei fabbricati. I fabbricati presentavano già nel 2024 parziali danneggiamenti, che hanno giustificato la deduzione di Euro 200.000,00 per l'adeguamento edilizio e il ripristino delle parti danneggiate stimata dal geom. Mutti. Nei circa ventidue mesi successivi i beni non sono stati utilizzati né sono stati eseguiti interventi manutentivi. È quindi ragionevole attendersi un ulteriore deterioramento dello stato di conservazione, con conseguente incremento dell'entità e del costo degli interventi di ripristino. L'aggravamento del deterioramento è tanto più probabile in edifici con coperture e impermeabilizzazioni già compromesse, nei quali le infiltrazioni tendono ad accelerare il degrado delle strutture e delle finiture.

Lo scrivente ha stimato prudenzialmente tale aggravamento in una maggiorazione del 15% dei costi di ripristino stimati dal geom. Mutti, pari a Euro 30.000,00. La maggiorazione corrisponde a circa l'8% su base annua per il periodo trascorso.

(b) Dinamica dei costi di intervento. I costi di ripristino edilizio e di regolarizzazione dedotti nella Stima Concordato Fallimentare sono stati stimati con riferimento ai prezzi del

2024. Per il loro aggiornamento lo scrivente ha fatto riferimento all'indice ISTAT del costo di costruzione di un fabbricato residenziale (base 2021=100). L'indice è passato da 114,2 nel dicembre 2024, indice disponibile nel mese del sopralluogo, a 121,3 nel luglio 2026, ultimo dato disponibile, con un incremento del 6,2%.

L'incremento è stato applicato all'intero importo dei costi di intervento, comprensivo della maggiorazione di cui al punto (a), pari ad Euro 380.000,00. Ne deriva un maggior costo di circa Euro 23.000,00 che, a parità di ogni altra condizione, si riflette direttamente in una pari riduzione del valore dei beni immobili in esame.

Per effetto dei punti (a) e (b), i costi di intervento stimati complessivi passano da Euro 350.000,00 a circa Euro 403.000,00 e il valore del Compendio Fallimentare si riduce ad Euro 647.000,00.

(c) Natura preliminare della stima e incertezza residua. Il valore di Euro 700.000,00 non è stato consolidato in una relazione definitiva. Alcune verifiche, in particolare in ambito catastale ed edilizio, non hanno potuto essere completate. Non può quindi sottacersi che all'esito del completamento delle attività valutative sarebbe potuta emergere la necessità di applicare ulteriori riduzioni di valore. Deve inoltre evidenziarsi che un potenziale acquirente, nel formulare la propria offerta, sconterebbe inevitabilmente il rischio tecnico-amministrativo connesso alle irregolarità rilevate e all'esito delle sanatorie avviate.

(d) Evidenze desumibili dalle difficoltà di liquidazione riscontrate dal Fallimento. I beni del Compendio Fallimentare sono rimasti invenduti nonostante gli sforzi profusi dalla Procedura in circa otto anni dalla data di dichiarazione del Fallimento. Tale circostanza esprime la ridotta liquidità del Compendio Fallimentare e la ristrettezza della platea di potenziali acquirenti, elementi di cui una stima riferita a un contesto di vendita concorsuale non può non tenere conto.

La Stima Concordato Fallimentare è già espressa in termini di valore liquidatorio con vendita in blocco. Per evitare una duplicazione, lo scrivente ha quindi tenuto conto delle circostanze di cui ai punti (c) e (d) solo per la loro componente incrementale, mediante un abbattimento prudenziale complessivo del 5% circa sul valore risultante dai punti precedenti. Ne deriva una riduzione di circa Euro 32.000,00 e un valore dei beni ricompresi nel Compendio fallimentare pari a complessivi **Euro 615.000,00**.

Il prospetto che segue riepiloga i passaggi dell'aggiornamento:

Passaggio	Importo (€)	Valore (€)
Stima 2024 – valore in scenario liquidatorio		700.000
(a) Ulteriore deterioramento (+15% sui costi di ripristino)	–30.000	670.000
(b) Aggiornamento ISTAT dei costi di intervento (incremento costi 6,2% su € 380.000)	–23.000	645.000
(c)–(d) Incertezza residua e illiquidità (– 5%)	– 32.000	615.000
Valore aggiornato	**–85.000**	**615.000**
Valore arrotondato		**600.000**

In conclusione, il sottoscritto ritiene che il valore del Compendio Fallimentare, aggiornato alla data del presente parere e riferito a uno scenario di vendita concorsuale in blocco, possa essere ragionevolmente individuato in circa Euro 615.000,00**, arrotondabile a Euro 600.000,00**.

[redacted]

c

(iii)

[redacted]

7. LIMITAZIONI E ASSUNZIONI

Il presente parere è stato redatto sulla base della documentazione fornita nell'ambito della citata procedura di concordato fallimentare e degli esiti delle attività valutative preliminari svolte, nella medesima sede, dal perito tecnico incaricato della valutazione dei beni immobili di proprietà del Fallimento, che il sottoscritto ha assunto quali attendibili senza svolgere autonome verifiche tecniche, urbanistiche o catastali. Il sottoscritto non ha effettuato un autonomo sopralluogo presso il luogo di ubicazione dei beni immobili ricompresi nel Compendio Fallimentare.

Le valutazioni espresse sono riferite alla data del presente parere e alle condizioni di mercato a essa note; eventi successivi, ovvero elementi non conosciuti alla data odierna, potrebbero modificarne le conclusioni. Il presente parere non costituisce perizia di stima e non può essere utilizzato per il perseguimento di finalità diverse da quelle indicate al § 2.

8. CONCLUSIONI

In conclusione, dunque, sulla base di tutto quanto sopra esposto, il sottoscritto ritiene che:

- Il valore dei beni immobili ricompresi nel Compendio Fallimentare aggiornato alla data del presente parere sia ragionevolmente individuabile in circa **Euro 600.000,00**;

[redacted]

Con osservanza.

Milano, 29 Ottobre 2026

Dott. Fabio Pettinato

