

TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE IV CIVILE - FALLIMENTARE
GIUDICE DELEGATO: DOTT. [REDACTED]

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE [REDACTED] R.L.G 15/2023
CURATORE: [REDACTED]

RELAZIONE
LOTTO N.4

CTU: Dott. Ing. Dario Megna



1 – PREMESSE.....	2
2 – IDENTIFICAZIONE DEL PERIMETRO DI VALUTAZIONE	3
2.1 – RISULTANZE IPOCATASTALI.....	3
2.2 – DESCRIZIONI DEGLI IMMOBILI	5
3 - VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI	53
4 - ALLEGATI.....	64



RELAZIONE CTU

Relazione redatta dal Dott. Ing. Dario Megna nell'ambito della Liquidazione Giudiziale
R.L.G 15/2023 [REDACTED] – Curatore [REDACTED]

1 - PREMESSE

A seguito notifica pervenuta da parte del Curatore, lo scrivente Dott. Ing. Dario Megna, regolarmente iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Palermo e all'Albo dei Consulenti Tecnici e Periti del Tribunale di Palermo, veniva nominato dall'Illustrissimo Giudice Delegato, ricevendo il compito di procedere alla redazione della perizia di stima degli immobili all'attivo della procedura.

2 – IDENTIFICAZIONE DEL PERIMETRO DI VALUTAZIONE

Da quanto si evince dalla documentazione consegnata dal Curatore, e dalle verifiche catastali e ipocatastali allegare al fascicolo, gli immobili all'attivo della Liquidazione Giudiziale e oggetto del Lotto n.4 sono siti nel Comune di Ciminna (Pa) e distinti all'Agenzia delle Entrate:

- Foglio 20 Part. 543-545-547-548-550-551-553-523-554-525-190-191-197-200-204-206-207-210-211-222-224-293-369-517-520-524-536

2.1 – RISULTANZE IPOCATASTALI

Dalla documentazione ipocatastale acquisita dallo scrivente, agli atti del Curatore, si rileva che gli immobili (fabbricati e terreni) sono così censiti al foglio 20 Particelle:



- Terreni

- 543 (già Particella 202, in maggiore consistenza), Seminativo, Superficie Catastale mq.8.364
- 545 (già Particella 208, in maggiore consistenza), Seminativo, Superficie Catastale mq.499
- 547 (già Particella 208, in maggiore consistenza), Seminativo, Superficie Catastale mq.256
- 548 (già Particella 209, in maggiore consistenza), Seminativo, Superficie Catastale mq.463
- 550 (già Particella 209, in maggiore consistenza), Seminativo, Superficie Catastale mq.400
- 551 (già Particella 210, in maggiore consistenza), Seminativo, Superficie Catastale mq.110
- 553 (già Particella 210, in maggiore consistenza), Seminativo, Superficie Catastale mq.570
- 190 Seminativo, Superficie Catastale mq.3.895,
- 191 Seminativo, Superficie Catastale mq.2.004
- 197 Seminativo, Superficie Catastale mq.4.969
- 200 Seminativo, Superficie Catastale mq.17.572
- 204 Seminativo, Superficie Catastale mq.22.184
- 206 Seminativo, Superficie Catastale mq.4.528
- 207 Seminativo, Superficie Catastale mq.4.921
- 210 Seminativo, Superficie Catastale mq.710
- 211 Seminativo, Superficie Catastale mq.3.551
- 222 Seminativo, Superficie Catastale mq.6.203
- 224 Seminativo, Superficie Catastale mq.4.182



- 293 Seminativo, Superficie Catastale mq.2.430
 - 369 Seminativo, Superficie Catastale mq.5.600
 - 517 (già Particella 208, in maggiore consistenza), Seminativo, Superficie Catastale mq.394
 - 520 (già Particella 209, in maggiore consistenza), Seminativo, Superficie Catastale mq.270
 - 524 (già Particella 212, in maggiore consistenza), Seminativo, Superficie Catastale mq.2.752
 - 536 Seminativo, Classe 2, Superficie Catastale mq.1.096
- Fabbricati
- 523 (già censito al Catasto Terreni al Foglio 20, Particella 202), Contrada Porrazzi snc, Piano T, Categoria C/6, Consistenza mq.812, Superficie Catastale Totale mq.926
 - 554 (già censita al Catasto Terreni al Foglio 20, Particella 544 ex Particella 202), Contrada Porrazzi snc, Piano T, Categoria C/6, Consistenza mq.920, Superficie Catastale Totale mq.1007
 - 525 (già censito al Catasto Terreni al Foglio 20, Particella 212), Contrada Porrazzi snc, Piano T, Categoria C/2, Classe 6, Consistenza mq.51, Superficie Catastale Totale mq.62

2.2 – DESCRIZIONI DEGLI IMMOBILI

SITUAZIONE URBANISTICA - CATASTALE - AUTORIZZATIVA

Di seguito si procederà a descrivere il complesso immobiliare oggetto della relazione secondo quanto rilevato nel corso dei sopralluoghi e secondo la documentazione

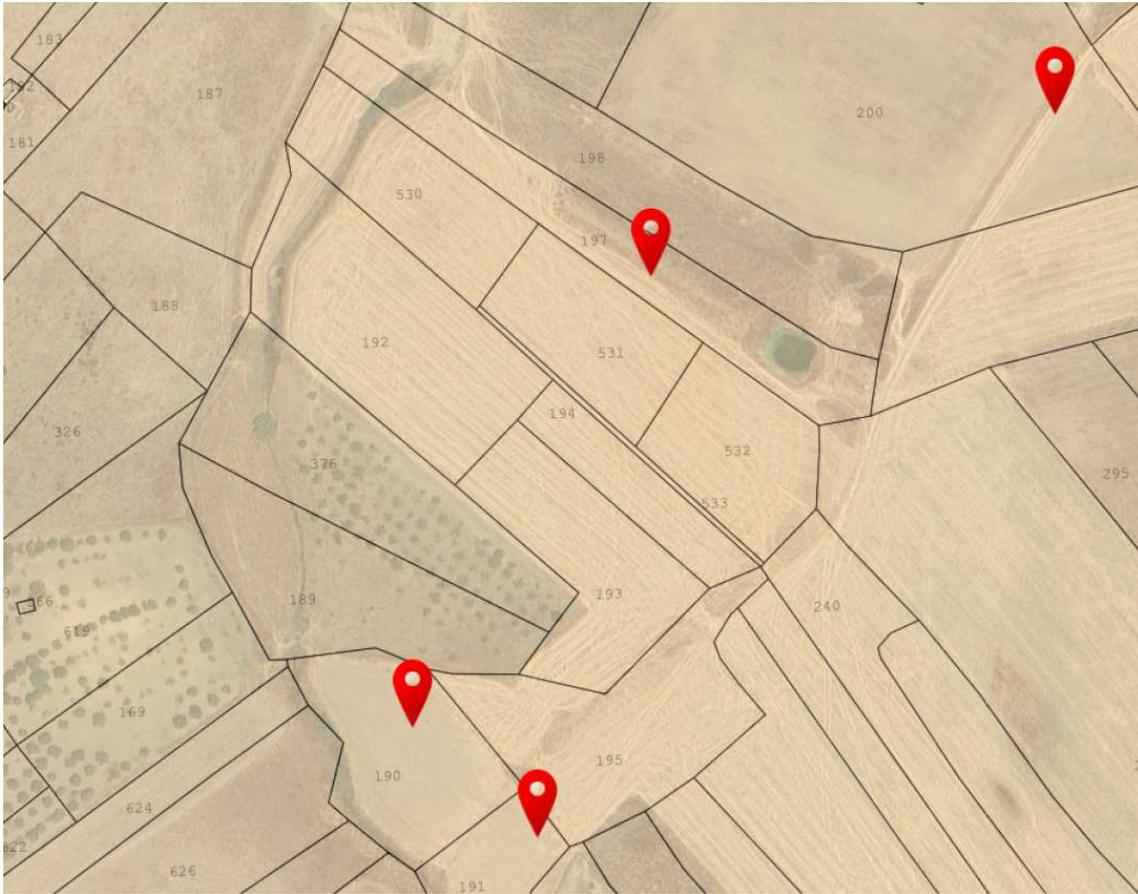


acquisita.

Il complesso immobiliare oggetto del Lotto n.4, è costituito da terreni siti nel Comune di Ciminna in zona extraurbana rurale nei pressi della SS 121 ovvero nei pressi dell'uscita di Campofelice di Fitalia e di fabbricati produttivi adibiti a stalle e mangimifici.

Per maggiore comprensione si allega aerofotogrammetria e aerofotogrammetria catastale





Come si evince dalle aerofotogrammetrie i terreni sono accessibili dalle strade perimetrali in Contrada Pianotta e Contrada Porrazzi.

I terreni oggetto del Lotto n.4 sono a prevalente destinazione agricola e sono pervenuti alla Società in bonis così come si evince dalle certificazioni agli atti della procedura.

In parte (terreno censito al Catasto Terreni del Comune di Ciminna al Foglio 20, Particella 224) giusta atto di compravendita ai rogiti Notar ██████████, da Palermo, in data 18 giugno 1999, Repertorio n.75.919, trascritto in data 30 giugno 1999 ai nn.25074/17875.

In parte (terreno censito al Catasto Terreni del Comune di Ciminna al Foglio 20, Particella 207) giusta atto di compravendita ai rogiti Notar ██████████, da Misilmeri, in data 23 ottobre 2000, Repertorio n.4221, trascritto in data 16 novembre 2000 ai nn.43978/32384.

In parte (terreno censito al Catasto Terreni del Comune di Ciminna al Foglio 20, Particelle 211 e 212) giusta atto di compravendita ai rogiti Notar ██████████, da Palermo, in data 25 febbraio 2002, Repertorio n.78628, trascritto in data 5 marzo 2002 ai nn.8518/6794.

In parte (terreno censito al Catasto Terreni del Comune di Ciminna al Foglio 20, Particella 369) giusta atto di compravendita ai rogiti Notar ██████████, da Carini, in data 19 marzo 2003, Repertorio n.37529, trascritto in data 31 marzo 2003 ai nn.13389/9952,

In parte (terreno censito al Catasto Terreni del Comune di Ciminna al Foglio 20, Particella 197) giusta atto di compravendita ai rogiti Notar ██████████, da Carini, in data 7 maggio 2003, Repertorio n.37822, trascritto in data 9 maggio 2003 ai nn.19342/14147.

In parte (terreno censito al Catasto Terreni del Comune di Ciminna al Foglio 20, Particella 200) giusta atto di compravendita ai rogiti Notar ██████████, da Termini Imerese, in data 6 gennaio 2006, Repertorio n.25650, trascritto in data 11 gennaio 2006



ai nn.1879/1010.

In parte (terreno censito al Catasto Terreni del Comune di Ciminna al Foglio 20, Particella 210) giusta atto di compravendita ai rogiti Notar ██████████, da Termini Imerese, in data 2 febbraio 2006, Repertorio n.25734, trascritto in data 8 febbraio 2006 ai nn.7829/3885.

In parte (terreno censito al Catasto Terreni del Comune di Ciminna al Foglio 20, Particella 206) giusta atto di compravendita ai rogiti Notar ██████████, da Palermo, in data 13 ottobre 2006, Repertorio n.4755, trascritto in data 25 ottobre 2006 ai nn.65852/37132.

In parte (terreno censito al Catasto Terreni del Comune di Ciminna al Foglio 20, Particella 536) giusta atto di compravendita ai rogiti Notar ██████████ da Palermo, in data 16 ottobre 2008, Repertorio n.12.398, trascritto in data 20 ottobre 2008 ai nn.61637/41133.

In parte (terreno censito al Catasto Terreni del Comune di Ciminna al Foglio 20, Particelle 222 e 293) giusta atto di compravendita ai rogiti Notar ██████████ da Palermo, in data 16 ottobre 2009, Repertorio n.6200, trascritto in data 27 ottobre 2009 ai nn.81576/59800.

In parte (terreno censito al Catasto Terreni del Comune di Ciminna al Foglio 20, Particelle 190 e 191) giusta atto di compravendita ai rogiti Notar ██████████, da Palermo, in data 13 ottobre 2010, Repertorio n.6485, trascritto in data 15 ottobre 2010 ai nn.55709/36369.

In parte (terreno censito al Catasto Terreni del Comune di Ciminna al Foglio 20, Particella 204) giusta atto di compravendita ai rogiti Notar ██████████li, da Palermo, in data 10 dicembre 2009, Repertorio n.6244, trascritto in data 17 dicembre 2009 ai nn.70155/94714.



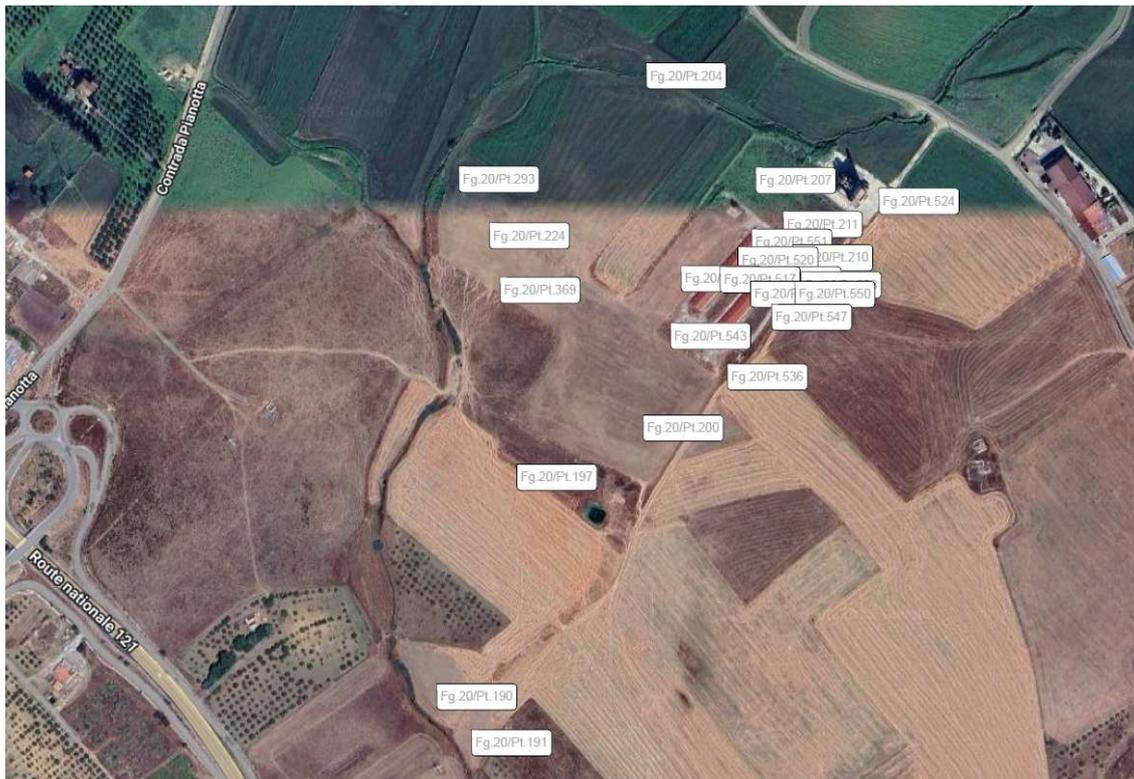
I terreni in questione appaiono di forma regolare e facilmente accessibili, sebbene talune particelle risultavano di difficile accesso e/o intercluse e così analiticamente descritti.

Le particelle 543, 545, 547, 548, 550, 551, 553, 206, 207, 210, 211, 517, 520, 524, 536 sono di fatto aree asservite ai fabbricati produttivi ovvero alle stalle e al mangimificio.

Le particelle 190-191 sono di fatto terreni prospicienti sulla ss 121 e appaiono interclusi da particelle di soggetti terzi.

Le particelle 197 (appare interclusa), 200, 204 (appare interclusa), 222, 224, 293, 369 sono di fatto terreni prospicienti sul blocco di fabbricati produttivi

Sulle particelle 543 e 536 insistono piccoli corpi rurali che dovranno essere oggetto di regolarizzazioni di cui non si ha traccia nella documentazione agli atti.



I fabbricati insistenti sulle particelle 523 e 554 di fatto sono adibiti a stalle di sosta e magazzini

I corpi di fabbrica fabbricati che insistono sulla particella 525 sono strutture asservite



al mangimificio.

La struttura produttiva, come si evince dall'aerofotogrammetria catastale, ha accesso principale dalla contrada Porrazzi, sebbene occorre precisare che la stradella di accesso, dall'aerofotogrammetria ricade in particella di soggetti terzi.

Come si evince dagli atti acquisiti al fascicolo, in ordine al mangimificio, ricadente nelle particelle 524 e 525, si rileva che i corpi di fabbrica sono stati realizzati con struttura in acciaio, tompagnamenti in pannelli di ondulina o piana coibentata e sono composti da un piano terra, adibito a locale di deposito, avente superficie di copertura di 45 mq circa.

Inoltre era prevista la realizzazione di un locale contiguo a corpo più basso ad uso ufficio, servizi igienici e spogliatoi di circa 12,60 mq.

All'interno di detto magazzino è riservata un'area allo stoccaggio per i mangimi.

Annessi alla platea di fondazione del fabbricato, sono installati i silos per lo stoccaggio dei mangimi.

L'impianto, come si evince anche dalle relazioni acquisite è composto da:

- N. 4 silos
- N. 3 elevatori verticali
- N. 1 mulino
- N. 1 filtro mulino
- N. 7 sili monolitici per lo stoccaggio del prodotto macinato
- N. 1 miscelatore orizzontale
- N. 1 tramoggia di scarico
- N. 1 coclea di carico camion

Le strutture invece adibite ad allevamento ricadono nelle particelle 554 e 523/551.

Le strutture sono due opifici destinati all'allevamento zootecnico.



Si precisa che dette strutture sono ad oggi già provviste di regolare concessione edilizia, protocollata al N. 34 del 9 agosto 2000, e di agibilità, protocollata al n. 2328 del 10 aprile 2002, per lo svolgimento dell'attività.

Entrambe le strutture sono dotate di servizi per la distribuzione del mangime, contenuto in silos. Si evidenziava all'atto del sopralluogo anche la presenza di attrezzature per lo stoccaggio tipiche delle stalle di allevamento.

Parte della pavimentazione è fessurata e le aree sono divise in box corredati di punto di abbeverata e mangiatoia.

La superficie di ciascuna stalla è di circa 880 mq con dimensione 80m x 11m per una superficie complessiva coperta di circa 1760 mq.

Il fabbricato è realizzato in c.a. e copertura realizzata con capriate e arcarecci metallici.

La muratura di tomagno è realizzata in blocchi di poroton dello spessore finito di 30 cm. L'intonaco interno è del tipo civile, così come l'intonaco esterno. La pavimentazione del centro allevamento è realizzata in battuto cementizio.

Si allegano elaborati fotografici generali.













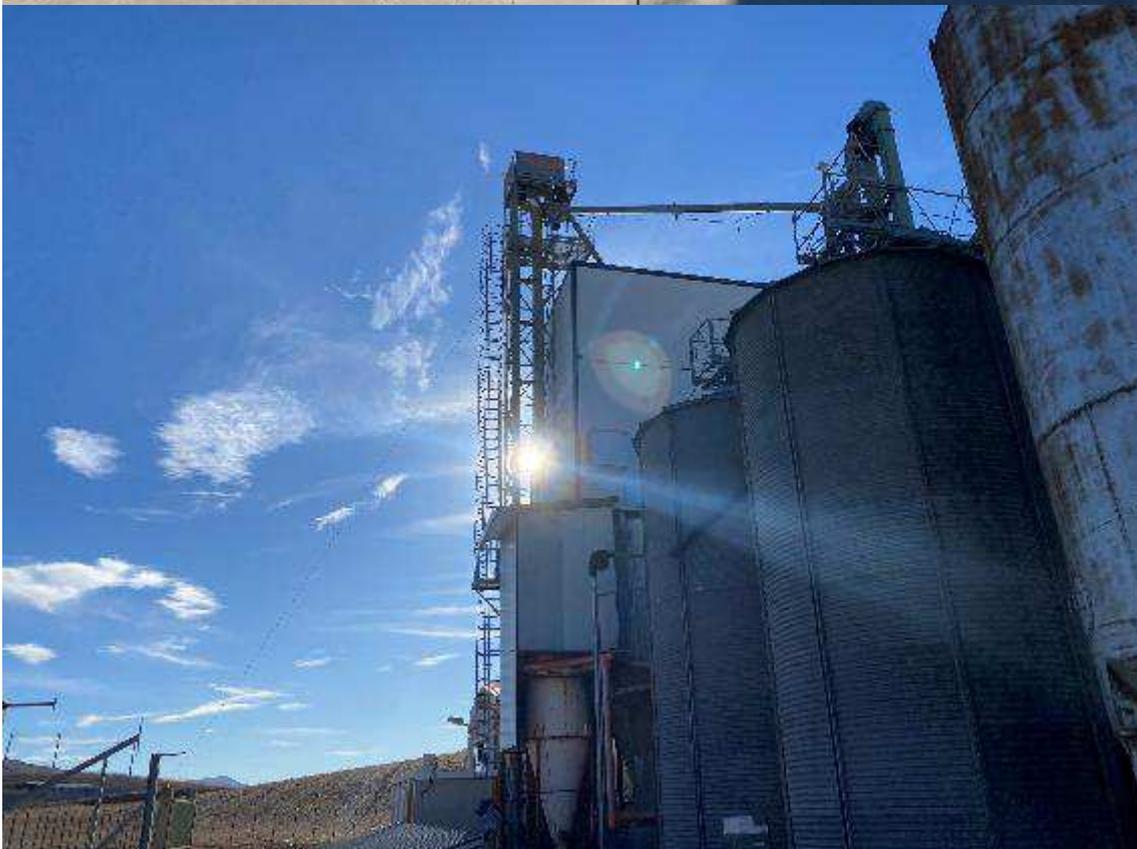


































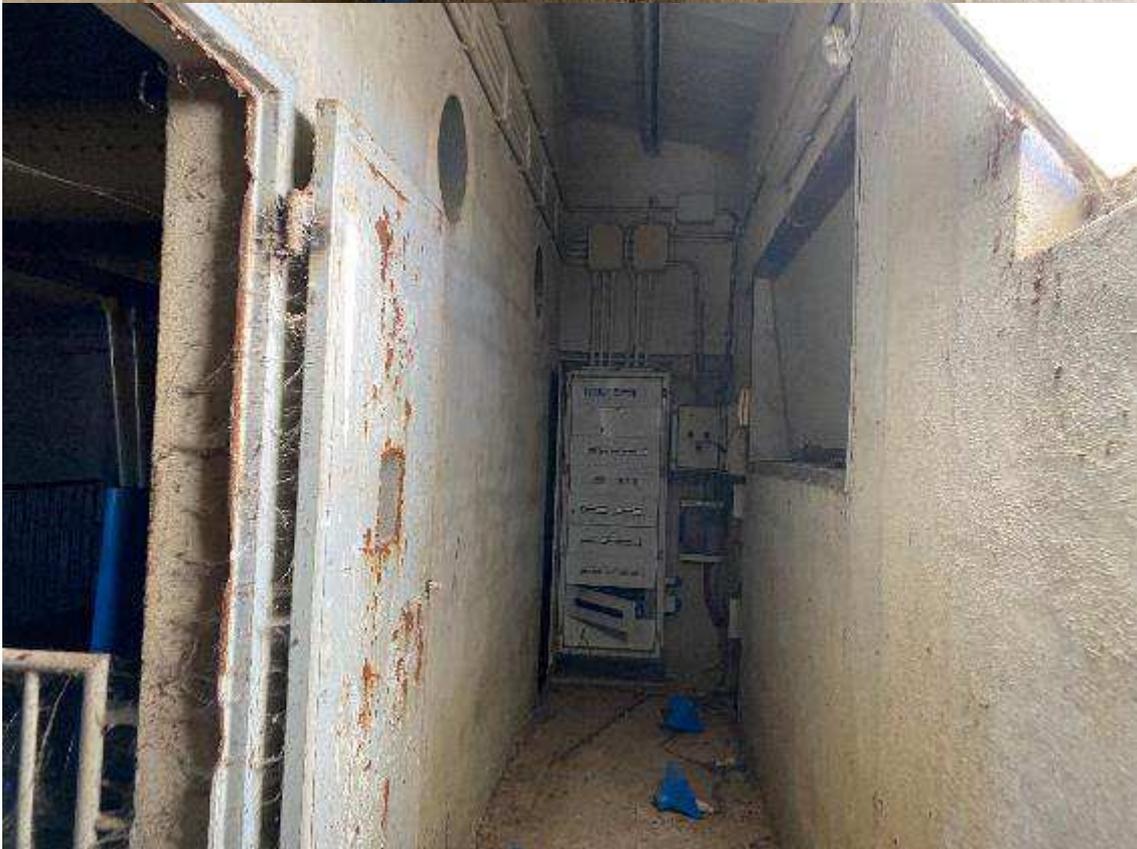
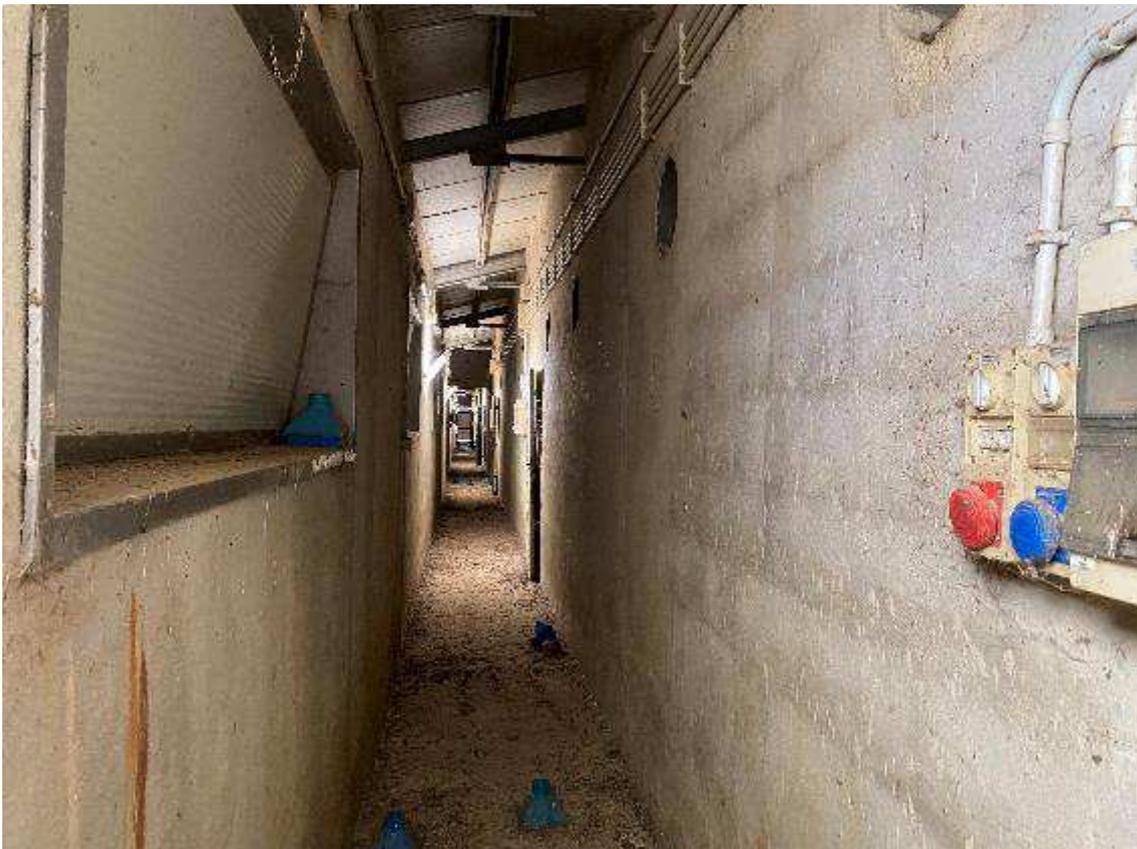










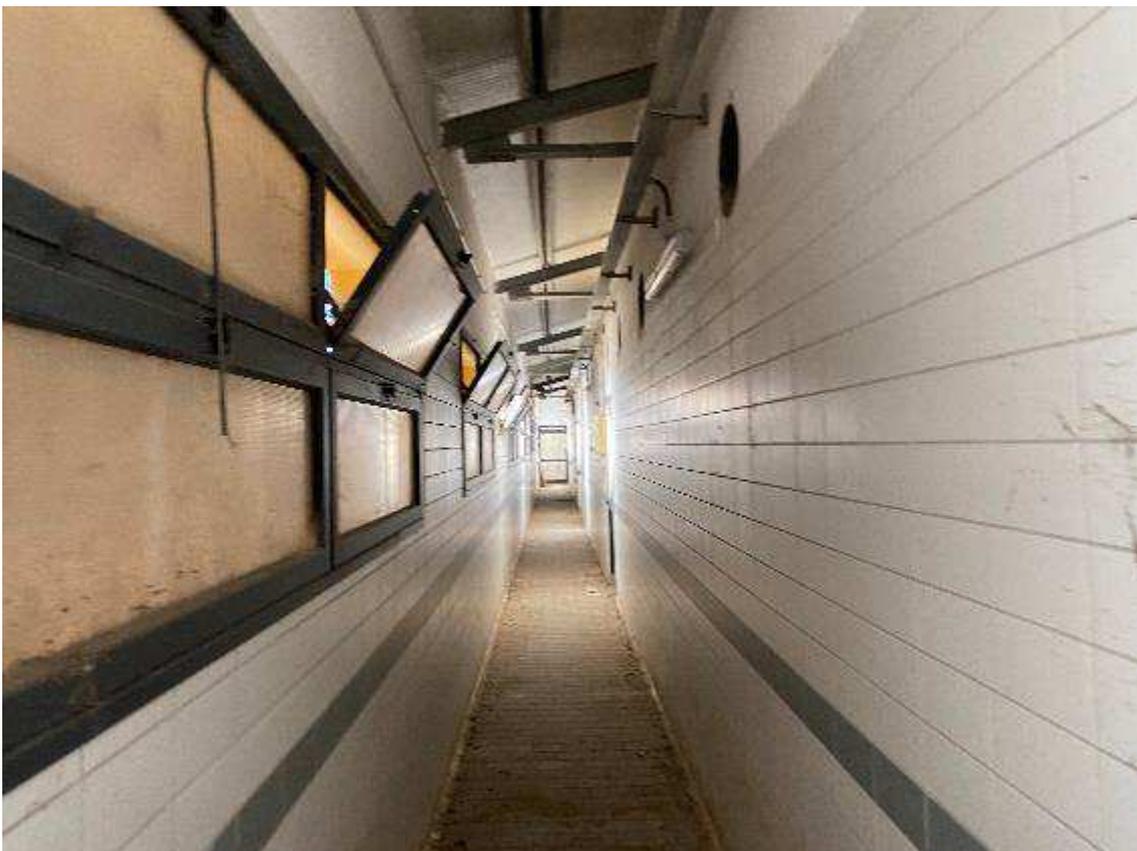


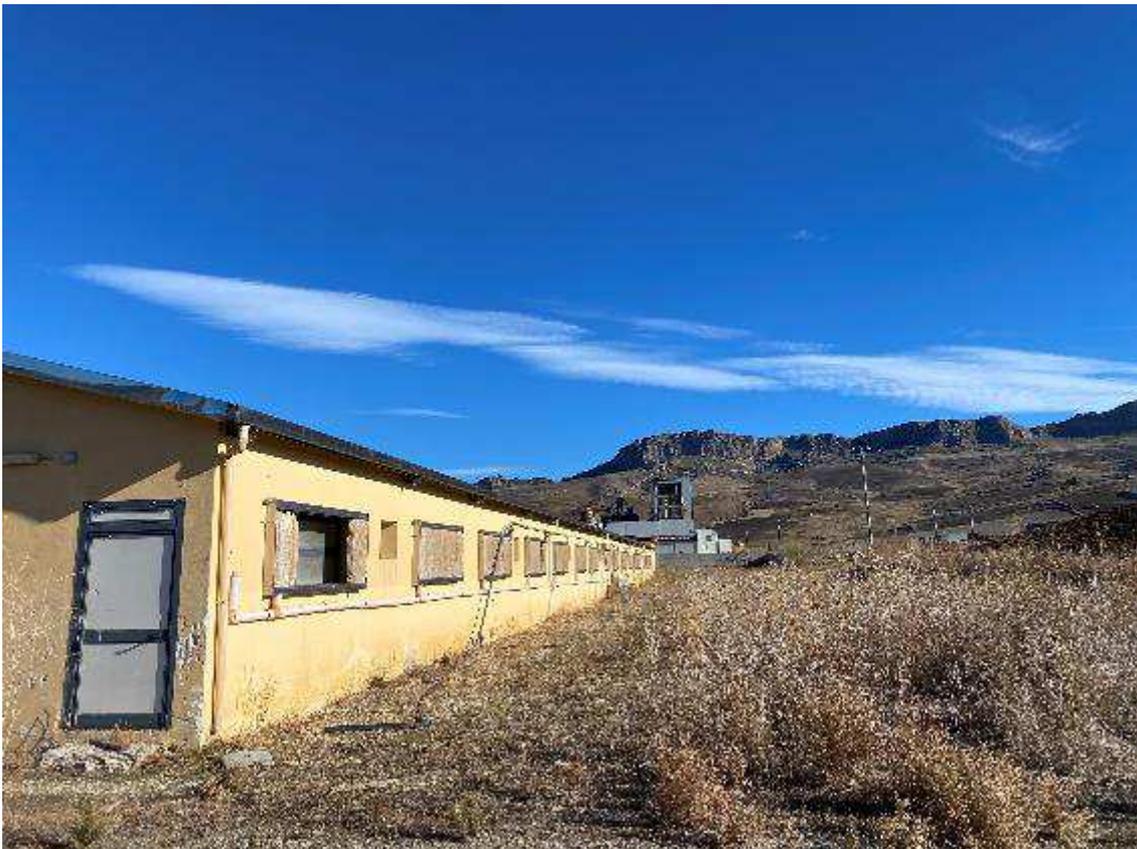






















Il complesso aziendale zootecnico è stato realizzato giusta concessione edilizia n.34/2000 del 09/08/2000.

Il fabbricato distinto al foglio 20 particella 523 ha ottenuto permesso d'uso del 10/04/2002 prot.2328.

Dalle relazioni tecniche acquisite dall'Amministrazione Giudiziaria, si evince che il fabbricato distinto al foglio 20 particella 554 ha subito un ampliamento con concessione in sanatoria richiesta giusta protocollo n.12784 del 15/11/2010. Di tale ampliamento, è stato acquisito parere n.129005 del 01/07/2016 dal Genio Civile di Palermo.

La copertura del suddetto ampliamento è stata autorizzata con Autorizzazione Edilizia n.15/2016 del 16/09/2016.

Il mangimificio distinto al foglio 20 part.525 ovvero il corpo magazzino è stato realizzato giusta concessione edilizia n.4/2005 del 16/02/2005 ai sensi della Legge 47/85 ex art.13



Gli immobili identificati al foglio 20 part.523-202-207-210-211-224-369-513-515-517-518-520-524-521 hanno ricevuto l'attestazione dell'ufficio del Genio Civile di Palermo prot.443375 del 03/2/2012.

L'Autorizzazione prot.8535 del 06/02/2017 veniva rilasciata dall'Assessorato Territorio Ambiente Sicilia tra gli altri edifici anche per il mangimificio part.524 e per le strutture 523-554.

Dalla documentazione acquisita si rileva che sulla particella 197, ove è presente un piccolo invaso artificiale è stata rilasciata ordinanza di inibizione e ripristino condizione di sicurezza n.1 del 30/04/2021

All'allegato n.4 si riporta la documentazione edilizia e urbanistica citata.

3 - VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

La valutazione immobiliare è un'attività che ha come obiettivo la determinazione dell'elemento patrimoniale dell'immobile e degli impianti.

Al fine di determinare il più probabile valore commerciale delle unità immobiliari oggetto della consulenza, si è provveduto ad utilizzare le seguenti metodologie estimative in funzione della tipologia di beni immobili trattati:

Immobili/Struttura a destinazione speciale

- Metodologia secondo il costo di costruzione deprezzato
- Metodologia sintetico comparativa
- Metodologia estimativa per capitalizzazione del reddito



VALUTAZIONE COSTO DI COSTRUZIONE DEPREZZATO

Tale metodologia estimativa è stata adottata in quanto il mercato di riferimento delle unità immobiliari, ovvero dei complessi industriali simili è molto ristretto e comunque circoscritto al mercato delle aree e delle strutture a destinazione particolare. Al fine di comparare i prezzi di mercato va segnalato che i beni non sono facilmente ricercabili e quindi paragonabili tra loro.

Il valore delle strutture e quindi del complesso industriale è dato dalle seguenti valutazioni.

Valore = Valore dell'area + Costo di costruzione deprezzato

Ovvero:

Valore = Valore area + Costo di riproduzione x coefficiente di deprezzamento

Il Valore dell'area si determina considerando terreni o aree di natura simile secondo metodo sintetico comparativo.

Il costo di ricostruzione deprezzato si può calcolare con procedimento sintetico comparativo confrontando costi di costruzione di immobili/strutture simili della medesima tipologia o con procedimento analitico, tramite stima analitica secondo computo metrico estimativo

Il deprezzamento si stima scomponendo l'immobile nelle sue parti e raggruppandole in classi di deprezzamento omogenee, influenzate dal deterioramento fisico, obsolescenza funzionale e obsolescenza esterna. Il deprezzamento quindi può essere calcolato in base all'età e allo stato di conservazione, adottando i coefficienti di vetustà stabiliti dalla legge 392/78, e analiticamente attraverso l'applicazione della formula:

$D = (n/Eu * 100 + 20) / 140 - 2,86$, dove n rappresenta l'età in rapporto alla sua vita utile Eu.

Pertanto $K = 1 - D$



In ordine al costo di costruzione delle opere e degli impianti, appare opportuno precisare che dalla documentazione fornita dalla Società non si sono rilevate indicazioni del costo di costruzione delle strutture e degli impianti.

Dall'analisi del decorso storico del complesso edilizio, si evidenzia che le strutture e gli impianti e le strutture componenti interne sono state realizzate tra il 2000 e il 2012

Per procedere alla stima analitica si è proceduto a rilevare le macrocategorie di opere realizzate al fine di confrontarli con quanto rilevato in sede di sopralluogo.

Lo scrivente ha proceduto ad effettuare una stima delle opere per macrotipologie secondo i comuni prezziari regionali ovvero secondo fonti tecniche del settore (Prezziario della Regione Sicilia - Prezziari per tipologie Edilizie del Collegio degli Ingegneri e Architetti di Milano – Rilievi costo di costruzione Ordine Ingegneri Provincia di Grosseto-Ordine Architetti di Messina-Fonti EXEO- Prezziari Edilizia Speciale censiti dall'Agenzia delle Entrate).

Per la stima si è proceduto quindi, a calcolare le singole macro voci, rilevando le misurazioni complessive dalla documentazione tecnica rinvenuta e stimando le opere.

VALUTAZIONE SINTETICO COMPARATIVA

In merito al metodo sintetico comparativo si è proceduto quindi ad effettuare indagini di mercato che consentissero di rilevare il valore commerciale degli immobili di tipologia simile o prossimi alla destinazione del bene.

Il procedimento sintetico per la valorizzazione dell'area e degli immobili implica che:

$$V = P_u \times S_c \times C_q$$

Preliminarmente alla stima, si è proceduto quindi ad effettuare indagini di mercato che consentissero di rilevare il valore più probabile di mercato.

E' stata effettuata una ricerca dei parametri di mercato secondo transazioni in corso rilevate in beni di natura simile dislocate prevalentemente sul territorio comunale,



ovvero sulle province ove sono presenti immobili di tipologia similare.

Sono stati quindi utilizzati i seguenti parametri:

- i parametri OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) rilevati dall'Agenzia delle Entrate
- i parametri provenienti da altri fonti del settore tecnico-estimative (Borsino Immobiliare)
- i valori immobiliari dichiarati (Agenzia delle Entrate-Valori attuali-Pubblici registri) e i valori da indagini dirette¹

Nel calcolo delle superfici commerciali, si applicheranno opportuni coefficienti di differenziazione per le superfici e destinazioni d'uso secondo anche il DPR 138/98 e la Norma UNI 10750 e secondo i comuni manuali di estimo.

Coefficienti di differenziazione

In relazione alla destinazione d'uso, alle caratteristiche dei locali si prenderanno in considerazione coefficienti di differenziazione legati alle caratteristiche qualitative dell'immobile, all'epoca costruttiva e alla regolarità urbanistica ed edilizia².

METODOLOGIA ESTIMATIVA PER CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO

Tale procedimento nella buona norma dell'estimo immobiliare mira a prevedere il valore di mercato di un immobile, nel particolare segmento di mercato di appartenenza, convertendo il reddito stimato dell'immobile nel valore di stima tramite un adeguato saggio di capitalizzazione

¹ Immobiliare-Aste Giudiziarie-Immobili dichiarati portale Fisconline-Pubblici Registri Immobiliari

² Vedi manuale [REDACTED]



VALUTAZIONE COSTO DI COSTRUZIONE DEPREZZATO

Il valore dell'immobile è dato dal:

Valore immobile = Valore dell'area + Costo di costruzione deprezzato

Ovvero:

Valore immobile = Valore area + Costo di riproduzione x coefficiente di deprezzamento

Il Valore dell'area si determina considerando terreni di natura simile secondo metodo sintetico comparativo.

In merito al valore dell'area, va precisato che l'area in cui sorge la struttura produttiva è ricade in zona rurale a norma del PRG del Comune di Ciminna.

In ordine al complesso industriale, costituito da diverse tipologia di opere, verranno desunti/stimati i costi dalle informazioni reperite nel corso dei sopralluoghi e dagli elaborati prodotti dalla Società Fallita.

Il deprezzamento si stima scomponendo l'immobile nelle sue parti e raggruppandole in classi di deprezzamento omogenee, influenzate dal deterioramento fisico, obsolescenza funzionale e obsolescenza esterna. Il deprezzamento quindi può essere calcolato in base all'età e allo stato di conservazione, adottando i coefficienti di vetustà stabiliti dalla legge 392/78, e analiticamente attraverso l'applicazione della formula

$D = (n/Eu * 100 + 20) / 140 - 2,86$, dove n rappresenta l'età in rapporto alla sua vita utile Eu.

Pertanto $K = 1 - D$

In merito al deprezzamento, è stata considerata, come previsto nelle linee guida e nelle varie fonti estimative del settore una vita utile media delle strutture pari ad anni 100, delle finiture pari a anni 30 degli impianti pari a anni 25, ottenendo quindi il relativo



coefficiente percentuale di deprezzamento

- Dstrutture = 8,56 %
- Dfiniture = 50,79 %
- Dimpianti = 68,57 %

Determinato il deprezzamento specifico, si procederà di seguito al calcolo dell'incidenza percentuale per categoria e macrotipologie di opere:

- Strutture = 50 %
- Impianti = 25 %
- Finiture = 25 %

Pertanto in considerazione del deprezzamento analitico e dell'incidenza delle macrocategoria si otterrà il deprezzamento complessivo:

- Dstrutture = 8.56 % x 50 %
- Dfiniture = 50.79 % x 25 %
- Dimpianti = 68.57 % x 25 %

D = 34%

Pertanto il deprezzamento medio K sarà pari al 66 %

Lo scrivente ha proceduto quindi ad effettuare una stima delle opere per macrotipologie secondo i comuni prezziari regionali ovvero secondo fonti tecniche del settore (Prezziario della Regione Sicilia - Prezziari per tipologie Edilizie del Collegio degli Ingegneri e Architetti di Milano - Prezziari di immobili di tipologia speciale).

Per la stima si è proceduto a calcolare le singole macro voci, rilevando le caratteristiche dalla documentazione tecnica allegata e stimando le opere secondo i prezzi unitari.

Effettuata quindi la stima del complesso industriale, si è considerato il costo di costruzione secondo le opere (macrotipologie) effettivamente compiute.

Oltre alla stima del costo di costruzione totale delle strutture, è stato determinato, al



fine di ottenere il valore complessivo, il valore dell'area.

In ordine al valore dell'area si è proceduto alla stima secondo la metodologie delle aree edificabili, visti i coefficienti di edificabilità della zona tipo³.

Il valore del costo di costruzione è stato stimato considerando la tipologia di edificio oggetto di analisi e, successivamente, sono stati presi come riferimento i comuni prezzari regionali e prezzari per la stima degli immobili a destinazione speciale⁴. L'importo del costo di costruzione "a nuovo" è stato stimato in 432 €/mq

Per il valore dell'area verrà preso come riferimento sia il valore dell'area astrattamente edificabile sia il valore dell'area secondo il sistema sintetico comparativo:

VALORE AREA EDIFICABILE

- Valore massimo di mercato al nuovo pari a €/mq 377 (OMI max zona espansione)
- Indice percentuale dell'area sul valore di edificazione pari a 20 %
- Superficie area: mq 16.721

Pertanto:

- Vmp (valore post trasformazione) : Vmercato edificazione x Indice edificabilità x Superficie : $377/3(h) \times 0.03 \times 99856 = \text{€ } 376.457,12 =$

Varea = Vmp (valore post trasformazione) x Ia (indice percentuale sull'area di edificazione) : € 75.291

VALORE AREA METODO COMPARATIVO:

Varea: Sup.comm x Pu⁵ : € 421.392

³ Vd PRG Comune di Ciminna

⁴ Prezziario Regionale Regione Sicilia-DEI2019 Tipologie edilizie (474)-Ordini Ingegneri Grosseto (641)-Agenzia Entrate Tipologie Edilizie a destinazione speciale ed.2021 (180)

⁵ n.3 annunci immobiliari nella zona di riferimento per un prezzo unitario pari ad €/mq 4.22



Alla luce delle considerazioni sopra esposte si otterrà dalla media dei due parametri un valore dell'area pari ad € 248.342 (in c.t)

Calcolato il valore dell'area si riporterà di seguito il quadro economico sintetico delle opere:

						Costo costruzione stimato zone produttive mq	Incidenza percentuale produttiva	Totale
	Tipologia Edilizia	FOGLIO	PART.	Consistenza commerciale	Ragguaglio	432	100	€ 1.174.314,24
1	Zona Stalle	20	523	926	926	Opere Edili	70	822.019,97 €
2	Zona Stalle	20	554	992,32	992,32	Impianti	25	308.078,56 €
3	Mangimificio	20	524	750	750			
4	Mangimificio	20	525	50	50	Strutture pertinenziali e serbatoi		58.715,71 €
						Spese generali	5	
							Totale parziale	€ 1.188.814,24

Considerato il deprezzamento stimato come sopra si procederà a stimare il costo dell'opera deprezzato :



Valore complesso industriale:

$V1 = (\text{Valore area } (V_a) + \text{Costo di riproduzione} \times \text{coefficienti di deprezzamento})$

$V1 = \text{€ } 1.031.533$ (in.ct)

METODO SINTETICO COMPARATIVO

Il valore (V) dell'immobile, in tal caso, è dato dalla seguente espressione

$V2 = P_u \times S_c \times C_q$

Coefficienti Quantitativi

- 0,05 terreni pertinenziali (da applicare alla superficie commerciale delle aree pertinenziali)
- 0.10 per le strutture pertinenziali

Coefficienti Qualitativi

- 0.80 vetustà delle strutture tra 10 e 20 anni

Schemi parametri rilevati

VALORI IMMOBILI	
VALORI OMI espressi in €/mq	
PARAMETRO	med
€/MQ	267,5⁶
VALORI Borsino Immobiliare espressi in €/mq	
€/MQ	221
VALORI immobili dichiarati - Pubblici Registri Agenzia delle Entrate espressi in €/mq	
€/MQ	256⁷

⁶ Nella zona oggetto di analisi non si rinveniva parametri OMI assimilabili alla destinazione del bene pertanto è stato preso un parametro nelle zone limitrofe per la categoria laboratori mediandolo con la tipologia magazzini della zona di riferimento

⁷ Dall'analisi degli immobili dichiarati nel periodo 01/2021-02/2023 lo scrivente è riuscito a rinvenire n.15 transazioni per la tipologia prossima alla destinazione del bene. Sono stati invece rinvenuti n.4 annunci similari nel territorio limitrofo la cui media ha determinato il valore indicato (€ 2.000.000 Sup.4915 mq-commerciale)



$$V2 = \text{€/mq } 248.16 \times Sc (7.009,35 \text{ mq commerciali}) \times 0,8 = \text{€ } 1.391.553$$

METODOLOGIA ESTIMATIVA PER CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO

VALUTAZIONE PER CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO			
Omi Max	Bors. Max	Tasso capit.	VALORE
1.6	1.20	7,5%	V3: € 1.480.376

VALORE FINALE

Il valore finale si otterrà dalla media dei valori stimati secondo le tre metodologie estimative e dei tre valori rilevati.

Occorre tuttavia rilevare che, come descritto in precedenza il complesso industriale presenta talune criticità che dovranno essere regolarizzate dal futuro acquirente che comprenderanno la messa norma degli impianti elettrici esistenti, l'eventuale regolarizzazione/bonifica dell'invaso artificiale, la pulizia lo svuotamento, l'eventuale regolarizzazione di pratiche amministrative presso gli uffici competenti, ivi comprese la riattivazione delle pratiche previste per l'inizio attività.

Tale criticità dovranno necessariamente influenzare il valore di stima, abbattendo lo stesso di costi di difficile preventivazione.

Pertanto si è proceduto, secondo le indicazioni dell'estimo generale all'abbattimento di un coefficiente pari a 0.80.

Occorre precisare che all'interno della particella 524, all'atto del sopralluogo erano ricoverati n.2 mezzi (targa [REDACTED] e un mezzo d'opera verde privo di targa). In ordine al mezzo d'opera, visto lo stato dello stesso si ritiene che stesso sia privo di valore. In ordine al mezzo [REDACTED], ai fini comparativi, lo stesso può avere un valore



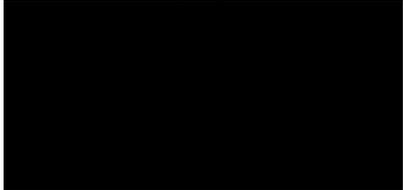
residuale pari ad € 5.000, in considerazione dell'epoca di prima immatricolazione.

$$V_f = 0.8 (V_1 + V_2 + V_3) / 3 = \mathbf{\text{€ } 1.045.923 \text{ (in c.t.)}}$$

Nel ritenere di avere risposto ai quesiti posti dall'Illustrissimo Giudice e dal Curatore, si ringrazia per la fiducia accordata rimanendo a disposizione per eventuali chiarimenti.

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Dott. Ing. Dario Megna



4 - ALLEGATI

1. Documentazione Ipocatastale
2. Documentazione catastale
3. Titolo 31/12/2013
4. Documentazione amministrativa

