

TRIBUNALE DI PALERMO

SEZIONE FALLIMENTARE

PRESIDENTE: DOTT. GIUSEPPE D'ANTONI

GIUDICE DELEGATO: DOTT.SSA GABRIELLA GIAMMONA

GIUDICE: DOTT.SSA FLAVIA COPPOLA

CONCORDATO PREVENTIVO N° 1/2019 R.C.P

--- OMISSIS ---

COMMISSARIO GIUDIZIALE: DOTT. GABRIELE PALAZZOTTO

RELAZIONE

CTU: Dott. Ing. Dario Megna

1 – PREMESSE.....	3
2 – IDENTIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DELLE RELAZIONI DI STIMA.....	3
2.1 – DESCRIZIONI DEGLI IMMOBILI - SITUAZIONE URBANISTICA E CATASTALE.....	7
CAPANNONE INDUSTRIALE SITO IN PALERMO VIA GUADAGNA N. 51	8
TERRENO EDIFICABILE VIA E. FERRUZZA.....	14
LOCALE CANTINATO – AUTORIMESSA VIA E. ALBANESE N.96.....	17
VILLA IN MAIORI (SA) LOCALITÀ CANNAVERDE	19
2.2 - IMMOBILI DEI SOCI ILLIMITATAMENTE RESPONSABILI	22
2.3 – DESCRIZIONI DELL’IMPIANTO.....	24
3 - VALUTAZIONE DELLE UNITA’IMMOBILIARI	28
3.1 - VALUTAZIONE DELLE UNITA’IMMOBILIARI BENI AZIENDALI E	
BENI DEI SOCI	33
CAPANNONE INDUSTRIALE SITO IN PALERMO VIA GUADAGNA N. 51	33
TERRENO EDIFICABILE VIA E. FERRUZZA.....	39
LOCALE CANTINATO – AUTORIMESSA VIA E. ALBANESE N.96.....	42
VILLA IN MAIORI (SA) LOCALITÀ CANNAVERDE	45
3.2 - VALUTAZIONE DELLE UNITA’IMMOBILIARI ALTRI BENI DEI SOCI	48
4 – STIMA IMPIANTO DI PRODUZIONE CARTIERA	53
5 - CONCLUSIONI	61
6 - ALLEGATI.....	65

RELAZIONE CTU

redatta dall’Dott. Ing. Dario Megna nel procedimento di Concordato Preventivo n.1/2019 --- Omissis ---

1 - PREMESSE

Con richiesta del Commissario Giudiziale, veniva demandato allo scrivente Perito di valutare l’attivo sociale, immobili e impianti, e quello personale che i soci apportano in favore dei creditori della società. Inoltre veniva demandato altresì per gli immobili personali dei soci, che non rientrano nell’attivo da destinare ai creditori concordatari, di procedere ad una stima sommaria e/o all’acquisizione di un parere di congruità sui valori forniti dalla proponente.

2 – IDENTIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DELLE RELAZIONI DI STIMA

Da quanto si evince dalla documentazione consegnata dal Commissario Giudiziale, il perimetro di valutazione della procedura concordataria è composto dagli immobili e dai beni mobili costituenti l’attivo aziendale e dagli immobili in capo ai soci. Inoltre, la società proponente ha poi indicato il valore dei beni dei soci illimitatamente responsabili.

Pertanto, si riporta di seguito lo schema di sintesi relativo al perimetro di valutazione.

TIPOLOGIA	BENE	PROPRIETA'	Quota	UBICAZIONE	IDENTIFICATIVO		
					Foglio	Part.	Sub
BENI AZIENDALI	Capannone Industriale	--- Omissis ---	1/1	Via Guadagna n.51, Palermo	73	997	-
	Terreno Edificabile	--- Omissis ---	1/1	Via E. Ferruzza s.n.c, Palermo	89	637-671-823-2519	-
	Impianto produttivo e rimanenze	--- Omissis ---		Via Guadagna n.51, Palermo			
BENI DEI SOCI	Locale Cantinato	--- Omissis ---	1/6	Via E. Albanese 96, Palermo	118	574-715	30
		--- Omissis ---	1/6				
		--- Omissis ---	1/6				
		--- Omissis ---	1/6				
		--- Omissis ---	1/6				
	Immobile Residenziale	--- Omissis ---	1/5	Località Cannaverde Strada Statale 153 s.n.c., Maiori (Sa)	13	61	1
		--- Omissis ---	1/5				2
		--- Omissis ---	1/5				3
		--- Omissis ---	1/5				4
		--- Omissis ---	1/5				-
					60-651		
TIPOLOGIA	BENE	PROPRIETA'	Quota	UBICAZIONE	IDENTIFICATIVO		
					Foglio	Part.	Sub
ALTRI BENI DEI SOCI art.161c.1 lett.d 1f	Immobile Commerciale	--- Omissis ---	Proprietà 1/1	Via Pasquale Calvi n.2 e P.1, Palermo	118	574	37
	Immobile Commerciale	--- Omissis ---	Proprietà 1/2	Via Pasquale Calvi n.94 e P.T, Palermo	118	574	4
	Immobile Residenziale	--- Omissis ---	Proprietà 1/2	Via Marina Petrolo n.1 P.T-1 Castellamare del Golfo	50	1451	4
	Immobile Residenziale	--- Omissis ---	Proprietà 1/1	Via Pasquale Calvi n.2 e P.1, Palermo	118	574	8

TIPOLOGIA	BENE	PROPRIETA'	Quota	UBICAZIONE	IDENTIFICATIVO		
					Foglio	Part.	Sub
	Immobile Residenziale	--- Omissis ---	Proprietà 1/1	Via Pasquale Calvi n.2 e P.5, Palermo	118	574	22
	Magazzino	--- Omissis ---	Proprietà 17/30	Via Pasquale Calvi n.2 b P.T, Palermo	118	575	1
	Immobile Residenziale	--- Omissis ---	Proprietà 1/1	Via Pasquale Calvi n.2 e P.1, Palermo	118	574	11
	Immobile Residenziale	--- Omissis ---	Proprietà 1/2	Via Pasquale Calvi n.94 e P.T, Palermo	118	574	4
	Magazzino	--- Omissis ---	Proprietà 5/30	Via Pasquale Calvi n.2 b P.T, Palermo	118	575	1
	Magazzino	--- Omissis ---	Proprietà 1/1	Via G. Ventura n.1 P.S1 Palermo	33	795	66
	Immobile Residenziale	--- Omissis ---	Proprietà 1/2	Via G. Ventura n.1 P.4, Palermo	33	979	29
	Autorimessa	--- Omissis ---	Proprietà 1/2	Via G. Ventura n.1 P.T Palermo	33	994	3

2.1 – DESCRIZIONI DEGLI IMMOBILI SITUAZIONE URBANISTICA E CATASTALE

In considerazione del breve tempo per la redazione dell'elaborato peritale, lo scrivente ha acquisito la documentazione fornita dai soggetti debitori titolari dei beni.

Lo scrivente ha, altresì, acquisito la documentazione ipocatastale fornita dal Notaio Messina Vitrano, incaricato dal Commissario Giudiziale, ovvero Relazione Notarile nei confronti di --- Omissis ---, --- Omissis ---, --- Omissis ---, --- Omissis ---, --- Omissis --- e nei confronti della --- Omissis ---. Non si è potuto procedere ad un accesso agli atti presso gli enti competenti al fine di verificare la documentazione tecnica amministrativa consegnata. Pertanto, si è presa come riferimento la documentazione tecnica fornita dai Soggetti titolari dei beni.

Al fine di procedere alla verifica della documentazione acquisita e per tutte le attività propedeutiche alla stima delle unità immobiliari, si è proceduto ad effettuare i sopralluoghi nelle seguenti date:

- 09/10/2019 Cartiera sita in Via Guadagna Palermo alla presenza del Sig. --- Omissis ---
- 10/10/2019 Immobile Via E. Albanese n.96 alla presenza del Sig.--- Omissis ---
- 18/10/2019 Impianto Cartiera Via Guadagna Palermo alla presenza del Sig. --- Omissis ---
- 18/10/2019 Terreno Edificabile Via E. Ferruzza alla presenza del Sig. --- Omissis ---

- 23/10/2019 Immobile sito in Maiori alla presenza di personale delegato dai Signori --- Omissis ---

Fatta la dovuta premessa, di seguito si procederà a descrivere le singole unità immobiliari oggetto della relazione secondo le informazioni fornite dai soggetti debitori e quindi secondo quanto rilevato dalla documentazione acquisita.

CAPANNONE INDUSTRIALE SITO IN PALERMO VIA GUADAGNA N. 51

Il Capannone Industriale è sito in Palermo in Via Guadagna n.51 ricadente nella Via Guadagna e confinante con le sponde del Fiume Oreto





L'immobile è di proprietà della Ditta --- Omissis --- e distinto all'Agenzia delle Entrate al Foglio 73 Part.997 Categoria D/7 (immobili costruiti per specifiche attività), pervenuto con decreto di trasferimento n. 54/55 del 07/07/1964.

La planimetria catastale risulta regolarmente depositata in data 18/06/1994.

Da quanto si rileva dalla documentazione acquisita, e dalle cartografie tecniche comunali e regionali, il fabbricato è sorto prima degli anni 50. Il fabbricato è composto da una struttura mista di tre elevazioni fuori terra e da una struttura adibita a capannone industriale.

In data 07/10/1977 veniva dichiarato agibile il capannone prefabbricato.

Da quanto si può rilevare dalla documentazione acquisita agli atti, sull'immobile si accede dal piano terra dalla Via Guadagna n.51.

Il Piano terra dell'immobile è adibito nelle porzioni perimetrali a locali tecnici, deposito, sala raffinazione e locali magazzino e una piccola porzione di uffici. Nella porzione centrale si accede da un cortile interno alla zona di produzione che

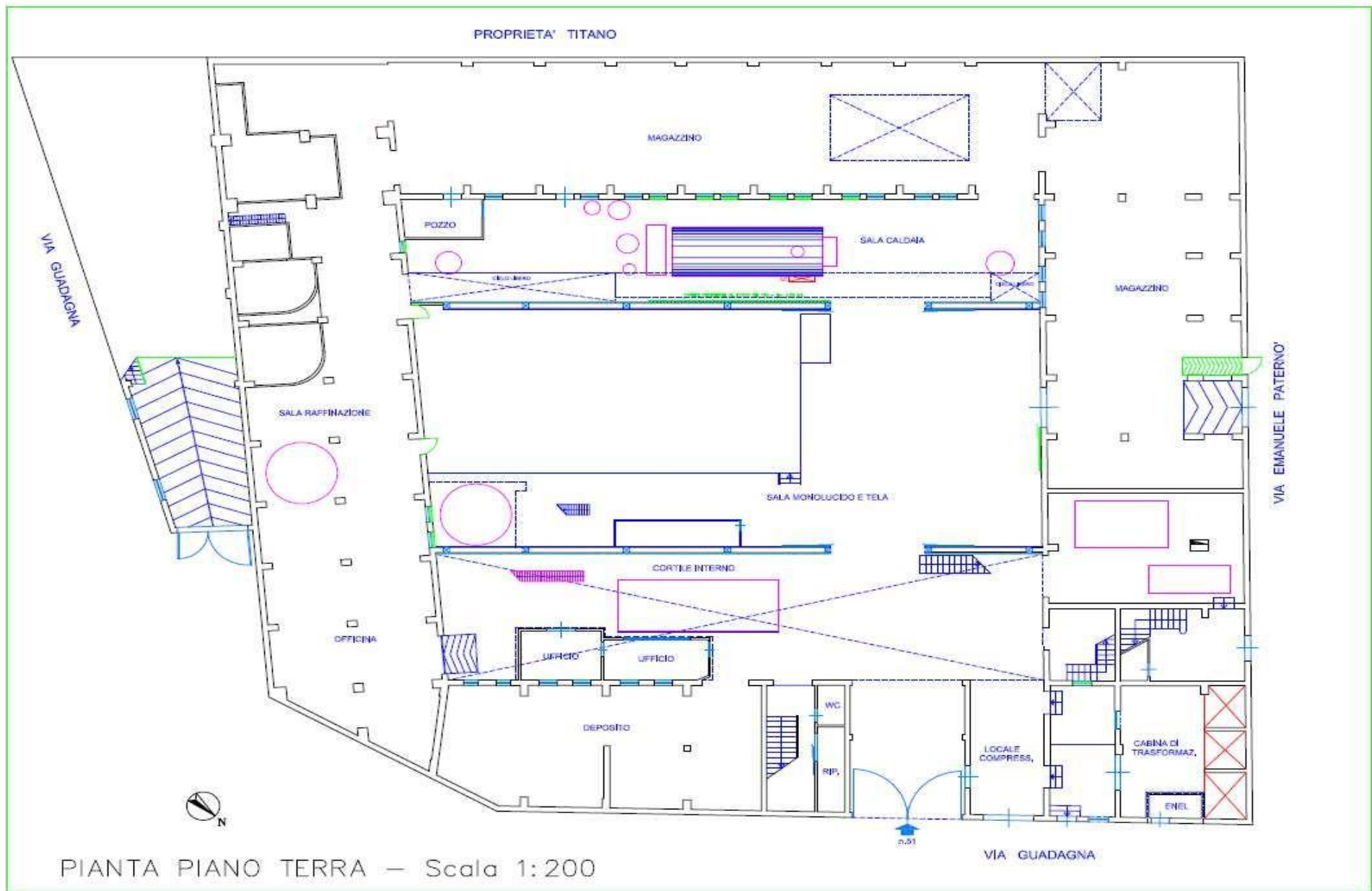
si estende per tutta l'altezza del fabbricato e definita negli elaborati grafici "sala monolucido e tela", con la presenza di vari macchinari fisso adibiti al ciclo produttivo.

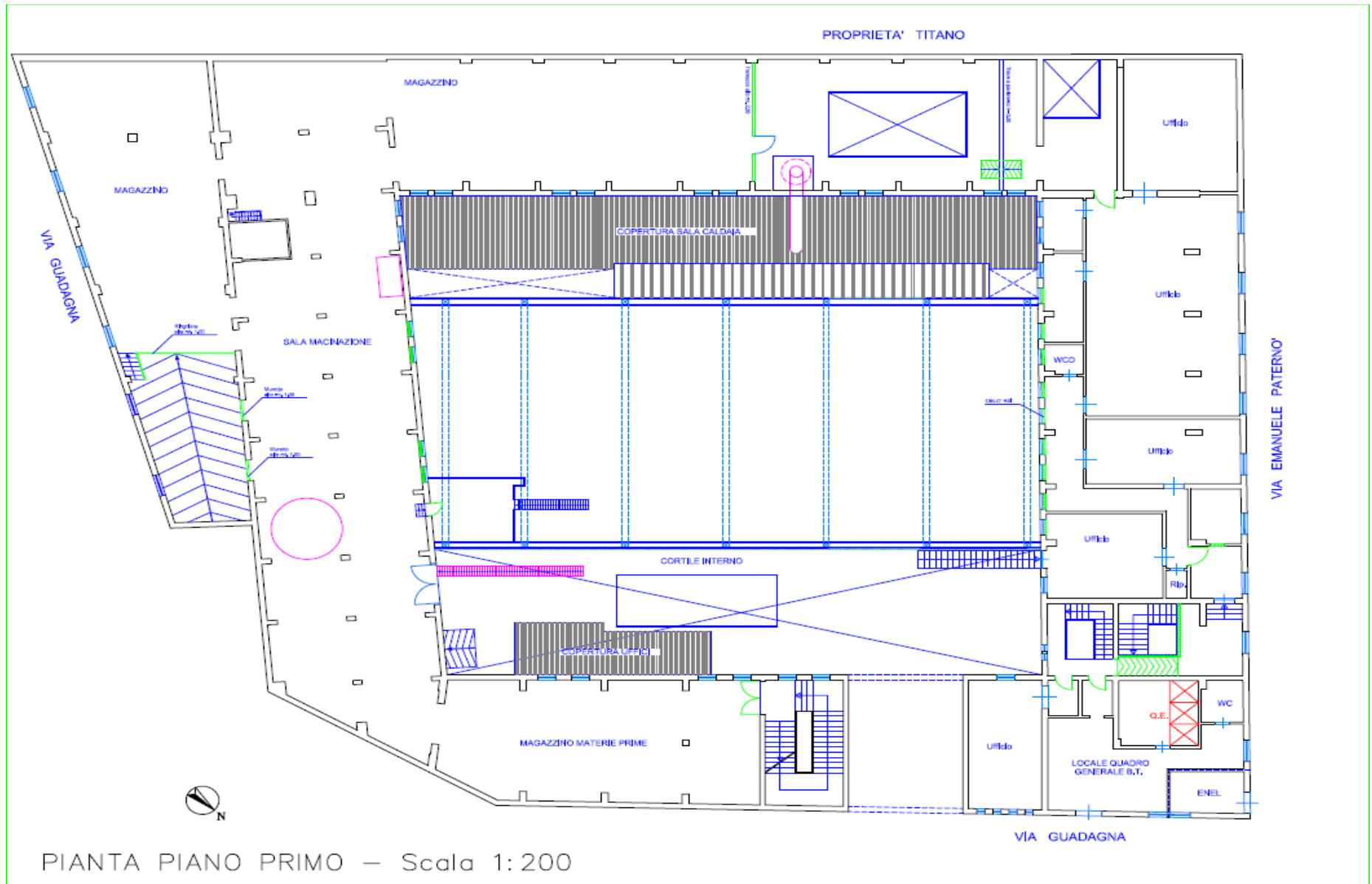
Il piano primo è adibito, nelle porzioni perimetrali prospiciente sulla Via Guadagna, a magazzini e nelle zone prospicienti sulla Via E. Paternò a zona uffici.

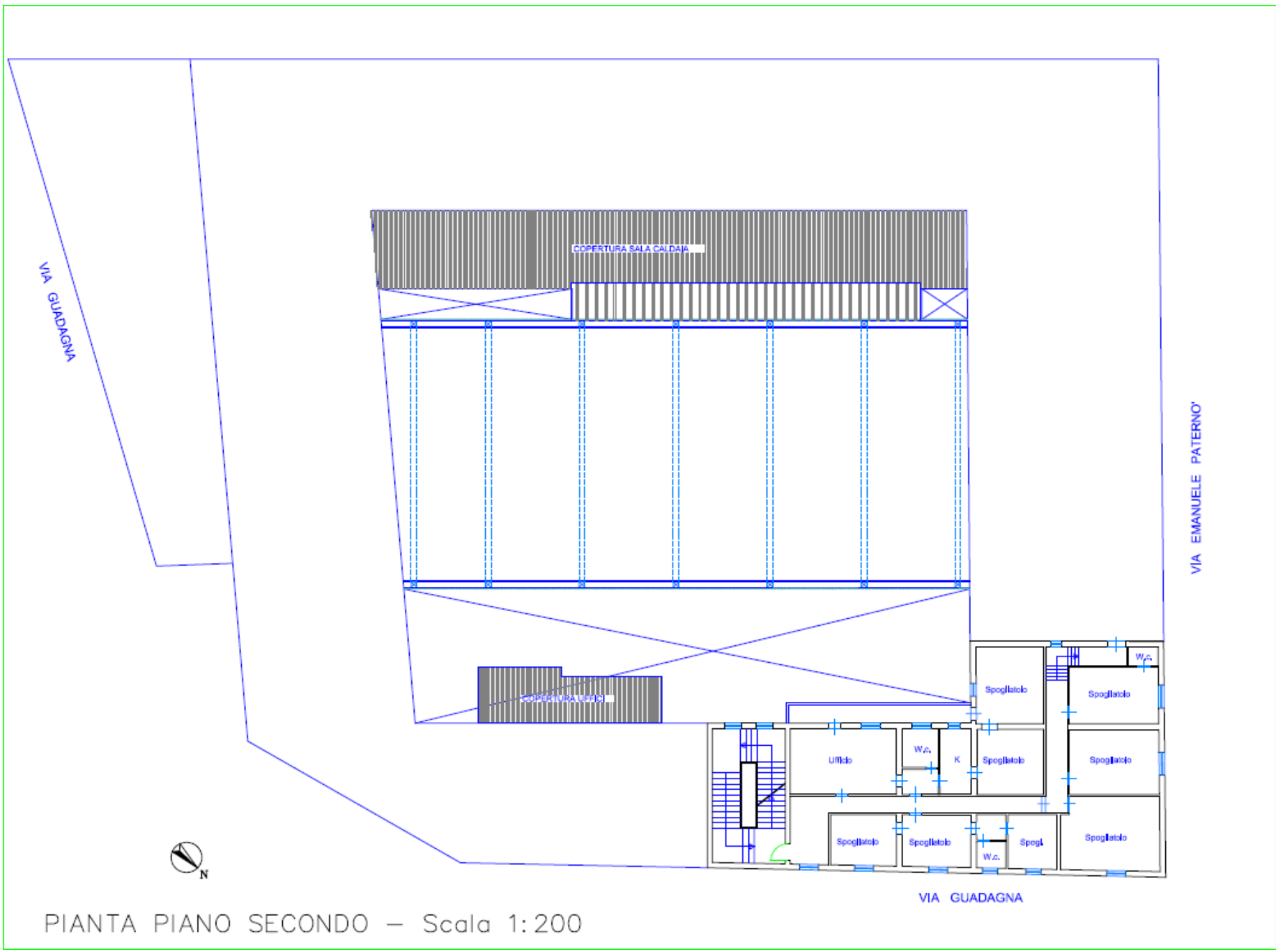
Il Piano secondo è adibito invece a locali spogliatoi e uffici.

Si riportano per maggiore chiarezza le planimetrie dello stato di fatto con evidenza delle zone descritte.

L'immobile da quanto rilevato in sede di sopralluogo dovrà subire sicuramente degli adeguamenti strutturali e degli adeguamenti delle finiture dei servizi e degli impianti.







PIANTA PIANO SECONDO – Scala 1:200

Dalla verifica tra la planimetria catastale agli atti e le planimetrie dello stato di fatto, si rilevano le seguenti difformità:

Piano Terra

- diverse variazioni di distribuzioni interne nelle zone perimetrali
- creazione di apertura carrabile su la Via E. Paternò
- realizzazione di una piccola zona uffici nella corte interna

Piano Primo

- diverse variazioni di distribuzioni interne nelle zone perimetrali

TERRENO EDIFICABILE VIA E. FERRUZZA

Il terreno oggetto della relazione è identificato all'Agenzia delle Entrate al Foglio 89 Partcelle 637-671-823-2519.

Gli immobili sono nella piena proprietà della Società in concordato.

Il terreno al foglio 89 part. 637, qualità mandarineto, ha un'estensione catastale di 779 mq

Il terreno al foglio 89 part. 671, qualità mandarineto, ha un'estensione catastale di 440 mq

Il terreno al foglio 89 part. 823, qualità mandarineto, ha un'estensione catastale di 998 mq

Il terreno al foglio 89 part. 2519-2510, qualità orto, ha un'estensione catastale di rispettivamente di 2000 mq e 1260 mq

Da quanto si evince dalla documentazione consegnata dalla Società, l'immobile è stato acquistato in data 29/01/1976, ai rogiti Notaio Antonino Schifani rep. 50254 racc.1529.

L'immobile ricade nel territorio di Braccaccio e precisamente nell'area industriale di Braccaccio, nei pressi dello svincolo autostradale e parallelamente alla Via F. Pecoraino.



Il terreno è confinante con terreni di medesima tipologia e con la Via E. Sferuzza e lo svincolo industriale.



Da quanto emerge da Certificato di Destinazione Urbanistica del 09/01/2019, rilasciato dal Comune di Palermo, le particelle n.637-671-823-2519 del foglio di mappa n.89 ricadono in zona territoriale D2, e nel piano regolatore A.S.I Consortile con previsione D4, “aree destinate agli insediamenti produttivi artigianali”.

All'interno del terreno oggetto della presente relazione e precisamente all'interno della particella 2519 e 637 ricade un corpo di fabbrica non definito con sola realizzazione delle strutture murarie.



Agli atti della procedura non risultano documenti relativi a concessioni edilizie o titoli di edificazione relativi alla struttura presente all'interno del terreno.

Dalla CTP allegata agli atti della procedura concordataria viene dichiarato che il corpo di fabbrica è stato edificato in forza della concessione edilizia rilasciata nel 1982 e rinnovata nel 1991 (senza riportare il numero del titolo edilizio e la data certa ne l'estratto ipocatastale di registrazione della concessione). Inoltre nella CTP, tale corpo di fabbrica viene dichiarato abusivo.

LOCALE CANTINATO – AUTORIMESSA VIA E. ALBANESE N.96

Il locale cantinato è sito i Palermo Via Enrico Albanese n.96, con accesso dal medesimo numero civico.

L'immobile è censito all'Agenzia delle Entrate al foglio 118 part.574 sub 30 e particella 715, categoria C/6 consistenza 397 mq, superficie catastale 579 mq.

L'immobile è attualmente intestato a --- Omissis --- usufrutto per 1/3, --- Omissis ---, --- Omissis ---, --- Omissis ---, --- Omissis ---, --- Omissis ---, --- Omissis --- rispettivamente titolari di proprietà per 1/6.

L'immobile è pervenuto ai soggetti citati, con atto di divisione a stralcio in data 11/05/1995, ai rogiti Notaio Lunetta rep. 17814 racc.5142.

Secondo quanto riportato nell'atto sopracitato, il fabbricato ove insiste l'immobile è stato edificato in data antecedente al 1/09/1967 e dichiarato agibile in data 27/12/1967 n.19984 con riferimento alla concessione edilizia n.1159 del 22/12/1965 e n.691 del 12/08/1967.

Sull'immobile si accede dalla Via E. Albanese n.96, in uno spazio interno comune.





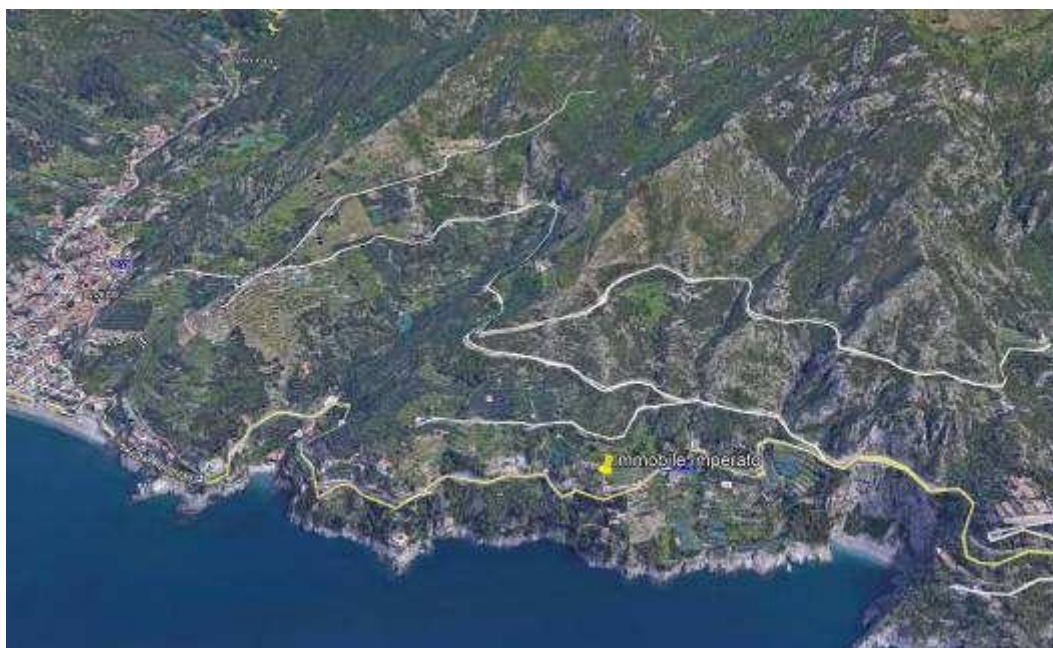
Sull'immobile si accede da un'area comune, tramite uno scivolo carrabile. L'immobile ubicato al piano S1 confina con la Via E. Albanese e la Via Calvi e con area condominiale e altra proprietà.

L'immobile è composto da un ampio locale pilastrato con una zona delimitata da delle tramezzature adibito ad uffici e una zona adibiti ai servizi igienici. Lo stato di fatto rispetto alla planimetria catastale riporta delle lievi difformità interne che non pregiudicano la commerciabilità dell'unità immobiliare.

VILLA IN MAIORI (SA) LOCALITÀ CANNAVERDE



L'immobile di cui trattasi è ubicato nel Comune di Maiori in Provincia di Salerno in località Cannaverde, percorrendo la SS 163 (Strada Statale Amalfitana) dal Comune di Maiori in direzione Salerno.





L'immobile è identificato all'Agenzia delle Entrate al Foglio 13 :

- particella 61 sub 1 piano T-1, Categoria A/2, consistenza 4,5 vani, superficie catastale 97 mq oltre aree esterne 87 mq
- particella 61 sub 2 piano 1, Categoria A/2, consistenza 5 vani, superficie catastale 84 mq oltre aree esterne 75 mq
- particella 61 sub 3 piano 1, Categoria C/2, consistenza 5 mq, superficie catastale 6 mq oltre aree esterne 87 mq
- particella 61 sub 4 piano 2, Categoria A/2, consistenza 4 vani, superficie catastale 67 mq oltre aree esterne 61 mq
- particella 60 qualità agrumeto, superficie catastale 1435 mq
- particella 651 qualità agrumeto, superficie catastale 1547 mq

L'immobile da quanto risulta dalle visure ipocatastali è intestato ai Sig.ri --- Omissis ---,
--- Omissis ---, --- Omissis ---, --- Omissis ---, ---- Omissis ---

--- omissis ---, ognuno per la proprietà pari a 1/5.

L'immobile è pervenuto ai soggetti intestatari per successione a --- Omissis ---, regolata da testamento pubblicato con verbale del 18/01/2007 ai rogiti Notaio Giovanni Luigi Lunetta rep. 30378, trascritta a Salerno il 30/01/2007 nn. 5135/3184.

L'immobile di fatto è una villa con due elevazioni fuori terra e una zona parzialmente interrata.

L'immobile possiede tre ingressi, due ingressi esposti ad Ovest direttamente sul corpo di fabbrica, e un ingresso esposto a Est direttamente sul terreno di proprietà. La porzione esterna è di fatto un terreno incolto di tipologia "a terrazzamenti" su circa n.5 livelli. All'interno del terreno sono presenti una vasca di irrigazione e una grotta ricavata nel primo terrazzamento

Il corpo di fabbrica è composto al piano terra da n.2 vani, un angolo cottura, oltre disimpegno, al piano ammezzato da un wc e una camera da letto.

Il piano primo presenta un terrazzo esposto sul giardino di pertinenza e una piccola zona adibita ad angolo cottura, con wc e ripostiglio.

Il piano primo all'interno è composto da n.3 vani, disimpegno, un wc e una piccola cucina.

Il piano secondo oltre alla terrazza pertinenziale di accesso è composto da un vano cucina soggiorno, e n.2 vani oltre wc e disimpegno.

Da quanto risulta dalla documentazione in atti, presso il Comune di Maiori vi sono n.2 pratiche edilizie nn.40/87 e 96/88.

Agli atti si evidenzia che l'unità immobiliare ha subito manutenzione straordinaria nel 1987 e 1988

IMMOBILI DEI SOCI ILLIMITATAMENTE RESPONSABILI

Agli atti si evidenzia che le unità immobiliare sono site nel Comune di Palermo nella Zona Libertà e nel Comune di Castellamare del Golfo. Di seguito per maggiore comprensione si riportano gli identificati, la quota di proprietà e la destinazione del bene.

	BENE	PROPRIETA'	Quota	UBICAZIONE	IDENTIFICATIVO		
					Foglio	Part.	Sub
TIPOLOGIA ALTRI BENI DEI SOCI art.161c.1 lett.d 1f	Immobile Commerciale	--- Omissis ---	Proprietà 1/1	Via Pasquale Calvi n.2 e P.1, Palermo	118	574	37
	Immobile Commerciale	--- Omissis ---	Proprietà 1/2	Via Pasquale Calvi n.94 e P.T, Palermo	118	574	4
	Immobile Residenziale	--- Omissis ---	Proprietà 1/2	Via Marina Petrolo n.1 P.T- 1 Castellamare del Golfo	50	1451	4
	Immobile Residenziale	--- Omissis ---	Proprietà 1/1	Via Pasquale Calvi n.2 e P.1, Palermo	118	574	8
	Immobile Residenziale	--- Omissis ---	Proprietà 1/1	Via Pasquale Calvi n.2 e P.5, Palermo	118	574	22
	Magazzino	--- Omissis ---	Proprietà 17/30	Via Pasquale Calvi n.2 b P.T, Palermo	118	575	1
	Immobile Residenziale	--- Omissis ---	Proprietà 1/1	Via Pasquale Calvi n.2 e P.1, Palermo	118	574	11

TIPOLOGIA ALTRI BENI DEI	BENE	PROPRIETA'	Quota	UBICAZIONE	IDENTIFICATIVO		
					Foglio	Part.	Sub
	Immobile Residenziale	--- Omissis ---	Proprietà 1/2	Via Pasquale Calvi n.94 e P.T, Palermo	118	574	4
	Magazzino	--- Omissis ---	Proprietà 5/30	Via Pasquale Calvi n.2 b P.T, Palermo	118	575	1
	Magazzino	--- Omissis ---	Proprietà 1/1	Via G. Ventura n.1 P.S1 Palermo	33	795	66
	Immobile Residenziale	--- Omissis ---	Proprietà 1/2	Via G. Ventura n.1 P.4, Palermo	33	979	29
	Autorimessa	--- Omissis ---	Proprietà 1/2	Via G. Ventura n.1 P.T Palermo	33	994	3

2.2 – DESCRIZIONI DELL’IMPIANTO INDUSTRIALE

IMPIANTI E ATTREZZATURE - SITO INDUSTRIALE GUADAGNA

Come già riportato nella descrizione del fabbricato industriale adibito a Cartiera, per la verifica dell’impianto industriale inventariato, si è proceduto a verificare il seguente ciclo produttivo con le relative attrezzature di riferimento e impianti di produzione.

Il Piano terra della Cartiera è adibito nella porzione di capannone centrale alla sala monolucido e tela. Adiacente alla sala centrale si trova la sala di raffinazione e le varie aree di stoccaggio e magazzino. Si trovano, altresì, dei locali a corredo dell’impianto per il relativo funzionamento (cabina di trasformazione locali compressori e la sala caldaia).

Il Piano Primo, oltre alla zona uffici, presenta la sala di macinazione e il magazzino di materie prime oltre i locali con i quadri elettrici.

Nell’area della copertura del fabbricato si trova l’impianto di depurazione.

Si riporta di seguito l’elenco dell’inventario riscontrato in sede di sopralluogo unitamente alla collocazione con il piano riferimento.

Va precisato che molte attrezzature risultavano accatastate e di difficile identificazione. Inoltre alcune attrezzature dismesse nell’impianto sono state stoccate per l’utilizzo di materiale di ricambio vario.

UBICAZIONE PIANO IMPIANTO	QUANTITA'	DESCRIZIONE	TIPOLOGIA
0-1		PULPER OMMA DA 15 MC-DENSITA' 12%	IMPIANTO INDUSTRIALE
0		DEPURATORE PASTA DENSA RIVIT	IMPIANTO INDUSTRIALE
1		SEPARPLAST MAULE DA 40 TONN/24H	IMPIANTO INDUSTRIALE
0		KEEY-SCREEN MAULE DA 40 TONN	IMPIANTO INDUSTRIALE
0		RAFFINATORE BLACK CLAWSON DOPPIO DISCO 18"	IMPIANTO INDUSTRIALE
0		AGITATORI	IMPIANTO INDUSTRIALE
0		VASCA INOX 60MC	IMPIANTO INDUSTRIALE
0		DEPURATORE PASTA LIQUIDA DI TESTA MACCHINA LA MORT	IMPIANTO INDUSTRIALE
0		CASSA D'AFFLUSSO S.T. 2700	IMPIANTO INDUSTRIALE
0		MACCHINA CONTINUA TAVOLA PIANA LUCE MAX 2620mm OVER-RECARD	IMPIANTO INDUSTRIALE
0		MONOLUCIDO DIAM. 3600mm X 2800mm	IMPIANTO INDUSTRIALE
0		ARROTOLATORE POPE OVER DIAM. MAX 1600mm	IMPIANTO INDUSTRIALE
0		ACCOPIATRICE RIBOBINATRICE A DUE SVOLGITORI DIAM. MAX AVVOLGITORE 1300mm	IMPIANTO INDUSTRIALE
3		IMPIANTO RECUPERO KROFTA - 1500L/1'	IMPIANTO INDUSTRIALE
0-1		CALDAIA PER PRODUZIONE DI VAPORE PER ASCIUGATURA	IMPIANTO INDUSTRIALE
0		MOTORI - POMPE - TUBAZIONI E QUANT'ALTRO PER IL CORRETTO FUNZIONAM. DELL'IMPIANTO	IMPIANTO INDUSTRIALE
3	3	PRESSA IN GOMMA	PEZZI DI RICAMBIO
3	1	PRESSA IN RAME	PEZZI DI RICAMBIO
3	2	RULLI ACCIAIO	PEZZI DI RICAMBIO
0	1	ELICA PER TINO BRONZO	PEZZI DI RICAMBIO
0	4	RULLI IN FERRO	PEZZI DI RICAMBIO
0		MATERIALE VARIO	PEZZI DI RICAMBIO
0	1	MOTORE C/C 10 KW	PEZZI DI RICAMBIO
0	4	ASPIRATORI KW 3	PEZZI DI RICAMBIO
0	10	MOTORE 0,5 KW A 5 KW	PEZZI DI RICAMBIO
0	10	MOTORE DA 6 KW A 15 KW	PEZZI DI RICAMBIO

UBICAZIONE PIANO IMPIANTO	QUANTITA'	DESCRIZIONE	TIPOLOGIA
0	8	MOTORE 16 KW A 30 KW	PEZZI DI RICAMBIO
0	20	PULEGGE MISURE VARIE	PEZZI DI RICAMBIO
0	1	POMPA AZMEC	PEZZI DI RICAMBIO
0	1	POMPA AZMEC	PEZZI DI RICAMBIO
0	1	RIDUTTORE OVER	PEZZI DI RICAMBIO
0	2	POMPE CAPRARI RTL 80/300	PEZZI DI RICAMBIO
0	1	POMPA TURO 8/200 HP40	PEZZI DI RICAMBIO
0	1	POMPA TURO 6/150 HP25	PEZZI DI RICAMBIO
0	1	POMPA CAPRARI	PEZZI DI RICAMBIO
0	1	PRESSA BAICE 100 TONN	PEZZI DI RICAMBIO
0	1	AZMECL60	PEZZI DI RICAMBIO
0	1	AZMEC PR80	PEZZI DI RICAMBIO
0	1	IMPIANTO DEPURATORE PALMAC	PEZZI DI RICAMBIO
0	1	SELETTORE LAMORT	PEZZI DI RICAMBIO
0	1	LETTORE GRAMMATURA FOMAT	PEZZI DI RICAMBIO
0	1	MOTORE ELETTRICO DA 20 KW	PEZZI DI RICAMBIO
0	1	MOTORE ELETTRICO DA 50 KW	PEZZI DI RICAMBIO
0	10	MOTORI POTENZE DA 0,5 A 3 KW	PEZZI DI RICAMBIO
0	1	ASPIRATORI 3 KW	PEZZI DI RICAMBIO
0	1	ASPIRATORI 40 HP	PEZZI DI RICAMBIO
0	1	ASPIRATORI 25 HP	PEZZI DI RICAMBIO
0	1	VENTOLA 20 KW	PEZZI DI RICAMBIO
0	1	ASPIRATORI 5 KW	PEZZI DI RICAMBIO
0	1	MOTORE KW 15/960 GIRI	PEZZI DI RICAMBIO
0	1	MOTORE KW 25	PEZZI DI RICAMBIO
0	1	MOTORE CC 200 KW	PEZZI DI RICAMBIO
0	1	MOTORE CC 50 KW	PEZZI DI RICAMBIO
0	1	MOTORE CA 40 HP	PEZZI DI RICAMBIO
0	1	MOTORE CA 50 KW	PEZZI DI RICAMBIO
0	1	MOTORE CA 60 KW	PEZZI DI RICAMBIO
0	1	MOTORE CA 90 KW	PEZZI DI RICAMBIO
0	1	ASPIRATORE 2 KW	PEZZI DI RICAMBIO
0	1	TRASFORMATORE (TRAFO) DA 1.000 KW (DENOMINATO TR1) DELLA A.B.B. (BROMBOVERI)	CABINA ELETTRICA
0	1	TRASFORMATORE (TRAFO) DA 300 KW (DENOMINATO TR2)	CABINA ELETTRICA
0	1	INTERRUTTORE (SM6) DELLA MAGRINI GALILEO (IN ESAFLORURO)	CABINA ELETTRICA

UBICAZIONE PIANO IMPIANTO	QUANTITA'	DESCRIZIONE	TIPOLOGIA
0	1	TRASFORMATORE (TRAFO) DA 1.000 KVA (FUORI USO, MA DA UTILIZZARE PER I PEZZI DI RICAMBIO O PER IL MATERIALE, RAME, PRESENTE ALL'INTERNO)	CABINA ELETTRICA
0	3	QUADRI GENERALI E DI COMANDO (MASSIMO 1.200 A) DELLA SIMI E C., CON INTERRUTTORI DI VARIE POTENZE	CABINA ELETTRICA
		CAVI ELETTRICI VARI (POSIZIONATI SU PASSERELLE ESTERNE PORTANTI -CANALETTE- DISLOCATI LUNGO TUTTA LA STRUTTURA DELLA CARTIERA)	CABINA ELETTRICA
2		QUADRI ELETTRICI VARI, DISLOCATI IN VARI PUNTI DELLA CARTIERA, A SERVIZIO DELL'IMPIANTO	CABINA ELETTRICA
2		MAGAZZINO RICAMBI, DOVE SONO PRESENTI VARI RICAMBI NUOVI, DI DIVERSE MISURE, QUALI: CINGHIE TRAPEZOIDALI, CUSCINETTI E PICCOLI RICAMBI	CABINA ELETTRICA
1		CARTA DA MACERO CESTONI SCARTO LAVORAZIONE	
1		CAMOSCINO SCARTO LAVORAZIONE	
0		BOBINE SCARTO LAVORAZIONE	
		TRANSPALLET-CAMION	

- VALUTAZIONE DELLE UNITA'IMMOBILIARI

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

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 degli immobili trattati:

- 1) Immobili di tipologia residenziale e non residenziale
 - Metodologia sintetica comparativa
 - Metodologia per capitalizzazione del reddito

- 2) Immobile di tipologia Produttiva
 - Metodologia secondo il costo di costruzione deprezzato
 - Metodologia sintetica comparativa
 - Metodologia per capitalizzazione del reddito

- 3) Terreno edificabile
 - Metodologia secondo la valorizzazione di terreni edificabili

METODO SINTETICO COMPARATIVO

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

In particolare, in considerazione della tipologia di immobili da stimare con tale

metodologia estimativa (edifici residenziali e edifici non residenziali) si è provveduto ad utilizzare, per i valori provenienti da indagini di mercato, i parametri OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) rilevati dall’Agenzia delle Entrate e i valori provenienti dal Borsino Immobiliare e i valori provenienti da indagini dirette.

Tutti parametri sono stati rilevati su tipologie di immobili simili e prossimi alla destinazione del bene oggetto di stima.

La metodologia estimativa adottata si fonda sulla comparazione tra il complesso delle caratteristiche delle unità immobiliari in esame e quello di altri immobili sostanzialmente analoghi di cui è stato accertato il valore di mercato tramite le banche dati analizzate, le indagini di mercato dirette, i dati rilevati da fonti del settore, applicando opportuni coefficienti di differenziazione.

Fonti di Riferimento

- Parametri OMI storici (Osservatorio del Mercato Immobiliare) Agenzia del Territorio/Agenzia delle Entrate
- Parametri Borsino Immobiliare
- Parametri diretti

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.

Nella determinazione della superficie delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50 per cento.

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 e alle caratteristiche e all'epoca costruttiva.

VALUTAZIONE IN BASE ALLA CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO

Tale valutazione viene effettuata in relazione al reddito effettivo o potenziale dell'immobile, determinando il valore dal rapporto tra il presumibile reddito lordo diviso il tasso di capitalizzazione lorda.

$$V = R/I$$

Fonti di Riferimento

- Parametri OMI storici (Osservatorio del Mercato Immobiliare) Agenzia del Territorio/Agenzia delle Entrate
- Parametri Borsino Immobiliare

VALUTAZIONE COSTO DI COSTRUZIONE DEPREZZATO

Tale metodologia estimativa è stata adottata in quanto il mercato di riferimento delle unità immobiliari simili è molto ristretto e comunque circoscritto al mercato delle aree industriali. Risulta pertanto chiaro che il mercato di riferimento è caratterizzato da un ristretto numero di beni non facilmente ricercabili e quindi

paragonabili tra loro.

Pertanto 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.

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

$$D = (n/Eu * 100 + 20)^2 / 140 - 2,86$$

dove n rappresenta l'età in rapporto alla sua vita utile Eu.

Pertanto $K = 1 - D$

VALUTAZIONE TERRENO EDIFICABILE

Valutazione in base al procedimento monoparametrico dell'area edificabile:

Il valore (V) del terreno edificabile, in tal caso, è dato dalla seguente espressione

$V_a = V_{mp}$ (valore post trasformazione) $\times I_a$ (indice percentuale sull'area di edificazione)

$V_{mp} = V_{mercato\ edificazione} \times \text{Indice edificabilità} \times \text{Superficie}$

Il procedimento sintetico implica che :

V_a (valore area) = $V_{mp} * I_a$,

V_{mp} = valore di mercato post trasformazione,,

I_a = incidenza percentuale dell'area sul valore dell'edificazione (generalmente 10%-30%)

$V_{mp} = V_e * I_f * S$,

V_e = valore di mercato dell'edificazione

I_f = indice di edificabilità (territoriale o fondiario),,

S = superficie dell'area

In particolare, per i valori di mercato ipotetici post trasformazione, provenienti da indagini di mercato, si sono presi 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 e fonti dirette).

Pertanto, in considerazione delle metodologie precedentemente descritte, si procederà di seguito alla stima delle singole unità immobiliari oggetto della consulenza.

3.1 - VALUTAZIONE DELLE UNITA'IMMOBILIARI BENI AZIENDALI E BENI DEI SOCI

CAPANNONE INDUSTRIALE SITO IN PALERMO VIA GUADAGNA N. 51

VALUTAZIONE COSTO DI COSTRUZIONE DEPREZZATO

Tale metodologia estimativa è stata adottata in quanto il mercato di riferimento delle unità immobiliari simili è molto ristretto e comunque circoscritto al mercato delle aree industriali. Risulta chiaro che il mercato di riferimento è caratterizzato da un ristretto numero di beni non facilmente ricercabili e quindi paragonabili tra loro.

Pertanto 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/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 simili della medesima tipologia o con procedimento analitico, tramite stima analitica secondo con computo metrico estimativo

Il costo di costruzione, per questa metodologia estimativa, viene determinato sulla scorta dei lavori realizzati, degli immobili edificati e delle opere a corredo. Tale

costo nella buona norma dell'estimo viene quantificato sulla base di computi metrici estimativi o sulla scorta di prezzi unitari già determinati dei costi di costruzioni per tipologia di immobili.

In definitiva, il costo di costruzione sarà quindi influenzato dal valore dell'area e del costo di costruzione degli immobili/impianti/opere che insistono nella medesima area.

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:

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

Pertanto $K = 1 - D$

Per procedere alla stima analitica si è proceduto a rilevare le macrocategorie di opere, 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).

Per la stima, si è proceduto a calcolare le singole macro voci, rilevando le misurazione dalla documentazione tecnica allegata e computando le opere secondo i prezzi unitari per tipologia di opera.

Pertanto si procederà di seguito a riportare il quadro economico delle opere con

evidenza delle singole opere del costo unitario di costruzione pari a €/mq 488 e secondo una superficie realizzata in mq pari a mq 5.456 (PT mq 2333- P1 mq 1391- P2 mq 232 – Copertura mq 1500:

MACROCATEGORIA DI OPERA	COSTO	INCIDENZA PERCENTUALE
SCAVI, RINTERRI, MOVIMENTO TERRA	€ 109.563,03	4,115
FONDAZIONI	€ 266.385,93	10,005
PAVIMENTAZIONE	€ 148.169,68	5,565
FOGNATURE	€ 617.440,24	23,19
PANNELLI	€ 548.747,02	20,61
COPERTURA	€ 429.066,39	16,115
SERRAMENTI	€ 78.677,70	2,955
IMPIANTO ELETTRICO	€ 229.776,17	8,63
IMPIANTO IDRICO SANITARIO	€ 91.857,22	3,45
RIFINITURE	€ 142.711,50	5,36
TOTALE OPERE	€ 2.662.394,87	100,00

Dall'analisi della documentazione riportata in atti e dalle ricerche effettuate si sono desunti i seguenti intervalli temporali di realizzazione/manutenzione delle strutture, delle finiture e degli impianti.

ANNO DI RIFERIMENTO STRUTTURE	VITA	ANNO DI RIFERIMENTO FINITURE	VITA	ANNO DI RIFERIMENTO IMPIANTI	VITA
1861	158	1987	32	1976	43
1930	89	1974	45	1982	37
1960	59	1994	25	1989	30
1977	42	1988	31	1996	23
MEDIA	87	MEDIA	33,25	1997	22
				1999	20
				2009	10
				MEDIA	26,42857

Pertanto, in merito al deprezzamento, considerando una vita utile media delle strutture pari ad anni 100, delle finiture pari a anni 30, degli impianti pari a anni 25, avremo che :

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

- $D_{strutture} = 79\%$ - incidenza = 56,41 %
- $D_{finiture} = 0\%$ - incidenza = 8,32 %
- $D_{impianti} = 78,5\%$ - incidenza = 35,27 %

Pertanto il deprezzamento parziale è pari a D: 72,25 % K sarà pari a 27,75%

VALORE DELL'AREA

In merito al valore dell'area si procederà alla stima dell'area ove ricade il complesso industriale che sarà pari :

Va: 40 €/mq x 2333 mq = € 93.320

Valore immobile **V** = Valore area (V_a) + Costo di riproduzione x coefficiente di deprezzamento

$$\mathbf{V = (€ 93.320 + € 2.662.395 \times 0,275) = € 825.479}$$

Al fine di verificare il valore analitico si è proceduto a stimare il valore secondo la metodologia sintetico-comparativa e la metodologia per capitalizzazione del reddito

Coefficienti Qualitativi per i fabbricati

- 0,50 Edifici laboratoristi di età costruttiva di oltre anni 60 che necessitano i seguenti interventi in termini percentuale (impianto elettrico 6% , impianti generali 6%, rivestimenti murari 5%, servizi sanitari 3 %, serramenti interni 6%, opere da pittore 3%, rifiniture 2%, opere e oneri di messa a norma 19%)

Coefficienti differenziazione delle superfici

- 0,10 porzione scoperta

Valutazione in base al procedimento sintetico comparativo:

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

$$V_I = P_u \times S_c \times C_q$$

Schemi parametri rilevati

VALORI IMMOBILI GUADAGNA		
VALORI OMI - Zona D3 espressi in €/mq		
PARAMETRO	MIN	MAX
€/MQ	445	640
VALORI BORSINO IMMOBILIARE Zona GUADAGNA espressi in €/mq		
€/MQ	480	

Pertanto:

in considerazione dello stato di fatto dei beni, del contesto, si prenderanno in considerazione i valori medi ricavando il valore pari a €/mq 511,25

Pertanto il valore complessivo considerando i mq complessivi e i coefficienti totale per le caratteristiche qualitative e quantitative degli immobili.

$$V = Pu \times Sc \times Cq = 511,25 \times 4106 \text{ mq} \times 0,50 = \text{€ } 1.070.126$$

VALUTAZIONE IN BASE ALLA CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO

Tale valutazione viene effettuata in relazione al reddito effettivo o potenziale dell'immobile, determinando il valore dal rapporto tra il presumibile reddito lordo diviso il tasso di capitalizzazione lorda.

$$V_2 = \frac{R}{i}$$

Quindi considerando un tasso di capitalizzazione lordo del reddito pari al 8 % (per tale tipologia di immobile), un reddito lordo annuo stimato alla data odierna pari a € 86.226, si otterrà un valore di capitalizzazione pari a :

$$V_2 = \frac{R}{i} = \text{€ } 1.086.448$$

Valutazione finale dell'immobile:

Pertanto il valore finale V_f dell'immobile, determinato dalla media dei risultati ricavati precedentemente secondo le metodologie estimative adottate, sarà pari a :

$$V_f = \frac{V_1 + V_2 + V_3}{2} = \frac{825.479 + 1.070.126 + 1.086.448}{3} = \text{€ } 994.018$$

TERRENO EDIFICABILE VIA E. FERRUZZA

Valutazione in base al procedimento monoparametrico dell'area edificabile:

Il valore (V) del terreno edificabile, in tal caso, è dato dalla seguente espressione

$V_a = V_{mp}$ (valore post trasformazione) $\times I_a$ (indice percentuale sull'area di edificazione)

$V_{mp} = V_{mercato\ edificazione} \times Indice\ edificabilità \times Superficie$

Il procedimento sintetico implica che :

V_a (valore area) = $V_{mp} * I_a$,

V_{mp} = valore di mercato post trasformazione,,

I_a = incidenza percentuale dell'area sul valore dell'edificazione (generalmente 10%-30%)

$V_{mp} = V_e * I_f * S$,

V_e = valore di mercato dell'edificazione,,

I_f = indice di edificabilità (territoriale o fondiario),,

S = superficie dell'area

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

In particolare, per i valori di mercato ipotetici post trasformazione, provenienti da indagini di mercato, si sono presi 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).

Tutti parametri sono stati rilevati su tipologie di immobili simili e prossimi alla destinazione del bene oggetto di stima e sono stati maggiorati del coefficiente di differenziazione per tipologie edilizie di nuova costruzione.

Valutazione in base al procedimento monoparametrico dell'area edificabile:

Il valore (V) del terreno edificabile, in tal caso, è dato dalla seguente espressione

$V_a = Vmp$ (valore post trasformazione) $\times I_a$ (indice percentuale sull'area di edificazione)

$Vmp = V_{mercato\ edificazione} \times Indice\ edificabilità \times Superficie$

Valutazione in base al procedimento monoparametrico del fondo:

$V_I = Pu \times Sc$

Superficie Totale Catastale Immobile : mq 4217

Per il Valore si prenderà in considerazione :

- Valore medio di mercato al nuovo (maggiorato del coefficiente di differenziazione pari a 1,20) **pari a €/mq 422** (OMI 610 – 400- 360 -640 500- 455 €/mq – Borsino Immobiliare 516- 391-338 - 391 – Fonti Immobiliare € / mq 365)
- Indice percentuale dell'area sul valore di edificazione pari a 30 %
- Superficie area: mq 4217

- V_{mp} (valore post trasformazione) : $V_{mercato\ edificazione} \times$ Indice edificabilità \times Superficie : $422/ 6$ (h medio) $\times 3,5 \times 4.217 = 1.038.085$

$V_a = V_{mp}$ (valore post trasformazione) $\times I_a$ (indice percentuale sull'area di edificazione) : **€ 311.425**

A tale costo dovrà essere decurtato il costo per la demolizione vuoto per pieno del corpo di fabbrica "a grezzo" secondo le seguenti voci di capitolato:

1. 1.03.01 Demolizione vuoto per pieno di fabbricati o residui di ... ca, da compensarsi a parte. - per ogni mc vuoto per pieno € 10.161
2. Accesso alle pubbliche discariche con relativo conferimento : € 8.064
3. Le spese tecniche per la predisposizione delle opere di demolizione € 2.000

In definitiva, il valore del terreno edificabile sarà pari a :

V_a : € 291.200

LOCALE CANTINATO – AUTORIMESSA VIA E. ALBANESE N.96

METODO SINTETICO COMPARATIVO

Beni oggetto di stima

- Immobile categoria C/6 sito in Palermo, identificato all’Agenzia delle Entrate Foglio 118 part.574 sub 30 e Particella 715

L’Osservatorio del Mercato Immobiliare dell’Agenzia dell’Entrate individua l’immobile in oggetto tra la “Zona B23”. Tuttavia per la tipologia di riferimento la nella zona B23 non viene censita la categoria C/6. Pertanto per la ricerca del parametro si prenderà come riferimento al zona immediatamente prossima, ovvero la B2.

Il Borsino immobiliare individua l’immobile in oggetto in Zona Bentivegna-Ungheria –S.Francesco di Paola

Le indagini dirette sono state condotte in zone Via E. Albanese Via Pasquale Calvi, Via I.La Lumia

Il Borsino immobiliare individua l’immobile in oggetto in Zona Bentivegna-Ungheria –S.Francesco di Paola

Coefficienti Qualitativi per i fabbricati

- 0,65 Edifici di età costruttiva di circa anni 50 in normale stato di costruzione
- 1,30 immobili in zone ad alta difficoltà di parcheggio

Valutazione in base al procedimento sintetico comparativo:

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

$$V_I = P_u \times S_c \times C_q$$

Schemi parametri rilevati

VALORI IMMOBILI E. ALBANESE n.96		
VALORI OMI - Zona E23 espressi in €/mq		
PARAMETRO	MIN	MAX
€/MQ	1100	1400
VALORI BORSINO IMMOBILIARE Zona Bentivegna espressi in €/mq		
€/MQ	1142	
VALORI DIRETTI Zona E.ALBANESE espressi in €/mq		
€/MQ	950	

Pertanto:

in considerazione dello stato di fatto dei beni, del contesto, si prenderanno in considerazione i valori medi ricavando il valore pari a €/mq 1114

Pertanto il valore complessivo considerando i mq complessivi e i coefficienti totale per le caratteristiche qualitative e quantitative degli immobili.

$$V_I = P_u \times S_c \times C_q = 1114 \times 397 \text{ mq} \times 0,84 \times = \text{€ } 384.764$$

VALUTAZIONE IN BASE ALLA CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO

Tale valutazione viene effettuata in relazione al reddito effettivo o potenziale dell'immobile, determinando il valore dal rapporto tra il presumibile reddito lordo diviso il tasso di capitalizzazione lorda.

$$V_2 = \frac{R}{i}$$

Quindi considerando un tasso di capitalizzazione lordo del reddito pari al 8,50 % (per tale tipologia di immobile), un reddito lordo annuo stimato alla data odierna pari a € 24.000, si otterrà un valore di capitalizzazione pari a :

$$V_2 = \frac{R}{i} = € 282.353$$

Valutazione finale dell'immobile:

Pertanto il valore finale V_f dell'immobile, determinato dalla media dei risultati ricavati precedentemente secondo le metodologie estimative adottate, sarà pari a :

$$V_f = \frac{V_1 + V_2}{2} = \frac{384.764 + 282.353}{2} = €333.558$$

VILLA IN MAIORI (SA) LOCALITÀ CANNAVERDE

METODO SINTETICO COMPARATIVO

Beni oggetto di stima

Immobile categoria A/2 Foglio 13 Part.61 sub. 1-2-3-4, part.60-651 sito in Maori Sa), sto in Località Cannaverde, SS.163

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia dell'Entrate individua l'immobile in oggetto tra la "Zona B1" e la Zona R1.

Il Borsino immobiliare individua l'immobile in oggetto in Zona SS 163

Le indagini dirette sono state condotte in zone SS 163 e Località Cannaverde

Coefficienti Qualitativi per i fabbricati

- 0,70 Edifici di età costruttiva di oltre anni 60 in buono stato di costruzione
- 1,03 Immobili con particolari pregi architettonici
- 1,05 Immobili con particolare panoramicità
- 0,90 Immobili con finiture economiche
- 0,95 Immobili con manutenzione al di sotto del normale

Coefficienti differenziazione delle superfici

- 0,90 Superfici con poco riscontro di aria con altezze inferiori ai mt 2,7
- 0,10 porzione scoperta
- 0,25 balconi scoperti
- 0,15 terrazze scoperte

- 0,90 Superfici magazzini annessi alle abitazioni
- 0,05 Superfici esterne pertinenziali

Valutazione in base al procedimento sintetico comparativo:

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

$$V_I = P_u \times S_c \times C_q$$

Schemi parametri rilevati

VALORI IMMOBILI MAIORI		
VALORI OMI - Zona B1 espressi in €/mq		
PARAMETRO	MIN	MAX
€/MQ	3700	5000
VALORI BORSINO IMMOBILIARE Zona SS 163 espressi in €/mq		
€/MQ	3312	
VALORI DIRETTI Zona strada statale espressi in €/mq		
€/MQ	3360	

Pertanto:

in considerazione dello stato di fatto dei beni, del contesto, si prenderanno in considerazione i valori medi ricavando il valore pari a €/mq 3.674

Pertanto il valore complessivo considerando i mq complessivi e i coefficienti totale per le caratteristiche qualitative e quantitative degli immobili.

$$V_{sub1} = Pu \times Sc \times Cq = 3674 \times 106 \text{ mq} \times 0,65 = \text{€ } 253.139$$

$$V_{sub2} = Pu \times Sc \times Cq = 3674 \times 84 \text{ mq} \times 0,65 = \text{€ } 200.600$$

$$V_{sub3} = Pu \times Sc \times Cq = 3674 \times 7,50 \text{ mq} \times 0,65 = \text{€ } 17.911$$

$$V_{sub4} = Pu \times Sc \times Cq = 3674 \times 76,5 \text{ mq} \times 0,65 = \text{€ } 182.690$$

$$V_{part 60 - 651} = Pu \times Sc \times Cq = 3674 \times 3082 \text{ mq} \times 0,05 \times 0,65 = \text{€ } 368.006$$

$$V_1 = \text{€ } 1.022.346$$

VALUTAZIONE IN BASE ALLA CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO

Tale valutazione viene effettuata in relazione al reddito effettivo o potenziale dell'immobile, determinando il valore dal rapporto tra il presumibile reddito lordo diviso il tasso di capitalizzazione lorda.

$$V_2 = \frac{R}{i}$$

Quindi considerando, un tasso di capitalizzazione lordo del reddito pari al 5 % (per tale tipologia di immobile), un reddito lordo annuo stimato alla data odierna pari a € 41.500, si otterrà un valore di capitalizzazione pari a :

$$V_2 = \frac{R}{i} = \text{€ } 830.000$$

Valutazione finale dell'immobile:

Pertanto il valore finale V_f dell'immobile, determinato dalla media dei risultati ricavati precedentemente secondo le metodologie estimative adottate, sarà pari a :

$$V_f = \frac{V_1 + V_2}{2} = \frac{1.022.346 + 830.000}{2} = €926.173$$

3.2 - VALUTAZIONE DELLE UNITA'IMMOBILIARI ALTRI BENI DEI SOCI

Come già effettuato per le precedenti valutazioni estimative si procederà, secondo le informazioni ipocatastali del Notaio incaricato dal Commissario Giudiziale ad effettuare una stima sommaria dei beni di altri beni dei soci.

Si è proceduto anche in questo caso ad utilizzare n.2 metodologie estimative ovvero la valutazione sintetico comparativa e la valutazione per capitalizzazione del reddito.

METODO SINTETICO COMPARATIVO

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 similare

In particolare, in considerazione della tipologia di immobili da stimare con tale metodologia estimativa (edifici residenziali e edifici non residenziali) si è

provveduto ad utilizzare, per i valori provenienti da indagini di mercato, si sono presi i parametri OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) rilevati dall'Agenzia delle Entrate e i valori provenienti dal Borsino Immobiliare.

Tutti parametri sono stati rilevati su tipologie di immobili simili e prossimi alla destinazione del bene oggetto di stima.

La metodologia estimativa adottata si fonda sulla comparazione tra il complesso delle caratteristiche delle unità immobiliari in esame e quello di altri immobili sostanzialmente analoghi di cui è stato accertato il valore di mercato tramite le banche dati analizzate.

Fonti di Riferimento

- Parametri OMI storici (Osservatorio del Mercato Immobiliare) Agenzia del Territorio/Agenzia delle Entrate
- Parametri Borsino Immobiliare

Per le 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.

Nella determinazione della superficie delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50 per cento.

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 e alla caratteristiche e all'epoca costruttiva.

VALUTAZIONE IN BASE ALLA CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO

Tale valutazione viene effettuata in relazione al reddito effettivo o potenziale dell'immobile, determinando il valore dal rapporto tra il presumibile reddito lordo diviso il tasso di capitalizzazione lorda.

$$V = R/I$$

Fonti di Riferimento

- Parametri OMI storici (Osservatorio del Mercato Immobiliare) Agenzia del Territorio/Agenzia delle Entrate
- Parametri Borsino Immobiliare

Pertanto, in considerazione delle metodologie di stima sopra riportate, si riporta di seguito lo schema di sintesi delle valutazioni effettuate:

TIPOLOGIA	BENE	PROPRIETA'	Quota	UBICAZIONE	IDENTIFICATIVO			VALORE DI MERCATO		Val.mon	Val.Cap.	Mq
					Foglio	Part.	Sub	Proprietà	Note			
ALTRI BENI DEI SOCI art.161c.1 lett.d 1f	Immobile Commerciale	--- Omissis - --	Proprietà 1/1	Via Pasquale Calvi n.2 e P.1, Palermo	118	574	37	€ 123.835,30		€ 119.465,60	€ 128.205,00	74
	Immobile Commerciale	--- Omissis - --	Proprietà 1/2	Via Pasquale Calvi n.94 e P.T, Palermo	118	574	4	€ 41.836,25		€ 80.720,00	€ 86.625,00	50
	Immobile Residenziale	--- Omissis - --	Proprietà 1/2	Via Marina Petrolo n.1 P.T-1 Castellamare del Golfo	50	1451	4	€ 25.296,90		€ 50.571,60	€ 0.616,00	111
	Immobile Residenziale	--- Omissis - --	Proprietà 1/1	Via Pasquale Calvi n.2 e P.1, Palermo	118	574	8	€ 62.804,00		€ 65.128,00	€ 0.480,00	70
	Immobile Residenziale	--- Omissis - --	Proprietà 1/1	Via Pasquale Calvi n.2 e P.5, Palermo	118	574	22	€ 269.780,00		€ 296.758,00	€ 42.802,00	235

TIPOLOGIA	BENE	PROPRIETA'	Quota	UBICAZIONE	IDENTIFICATIVO			VALORE DI MERCATO		Val.mon	Val.Cap.	Mq
	Immobile Residenziale	--- Omissis - --	Proprietà 1/2	Via Pasquale Calvi n.94 e P.T, Palermo	118	574	4	€ 41.836,25		€ 80.720,00	€ 6.625,00	50
	Magazzino	--- Omissis - --	Proprietà 5/30	Via Pasquale Calvi n.2 b P.T, Palermo	118	575	1	€ 28.088,58		€ 60.828,00	€ 76.235,00	310
	Magazzino	--- Omissis - --		Via G. Ventura n.1 P.S1 Palermo	33	795	66	€ 4.922,28	Fondo patrimoniale	€ 6.138,00	€ 5.049,00	9
	Immobile Residenziale	--- Omissis - --	Proprietà 1/2	Via G. Ventura n.1 P.4, Palermo	33	979	29	€ 81.627,00	Fondo patrimoniale	€ 177.468,00	€ 149.040,00	138
	Autorimessa	--- Omissis - --	Proprietà 1/2	Via G. Ventura n.1 P.T Palermo	33	994	3	€ 6.746,03	Fondo patrimoniale	€ 12.897,00	€ 7.860,00	9
TOTALE								€ 859.432,97				

