

CONSULENZA TECNICA

per la Curatela del fallimento ~~XXXXXXXXXX~~ in liquidazione -

Sentenza Tribunale di Messina n. 44 del 16 novembre 2018.

Curatore: Avv. Antonino Mazzei.

Tecnici incaricati : Ingg. Francesco Triolo e Gaetano Lo Presti.

* * * * *

Indice:

- Premessa e mandato	pag. 1
- Attività dei tecnici	pag. 2
- Immobili da valutare	pag. 3
- Descrizione immobile A	pag. 3
- Regolarità urbanistica immobile A	pag. 6
- Regolarità catastale immobile A	pag. 7
- Valutazione immobile A	pag. 7
- Descrizione immobile B	pag. 10
- Regolarità urbanistica immobile B	pag. 12
- Regolarità catastale immobile B	pag. 12
- Valutazione immobile B	pag. 13
- Conclusioni	pag. 16

* * * * *

Premessa e mandato

Il Curatore Avv. Antonino Mazzei, con nota datata 13 dicembre 2019, ha incaricato i sottoscritti ingg. Francesco Triolo e Gaetano Lo Presti come

tecnici per la Curatela del fallimento [REDACTED] in liquidazione.

Sentenza Tribunale di Messina n. 44 del 16 novembre 2018 con il seguente mandato:

" Considerato che le perizie relative ai due capannoni nella zona Industriale di Milazzo, né per epoca, né per condizioni, né per valori possono ritenersi attualmente congrue, la Curatela Vi conferisce incarico della redazione di perizia da stendersi ex novo, con tutte le indicazioni indispensabili perché i beni possano essere messi in vendita.

(Mi permetto di segnalare: gravami; regolarità catastale; presenza di materiali da smaltire con i prevedibili costi; regolarità urbanistica e prevedibili costi di regolarizzazione, ove assentibile etc ...

A questo riguardo Vi segnalo che, quanto al capannone ex [REDACTED] il Tribunale di Barcellona, con sentenza passata in giudicato ha affermato che, a seguito di attività di regolarizzazione compiuta dalla stessa ditta venditrice, l'immobile è urbanisticamente regolare ed ha rigettato la domanda di [REDACTED] che aveva sostenuto il contrario.

Vi trasmetto copia della sentenza.

Infine, [REDACTED] ha curato la pratica per l'attestazione di bonifica del sito, ma il documento non mi è stato, ancora, consegnato. "

Attività dei tecnici

I sottoscritti ingg. Lo Presti e Triolo hanno esaminato la documentazione prodotta dall'avv.to Mazzei, hanno effettuato dei sopralluoghi nel corso dei

quali hanno scattato delle fotografie a riscontro ed hanno effettuato delle misurazioni.

* * * * *

Immobili da valutare

Gli immobili da valutare sono:

- A. Immobile sito in Pace del Mela - fraz. Giammoro - ad angolo tra la Diramazione viaria A.S.I. denominata "E" e la via Olimpia.
- B. Immobile sito in S. Filippo del Mela - C.da Archi - ubicato presso l'agglomerato industrializzato facente parte del Consorzio A.S.L. del Comune di Milazzo.

Descrizione immobile A - lotto 1

Il bene oggetto di valutazione è un complesso a destinazione industriale senza trasformazioni inquinanti, di complessivi 9.329 mq., ubicato nel comune di Pace del Mela (Provincia di Messina), frazione Giammoro, nella Zona Industriale A.S.I. ad angolo tra la Diramazione viaria A.S.I. denominata "E", con la quale confina a Ovest e la via Olimpia, con la quale confina a Sud.

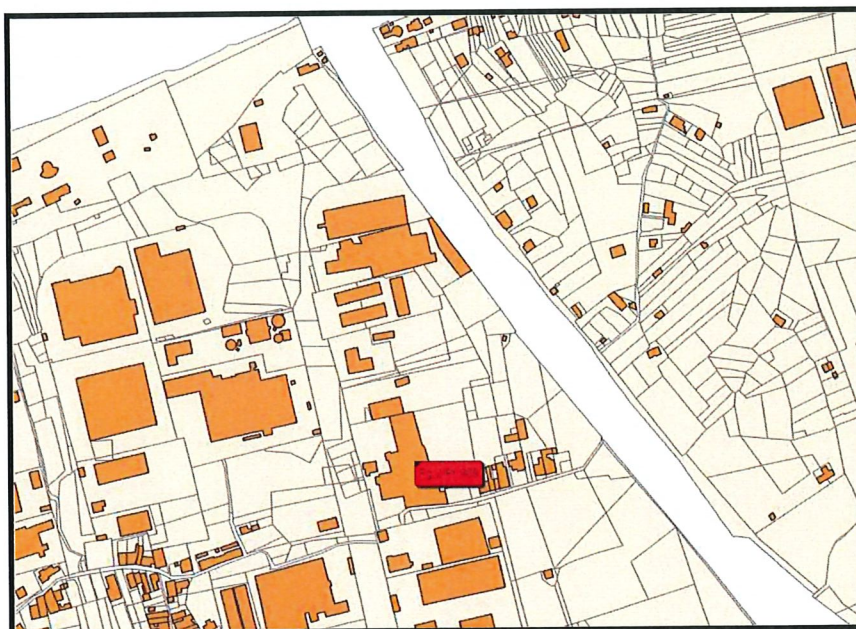
Il complesso risulta individuato nella foto aerea (foto n. 1).

L'area su cui sorge il complesso è facilmente raggiungibile dallo svincolo stradale di Milazzo percorrendo l'asse viario principale della zona A.S.I..

E' possibile accedere al complesso sia dalla Strada A.S.I. denominata Diramazione "E" che dalla Via Olimpia, con accessi sia pedonali che carrabili (foto n. 2 - 3).



In catasto il complesso è individuato dal Foglio di Mappa n° 2 del Comune di Pace del Mela, particella 969 sub 1 Categoria D/7, Rendita € 21.329,67.



Il complesso oggetto di stima è costituito da cinque capannoni [di cui uno con

piccolo soppalco ad uso ufficio (foto n. 4 - 5 - 6 - ... - 11 - 12 - 13 - 14 - - 18 - 19 - 20 - 21 - 22)] ad uso deposito, realizzati con manufatti prefabbricati a semplice elevazione (di altezza massima variabile tra 9 ml. e 5,35 ml.) con strutture portanti in ferro e tamponamenti in muratura di mattoni forati, intonacati al civile sia internamente che esternamente, pavimentazioni in asfalto (in un solo capannone) o in Gres, copertura in lastre ondulate di eternit. Fanno parte del complesso anche una palazzina per uffici ad una elevazione fuori terra, costituita da n° 4 stanze adibite ad uffici con annesso bagno e una zona, separata dalla prima, costituita da bagni e spogliatoi in pessime condizioni (foto n. 27 - 28 - 29 - 30 - 31 - 32).

Risultano anche tra le componenti del complesso: un locale termico, anch'esso pavimentato in Gres, oltre al piazzale di manovra e cortile (foto n. 33 - 34 - 35 - - 42 - 43 - 44).

Lo stato manutentivo degli immobili è scarso nelle strutture e scarso nelle finiture ed impianti.

Tutto il complesso è recintato.

All'interno dei capannoni del complesso sono risultati:

N.3 Campane per la raccolta del vetro (foto n. 6 - 9).

N.3 Cassonetti metallici da 3.200 litri (foto n. 7 - 10).

Materiale ferroso (foto n. 8).

N. 2 Ruspe (foto n. 15).

N. 22 Cassoni metallici (foto n. 15 - 16)

N. 36 Pedane da 132 contenitori completi di coperchio (foto n. 17 - 18).

N. 1 pompa di aspirazione liquami (foto n. 17).

N. 1 cassetta piena di materiale ferroso (foto n. 25).

N. 1 cassetta piena raccordi usati (foto n. 26).

Regolarità urbanistica immobile A

L'area su cui sorge il complesso oggetto di stima ricade, nel Piano Regolatore Generale del Consorzio Area Sviluppo Industriale di Messina (approvato con Decreto dell'Assessore Regionale n° 460 del 21/12/1981) in Zona D 1-A con le seguenti prescrizioni urbanistiche:

- a) Indice di utilizzazione Fondiaria: 0,8 mc/mq;
- b) Altezza Massima consentita: ml. 12;
- c) Rapporto di copertura massima: 40%; 60% nel solo caso di concessione per ampliamenti come definiti nella delibera del CIPE del 31/05/1977, punto 1-b;
- d) Parcheggi interni al lotto edificabile: minimo 1 posto macchina ogni 100 mq. di pavimento praticabile e comunque mai meno di 5 posti macchina ogni unità produttiva.

Il complesso oggetto di stima risulta edificato a seguito di Licenza Edilizia n° 3 del 14 marzo 1966 e di Concessioni Edilizie n° 74/77 del 09/01/1978 e n° 22/78 del 05/06/1978, rilasciate dal Sindaco del Comune di Pace del Mela con successivo rilascio del certificato di agibilità il 16/02/1983.

Con Autorizzazione Edilizia n°4/2008 del 30/01/2008 ai sensi dell'art. 13 della legge 47/85 sono stati sanati alcuni edifici del complesso non compresi nelle licenze edilizie 3/66, 74/77 e 22/78 e precisamente i capannoni realizzati a

Valutazione immobile A

Per la valutazione dell'immobile, si è utilizzato il metodo sintetico - comparativo e acquisendo da più fonti di informazione (Catasto di Messina, Ufficio Tecnico del Comune di Pace del Mela, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato).

Dalle quotazioni immobiliari fornite dall'Agenzia del Territorio, con riferimento all'Anno 2019 - Semestre 2, risulta:

Provincia: Messina
Comune: Pace del Mela
Fascia/zona: Periferica/Giammoro
Codice di zona: D1
Microzona catastale n.: 2
Tipologia prevalente: Abitazioni civili
Destinazione: Produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione €/mq x mese		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni tipici	NORMALE	465	690	L	2,2	2,7	N

Nella tabella di cui sopra:

- Lo Stato Conservativo indicato con lettere Maiuscole si riferisce a quello più frequente di Zona.
- Il Valore di Mercato è espresso in €/mq riferito alla superficie Lorda (L).

- Il Valore di Locazione è espresso in €/mq per mese riferito alla superficie Netta (N).

I dati per determinare il valore del complesso industriale con la sua area comune di pertinenza sono:

- a) L'ubicazione e la destinazione urbanistica dell'area.
- b) Le caratteristiche costruttive, l'epoca di costruzione e lo stato di manutenzione degli immobili.
- c) Il livello di finitura, la dotazione di impianti, la eventuale residua potenzialità edificatoria.
- d) Gli oneri per la rimessa in pristino di finiture ed impianti in cattivo stato manutentivo.
- e) Gli oneri per l'attuazione del piano di smaltimento amianto, nonché tutti gli oneri necessari per la eventuale rimessa in pristino "al nuovo", dell'intero Complesso Industriale.
- f) Le condizioni attuali del mercato.

Si conclude che il valore dell'intero complesso industriale è così determinato:

Prezzo per mq di capannoni e locali connessi (2.437 mq): € 300/mq

Prezzo per mq della palazzina uffici (138 mq): € 350/mq

Prezzo per mq del terreno (cortile e piazzale di manovra), per un totale di 6.754 mq complessivi: € 15/mq

Risulta la seguente valutazione:

Valutazione immobile sito in Pace del Mela - fraz. Giammoro individuato dal Foglio di Mappa n° 2 - part. 969 sub 1 Categoria D/7, Rendita € 21.329,67			
	superficie (mq)	€/mq.	valore €
Capannoni e locali connessi	2.437	300,00	€ 731.100,00
Palazzina uffici	138	350,00	€ 48.300,00
Cortile e piazzale di manovra	6.754	20,00	€ 135.080,00
	Totale		€ 914.480,00

Il valore dell'immobile sito in Pace del Mela - fraz. Giammoro angolo tra la Diramazione viaria A.S.I. denominata "E" e la via Olimpia, individuato dal Foglio di Mappa n° 2 - part. 969 sub 1 Categoria D/7, Rendita € 21.329,67 è pari a € 914.480,00.

Descrizione immobile B - LOTTO 2

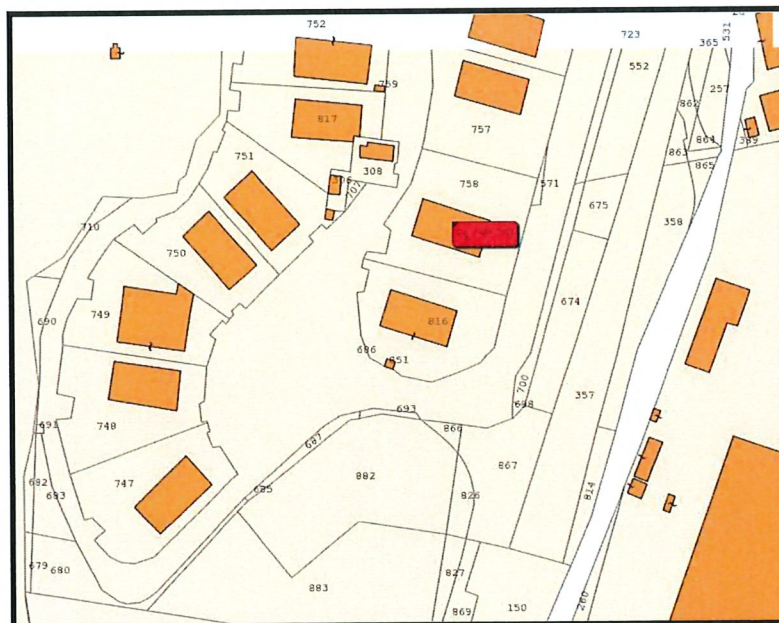
Il bene oggetto di valutazione è sito in S. Filippo del Mela - C.da Archi - ed è ubicato presso l'agglomerato industrializzato facente parte del Consorzio A.S.L. del Comune di Milazzo.

Risulta facilmente raggiungibile dallo svincolo stradale di Milazzo percorrendo l'asse viario principale della zona A.S.I..

Confina con lotto di proprietà [redacted] a Sud, con ditta [redacted], a Nord, e dai restanti lati con strada pubblica .



In catasto è individuato dal Foglio di Mappa n° 1 del Comune S. Filippo del Mela, particella 758 Categoria D/7, Rendita € 4.612,90.



Il bene oggetto di valutazione è un immobile è un capannone ad una elevazione

fuor terra, a destinazione produttiva, senza attuazione di trasformazioni inquinanti, realizzato con materiali prefabbricati su un più ampio terreno (superficie residua scoperta ca. 3.000 mq).

La superficie lorda del manufatto è pari a ca. 645 mq.

L'altezza media è pari a circa 8,5 m.

Le strutture portanti sono costituite da profilati d'acciaio, la pavimentazione è stata realizzata con una battuta di cemento e la copertura è caratterizzata da lastre ondulate in cemento-amianto (tipo Eternit).

Lo stato di conservazione generale è in condizioni di scarsa manutenzione l'immobile versa in stato di abbandono.

Anche le aree esterne al capannone sono in stato di abbandono.

la situazione dei luoghi risulta dalla documentazione fotografica (foto n. 45 - 46 - 47 - - 55 - 56 - 57 - 58).

Regolarità urbanistica immobile B

Il capannone di cui al presente lotto è stato realizzato in conformità alla C.E. n°04/86 rilasciata dal Comune di S. Filippo del Mela in data 09/04/1986 ed è stato completato in data 08/10/1987; il certificato di agibilità è stato successivamente rilasciato dal medesimo Comune in data 12/10/1993.

Regolarità catastale immobile B

In catasto è individuato dal Foglio di Mappa n° 1 del Comune S. Filippo del Mela, particella 758 Categoria D/7, Rendita € 4.612,90.

Risulta intestato a:

[REDACTED] con sede in MESSINA (ME) - **[REDACTED]** -

Comune: San Filippo del Mela

Fascia/zona: Periferica/Archi

Codice di zona: D1

Microzona catastale n.: 2

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione €/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni tipici	NORMALE	475	710	L	2,2	2,7	N

Nella tabella di cui sopra:

- Lo Stato Conservativo indicato con lettere Maiuscole si riferisce a quello più frequente di Zona.
- Il Valore di Mercato è espresso in €/mq riferito alla superficie Lorda (L).
- Il Valore di Locazione è espresso in €/mq per mese riferito alla superficie Netta (N).

I dati per determinare il valore del complesso industriale con la sua area comune di pertinenza sono:

- a) L'ubicazione e la destinazione urbanistica dell'area.
- b) Le caratteristiche costruttive, l'epoca di costruzione e lo stato di manutenzione degli immobili.

- c) Il livello di finitura, la dotazione di impianti, la eventuale residua potenzialità edificatoria.
- d) Gli oneri per la rimessa in pristino di finiture ed impianti in cattivo stato manutentivo.
- e) Gli oneri per l'attuazione del piano di smaltimento amianto, nonché tutti gli oneri necessari per la eventuale rimessa in pristino "al nuovo", dell'intero Complesso Industriale.
- f) Le condizioni attuali del mercato.

Si conclude che il valore dell'intero complesso industriale è così determinato:

Prezzo per mq di capannone (6507 mq): € 350/mq

Prezzo per mq di area esterna terreno, per un totale di 3.000 mq complessivi: € 15/mq

Risulta la seguente valutazione:

Valutazione immobile sito in San Filippo del Mela - individuato dal Foglio di Mappa n° 2 - part. 758 Categoria D/7, Rendita € 4.612,90			
	superficie (mq)	€/mq.	valore €
Capannone	645	350,00	€ 225.750,00
Aree esterne	3.000	15,00	€ 45.000,00
		Totale	€ 270.750,00

Il valore dell'immobile sito in San Filippo del Mela - C.da Archi - ubicato presso l'agglomerato industrializzato facente parte del Consorzio A.S.L. del Comune di Milazzo - Foglio di Mappa n° 1 - 758 Categoria D/7, Rendita € 4.612,90 è pari a € 270.750,00.

Conclusioni

Richiamando tutto quanto suesposto risultano le seguenti valutazioni:

- **Immobile sito in Pace del Mela - fraz. Giammoro - ad angolo tra la Diramazione viaria A.S.I. denominata "E" e la via Olimpia individuato in Catasto dal Foglio di Mappa n° 2 del Comune di Pace del Mela, particella 969 sub 1 Categoria D/7, Rendita € 21.329,67:**

Valore = € 914.480,00

- **Immobile sito in S. Filippo del Mela - C.da Archi - ubicato presso l'agglomerato industrializzato facente parte del Consorzio A.S.L. del Comune di Milazzo individuato dal Foglio di Mappa n° 2 - part. 758 Categoria D/7, Rendita € 4.612,90:**

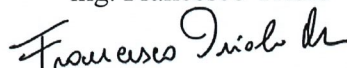
Valore = € 270.750,00

Quanto sopra in ottemperanza al mandato affidatoci.

Messina, 17.08.2020

I Tecnici

ing. Francesco Triolo



ing. Gaetano Lo Presti

