

1 – PREMESSE	3
2 – IDENTIFICAZIONE DEL PERIMETRO DI VALUTAZIONE	3
2.1 – RISULTANZE IPOCATASTALI	4
2.2 – DESCRIZIONI DEGLI IMMOBILI	7
3 - VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI.....	101
4 - VALUTAZIONE DEI BENI STRUMENTALI.....	125
5 - CONCLUSIONI.....	129
6 - ALLEGATI	

RELAZIONE CTU

redatta dall' Dott. Ing. Dario Megna nel procedimento di Concordato Preventivo n.6/2019 [REDACTED]

1 - PREMESSE

Con richiesta del Commissario Giudiziale del 23/10/2020 e successiva autorizzazione del 27/10/2020, veniva demandato allo scrivente Perito di valutare l'attivo sociale dell'Azienda [REDACTED] a seguito della prima vendita del ramo di azienda (impianti di carburante), costituito da n.3 compendi immobiliari, valorizzati per circa 3 milioni di euro, da automezzi valorizzati per circa 147 mila euro e da rimanenze per 14 mila euro.

2 – IDENTIFICAZIONE DEL PERIMETRO DI VALUTAZIONE

Da quanto si evince dalla documentazione consegnata dal Commissario Giudiziale, e dalla relazione notarile depositati agli atti, il perimetro di valutazione della procedura concordataria, è composto **per quanto attiene i beni immobili** da:

1. Struttura turistico ricettiva sita nel Comune di Agrigento, Contrada Maddalusa, distinta all'Agenzia delle Entrate al Foglio 105 Particelle 9 Sub 6-7-8, Particella 371, Particelle 14-144-153-332-333-335-336-367-368-369-370
2. Immobile con destinazione d'uso artigianale e commerciale sita nel Comune di Agrigento, Via Francesco Crispi n.52-54, distinto all'Agenzia delle Entrate al Foglio 149 Particella 181 sub 11
3. Immobile con destinazione d'uso commerciale sita nel Comune di Agrigento, Via

Imera n.61-63, distinto all' Agenzia delle Entrate al Foglio 125 Particella 438 sub 6

Per quanto attiene i beni mobili-strumentali il perimetro di valutazione consiste in:

4. Semirimorchio per trasporto di GPL marca Acerbi targa AB51534
5. Autocarro per trasporto gasolio marca Iveco targa CE053KZ
6. Autoveicolo marca Audi Q3 targa FJ334RV
7. Autocarro marca Volksagen Cadd targa DC 460 DB
8. Beni in leasing
9. Beni strumentali/rimanenze di magazzino

2.1 – RISULTANZE IPOCATASTALI

Con relazione notarile, acquisita al fascicolo della procedura concordataria, in ordine agli immobili oggetto di valutazione, si rileva quanto segue, riportando integralmente le risultanze ipocatastali del Notaio incaricato:

1. In ordine all'immobile ricettivo sito nel Comune di Agrigento, Contrada Maddalusa, va rilevato che la struttura è composta da sette corpi di fabbrica, con corti di pertinenza esclusiva, e da un appezzamento di terreno esteso catastalmente complessivamente ettari nove, are nove e centiare diciassette (ha. 09.09.17).

I fabbricati sono censiti al Catasto dei Fabbricati del Comune di Agrigento al foglio 105 particelle:

- 9 sub 6, Contrada Maddalusa n. SN, piano S1-T, in corso di costruzione, senza altre indicazioni;

- 9 sub 7 e particella 11 (graffate), Contrada Maddalusa n. SN, piano T-1, zona cens. 4, categoria D/2, rendita Euro 16.818,00;
- 9 sub 8, Contrada Maddalusa n. SN, piano 81-T-1-2-3, zona cens. 4, categoria D/2, rendita Euro 53.146,00;
- 371, Contrada Maddalusa SN, piano T, area urbana, mq.1230;

Il terreno è censito al Catasto Terreni del Comune di Agrigento al foglio 105 particelle:

- 14, vigneto di classe 4, are 18.30, R.D. Euro 12,29 e RA Euro 5,67;
- 144, semin. arbor. di classe 1, are 05.30, R.D. Euro 4,24 e RA Euro 0,82;
- 153, pascolo di classe 4, are 68.50, R.D. Euro 10,61 e RA Euro 2,83;
- 332, seminativo di classe 5, are 46.37, R.D. Euro 4,79 e RA Euro 1,44;
- 333, seminativo di classe 5, are 46.65, R.D. Euro 4,82 e RA Euro 1,45;
- 335, pascolo di classe 1, are 10.00, R.D. Euro 1,55 e RA Euro 0,41;
- 336, seminativo di classe 4, are 52.18, R.D. Euro 8,08 e RA Euro 2,16;
- 367, seminativo di classe 4, are 16.58, R.D. Euro 2,57 e RA Euro 0,69;
- 368, seminativo di classe 4, ha. 3.68.84, R.D. Euro 57,15 e RA Euro 15,24;
- 369, seminativo di classe 4, ha. 01.45.00, R.D. Euro 22,47 e RA Euro 5,99;
- 370, seminativo di classe 4, ha. 01.31.45, R.D. Euro 20,37 e RA Euro 5,43;

Il complesso immobiliare si appartiene alla [REDACTED] in forza dei seguenti titoli:

1.1 atto di conferimento ricevuto dal Notaio Giuseppe Maniscalco in data 29 dicembre 1980, rep. n. 73435, registrato a Palermo il giorno 8 gennaio 1981 al n. 772, e trascritto ad Agrigento il 27 gennaio 1981 ai n.ri 1693/1544, in forza del quale il signor Pantalena Giuseppe, nato ad Aragona il 24 maggio 1927, ebbe a conferire

alla società denominata "Pantur S.p.A.", con sede in Palermo, codice fiscale: 00611190828, la piena proprietà degli immobili in oggetto;

1.2 decreto di trasferimento immobili emesso dal Tribunale di Agrigento il 23 luglio 2015, rep. n. 65, trascritto ad Agrigento il 27 luglio 2015 ai n.ri 12391/9804 e successiva annotazione di cancellazione della condizione sospensiva del giorno 24 dicembre 2015 n.3946, in forza del quale il complesso immobiliare in oggetto venne trasferito in favore della società [REDACTED] sopra generalizzata.

2. In ordine all'immobile commerciale sito nel Comune di Agrigento, Via Francesco Crispi n.ri 52 e 54, posto al piano terra, della consistenza catastale di metri quadri 125 (centoventicinque), va rilevato che è censito al Catasto dei Fabbricati del Comune di Agrigento al foglio 149 particella 181sub11, Via Francesco Crispi n. 52 n. 54, piano T, zona cens. 1, cat. C/3, classe U, mq. 125, rendita Euro 968,36.

L'immobile è pervenuto alla società, in forza dell'atto di compravendita ricevuto dal Notaio Calogero Baldacchino in data 30 giugno 1980, rep. n. 62517/18501, registrato ad Agrigento al n.3985, trascritto ad Agrigento il giorno 11 luglio 1980, ai n.ri 11441/10292

3. In ordine all'immobile commerciale sito nel Comune di Agrigento, Via Imera n.ri 61 e 63, disposto tra il piano terra ed il primo piano, della consistenza catastale di metriquadri 187, va rilevato che è censito al Catasto dei Fabbricati del Comune di Agrigento al foglio 125 particella 438 sub 6, piano T-1, zona cens. 1, cat. C/1, classe 4, mq. 187, rendita Euro 8.566,42.

L'immobile è pervenuto alla società, in forza di :

3.1 atto di compravendita ricevuto dal Notaio Cutaia in data 3 giugno 1988, rep. n. 24196, registrato ad Agrigento il 21 giugno 1988 al n. 2266, ed ivi trascritto il giorno

14 giugno 1988 ai n.ri 9592/8350, in forza del quale la predetta società ebbe ad acquistare parte del fabbricato da cui proviene l'immobile in oggetto;

3.2 atto di compravendita ricevuto dal Notaio Marsala allora di Agrigento in data 18 novembre 1995, rep. n. 31189, registrato ad Agrigento il 7 dicembre 1995 al n. 4435, ed ivi trascritto il giorno 28 novembre 1995 ai n.ri 22301/20005, in forza del quale la predetta società ebbe ad acquistare parte del fabbricato da cui proviene l'immobile in oggetto;

2.2 – DESCRIZIONI DEGLI IMMOBILI

SITUAZIONE URBANISTICA – CATASTALE - AUTORIZZATIVA

In considerazione del breve tempo per la redazione dell'elaborato peritale, lo scrivente ha acquisito la documentazione fornita dalla Società soggetta a procedura concordataria. Non si è potuto procedere, visto il breve tempo a disposizione per la redazione dell'elaborato peritale, ad un accesso agli atti presso gli enti competenti al fine di verificare la documentazione tecnica amministrativa consegnata dall'azienda, anche in considerazione dell'emergenza sanitaria in atto, che limita gli accessi presso gli uffici pubblici.

Di seguito si procederà a descrivere le unità immobiliari oggetto della relazione secondo le informazioni fornite e quindi secondo quanto rilevato dalla documentazione acquisita presso la sede aziendale.

Per un maggiore approfondimento della documentazione acquisita, si rimanda nel dettaglio agli allegati alla presente relazione.

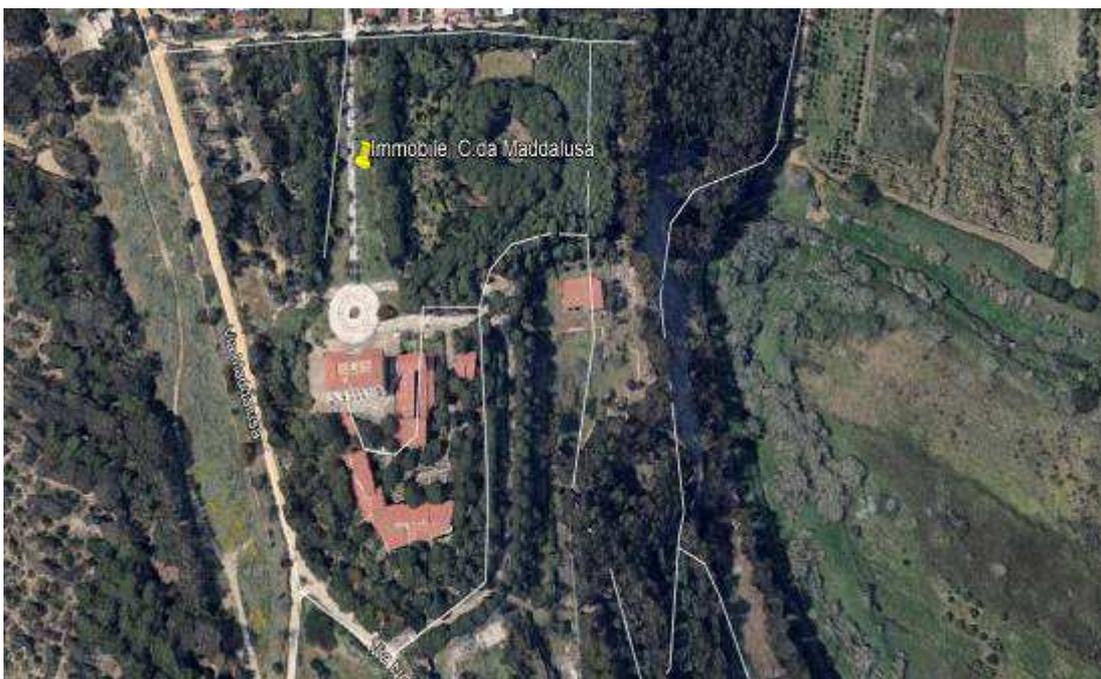
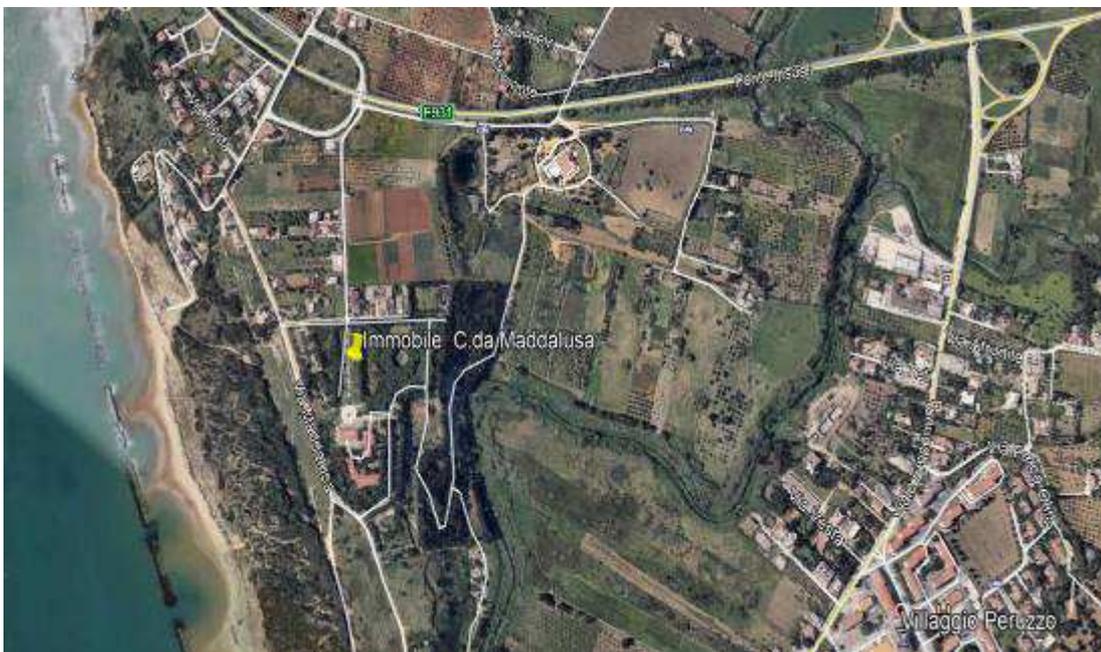
La descrizione dei singoli immobili è stata suddivisa come segue:

- Elaborati fotografici
- Titolo di proprietà

- Documentazione tecnica urbanistica e castale

1. IMMOBILE RICETTIVO SITO IN AGRIGENTO C.DA MADDALUSA

L'immobile ricettivo al punto 1 è ubicato nel Comune di Agrigento in Contrada Maddalusa, nei pressi del territorio della “Valle dei Templi”.



La struttura turistico ricettiva, possiede un accesso dalla Via Maddalusa, e un accesso principale dalla Via Ercole Patti.

I fabbricati sono censiti al Catasto dei Fabbricati del Comune di Agrigento al foglio 105 particelle:

- 9 sub 6, Contrada Maddalusa n. SN, piano S1-T, in corso di costruzione, senza , altre indicazioni;
- 9 sub 7 e particella 11 (graffate), Contrada Maddalusa n. SN, piano T-1, zona cens. 4, categoria D/2, rendita Euro 16.818,00;
- 9 sub 8, Contrada Maddalusa n. SN, piano S1-T-1-2-3, zona cens. 4, categoria D/2, rendita Euro 53.146,00;
- 371, Contrada Maddalusa SN, piano T, area urbana, mq.1230;

Il terreno è censito al Catasto Terreni del Comune di Agrigento al foglio 105 particelle:

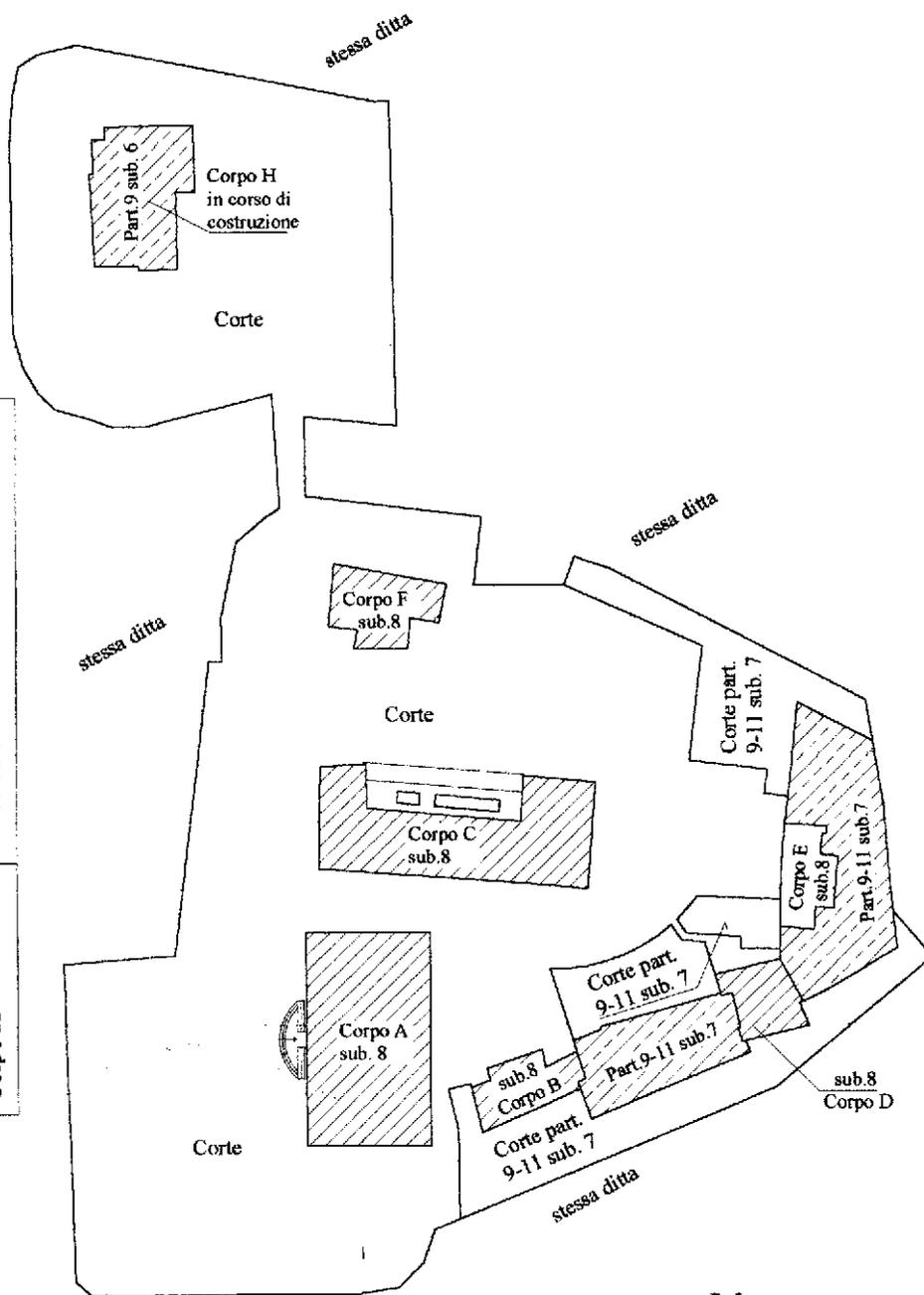
- 14 vigneto, 144 semin. arbor., 153 pascolo, 332 seminativo, 333 seminativo, 335 pascolo, 336 seminativo, 367 seminativo, 368 seminativo, 369 seminativo, 370 seminativo



Pianta Piano Terra

PART. 9 SUB. 6 E 8.	
Piano 1° sott. strada	Impianti tecn.-loc. Personale-Dep.-Camere
Corpo A	Hall- Sale- Camere
Corpo B	Cucina
Corpo C	Camere
Corpo D	Camere
Corpo E	Camere
Corpo F	Camere
Corpo H	In corso di costr.

PART. 9-11 SUB. 7	
Tutto	Camere



Come si evince dalla documentazione catastale (elaborato planimetrico), depositata con prot. 000101901 del 09/04/2003, l'immobile oltre al terreno pertinenziale esteso oltre 9 ettari, è diviso in vari corpi di fabbrica denominati a,b,c,d,e,f,h.

Preliminarmente all'analisi del bene, appare opportuno precisare che la struttura, con destinazione turistico ricettiva, è in corso di costruzione e in totale stato di abbandono. La distribuzione interna ed esterna di fatto non è stata completata e inoltre le strutture, in corso di costruzione, hanno subito evidenti danneggiamenti tali da pregiudicare le finiture, gli impianti e le strutture.

Il Corpo A, struttura principale è composto da 4 piani fuori terra oltre il piano seminterrato. Dai prospetti esterni si evince che l'immobile ha subito un'evidente frazionamento di volumetria ricavando più piani rispetto alla struttura originale.

L'immobile ha un'estensione in pianta di circa 500 mq

Il Piano seminterrato era destinato originariamente e catastalmente da locali deposito e locali tecnici oltre vani adibiti al personale, comprensivi di wc.

Il Piano terra era destinato originariamente da due ampi vani adibiti a ristorante e vano sala living oltre disimpegni, hall.

Il Piano Primo/Ammezzato era destinato originariamente da camere ospiti dotate di servizi igienici.

Il Piano primo era composto originariamente da n.9 camere dotate di servizi igienici

Il Piano secondo sottotetto era composto originariamente da n. 9 camere dotate di servizi igienici.

Come esposto in premessa, va evidenziato che l'immobile è in condizioni manutentive pessime. Il fabbricato necessita di opere di finitura, di una revisione/sostituzione degli impianti tecnici (idrico sanitario, scarichi, impianti termici) e dell'installazione degli infissi e delle porte interne.

Per maggiore chiarezza si allega di seguito elaborato fotografico





































Nella zona sud ovest e sud est (adiacente alla Corpo A) si rileva la struttura composta dai corpi B-D-E

Il corpo B, in corso di costruzione, era destinato originariamente a una zona cucine e deposito e servizi igienici, composto da un piano fuori terra. Il corpo di fabbrica è in corso di costruzione, e si presentava in pessimo stato di conservazione. Il corpo di fabbrica necessita di un completamento delle finiture, delle pavimentazioni e delle strutture esterne, oltre alla realizzazione degli impianti.

Adiacente al corpo B si trova il corpo D composto da due elevazioni fuori terra e originariamente adibito a camere e servizi igienici. L'unità immobiliare è totalmente vandalizzata e in stato di abbandono. Sono necessarie opere di finitura e ripristino degli impianti.

Adiacente al corpo D si trova il corpo E composto da due elevazioni fuori terra e originariamente adibito a camere e servizi igienici. L'unità immobiliare è totalmente vandalizzata e in stato di abbandono. Sono necessarie opere di finitura e ripristino degli impianti.







































Nella zona Nord Est si rilevano i Corpi C e F

Il corpo C e il corpo F rispettivamente composti da due elevazioni fuori terra e una elevazione fuori terra, originariamente destinati a camere e servizi. Le strutture sono in corso di costruzione e necessitano di lavori relative alle opere di finitura e impianti e pavimentazione come si potrà verificare dalle foto allegate.

Anche in questo caso le strutture sono interamente vandalizzate.















































Nella zona Nord est limitrofa ai limiti della proprietà, si rilevava il corpo H, in corso di costruzione, destinato a locale a servizio dell' impianto piscina, allo stato non realizzato.

L'area esterna, pertinenziale alla struttura ricettiva ha una consistenza di oltre 9 ettari (90.900 mq catastali). L'area è costituita da un'ampia zona alberata, con presenza di viali e corpi tecnici (anche interrati) a servizio della struttura.

Inoltre adiacente alla zona pertinenziale del corpo H, ovvero della costruenda zona Piscina, è stato rilevato un cunicolo con strutture in c.a che attraversa il complesso immobiliare dalla zona piscina alla zona adiacente alla Via Maddalusa.



















In ordine ai titoli abilitativi, sono stati rilevati dalla documentazione versata in atti le seguenti Concessioni Edilizie:

Concessione edilizia n. 1146 del 25/06/1987

Concessione edilizia n. 1164 del 23/07/1987

Concessione edilizia n. 1275 del 18/07/1988

Concessione edilizia n. 1435 del 14/11/1989

Concessione edilizia n. 21 del 19/03/1994

Concessione edilizia n. 82 del 11/12/2001

Concessione edilizia n. 136 del 20/12/2002 prorogata fino al 10/12/2009.

Considerando che l'area ove sorge la struttura è sottoposta a vincolo della Soprintendenza dei Beni Culturali della Regione Sicilia, sono stati rilasciati i seguenti provvedimenti:

Provvedimento rilasciato dalla Soprintendenza prot. n. 3264 del 01/07/1976

Provvedimento rilasciato dalla Soprintendenza prot. n. 1048 del 2/3/1979

Provvedimento rilasciato dalla Soprintendenza prot. n. 102/A del 3/2/1987

Provvedimento rilasciato dalla Soprintendenza prot. n. 9399 del 27/06/1987

Provvedimento rilasciato dalla Soprintendenza prot. n. 1148 del 6/6/1988

Provvedimento rilasciato dalla Soprintendenza prot. n. 1996 del 7/8/1989

Provvedimento rilasciato dalla Soprintendenza prot. n. 3080 del 8/11/1990

Provvedimento rilasciato dalla Soprintendenza prot. n. 115 III del 16/01/1992

Provvedimento rilasciato dalla Soprintendenza prot. n. 2937 del 20/10/1992

Provvedimento rilasciato dalla Soprintendenza prot. n. 591 del 3/2/1994

Provvedimento rilasciato dalla Soprintendenza prot. n. 9094 del 30/11/2000

Provvedimento rilasciato dalla Soprintendenza prot. n. 2848 del 18/4/2003

Va precisato che con ulteriore nota prot.1530 del 13/02/2019 la Soprintendenza dei Beni Culturali e Ambientali di Messina in ordine alla riattivazione della pratica a seguito del DDG n.1599 del 22/03/2018 richiedeva una integrazione documentale prodromica al rilascio della documentazione.

Inoltre dalla documentazione fornita dalla Società si evince che in data 18/09/2019 è stata presentata una richiesta di autorizzazione all'esecuzione di interventi di risanamento conservativo.

Allo stato attuale il complesso immobiliare ricettivo, di fatto è in corso di costruzione e ristrutturazione. L'iter autorizzativo, e la documentazione trasmessa dalla società in concordato, risulta carente e incompleta. In buona sostanza la definizione del complesso edilizio ricettivo è vincolata e subordinata alla riattivazione e al buon esito della pratica edilizia e urbanistica. L'eventuale nuovo acquirente dovrà procedere alla riattivazione dell'iter autorizzativo con la Soprintendenza dei Beni Culturali della Regione Sicilia, deputata al rilascio dei nuovi pareri. Dovranno essere riattivate o richieste nuove autorizzazioni edilizie, ovvero pratiche edilizie presso il Comune di Agrigento per la definizione dei corpi di fabbrica e quindi per il completamento delle strutture. Dovranno essere richiesti, se necessari, a seguito di pareri preventivi tutti i titoli autorizzativi agli enti preposti e deputati al rilascio dei titoli abilitativi secondo i vincoli della zona.

Trattandosi di strutture di fatto in corso di costruzione e vandalizzate nel corso degli anni e allo stato in totale abbandono e modificate, le opere dovranno prevedere una ristrutturazione complessiva conformi agli ultimi elaborati progettuali approvati in sede di concessioni edilizie e dei titoli abilitativi.

L'aleatorietà dell'iter autorizzativo al fine del completamento dell'opera è stata quindi presa in considerazione nella valutazione estimativa, abbattendo il valore di stima, anche tramite opportuni coefficienti estimativi.

2. IMMOBILE COMMERCIALE SITO IN AGRIGENTO VIA FRANCESCO CRISPI N.52-54

L'immobile con destinazione d'uso artigianale e commerciale sita nel Comune di Agrigento, Via Francesco Crispi n.52-54, è distinto all' Agenzia delle Entrate al Foglio 149 Particella 181 sub 11cat.C/3 secondo quanto riportato nella relazione notarile. L'immobile è sito al piano terra con ingresso dalla Via Francesco Crispi, arteria principale in zona semicentrale, parallela alla Via della Vittoria.



L'immobile è composto da due ampi vani adibiti ad officina e reparto vendita, in buono stato di conservazione, coerente con l'epoca costruttiva del fabbricato.











L'immobile è stato acquistato con atto di compravendita del 30/06/1980 ai rogiti Notaio Calogero Baldacchino, rep.62517, racc.18501, precedentemente censito all'Agenzia delle Entrate al foglio 149 part.181 sub 5 cat. a/3.

Dalla visura storica, si evince che l'immobile ha subito un cambio di destinazione d'uso in data 20/10/2015 da A/3 a C/3.

Allo stato l'immobile ha una destinazione commerciale con delle difformità consistenti nell'collegamento tramite demolizione di porzione di tramezzo con l'immobile confinante e chiusura di un ulteriore vano, oltre una diversa distribuzione degli spazi interni.

Al fine della definizione della pratica edilizia dovrà essere definita la pratica di cambio di destinazione d'uso e regolarizzati le opere interne difformi, anche tramite rimessa in pristino con la chiusura delle aperture verso gli immobili confinanti, ai sensi della l.R 16/2016 e successive modifiche a norma del DPR 380/2001. I costi per la regolarizzazione saranno detratti dal valore di stima.

3. IMMOBILE COMMERCIALE SITO IN AGRIGENTO VIA IMERA N.61-63

L'immobile con destinazione d'uso commerciale è sito nel Comune di Agrigento, Via Imera n.61-63 distinto all' Agenzia delle Entrate al Foglio 125 Particella 438 sub 6 cat.c/1.

L'immobile con esposizione su strada si presentava in discreto stato di conservazione. La Via Imera è un'arteria principale limitrofa alla zona centrale comunale.



L'immobile è composto da un ampio locale vendita al piano terra, dotato di una zona retrobottega, di servizi igienici e da un piano ammezzato realizzato successivamente all'acquisto dell'immobile.















Dall'atto di compravendita ai rogiti Notaio Rosario Marsala rep.31189 racc.13050, si evince che il fabbricato ove insiste l'immobile è stato costruito in data antecedente al 01/09/1967.

Dalla comunicazione del Comune di Agrigento del 21/06/99 nota n.26460 si evince che l'edificio ove insiste l'immobile è stato costruito nell'anno 1961 e che l'immobile è privo di agibilità. Sull'immobile è stata presentata apposita denuncia di variazione catastale in data 05/06/2015 e inoltre è stata presentata una pratica relativa alla realizzazione del soppalco in data 27/01/1998.

Allo stato non si hanno notizie in ordine alla definizione della pratica. Pertanto gli oneri per l'ottenimento del certificato di agibilità saranno detratti dal valore di stima.

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 trattati:

- 1) Immobili/Struttura Turistico Ricettiva
 - Metodologia secondo il costo di costruzione deprezzato
 - Metodologia sintetico comparativa

- 2) Immobili con destinazione commerciale
 - Metodologia sintetico comparativa
 - Metodologia per capitalizzazione del reddito

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 e delle strutture a destinazione particolare e delle strutture ricettive. 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 delle strutture è dato dal:

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 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 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 $K = 1 - D$

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.

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 prezzari regionali ovvero secondo fonti tecniche del settore (Prezziario della Regione Sicilia- Prezzari per tipologie Edilizie del Collegio degli

Ingegneri e Architetti di Milano).

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

Coefficienti di differenziazione

In relazione alla destinazione d'uso, alle caratteristiche dei locali (immobile in corso di costruzione) si prenderanno in considerazione coefficienti di differenziazione legati alle caratteristiche qualitative dell'immobile, alle caratteristiche della zona, all'eventuali situazione edilizio e urbanistica e all'epoca costruttiva.

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

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

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

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

In ordine alla struttura turistico ricettiva è stata effettuata una ricerca dei parametri di mercato secondo transazioni in corso rilevate in beni di natura simile dislocate prevalentemente sul territorio regionale, ovvero sulle province ove sono presenti immobili turistico ricettivi di tipologia simile (Province di Palermo-Trapani-

Agrigento-Ragusa-Siracusa-Catania)¹. Sono stati consultati i portali pubblici delle aste e i siti di interesse immobiliare .

Sono stati rilevati dei prezzi al mq e dei prezzi per “stanza vendibile” come di norma effettuato in transazioni similari

In ordine agli immobili con destinazione commerciale, 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)
- i valori immobiliari dichiarati (Agenzia delle Entrate-Valori attuali-Pubblici registri) e i valori da indagini dirette

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.

¹ Aste Giudiziarie-Immobiliare.it

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 edilizia.

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 (Valori Attuali)
- Parametri Borsino Immobiliare in caso di tipologia edilizia mancante
- Parametri diretti

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

1. Struttura turistico ricettiva sita nel Comune di Agrigento, Contrada Maddalusa

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 turistico ricettiva è area vincolata di tipologia A

Per gli immobili, costituiti da diverse tipologia di opere, verranno desunti i costi dalle informazioni reperite nel corso dei sopralluoghi e dagli elaborati prodotti dalla Società Concordataria.

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 $K = 1 - D$

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, si otterrà il relativo coefficiente percentuale di deprezzamento

- $D_{strutture} = 34,17 \%$
- $D_{finiture} = 42,85\%$
- $D_{impianti} = 57,60 \%$

Determinato il deprezzamento, per tipologia di lavorazione, 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:

- $D_{strutture} = 34,17\% \times 50 \%$
- $D_{finiture} = 42,85 \% \times 25\%$
- $D_{impianti} = 57,60 \% \times 25\%$

$D = 42\%$

Pertanto il deprezzamento medio K sarà pari al 58%

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 quindi, 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.

Effettuata quindi la stima dei singoli fabbricati, si è considerato il costo di costruzione secondo le opere (macrotipologie) effettivamente compiute.

Calcolato il relativo deprezzamento, è stato applicato per ogni fabbricato un coefficiente qualitativo, ovvero un coefficiente che tiene conto sia delle opere da realizzare/completare, sia dei danneggiamenti rilevati, determinanti per il completamento dei fabbricati. Tale coefficiente è stato preso come riferimento percentuale dalle tabelle di incidenza delle opere riportate nei prezziari di riferimento.

Quindi in termini teorici estimativi data la una ristrutturazione complessiva al 100%, si è determinato l'incidenza e il peso della manutenzione ristrutturazione di ogni singolo fabbricato secondo il coefficiente qualitativo percentuale

Al valore 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 i valori agricoli medi pubblicati dalla Regione Sicilia, e i valori secondo indagini di mercato di terreni nelle zone immediatamente limitrofe. Per il valore dell'area è stato stimato un importo di 8,20 €/mq

Al valore complessivo dell'area e delle costruzioni si è applicato un ulteriore coefficiente qualitativo² complessivo della struttura turistica ricettiva determinato dai singoli coefficienti specifici:

- 0,96 immobili che necessitano di opere esterne (bonifica-pulizia-sistemazioni viarie)
- 0,94 investimenti immobiliari che necessitano di particolari oneri

² Vedi Manuale Tamborrino Sole 24 ore ed.2009 e seguenti-Paglia ed 2012 Sole 24 ore

professionali

- 0,85 immobili soggetti o che ricadono a particolari vincoli paesaggistici, di zona
- 0,94 immobili privi di titoli di agibilità/abitabilità e che necessitano di opere di regolarizzazione
- 1,02 immobili sovra ordinari rispetto a immobili similari
- 1,08 immobili che ricadono in zone ottimali o in centri turistici

Coefficiente cq complessivo : 0,79

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

Corpo A					
			Costo costruzione stimato mq	Incidenza percentuale	Totale
Consistenza	n°	Tipologia di opere	1116	100	€ 2.450.736,00
828	1	Demolizioni		0,3	7352,208
472	2	Movimenti terra		2,04	49995,0144
448	3	Fondazioni		5,04	123517,0944
448	4	Strutture		24,15	591852,744
2196	5	Isolamenti/protezioni		1,53	37496,2608
	6	Murature/partizioni interne		12,57	308057,5152
	7	Massetti/Pavimenti		10,26	251445,5136
	8	Intonaci e Rivestimenti		1,54	37741,3344
	9	Tinteggiature		1,45	35535,672
	10	Serraamenti		7,83	191892,6288
	11	Facciate		10,5	257327,28
	12	Impianti idrici		3,95	96804,072
	13	Impianti elettrici		6,2	151945,632
	14	Impianti condizionamento		10,05	246298,968
	15	Impianti sollevamento		2,59	63474,0624
Totale parziale					€ 2.012.544,403

	D strutture	D finiture	D impianti
Vita utile	100	30	25
Deprezzamento %	34,17	42,85	57,6
Incidenza %	50	25	25
Deprezzamento specifico	0,17085	0,107125	0,144
Costo costruzione deprezzato	€ 1.163.300,98		
Coefficiente di abbattimento qualitativo %	50,24		
Valore costo di costruzione deprezzato	€ 578858,57		

Corpo B					
Consistenza	n°	Tipologia di opere	Costo costruzione stimato mq	Incidenza percentuale	Totale
			1116	100	€ 102.672
B	1	Demolizioni		0,3	308,016
	92	2 Movimenti terra		2,04	2094,5088
		3 Fondazioni		5,04	5174,6688
		4 Strutture		24,15	24795,288
		5 Isolamenti/protezioni		1,53	1570,8816
		6 Murature/partizioni interne		12,57	12905,8704
		7 Massetti/Pavimenti		10,26	10534,1472
		8 Intonaci e Rivestimenti		1,54	1581,1488
		9 Tinteggiature		1,45	1488,744
		10 Serramenti		7,83	8039,2176
		11 Facciate		10,5	10780,56
		12 Impianti idrici		3,95	4055,544
		13 Impianti elettrici		6,2	6365,664
		14 Impianti condizionamento		10,05	10318,536
		15 Impianti sollevamento		2,59	2659,2048
Totale parziale					€ 62.773,6608

	D strutture	D finiture	D impianti
Vita utile	100	30	25
Deprezzamento %	34,17	42,85	57,6
Incidenza	50	25	25
Deprezzamento specifico	0,17085	0,107125	0,144
Costo costruzione deprezzato	€ 36.284,75		
Coefficiente di abbattimento qualitativo	49,18		
Valore costo di costruzione deprezzato	€ 18.439,91		

Corpo D					
Consistenza	n°	Tipologia di opere	Costo costruzione stimato mq	Incidenza percentuale	Totale
			1116	100	€ 479.880
D	1	Demolizioni		0,3	1439,64
430	2	Movimenti terra		2,04	9789,552
	3	Fondazioni		5,04	24185,952
	4	Strutture		24,15	115891,02
	5	Isolamenti/protezioni		1,53	7342,164
	6	Murature/partizioni interne		12,57	60320,916
	7	Massetti/Pavimenti		10,26	49235,688
	8	Intonaci e Rivestimenti		1,54	7390,152
	9	Tinteggiature		1,45	6958,26
	10	Serraamenti		7,83	37574,604
	11	Facciate		10,5	50387,4
	12	Impianti idrici		3,95	18955,26
	13	Impianti elettrici		6,2	29752,56
	14	Impianti condizionamento		10,05	48227,94
	15	Impianti sollevamento		2,59	12428,892
Totale parziale					€ 374.690,304

	D strutture	D finiture	D impianti
Vita utile	100	30	25
Deprezzamento %	34,17	42,85	57,6
Incidenza	50	25	25
Deprezzamento specifico	0,17085	0,107125	0,144
Costo costruzione deprezzato	€ 216.580,36		
Coefficiente di abbattimento qualitativo	49,18		
Valore costo di costruzione deprezzato	€ 110.066,14		

Corpo E					
Consistenza	n°	Tipologia di opere	Costo costruzione stimato mq	Incidenza percentuale	Totale
			1116	100	€ 976.500
E	1	Demolizioni		0,3	2929,5
875	2	Movimenti terra		2,04	19920,6
	3	Fondazioni		5,04	49215,6
	4	Strutture		24,15	235824,75
	5	Isolamenti/protezioni		1,53	14940,45
	6	Murature/partizioni interne		12,57	122746,05
	7	Massetti/Pavimenti		10,26	100188,9
	8	Intonaci e Rivestimenti		1,54	15038,1
	9	Tinteggiature		1,45	14159,25
	10	Serraamenti		7,83	76459,95
	11	Facciate		10,5	102532,5
	12	Impianti idrici		3,95	38571,75
	13	Impianti elettrici		6,2	60543
	14	Impianti condizionamento		10,05	98138,25
	15	Impianti sollevamento		2,59	25291,35
		Totale parziale			€ 762.451,2

	D strutture	D finiture	D impianti
Vita utile	100	30	25
Deprezzamento %	34,17	42,85	57,6
Incidenza	50	25	25
Deprezzamento specifico	0,17085	0,107125	0,144
Costo costruzione deprezzato	€ 440.715,85		
Coefficiente di abbattimento qualitativo	49,18		
Valore costo di costruzione deprezzato	€ 223.971,80		

CORPO C					
Consistenza	n°	Tipologia di opere	Costo costruzione stimato mq	Incidenza percentuale	Totale
			1116	100	€ 1.088.100,00
C	1	Demolizioni		0,3	3264,3
975	2	Movimenti terra		2,04	22197,24
	3	Fondazioni		5,04	54840,24
	4	Strutture		24,15	262776,15
	5	Isolamenti/protezioni		1,53	16647,93
	6	Murature/partizioni interne		12,57	136774,17
	7	Massetti/Pavimenti		10,26	111639,06
	8	Intonaci e Rivestimenti		1,54	16756,74
	9	Tinteggiature		1,45	15777,45
	10	Serraamenti		7,83	85198,23
	11	Facciate		10,5	114250,5
	12	Impianti idrici		3,95	42979,95
	13	Impianti elettrici		6,2	67462,2
	14	Impianti condizionamento		10,05	109354,05
	15	Impianti sollevamento		2,59	28181,79
Totale parziale					€ 841.210,11

	D strutture	D finiture	D impianti
Vita utile	100	30	25
Deprezzamento %	34,17	42,85	57,6
Incidenza	50	25	25
Deprezzamento specifico	0,17085	0,107125	0,144
Costo costruzione deprezzato	€ 486.240,47		
Coefficiente di abbattimento qualitativo	58,74		
Valore costo di costruzione deprezzato	€ 200.622,82		

Corpo F					
			Costo costruzione stimato mq	Incidenza percentuale	Totale
Consistenza	n°	Tipologia di opere	1116	100	€ 143.964,00
F	1	Demolizioni		0,3	431,892
129	2	Movimenti terra		2,04	2936,8656
	3	Fondazioni		5,04	7255,7856
	4	Strutture		24,15	34767,306
	5	Isolamenti/protezioni		1,53	2202,6492
	6	Murature/partizioni interne		12,57	18096,2748
	7	Massetti/Pavimenti		10,26	14770,7064
	8	Intonaci e Rivestimenti		1,54	2217,0456
	9	Tinteggiature		1,45	2087,478
	10	Serraamenti		7,83	11272,3812
	11	Facciate		10,5	15116,22
	12	Impianti idrici		3,95	5686,578
	13	Impianti elettrici		6,2	8925,768
	14	Impianti condizionamento		10,05	14468,382
	15	Impianti sollevamento		2,59	3728,6676
Totale parziale					€ 103.913,22

	D strutture	D finiture	D impianti
Vita utile	100	30	25
Deprezzamento %	34,17	42,85	57,6
Incidenza	50	25	25
Deprezzamento specifico	0,17085	0,107125	0,144
Costo costruzione deprezzato	€ 60.064,44		
Coefficiente di abbattimento qualitativo	58,74		
Valore costo di costruzione deprezzato	€ 24.782,59		

Corpo H					
			Costo costruzione stimato mq	Incidenza percentuale	Totale
Consistenza	n°	Tipologia di oper	1116	100	€ 535.680,00
H	1	Demolizioni		0,3	1607,04
480	2	Movimenti terra		2,04	10927,872
	3	Fondazioni		5,04	26998,272
	4	Strutture		24,15	129366,72
	5	Isolamenti/protezioni		1,53	8195,904
	6	Murature/partizioni interne		12,57	67334,976
	7	Massetti/Pavimenti		10,26	54960,768
	8	Intonaci e Rivestimenti		1,54	8249,472
	9	Tinteggiature		1,45	7767,36
	10	Serraamenti		7,83	41943,744
	11	Facciate		10,5	56246,4
	12	Impianti idrici		3,95	21159,36
	13	Impianti elettrici		6,2	33212,16
	14	Impianti condizionamento		10,05	53835,84
	15	Impianti sollevamento		2,59	13874,112
Totale parziale					€ 378.457,92

	D strutture	D finiture	D impianti
Vita utile	100	30	25
Deprezzamento %	34,17	42,85	57,6
Incidenza	50	25	25
Deprezzamento specifico	0,17085	0,107125	0,144
Costo costruzione deprezzato	€ 218.758,14		
Coefficiente di abbattimento qualitativo	58,74		
Valore costo di costruzione deprezzato	€ 90.259,61		

Pertanto :

Valore struttura turistico ricettiva:

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

V1= € 1.582.605,47

METODO SINTETICO COMPARATIVO

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

$V_2 = Pu \times Sc \times Cq$

$V_3 = Pucamera \times Camere \times Cq$

Coefficienti Quantitativi

- 0,06 terreni pertinenziali (da applicare alla superficie commerciale delle aree pertinenziali)
- 0,46 Coefficiente medio delle opere da realizzare in considerazione dello stato complessivo della struttura

Coefficienti Qualitativi

- 0,96 immobili che necessitano di opere esterne (bonifica-pulizia-sistemazioni viarie)
- 0,94 investimenti che necessitano di particolari oneri professionali

- 0,85 immobili soggetti o che ricadono a particolari vincoli paesaggistici, di zona etc
- 0,94 immobili privi di titoli di agibilità/abitabilità e che necessitano di opere di regolarizzazione
- 1,02 immobili sovra ordinari rispetto a immobili similari
- 1,08 immobili che ricadono in zone ottimali o in centri turistici

Schemi parametri rilevati

VALORI IMMOBILI	
VALORI IMMOBILI RICETTIVI espressi in €/mq	
PARAMETRO	med
€/MQ	1.069,38
VALORI IMMOBILI RICETTIVI espressi in €/camera	
€/MQ	69.334,89

$$V2 = \text{€/mq } 1.069,38 \times Sc (10.632,02 \text{ mq commerciali}) \times 0,4657 \times 0,7942 = \text{€ } 4.205.551,65$$

$$V3 = \text{€/camera } 69.334,89 \times 61(\text{camere ipotetiche}) \times 0,4657 \times 0,7942 = \text{€ } 1.564.771,53$$

VALORE FINALE

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

$$V = (V1+V2+V3)/3 = € 2.450.976,22$$

REGOLARIZZAZIONE PRATICA EDILIZIA

Tuttavia come preliminarmente rappresentato nella verifica della situazione urbanistica e catastale, appare opportuno specificare che l'iter aleatorio amministrativo per la definizione della pratica edilizia potrebbe determinare un esborso di oneri sia per regolarizzare eventuali difformità rilevate in sede di esecuzione delle opere, sia per esborsi legati a oneri concessori, oneri di urbanizzazione, sia per la riattivazione di tutti gli iter amministrativi (così come peraltro rappresentato nelle varie perizie depositate agli atti).

Per le ragioni sopra esposte al fine di ottenere un valore che tenga conto dell'aleatorietà dell'investimento, si è ritenuto congruo procedere ad un abbattimento di € 384.803,06 che tiene conto di tributi, oneri vari e oneri professionali incerti, pratiche catastali stimati anche secondo la delibera del consiglio comunale di Agrigento n.05 del 17/01/2019.

Risulta chiaro che qualsiasi spesa, ivi comprese gli oneri di urbanizzazione, gli oneri legati al costo di costruzioni, eventuali opere di rimessa in pristino, dovranno essere computata definitivamente all'atto della pratica edilizia presentata presso gli uffici competenti.

VALORE FINALE : € 2.066.173

2. IMMOBILE COMMERCIALE SITO IN AGRIGENTO VIA FRANCESCO CRISPI N.52-54

Coefficienti Qualitativi per i fabbricati

- 0,8 Edifici di età costruttiva di circa 40 anni
- 1,08 coefficiente di zona
- 0,94 immobili privi di agibilità che necessitano di opere di regolarizzazione

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 storici rilevati

VALORI IMMOBILI Zona Via F.Crispi Anno 2020		
VALORI OMI - Zona D1 espressi in €/mq		
PARAMETRO	MIN	MAX
€/MQ	1250	1850
VALORI immobili dichiarati espressi in €/mq – Parametri diretti		
€/MQ	1200	
VALORI Borsino immobiliare		
€/MQ	1265,56	

Pertanto:

in considerazione dello stato di fatto dei beni, del contesto, si prenderanno in considerazione i valori medi ricavando :

- il valore pari a €/mq 1338,519

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

$$VI = Pu \times Sc \times Cq = \text{€/mq} 1338,519 \times \text{mq} 128 \times 0,80 = \text{€} 137.064,30$$

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.

Quindi considerando un tasso di capitalizzazione lordo del reddito pari al 7 % (per tale tipologia di immobile), un reddito lordo annuo stimato pari a € 9.154,56

si otterrà un valore di capitalizzazione pari a :

$$V2 = 130.779,43$$

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 :

$$V_f 2005 = 133.921$$

3. IMMOBILE COMMERCIALE SITO IN AGRIGENTO VIA IMERA N.61-63

Coefficienti Qualitativi per i fabbricati

- 0,80 Edifici di età costruttiva di oltre 40 anni
- 1,12 coefficiente di zona
- 0,94 immobili privi di agibilità che necessitano di opere e oneri di regolarizzazione

Valutazione in base al procedimento sintetico comparativo:

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

$$V_l = P_u \times S_c \times C_q$$

Schemi parametri storici rilevati

VALORI IMMOBILI Zona Via IMERA Anno 2020		
VALORI OMI - espressi in €/mq		
PARAMETRO	MIN	MAX
€/MQ	1350	2150
VALORI immobili dichiarati/parametri diretti espressi in €/mq		
€/MQ	1317	
VALORI Borsino immobiliare		
€/MQ	1456,73	

Pertanto:

in considerazione dello stato di fatto dei beni, del contesto, si prenderanno in considerazione i valori medi ricavando :

- il valore pari a €/mq 1507,91

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

$$VI = Pu \times Sc \times Cq = \text{€/mq} 1.507,91 \times \text{mq} 238 \times 0,8424 = \text{€} 302.322,68$$

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.

Quindi considerando un tasso di capitalizzazione lordo del reddito pari al 7 % (per tale tipologia di immobile), un reddito lordo annuo stimato pari a € 18.564

si otterrà un valore di capitalizzazione pari a :

$$V_2 = 265.200$$

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 :

$$V_f = 283.728$$

4 – VALUTAZIONE BENI STRUMENTALI

Preliminarmente alla risposta in ordine al valore dei beni strumentali, appare opportuno descrivere il perimetro di valutazione.

I beni oggetto della presente relazione sono beni mobili registrati e non, alcuni dei quali non riportavano un identificativo valido (targa-targhette identificative) etc.

Tali beni sono stati censiti e fotografati al fine di dare una corretta individuazione anche in ordine allo stato manutentivo.

Criteri di stima dei beni

Chi ha il compito di effettuare la stima di un bene, sia esso mobile o immobile, è quello di individuare il valore più congruo che lo stesso possa rappresentare in ragione di precise condizioni di mercato, tenendo soprattutto in conto il principio della richiesta e dell'offerta che condiziona in maniera determinante il mercato stesso.

E' opportuno precisare che il valore di stima non è un dato certo, piuttosto è il risultato di un'analisi sia tecnica del bene e di una ricerca di mercato legata ad un preciso momento storico e dipendente da molteplici parametri che nel tempo possono influenzare il mercato stesso.

Le valutazioni derivano anche dall'applicazione di percentuali fisse di svalutazione legate al tempo di usura media del bene e al rapporto domanda-offerta nelle diverse zone.

Lo scrivente oltre a consultare fonti specifiche, ha provveduto a effettuare indagini presso operatori del settore al fine di pervenire a valori oggettivamente validi.

Nel caso specifico dei beni mobili, come principale fonte si sono presi come

riferimento le principali fonti del settore in rete, siti specifici del settore dove sono presenti annunci di beni similari, riviste tecniche che effettuano rilevazioni presso i punti vendita delle reti ufficiali³.

Nello specifico lo scrivente si è potuto avvalere solo degli strumenti sopraccitati, poiché agli atti non erano presenti documenti attestanti gli effettivi prezzi di acquisto, l'anno di acquisizione, o schede tecniche attestanti le caratteristiche di ciascun bene.

In definitiva quindi, laddove si può ottenere un valore puramente sintetico-comparativo dopo un'attenta analisi di mercato, la stima sarà quindi influenzata dai seguenti parametri di valutazione e sarà frutto dell'indagine di mercato di beni similari.

Parametri di valutazione:

- Obsolescenza tecnica
- Stato di fatto

Appare opportuno specificare che i beni in esame come del resto la maggior parte dei beni aziendali, conservano sempre un valore residuo. Se ancora in grado di funzionare i beni posseggono un valore commerciale che prescinde dall'epoca di acquisto.

Fatta la dovuta premessa, si procederà di seguito alla stima dei beni visionati, allegando altresì i relativi rilievi fotografici che hanno permesso di identificare i beni.

In ordine ai beni mobili non registrati e alle rimanenze di magazzino, è stato applicato un coefficiente prudenziale 0,70 che tiene conto dell'obsolescenza e dello stato manutentivo

³ Camionsupermarket-europacamion-eurotax

Si riporta di seguito pertanto l'elenco complessivo con i beni analizzati e i singoli valori, oltre al valore complessivo.

BENI STRUMENTALI REGISTRATI					
TITOLO	MARCA	TARGA	TIPOLOGIA	ANNO IMMATRICOLAZIONE	VALORE
Proprietà	Acerbi	ab51534	semirimorchio trasporto gpl	2000	€ 11.300
Proprietà	Iveco	ce053kz	trasporto gasolio	2002	€ 6400
Proprietà	Audi Q3	fj334rv	trasporto persone	2017	€ 16.300
Proprietà	Caddy	dc 460 db	trasporto	2006	€ 2000
Leasing	Acerbi	xa272cs	semirimorchio trasporto carburate	2014	€ 34.000
Leasing	Iveco	ew187tr	trattore	2014	€ 33.000
Leasing	Iveco	dy890gc	trattore	2015	€ 35.000
MOBILIA – ATTREZZATURE – RIMANENZE MAGAZZINO					
					€ 20.060,60

5 - CONCLUSIONI

Alla luce delle valutazioni effettuate si riporta di seguito il riepilogo dei beni all'attivo concordatario oggetto di stima e la valorizzazione complessiva

		VALORE
1	STRUTTURA TURISTICO RICETTIVA LOCALITA' MADDALUSA COMUNE DI AGRIGENTO	€ 2.066.173,00
2	IMMOBILE COMMERCIALE/ARTIGIANALE VIA FRANCESCO CRISPI N.52-54 - COMUNE DI AGRIGENTO	€ 133.921,00
3	IMMOBILE COMMERCIALE VIA IMERA N.61-63 COMUNE DI AGRIGENTO	€ 283.728,00
4-5-6-7	BENI STRUMENTALI AUTOMEZZI DI PROPRIETA'	€ 36.000,00
8	BENI STRUMENTALI AUTOMEZZI IN LEASING	€ 102.000,00
9	MOBILIA E ATTREZZATURE E RIMANENZE DI MAGAZZINO	€ 20.060,00

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

Palermo-Agrigento, 14/01/2020

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Dott. Ing. Dario Megna

