

**TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE VI CIVILE
ESECUCIONI IMMOBILIARI**



**Procedura esecutiva n. 14/2023 R.G.Es.
riunita con la n. 344/2020 R.G.Es.**

**Giudice dell'Esecuzione
Dott. Fabrizio Minutoli**

**Custode Giudiziario
Avv. Laura Galasso**



**Relazione di stima
(sostituisce la relazione di stima depositata il 26/07/2022)**



Esperto Stimatore: ing. Claudio Pollaci



Via Montepellegrino n. 147, 90142 - Palermo | tel. 0917742398 | cell. 3383346161

E-mail: cla.pollaci@gmail.com | PEC: claudio.pollaci@ordineingpa.it ;
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - e vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



INDICE

1 PREMESSA

- 1.1 INCARICO
- 1.2 ESAME DEGLI ATTI

2 INDIVIDUAZIONE DEI BENI

3 ATTIVITA' PERITALE

4 FORMAZIONE DEI LOTTI

5 DESCRIZIONE E VALUTAZIONE DEI LOTTI

- 5.1 TIPOLOGIA, IDENTIFICAZIONE CATASTALE E DIRITTI REALI
- 5.2 DESCRIZIONE DEL LOTTO
 - 5.2.1 - ACCESSI E CONFINI
 - 5.2.2 - PERTINENZE ED ACCESSORI
 - 5.2.3 - DOTAZIONI CONDOMINIALI
 - 5.2.4 - CARATTERISTICHE E DESTINAZIONE DELLA ZONA
- 5.3 CONGRUITA' CATASTALE
- 5.4 STORIA DEL DOMINIO
- 5.5 REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA
- 5.6 STATO DI POSSESSO
- 5.7 FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI GRAVANTI SUL BENE
 - 5.7.1 - A CARICO DELL'ACQUIRENTE
 - 5.7.2 - DA CANCELLARE E/O REGOLARIZZABILI IN SENO ALLA PROCEDURA
 - 5.7.3 - BENE RICADENTE SU SUOLO DEMANIALE
 - 5.7.4 - ESISTENZA DI PESI OD ONERI DI ALTRO TIPO
- 5.8 SPESE DI GESTIONE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO
- 5.9 PROCESSO DI VALUTAZIONE
 - 5.9.1 - CRITERI DI STIMA E METODOLOGIE ESTIMATIVE
 - 5.9.2 - ESPOSIZIONE DELLA METODOLOGIA DI STIMA ADOTTATA
 - 5.9.3 - VALORE DI RIPRODUZIONE DEL COMPLESSO INDUSTRIALE
- 5.10 VALUTAZIONE

6 SCHEDA RIASSUNTIVA

7 INDICE DEGLI ALLEGATI

1. PREMESSA

Si rileva preliminarmente che con provvedimento del 10/03/2023, il Giudice dell'Esecuzione Dott. Fabrizio Minutoli ha disposto la riunione del procedimento n. 14/2023 R.G.Es. a quello portante il n. 344/2020 R.G.Es., estendendo il mandato dello scrivente per aggiornare la relazione di stima del compendio pignorato al fine di tenere conto del pignoramento integrativo del terreno di cui al fg. 18, p.Ila 883 del Comune di Carini (PA). Per l'espletamento dell'incarico è stato concesso termine fino alla data di udienza già fissata per giorno 05/04/2023.

Il presente elaborato peritale, pertanto, costituisce aggiornamento alla precedente relazione di stima depositata telematicamente in data 26/07/2022.

1.1 INCARICO

Con decreto del 03/09/2021 il Giudice dell'Esecuzione Dott. Fabrizio Minutoli ha nominato il sottoscritto ing. Claudio Pollaci quale Esperto Stimatore per la determinazione del valore dei beni pignorati nella procedura esecutiva n. 344/2020 R.G.Es. Contestualmente è stata nominato l'avv. Laura Galasso quale Custode Giudiziario per la medesima procedura. In data 07/09/2021 lo scrivente ha accettato l'incarico conferitogli, depositando telematicamente il verbale di accettazione.

1.2 ESAME DEGLI ATTI

Il sottoscritto ha acquisito presso la cancelleria del Tribunale di Palermo, VI Sezione Civile, Esecuzioni Immobiliari, i documenti di seguito elencati:

PROCEDURA ESECUTIVA N. 344/2020 R.G.Es.

- Atto di precetto del 02/11/2020;
- Atto di pignoramento immobiliare depositato il 04/12/2020 e successiva integrazione di deposito del 18/12/2020;
- Nota di trascrizione del pignoramento del 15/01/2021 ai nn. 1730/1374;

- Istanza di vendita del 20/01/2021;
- Certificazione notarile del 26/01/2021.



PROCEDURA ESECUTIVA N. 14/2023 R.G.Es.

- Atto di precetto del 28/11/2022;
- Atto di pignoramento immobiliare depositato il 30/12/2022;
- Nota di trascrizione del pignoramento del 25/01/2023 ai nn. 3688/2990;
- Istanza di vendita del 03/02/2023;
- Certificazione notarile del 07/02/2023.

Le certificazioni notarili sostitutive ricostruiscono la storia del dominio dei cespiti pignorati nel ventennio precedente la trascrizione del relativo atto di pignoramento.

2. INDIVIDUAZIONE DEI BENI

I beni pignorati oggetto della presente relazione di stima sono:

1. Immobile sito in Carini (PA) in via Ercole n. 7, piano terra, primo e secondo, catastalmente identificato al foglio n. 18, particella n. 983, sub. 2, categoria D/1, rendita catastale € 6.020,00;
2. Immobile sito in Carini (PA) in via Ercole n. 7, piano terra e primo, catastalmente identificato al foglio n. 18, particella n. 983, sub. 3, categoria D/1, rendita catastale € 7.210,00;
3. Appezamento di terreno sito in Carini (PA), catastalmente identificato al foglio n. 18, particella n. 883, uliveto di classe 2, superficie 740 mq (7 are e 40 centiare), reddito dominicale € 4,59, reddito agrario € 3,25.

Gli immobili risultano catastalmente intestati alla società esecutata per la quota di 1/1. In merito alla titolarità degli stessi si rileva che la relazione notarile indica le medesime quote di proprietà indicate nelle visure catastali.



Relativamente alla procedura esecutiva n. 344/2020 R.G.Es. non è stata riscontrata perfetta rispondenza tra i dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali. Si rileva in particolare che sia l'atto di pignoramento che la nota di trascrizione dello stesso fanno riferimento all'unità immobiliare sita in Carini (PA), in contrada Ciachea s.n.c. identificata al N.C.E.U. al foglio 18, part. 983. Tuttavia l'immobile, già alla data di deposito dell'atto di pignoramento, ha variato la propria identificazione a seguito di due distinti atti di aggiornamento catastale. In particolare con atto di aggiornamento catastale del 04/08/2011 l'unità immobiliare ha assunto l'identificazione foglio 18, particella 983, sub. 1, mentre con atto di aggiornamento catastale del 27/10/2017 il sub. 1 è stato soppresso costituendo il sub. 2, il sub. 3 ed il sub. 4 (quest'ultimo con classificazione di bene comune non censibile).

Relativamente alla procedura esecutiva n. 14/2023 R.G.Es. è stata riscontrata perfetta corrispondenza tra i dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali.



3. ATTIVITÀ PERITALE

Il sottoscritto preliminarmente ha acquisito presso l'ufficio del N.C.E.U. provinciale di Palermo le visure storiche degli immobili oggetto di pignoramento, l'estratto di mappa catastale, nonché le relative planimetrie catastali (all. 2).

Al fine di concordare le modalità di accesso all'immobile pignorato lo scrivente ha contattato il Custode Giudiziario e, a seguito dei colloqui telefonici intercorsi, ha convenuto con lo stesso la data di inizio delle operazioni peritali. Con PEC del 19/01/2022 veniva pertanto comunicato alle parti che le operazioni peritali avrebbero avuto inizio il giorno 04/02/2022. Tuttavia il legale della parte esecutata, con PEC del 20/01/2022, ha comunicato la propria indisponibilità ad essere presente in tale data chiedendo di differire l'inizio delle operazioni di stima al giorno



11/02/2022. In accoglimento alla domanda della parte esecutata si è quindi concordato di procedere con l'inizio delle operazioni peritali in tale data.

Nelle more lo scrivente, con PEC del 11/01/2022, contattava lo Sportello Unico per le Attività Produttive (S.U.A.P.) del Comune di Carini al fine di prendere visione *"di tutta la documentazione di carattere edilizio -urbanistico, ..., relativa agli immobili siti in Carini (PA) in via Ercole n. 7 ed identificati catastalmente al foglio n. 18, particella 983, sub. 2 e 3"*.

Il giorno 11/02/2022, presso gli immobili oggetto di pignoramento ubicati in Carini (PA) in via Ercole n. 7, hanno avuto inizio le operazioni peritali. Oltre allo scrivente CTU ed al Custode Giudiziario era presente anche la parte esecutata. In tale occasione si è presa visione dei beni, prendendo appunti in fogli separati ed effettuando i necessari rilievi tecnici, planimetrici e fotografici. E' stato redatto apposito verbale (all. 1). Lo scrivente ha quindi informato parte esecutata, sebbene costituita, che la data della prossima udienza era fissata per giorno 09/11/2022. In merito alla documentazione di carattere urbanistico e fiscale il legale della parte esecutata ha consegnato uno stralcio della relazione tecnica depositata in data 30/12/2020, nonché copia dei contratti di locazione degli immobili pignorati (acquisiti dal Custode Giudiziario e successivamente trasmessi allo scrivente). In merito alle attrezzature installate nel complesso edilizio la parte esecutata ha comunicato che le celle frigorifere erano di proprietà del conduttore ed inoltre che l'acquisto dell'impianto fotovoltaico installato sulla copertura dell'edificio era stato effettuato mediante altro contratto di finanziamento. Le operazioni peritali sono state dunque sospese.

Al fine di acquisire ulteriori informazioni circa la regolarità urbanistica del compendio pignorato lo scrivente ha quindi contattato telefonicamente il legale della parte esecutata al fine di acquisire la documentazione citata, ma non allegata, nella relazione di stima depositata dallo stesso nel fascicolo. Detta documentazione è stata trasmessa dallo stesso con e-mail del 11/02/2022.



A seguito del sopralluogo lo scrivente si è quindi recato presso il S.U.A.P. di Carini dove ha preso visione della documentazione edilizia ed urbanistica inerente il compendio pignorato e, con PEC del 14/02/2022, ha richiesto *"di acquisire (anche digitalmente) la C.I.L.A. prot. n. 52900/2017 del 22/09/2017 e la S.C.A. prot. n. 23091/2018 del 30/04/2018. Contestualmente si chiede se le due predette pratiche edilizie siano stato oggetto di riscontro (archiviazione, diniego, etc.) da parte del Comune di Carini"*. La restante documentazione di carattere edilizio - urbanistico non è stata richiesta in tale sede dal momento che il legale della parte eseguita aveva già trasmesso detta documentazione.

Con PEC del 01/03/2022 il Comune di Carini ha trasmesso la documentazione richiesta, tuttavia lo stesso non ha fornito alcuna informazione circa lo stato delle predette pratiche. A seguito dei colloqui telefonici intercorsi il responsabile del servizio ha comunicato che tali informazioni sarebbero state oggetto di successiva PEC. Dal momento che nessuna comunicazione era ancora pervenuta lo scrivente, con PEC del 02/05/2022 e del 27/06/2022, ha sollecitato una risposta da parte del Comune di Carini. Lo stesso, con PEC del 01/07/2022, ha quindi fornito riscontro alle richieste dello scrivente comunicando che per le predette pratiche edilizie *"non risultano emessi motivati provvedimenti di divieto di prosecuzione dell'attività e di rimozione degli eventuali effetti dannosi della segnalazione. Pertanto la C.I.L.A. e la S.C.A. in argomento sono da intendere archiviate"*.

Relativamente alle attrezzature installate nel complesso edilizio lo scrivente, con PEC del 08/03/2022, ha chiesto la trasmissione della documentazione attestante la *"proprietà delle celle frigorifere e dell'impianto fotovoltaico che insistono nel complesso industriale nonché attestazione da parte di un Vostro tecnico che attesti che lo smontaggio del predetto impianto fotovoltaico non pregiudichi la staticità della copertura e/o dell'edificio"*.

Con PEC del 28/03/2022 il legale dell'esecutato ha trasmesso allo scrivente l'attestazione richiesta in data 08/03/2022. Con tale attestazione il tecnico dell'esecutato ha comunicato che *"in base alle informazioni raccolte ... può*



affermare con certezza che sia relativamente all'impianto fotovoltaico e sia alla cella frigorifera non fanno parte della struttura dell'immobile, pertanto il loro smontaggio non influisce minimamente sulla struttura della stessa".

Lo scrivente, in data 26/07/2022, procedeva pertanto al deposito telematico della relazione di stima. Con successivo provvedimento del 10/03/2023, il Giudice dell'Esecuzione Dott. Fabrizio Minutoli ha disposto la riunione del procedimento n. 14/2023 R.G.Es. a quello portante il n. 344/2020 R.G.Es., estendendo il mandato dello scrivente per aggiornare la relazione di stima del compendio pignorato al fine di tenere conto del pignoramento integrativo del terreno di cui al fg. 18, p.lla 883 del Comune di Carini (PA). Con l'ausilio del Custode Giudiziario, avv. Laura Galasso, si è dunque proceduto alla redazione del modulo di controllo relativo al predetto terreno. Dall'analisi della documentazione depositata dal creditore precedente è risultava che la stessa era completa per la prosecuzione dell'incarico.

Si rileva che, tenuto conto dei brevi termini per l'espletamento dell'incarico (è stato concesso termine fino alla data di udienza già fissata per giorno 05/04/2023), non è stato possibile convocare nuove operazioni peritali, pertanto la presente relazione di stima è redatta sulla scorta delle attività peritali eseguite nell'espletamento dell'incarico relativo alla procedura esecutiva n. 344/2020 R.G.Es.

4. FORMAZIONE DEI LOTTI

Si ritiene più conducente per la vendita dei beni procedere alla formazione di un unico lotto.



5. DESCRIZIONE E VALUTAZIONE DEI LOTTI

5.1 TIPOLOGIA, IDENTIFICAZIONE CATASTALE E DIRITTI REALI

Il complesso edilizio è composto è ubicato in Carini (PA) in via Ercole n. 7 ed è composto da n. 2 unità immobiliari censite al catasto dei fabbricati ed un immobile censito al catasto terreni. Gli immobili sono identificati al N.C.E.U. ed al N.C.T. (visure in all. 2):

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO (N.C.E.U.)						
Foglio	Particella	Sub	Ubicazione	Piano	Categoria	Rendita
18	983	2	Carini (PA), Via Ercole n. 7	T-1-2	D/1	€ 6.020,00
18	983	3		T-1	D/1	€ 7.210,00

NUOVO CATASTO TERRENO (N.C.T.)					
Foglio	Particella	Qualità	Classe	Estensione	R.D. R.A.
18	883	Uliveto	2	740 mq	€ 4,59 € 3,25

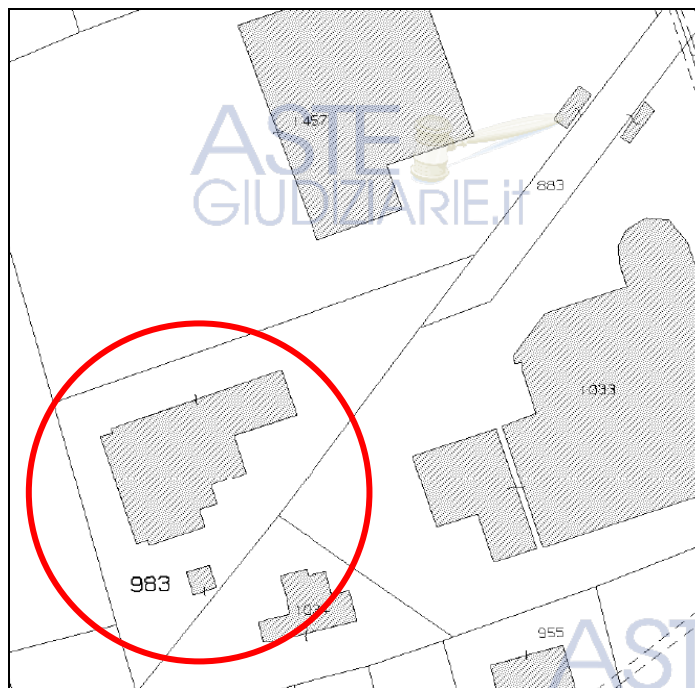
Questi risultano catastalmente intestati alla società eseguita per la quota di 1/1. In merito alla titolarità degli immobili si rileva che la relazione notarile indica le medesime quote di proprietà indicate nelle visure catastali.

Relativamente agli immobili identificati al N.C.E.U. si ribadisce che non è stata riscontrata perfetta rispondenza tra i dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali. Si rileva in particolare che sia l'atto di pignoramento che la nota di trascrizione dello stesso fanno riferimento all'unità immobiliare sita in Carini (PA), in contrada Ciachea s.n.c. identificata al N.C.E.U. al foglio 18, part. 983. Tuttavia

l'immobile, già alla data di deposito dell'atto di pignoramento, ha variato la propria identificazione a seguito di due distinti atti di aggiornamento catastale. In particolare con atto di aggiornamento catastale del 04/08/2011 l'unità immobiliare ha assunto l'identificazione foglio 18, particella 983, sub. 1, mentre con atto di aggiornamento catastale del 27/10/2017, il sub. 1 è stato soppresso costituendo il sub. 2, il sub. 3 ed il sub. 4 (quest'ultimo bene non censibile comune ai sub. 3 e 4). Relativamente alla procedura esecutiva n. 14/2023 R.G.Es. è stata riscontrata perfetta corrispondenza tra i dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali.

Dalle informazioni in atti e da quelle acquisite non risultano procedure di espropriazione per pubblica utilità.

Si riporta di seguito il confronto grafico tra estratto di mappa e foto satellitare (il medesimo confronto è riportato altresì in allegato 2).



Stralcio dell'estratto di mappa catastale



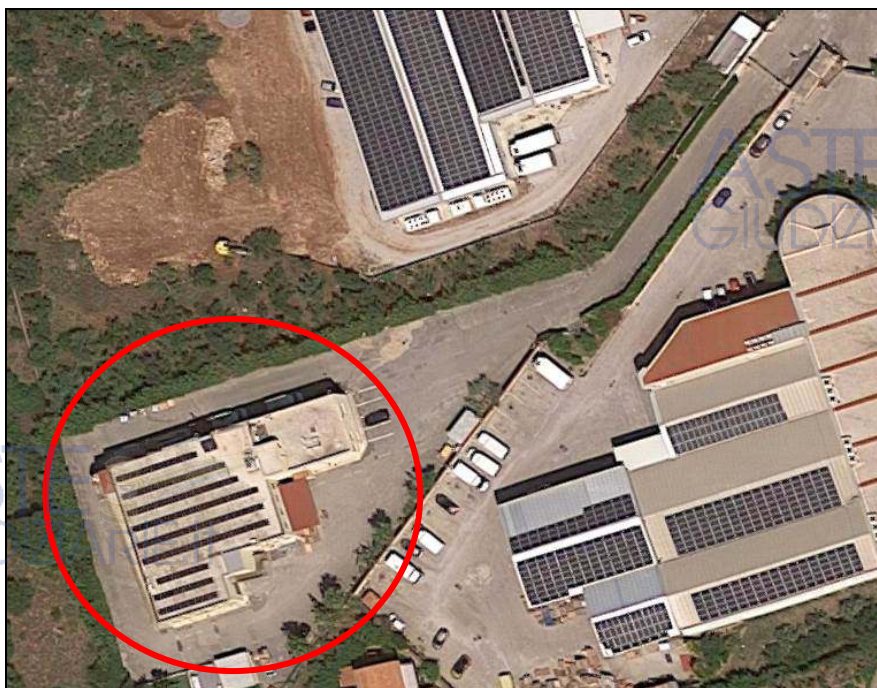


Foto satellitare (fonte Google Maps)

5.2 DESCRIZIONE DEL LOTTO

Il complesso immobiliare è costituito da un edificio principale all'interno del quale insistono i sub. 2 e 3, da un corpo tecnico accessorio (locale idrico – sub. 3) e da una cabina di trasformazione elettrica. Il lotto di terreno su cui sorge il complesso edilizio è composto dalla particella n. 883 di estensione pari a 740 mq e dalla particella n. 983 di estensione catastale complessiva di 3.467 mq (2.550 mq circa al netto dei fabbricati). L'estensione complessiva è pertanto pari a 4.207 mq (di cui 3.290 mq scoperti). Il compendio pignorato presenta accesso in corrispondenza della via Ercole n. 7; tale accesso avviene mediante un ampio cancello scorrevole oltrepassato il quale ci si immette in un vialetto (particella 883) e dunque al piazzale antistante il fabbricato principale.

Il fabbricato principale si compone prevalentemente di una palazzina destinata all'attività direzionale (sub. 2) e di un capannone a due elevazioni fuori terra. Il piano terra del capannone, afferente il sub. 2, presenta al proprio interno una cella frigorifera, ed alcuni locali con destinazione d'uso magazzino (sub. 3), mentre il



primo piano dell'edificio (sub. 3) risulta adibito per lo sviluppo del ciclo di produzione.

La predetta palazzina (sub. 2), utilizzata per le attività d'ufficio, si sviluppa su due elevazioni fuori terra oltre terrazza di copertura. La struttura dell'edificio è di tipo intelaiata in conglomerato cementizio armato, la finitura esterna è realizzata con intonaco e tinteggiatura, mentre la copertura è del tipo piano e praticabile. Accedendo all'interno dell'immobile ci si immette nella sala di ingresso. Da questa è possibile accedere alla reception e, mediante un breve corridoio posto sulla destra, ad un ufficio, una sala riunioni ed un ampio locale dove sono presenti quattro servizi igienici. E' altresì presente un piccolo vano adibito a locale di sgombero. Dalla sala d'ingresso è inoltre possibile accedere alla scala di collegamento con la prima elevazione e la terrazza. Il primo piano dell'edificio è interamente destinato all'attività direzionale. Sono infatti presenti cinque distinte stanze disimpegnate mediante un corridoio, tutte adibite ad ufficio, e due servizi igienici. Come già indicato la terrazza di copertura è del tipo piano e praticabile. Sulla stessa risultano installate alcune macchine esterne per la climatizzazione delle varie stanze.

Le pareti risultano rifinite con intonaco ed idropittura ad eccezione dei servizi igienici che presentano rivestimento parietale con piastrelle di ceramica smaltate. La pavimentazione è realizzata con parquet (o finitura simile - laminato) ad eccezione di quella dei servizi igienici che presentano pavimentazione in ceramica. Le porte interne sono in legno tamburato mentre gli infissi sono in alluminio e vetro.

Il capannone presenta sagoma irregolare in pianta e si sviluppa su due elevazioni fuori terra, presenta struttura in conglomerato cementizio armato, verosimilmente con inserimento di elementi strutturali precompressi, e copertura del tipo piano. Il piano terra dell'edificio si compone di un ampio vano pilastro di forma rettangolare e di un secondo ambiente adibito a magazzino. L'ampio vano pilastro (sub. 2) è accessibile direttamente dal piazzale mediante una saracinesca metallica che permette l'accesso anche a piccoli mezzi di trasporto merci (carrelli elevatori e

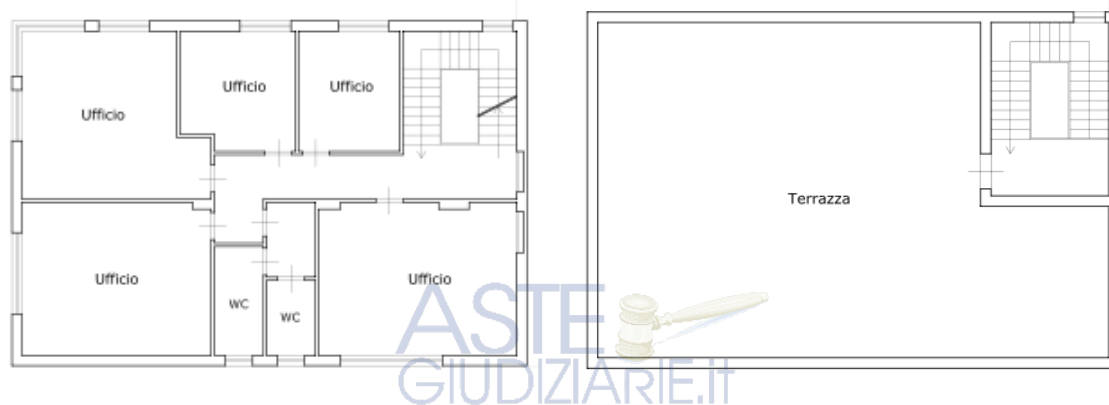


similari). Tra l'ingresso del vano ed il piazzale è interposta una tettoia metallica chiusa su due lati. L'interno del vano risulta interamente rivestito con pannelli coibentati per la conservazione del freddo prodotto dalle macchine di refrigerazione. La rimanente porzione del capannone (sub. 3), adibita a magazzino, presenta accesso direttamente dal piazzale mediante una saracinesca metallica. Al proprio interno è presente un ulteriore vano anch'esso adibito a magazzino. Si rileva che nel corso del sopralluogo non è stato possibile accedere ai predetti ambienti in quanto completamente ingombri di materiale. Il primo piano del capannone (sub. 3) è accessibile mediante una scala metallica esterna ovvero mediante un elevatore, nonché tramite una rampa di accesso carrabile ubicata in corrispondenza del retrospetto. L'intero piano risulta adibito all'espletamento del ciclo produttivo. All'interno del primo piano si è riscontrata la presenza di un ampio ambiente al cui interno risultano installati i vari macchinari necessari per la realizzazione del prodotto, due distinte celle frigorifere mutuamente collegate, due locali di deposito adiacenti alla rampa di accesso al piano e collegati con la sala produzione, nonché una cucina, una sala riunioni, ed i servizi igienici/spogliatoi. A servizio del complesso edilizio è presente inoltre un piccolo corpo di fabbrica, afferente il sub. 3, all'interno del quale risultano installati due serbatoi ed un gruppo di pressurizzazione per la distribuzione idrica, nonché una cabina elettrica di trasformazione in media e bassa tensione. Relativamente agli impianti installati nel complesso edilizio si rimanda alle dichiarazioni di conformità degli stessi allegati alla Segnalazione Certificata di Agibilità del 30/04/2018 (prot. n. 23091/2018). Si riportano di seguito le planimetrie dei luoghi a seguito del rilievo eseguito (le medesime planimetria sono riportate in allegato 2).

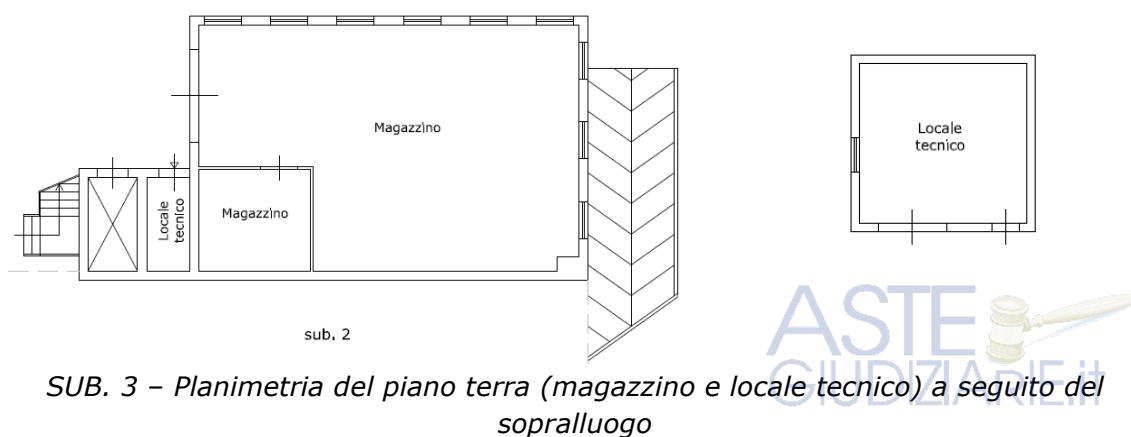




SUB. 2 – Planimetria del piano terra a seguito del sopralluogo



SUB. 2 – Planimetria del primo e della terrazza a seguito del sopralluogo



SUB. 3 – Planimetria del piano terra (magazzino e locale tecnico) a seguito del sopralluogo





SUB. 3 – Planimetria del primo piano a seguito del sopralluogo

Si riportano di seguito alcuni rilievi fotografici dell'unità immobiliare (il rilievo fotografico completo è riportato in allegato 3).



Ingresso al complesso edilizio oggetto di pignoramento dal civico n. 7 di via Ercole

ASTE
GIUDIZIARIE.it





Corte scoperta di accesso agli immobili (sub. 4 – B.C.N.C.)



Area antistante gli immobili oggetto di pignoramento (sub. 4 – B.C.N.C.)



Complesso edilizio oggetto di pignoramento

ASTE
GIUDIZIARIE.it

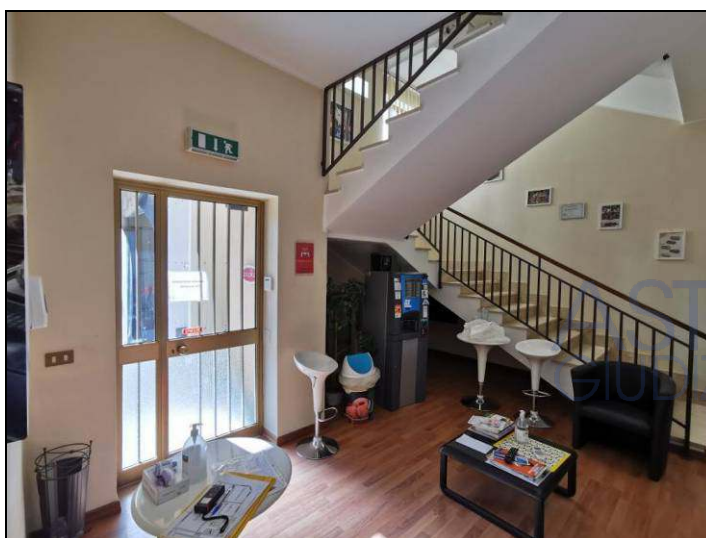




Porzione di fabbricato afferente al sub. 3 con rampa di accesso al primo piano



Porzione di fabbricato afferente al sub. 3 con rampa di accesso al primo piano



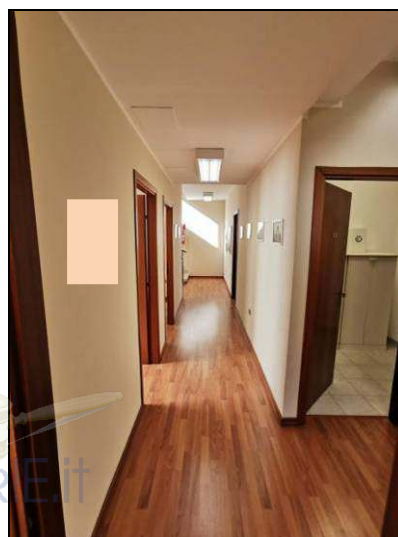
Sala di ingresso della palazzina uffici (sub. 2)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

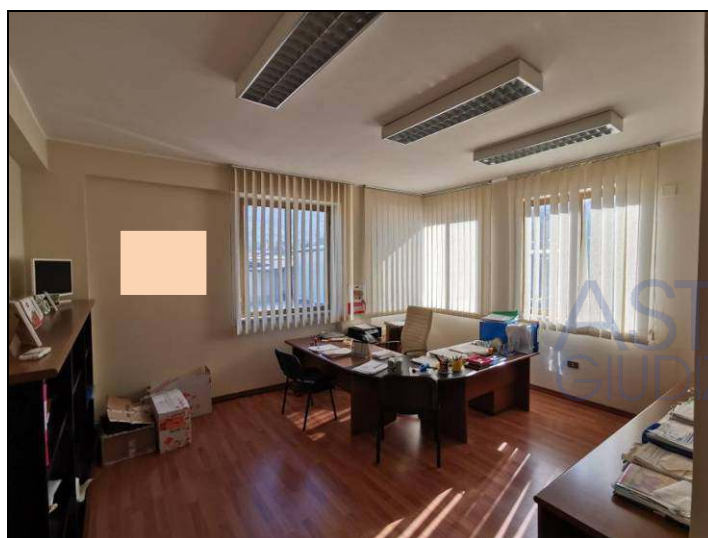




Sala riunioni ubicata al piano terra (sub. 2)



Corridoi di primo piano di accesso a tutti gli uffici e servizi igienici (sub. 2)



Ufficio ubicato al primo piano (sub. 2)

ASTE
GIUDIZIARIE.it





Terrazza della palazzina uffici (sub. 2)



Tettoia di accesso alla cella frigorifera di piano terra (sub. 2)



Interno della cella frigorifera di piano terra (sub. 2)

ASTE
GIUDIZIARIE.it





Locale tecnico (sub. 3)



Magazzino di piano terra e scala di collegamento con il piano primo (sub. 3)



Sala riunioni ubicata al piano primo (sub. 3)

ASTE
GIUDIZIARIE.it





Area produttiva di piano primo (sub. 3)



Cella frigorifera ubicata al primo piano (sub. 3)



Accesso al primo piano mediante rampa carrabile (sub. 3)

ASTE
GIUDIZIARIE.it



5.2.1 ACCESSI E CONFINI

L'edificio è ubicato in via Ercole e presenta accesso dal civico n. 7. Oltrepassato un cancello scorrevole ci si immette in un vialetto pavimentato in conglomerato bituminoso (particella 883 - Catasto Terreni) e da questo alla corte scoperta di pertinenza degli immobili insistenti sulla particella 983 (sub. 4 - bene non censibile comune al sub. 2 e 3).

Il complesso edilizio confina a nord-est con la predetta stradella e nelle restanti direzioni con proprietà aliene.

NORD - EST: via Ercole
 EST: Particella 1033
 SUD: Particella 1034
 OVEST: Particella 623 e 1476
 NORD: Particella 1457

5.2.2 PERTINENZE ED ACCESSORI

Il complesso immobiliare, per caratteristiche e destinazione d'uso, viene considerato nella sua interezza, tuttavia si ritiene opportuno indicare l'estensione delle aree per diversa tipologia di destinazione.

Nello specifico il sub. 2 è costituito da una palazzina uffici, a due elevazioni fuori terra oltre lastrico solare, che insiste su una superficie di circa 155 mq, una cella frigorifera installata all'interno del corpo di fabbrica adiacente alla palazzina uffici che insiste su una superficie di circa 510 mq, nonché una tettoia di accesso alla predetta cella di estensione pari a circa 28 mq.

Il sub. 3 è composto da un magazzino ubicato al piano terra di estensione pari a circa 115 mq, del primo piano adibito ad attività produttiva di estensione pari a circa 630 mq e del locale (piano terra) di estensione pari a circa 28 mq.



Le aree scoperte si estendono complessivamente per circa 3.290 mq, di cui 740 mq afferenti alla particella 883, mentre 2.550 mq afferenti al sub. 4 della particella 983.



5.2.3 DOTAZIONI CONDOMINIALI

Non vi sono dotazioni condominiali in quanto il complesso industriale è di tipo indipendente.



5.2.4 CARATTERISTICHE E DESTINAZIONE DELLA ZONA

L'immobile è ubicato all'interno della zona industriale di Carini. L'accessibilità alla zona è agevole e la tipologia di immobili prevalente è industriale e commerciale. L'area è perfettamente collegata con l'autostrada A29 Palermo – Mazara Del Vallo mediante strade di scorrimento adatte ai mezzi pesanti.

L'immobile è ubicato in zona omogenea "D" ovvero zona destinata all'insediamento di impianti industriali. In generale in tutte le zone D l'edificazione è regolata dalle previsioni del Piano Regolatore predisposto dal Consorzio per l'Area di Sviluppo Industriale di Palermo (all. 4).



5.3 CONGRUITA' CATASTALE

Il complesso edilizio è composto da n. 2 unità immobiliari, con destinazione di tipo industriale, site in Carini (PA) in via Ercole n. 7. Gli immobili sono identificati al N.C.E.U. ed al N.C.T. (visure in all. 2):

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO (N.C.E.U.)						
Foglio	Particella	Sub	Ubicazione	Piano	Categoria	Rendita
18	983	2	Carini (PA), Via Ercole n. 7	T-1-2	D/1	€ 6.020,00
18	983	3		T-1	D/1	€ 7.210,00



NUOVO CATASTO TERRENO (N.C.T.)					
Foglio	Particella	Qualità	Classe	Estensione	R.D. R.A.
18	883	Uliveto	2	740 mq	€ 4,59 € 3,25

e risultano catastalmente intestati alla società esecutata per la quota di 1/1.

Relativamente agli immobili individuati al catasto dei fabbricati risulta che dalla consultazione della visura catastale storica risulta che gli immobili, originariamente, erano identificati al N.C.E.U. al foglio 18, part. 983. Con atto di aggiornamento catastale del 04/08/2011 (prot. n. PA0365608) l'immobile ha assunto l'identificazione foglio 18, particella 983, sub. 1 e con successivo atto di aggiornamento del 25/10/2017 (prot. n. PA0231433) gli immobili hanno assunto l'odierna identificazione costituita dal sub. 2, dal sub. 3 e dal sub. 4 (bene non censibile comune ai sub. 2 e 3).

Alla data del sopralluogo, effettuato in data 11/02/2022, le unità immobiliari si presentavano conformi a quanto rappresentato nelle relative planimetrie catastali ad eccezione della presenza della tettoia antistante le celle frigorifere di piano terra che non risultava rappresentata nella planimetria catastale. Inoltre entrambe le planimetrie sono riportate ad una scala di rappresentazione errata. Infatti sebbene nella planimetria catastale la scala indicata è 1:200 la stessa è rappresentata ad una scala notevolmente inferiore (verosimilmente 1:500).

5.4 STORIA DEL DOMINIO

Dalle relazioni notarili depositate dal creditore precedente risulta che la proprietà del complesso edilizio (sia terreni che fabbricati) è pervenuta alla società esecutata con atto di compravendita al rogito del notaio Maria Antonietta Morici di Palermo (rep. n. 44048) del 02/08/2002, trascritto in data 07/08/2002 ai nn. 31346/24187.

Relativamente agli immobili identificati al N.C.E.U. (foglio 18, particella 983, sub. 2 e 3) risulta inoltre che al dante causa la piena proprietà dell'immobile era pervenuta con atto di compravendita al rogito del notaio Giuseppina Geraci di Catania (rep. n. 18419) del 11/02/1999, trascritto in data 08/03/1999 ai nn. 7811/5814. Si rileva inoltre che il predetto atto risulta rettificato per la presenza di un refuso. L'atto di rettifica risulta trascritto in data 12/06/2002 ai nn. 22480/17312.

Le relazioni notarili coprono il ventennio antecedente la trascrizione di entrambi gli atti di pignoramento.

5.5 REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA

Il complesso immobiliare ricade in zona territoriale omogenea "D" ovvero zona destinata all'insediamento di impianti industriali. In generale in tutte le zone D l'edificazione è regolata dalle previsioni del Piano Regolatore predisposto dal Consorzio per l'Area di Sviluppo Industriale di Palermo (all. 4).

Gli immobili oggetto di pignoramento sono stati edificati con Concessione Edilizia n. 5522 del 15/07/1993 e successiva Concessione Edilizia in variante n. 6183 del 15/12/1997. A conclusione dei lavori, avvenuta con comunicazione del 08/01/1998, il Comune di Carini ha rilasciato il Certificato di Agibilità n. 452 del 25/06/1998.

Con successiva istanza del 21/08/2003 (prot. n. 27380) veniva richiesta l'Autorizzazione Edilizia in Sanatoria ai sensi dell'art. 13 della Legge n. 47/1985 e dell'art. 5 della L.R. n. 37/1985 per *"le variazioni apportate all'interno dell'immobile ... consistenti nella realizzazione di una diversa distribuzione interna, dei corpi tecnici posti all'interno dell'area di pertinenza dello stabilimento e nel cambio di destinazione d'uso"*, nonché *"per la collocazione, all'interno dell'area di pertinenza, di una vasca in vetroresina interrata per lo smaltimento dei reflui in sostituzione dell'attuale sistema di smaltimento mediante condotta di subirrigazione"*. Tali interventi edilizi venivano autorizzati dal Consorzio per l'Area di Sviluppo Industriale di Palermo con Nulla Osta in sanatoria e cambio di destinazione d'uso del



04/11/2003 prot. n. 2660. A conclusione dell'iter autorizzativo veniva inoltre rilasciata l'Autorizzazione di Agibilità provvisoria prot. n. 40262/AP del 02/12/2003. Con comunicazione del 27/10/2006 (prot. n. 43598) veniva inoltre comunicato al Comune di Carini l'esecuzione di opere edili, ai sensi dell'art. 9 della L.R. 37/1985, consistenti in *"lievi modifiche alla distribuzione interna del capannone e precisamente a piano primo all'interno della zona adibita a magazzino, al fine di ottenere una maggiore funzionalità dell'organismo edilizio"*, nonché opere di manutenzione ordinaria.

Con Comunicazione Inizio Lavori Asseverata (C.I.L.A.) del 22/09/2017 (prot. n. 52900/2017) veniva infine comunicato il frazionamento dell'originario stabilimento industriale (sub. 1) in due distinte unità immobiliari (sub. 2 e 3) senza esecuzione di opere edili. Contestualmente l'area scoperta veniva individuata con il sub. 4 – bene non censibile comune ai sub. 2 e 3. Risulta inoltre, per completezza di informazione, che le planimetrie allegate alla predetta pratica edilizia rappresentano la tettoia antistante le celle frigorifere di piano terra.

A conclusione dell'iter edilizio – urbanistico in data 30/04/2018 (prot. n. 23091/2018) la società esecutata trasmetteva al Comune di Carini la Segnalazione Certificata per l'Agibilità (S.C.A.) con la quale venivano dichiarati agibili gli immobili oggetto di pignoramento.

Dal confronto tra lo stato dei luoghi, le planimetrie catastali acquisite dallo scrivente e le planimetrie allegate alla C.I.L.A. del 22/09/2017 risulta una perfetta corrispondenza ad eccezione, come già indicato, della presenza della tettoia antistante le celle frigorifere di piano terra che non risulta rappresentata nella planimetria catastale.

Per l'aggiornamento della planimetria catastale si ritiene necessario procedere alla redazione di un atto di aggiornamento catastale, il cui costo si stima in € 2.000,00 per onorario del professionista ed € 200,00 per diritti catastali.



Si rileva inoltre che il complesso edilizio, dalle informazioni assunte, non risulta dotato di attestato di prestazione energetica, per il rilascio del quale si stimano costi valutabili in complessivi € 1.000,00.

Si rileva, per completezza di informazione, che per il complesso edilizio oggetto di pignoramento è stata rilasciata l'Autorizzazione Sanitaria n. 23 del 11/12/2003 per l'attività di *"deposito di produzione freddo, conservazione e distribuzione di prodotti surgelati e gelati confezionati"*, nonché è stata trasmessa al Comune di Carini, in data 06/11/2007 prot. n. 39579, la Denuncia di Inizio Attività ai sensi dell'art. 2 della L. 662/1996 per la realizzazione di *"un impianto fotovoltaico connesso alla rete BT di Enel S.p.A. installato sul piano di copertura"*, oggi insistente sulla porzione soprastante la cella frigorifera di cui al sub. 2 ed i locali di primo piano di cui al sub. 3.

5.6 STATO DI POSSESSO

Al momento del sopralluogo il sub. 2 ed il sub. 3 risultavano locati ad una società terza rispetto alla procedura esecutiva. Nel corso del sopralluogo del 11/02/2022 è stata acquisita copia dei contratti di locazione.

Il contratto del 01/03/2018, registrato il 28/03/2018 presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territoriale di Bagheria al n. 700 - serie 3T, ha ad oggetto la locazione del sub. 2. Dalle informazioni indicate nel contratto di locazione risulta che lo stesso ha una durata di sei anni con decorrenza dal 01/03/2018, tacitamente rinnovabile per un ulteriore periodo di sei anni. Il canone di locazione è convenuto in € 30.000,00 annui da corrispondere con rate mensili anticipate di € 2.500,00.

Il contratto del 30/12/2017, registrato il 28/03/2018 presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territoriale di Bagheria al n. 116 - serie 3T, ha ad oggetto la locazione del sub. 3. Dalle informazioni indicate nel contratto di locazione risulta che lo stesso ha una durata di sei anni con decorrenza dal 02/01/2018, tacitamente rinnovabile per un ulteriore periodo di sei anni. Il canone di locazione è convenuto in € 26.400,00

annui da corrispondere in sei rate dell'importo di € 4.400,00, secondo il calendario riportato nel contratto stesso.

Nel corso dell'attività peritale è stata altresì acquisita la nota del 21/02/2019 della società conduttrice degli immobili con la quale la stessa chiede alla proprietà una riduzione del canone di locazione. In particolare veniva chiesta la riduzione del canone del sub. 2 da € 30.000,00 ad € 24.000,00 annui, nonché la riduzione del canone del sub. 3 da € 26.400,00 ad € 18.000,00. Con nota del 22/02/2019 la società esecutata ha accettato la richiesta di riduzione del canone a partire dal 01/01/2019. Secondo la documentazione acquisita tale variazione è stata comunicata all'Agenzia delle Entrate in data 06/05/2021.

Sulla scorta di quanto indicato si rileva che entrambi i contratti di locazione sono opponibili alla procedura esecutiva.

Si precisa che detti contratti di locazione non fanno esplicito riferimento alla particella 883 di catasto dei terreni, che tuttavia costituisce l'accesso al corpo di fabbrica.

Al § 5.9.3 è riportata la valutazione circa la congruità del canone di locazione in relazione al valore di stima.

5.7 FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI GRAVANTI SUL BENE

Dalla documentazione in atti e dalle relazioni notarili, nonché da quanto acquisito dallo scrivente, si evincono i seguenti oneri gravanti sul bene.

5.7.1 A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Dagli atti consultati presso il Comune di Carini risulta che l'immobile è ubicato in zona omogenea "D" ovvero zona destinata all'insediamento di impianti industriali. In generale in tutte le zone D l'edificazione è regolata dalle previsioni del Piano Regolatore predisposto dal Consorzio per l'Area di Sviluppo Industriale di Palermo (all. 4). Dalla documentazione in atti e dalla relazione notarile non si evincono altri vincoli ed oneri a carico dell'acquirente.



5.7.2 DA CANCELLARE E/O REGOLARIZZABILI IN SENO ALLA PROCEDURA

Dalla documentazione in atti è stata l'esistenza di:



Iscrizioni ipotecarie:

- 1) Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo, iscritta il 28/02/2007 ai nn. 15159/4102, al rogito del notaio Maria Antonietta Morici di Palermo del 26/02/2007 (rep. n. 48580 - registro n. 10982) in favore del Credito Siciliano S.p.A. gravante sull'originaria unità immobiliare identificata al N.C.E.U. al foglio 18, particella 983 (e di dunque sugli odierni sub. 2 e 3);

A tal proposito si rileva che con il contratto di mutuo fondiario depositato dal creditore precedente è concessa l'iscrizione di ipoteca solamente sull'originaria unità immobiliare identificata al catasto fabbricati al foglio 18, particella 983 e non sulla particella di catasto dei terreni identificata al foglio 18, particella 883.

- 2) Ipoteca giudiziale in forza di Decreto Ingiuntivo, iscritta il 05/08/2020 ai nn. 32213/3108, del Tribunale di Palermo del 15/01/2019 (rep. n. 1423/2019) in favore del Banco BPM S.p.A. gravante sia sull'unità immobiliare identificata al N.C.E.U. al foglio 18, particella 983, sub. 2 e 3 che sull'appezzamento di terreno identificato al foglio 18, particella 883.

Trascrizioni pregiudizievoli:

- 1) Atto di pignoramento, trascritto il 15/01/2021 ai nn. 1730/1374 a favore del Credito Valtellinese S.p.A. gravante sull'originaria unità immobiliare identificata al N.C.E.U. al foglio 18, particella 983 (e di dunque sugli odierni sub. 2 e 3);
- 2) Atto di pignoramento, trascritto il 15/01/2021 ai nn. 1730/1374 a favore di Ortles 21 s.r.l. gravante sull'appezzamento di terreno identificato al foglio 18, particella 883.



Difformità urbanistico-edilizie:

Nessuna difformità riscontrata.

Difformità catastali:

Alla data del sopralluogo le unità immobiliari si presentavano conformi a quanto rappresentato nelle relative planimetrie catastali ad eccezione della presenza della tettoia antistante le celle frigorifere di piano terra che non risulta rappresentata nella planimetria catastale. Inoltre entrambe le planimetrie sono riportate ad una scala di rappresentazione errata. Infatti sebbene nella planimetria catastale la scala indicata è 1:200 la stessa è rappresentata ad una scala notevolmente inferiore (verosimilmente 1:500). Per la regolarizzazione di tali aspetti si ritiene necessario procedere alla redazione di un atto di aggiornamento catastale, il cui costo si stima in € 2.000,00 per onorario del professionista ed € 200,00 per diritti catastali.

5.7.3 BENE RICADENTE SU SUOLO DEMANIALE

Dalla documentazione in atti e da quella acquisita non risulta che il bene ricade su suolo demaniale.

5.7.4 ESISTENZA DI PESI OD ONERI DI ALTRO TIPO

Dalla documentazione in atti e da quella acquisita non risulta l'esistenza di altri pesi od oneri.

5.8 SPESE DI GESTIONE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO

Dalle informazioni acquisite nel corso del sopralluogo svolto risulta che per l'edificio in cui insiste l'unità immobiliare in oggetto non è costituito alcun condominio.

Dalla documentazione in atti e dalle relazioni notarili non si evincono altri procedimenti giudiziari in corso per il lotto.



5.9 PROCESSO DI VALUTAZIONE

Il quesito estimale posto consiste nell'individuazione di quel particolare aspetto economico attribuibile ai beni oggetto di stima che comunemente nella dottrina e nella prassi estimativa si identifica con il loro "più probabile valore di mercato" che rappresenta la stima di quella somma di denaro con la quale, alla data di riferimento della valutazione, un determinato immobile potrebbe essere scambiato, dopo una adeguata fase temporale di commercializzazione, in una libera contrattazione.

5.9.1 CRITERI DI STIMA E METODOLOGIE ESTIMATIVE

In esito alle indagini di mercato all'uopo esperite è emerso che non esiste un significativo mercato immobiliare locale di beni simili a quelli oggetto di stima vista la penuria di transazioni immobiliari inerenti beni analoghi nel locale mercato immobiliare. Tale circostanza implica un'assenza di reperibilità di dati significativi desumibili da contratti di vendita di beni simili a quello di cui trattasi ubicati nella stessa zona in esame od anche in ambiti territoriali a questa assimilabili. Analoghe considerazioni possono formularsi con riferimento ad "offerte di vendita" le quali sono praticamente del tutto assenti nel mercato immobiliare ordinario poiché, in considerazione delle peculiarità espresse dai beni oggetto di stima, eventuali trattative di cessione di diritti reali relative a beni analoghi sono gestite generalmente con modalità riservate.

Si è quindi ritenuto opportuno adottare una metodologia di stima indiretta, che conduce alla stima del bene non attraverso un confronto diretto con il segmento di mercato di interesse bensì indirettamente, ad esempio attraverso l'analisi dei fattori produttivi che concorrono alla produzione del bene, o ancora ponendo in relazione grandezze economiche differenti da quella in stima (reddito e saggio di capitalizzazione) attribuibili al bene per la stima del suo valore di mercato. Sulla scorta di quanto indicato, per la determinazione del più probabile valore di mercato, si è ritenuto opportuno privilegiare un approccio di tipo tecnico quale l'approccio del



costo applicando il criterio definito "valore del costo di riproduzione deprezzato", e ciò al fine di tenere in debito conto la perdita di valore subita dal bene per effetto della sua vetustà nonché della sua obsolescenza tecnica e funzionale.

La metodologia di stima prescelta consiste quindi nella redazione, sulla base dei costi unitari di tipologie edilizie assimilabili, di un computo metrico estimativo che elevi a valore ciascuno di tali fattori, alla stregua di un'operazione immobiliare intrapresa da un promotore che abbia come fine la costruzione di un complesso edilizio equivalente ad uno già esistente ovvero si ricerca il costo attuale che si dovrebbe sostenere per realizzare un complesso edilizio di analoga funzione ed utilità per caratteristiche posizionali, strutturali, tipologiche, consistenza e rifiniture a quello oggetto di perizia adottando le tecniche costruttive e le soluzioni tecnologiche contemporanee. Ciò posto, si espone di seguito quanto prevede lo sviluppo del procedimento estimativo definito a "costo di riproduzione deprezzato".

5.9.2 ESPOSIZIONE DELLA METODOLOGIA DI STIMA ADOTTATA

L'adozione della metodologia estimativa adottata consente di pervenire al più probabile valore venale attribuibile al complesso industriale oggetto di stima (V_M) attraverso la determinazione del suo valore di mercato a nuovo (V_{Mn}) quale somma di tutti i costi dei fattori produttivi necessari a produrlo (costo di produzione) e detraendo la diminuzione di valore (Δ) dovuta all'effetto della vetustà e dell'obsolescenza correlata alla data di riferimento della stima.

L'applicazione metodologica del procedimento per il calcolo del valore di mercato è analiticamente espressa attraverso il seguente algoritmo:

$$V_M = V_{Mn} - \Delta$$

con:

$$V_{Mn} = C_a + C_c + O_f + U_p$$

dove:



V_M	=	Valore venale del complesso edilizio alla data di riferimento;
V_{Mn}	=	Valore venale "a nuovo" del complesso edilizio;
C_a	=	Costo di acquisto dell'area, dato dalla somma dei costi diretti ed indiretti;
C_c	=	Costo di costruzione, equivalente alla sommatoria di tutti i costi diretti ed indiretti sostenuti dal promotore afferenti alla materiale realizzazione del complesso;
O_f	=	Oneri finanziari, consistenti nel costo del denaro che il promotore reperisce presso gli istituti di credito per tutte le necessità di finanziamento dell'operazione (nel caso in argomento si ipotizza un rapporto di indebitamento pari al 50% dell'intero fabbisogno economico);
U_p	=	Utile del promotore costituito dal rendimento complessivo maturato nel tempo di realizzazione dell'operazione su tutti i capitali, propri e di debito (compresi gli oneri finanziari), compresa la remunerazione del rischio d'impresa;
Δ	=	Deprezzamento subito dal bene a causa del deterioramento fisico dovuto all'uso ed al trascorrere del tempo (vetustà), dell'obsolescenza funzionale e dell'eventuale obsolescenza economica (legata alle condizioni esterne sfavorevoli, quali la localizzazione del bene e le condizioni del mercato immobiliare alla data di riferimento della stima).

In particolare, i termini dell'espressione C_a , C_c , O_f , U_p , e Δ possono essere a loro volta ulteriormente esplicitati nel modo seguente:

- $C_a = C_{aa} + O_{aa}$

dove:

C_{aa} rappresenta il costo diretto di acquisto dell'area, ossia il costo da sostenere per acquistare la quantità di terreno necessaria per supportare la realizzazione del manufatto edilizio oggetto di stima;

O_{aa} rappresenta il costo indiretto di acquisto dell'area, riguardante gli oneri fiscali (imposta di registro, ipotecaria e catastale), gli oneri di mediazione, gli oneri per consulenze (urbanistiche, contrattuali, fiscali, legali e tecniche) e gli oneri notarili;

- $C_c = C_{tc} + C_{ic}$

dove:

C_{tc} rappresenta il costo tecnico di costruzione, equivalente alla somma dei costi diretti che un ordinario imprenditore deve sostenere per la costruzione del complesso in trattazione;

C_{ic} rappresenta i costi indiretti di costruzione espressi da:

- Oneri di urbanizzazione (O_{c1}) commisurati all'incidenza delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- Contributo sul costo di costruzione (O_{c2}) calcolati in proporzione al costo di costruzione determinato dal Comune;
- Oneri professionali (O_p) dovuti per lo studio urbanistico, per la progettazione architettonica, strutturale, impiantistica e per quelli legati alla sicurezza, direzione lavori, collaudo, accatastamento, etc.;
- Spese generali (S_g) riferibili alle spese di gestione della struttura tecnica e amministrativa del promotore;
- Spese di commercializzazione (S_c) afferenti alla promozione commerciale del bene.

- $O_f = O_{fa} + O_{fc}$

dove:

O_{fa} oneri finanziari sui costi diretti ed indiretti sostenuti per l'acquisto dell'area;

O_{fc} oneri finanziari sui costi diretti ed indiretti sostenuti per la costruzione del complesso.

- $U_p = U_{pa} + U_{pc}$

dove:

U_{pa} utile del promotore sui costi diretti ed indiretti sostenuti per l'acquisto dell'area;

U_{pc} utile del promotore sui costi diretti ed indiretti sostenuti per la costruzione del complesso edilizio.

- $\Delta = \delta_s + \delta_f + \delta_i$

dove:

δ_s quota di deprezzamento delle strutture;

δ_f quota di deprezzamento delle finiture;

δ_i quota di deprezzamento degli impianti.



Il criterio a "costo di riproduzione deprezzato" si sviluppa attraverso i seguenti passi operativi:

1. definizione della tempistica dell'operazione immobiliare;
2. calcolo delle consistenze;
3. determinazione dei costi diretti ed indiretti inerenti l'acquisizione dell'area sul quale realizzare l'intervento;
4. determinazione dei costi diretti ed indiretti per realizzare l'intervento edilizio;
5. calcolo degli oneri finanziari relativi alla quota parte di capitale impiegato coperta da fonti di finanziamento esterno;
6. individuazione dell'utile del promotore;
7. calcolo del valore a nuovo del compendio edilizio oggetto di perizia;
8. operare il "deprezzamento" del compendio edilizio in relazione all'arco temporale compreso tra la data di ultimazione dello stesso e la data di riferimento della stima tenuto conto dello stato di conservazione, della vetustà e della obsolescenza tecnica e funzionale di esso a tale data;
9. calcolo del valore di mercato del complesso industriale di cui trattasi con riferimento alle condizioni in cui lo stesso si trova alla data di riferimento (valore attuale di mercato).

TEMPISTICA DELL'OPERAZIONE IMMOBILIARE

I termini illustrati nel paragrafo precedente rappresentano, in generale, i fattori produttivi che concorrono a determinare il valore complessivo dell'immobile.

Ciascuno di essi è costituito da un insieme di capitali, erogati o percepiti in tempi diversi dall'imprenditore/promotore, nell'ambito dell'orizzonte temporale complessivo dell'operazione immobiliare, opportunamente riallineati cronologicamente e sommati fra loro.

La tabella che segue riporta, in forma organica e sinottica, l'andamento delle diverse fasi dell'operazione che si ritiene di ipotizzare nel caso in esame:



TEMPISTICA DELL'OPERAZIONE IMMOBILIARE		
analisi di fattibilità e acquisto del suolo	momento iniziale	0
durata del procedimento autorizzativo, amministrativo-urbanistico	$n_1 =$ mesi	9
durata dei lavori fino alla consegna	$n_2 =$ mesi	12
durata del periodo di commercializzazione dell'immobile	$n_3 =$ mesi	9
durata totale dell'operazione	$n = n_1 + n_2 + n_3 =$ mesi	30

Nel caso in esame si è ipotizzato, pertanto, che l'intervento edilizio si completi nell'arco di trenta mesi decorrenti dall'analisi di fattibilità e dall'acquisto del suolo.

Gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria (O_{c1}) ed i contributi sul costo di costruzione (O_{c2}) possono considerarsi erogati al tempo $n=n_1$; di conseguenza i relativi eventuali oneri finanziari vanno calcolati, limitatamente alla quota parte di capitali ipotizzata finanziata, come interessi composti capitalizzati per anni $n = n_2 + n_3$ ovvero pari a 21 mesi;

Per quanto concerne il costo tecnico di costruzione (C_{tc}), gli oneri professionali (O_p), le spese generali (S_g) e le spese di commercializzazione (S_c), nell'ipotesi di pagamenti frazionati e progressivi in favore dell'impresa di costruzione a fronte di stati di avanzamento emessi nel lasso temporale " n_2 " ed in mancanza di un cronoprogramma che preveda la data di emissione dei rispettivi S.A.L. è lecito formulare delle ipotesi semplificative quali:

- l'anticipo iniziale, che può assumersi pari al 30%, verrà erogato al tempo n_1 . La durata da considerare ai fini degli eventuali oneri finanziari è pertanto anni $n = n_2 + n_3$ ovvero pari a 21 mesi;
- l'erogazione residua del 70% dei costi di costruzione mediamente addensato a 2/3 dall'inizio dei lavori cioè al tempo $n_1 + 2/3 n_2$. Ciò in considerazione della circostanza che le opere relativamente più costose (finiture e completamenti impiantistici) si concentrano nella seconda fase dei lavori. La durata da considerare ai fini dei relativi oneri finanziari è quindi anni $n = 1/3 n_2 + n_3$ ovvero pari a 13 mesi).



DETERMINAZIONE DELLE CONSISTENZE DI RIFERIMENTO

Come esposto in precedenza il complesso oggetto della presente perizia si compone di una porzione principale, avente caratteristiche tipiche di un fabbricato di tipo industriale, e di porzioni complementari che presentano caratteristiche prettamente di tipo civile.

Dette porzioni hanno consistenze molto diverse tra di loro. Pertanto, attese le finalità perseguite dal presente elaborato estimale, si assume come riferimento principale (coefficiente di ragguglio posto pari ad 1,00) la porzione maggioritaria che presenta tipologia "industriale" e raggugliare (in termini di costo unitario) le porzioni minoritarie che presentano tipologia "civile". Ciò in quanto questa scelta renderà più agevole il raffronto con il riferimento che si è reperito.

Ciò premesso, le consistenze raggugliate alla quale fare riferimento per la determinazione dei valori di costo da attribuire alle rispettive porzioni di bene sarà espressa dalla somma dei seguenti addendi:

- 1) le consistenze delle porzioni di immobile adibite ad "attività produttiva" (celle frigorifere, magazzini etc.) in considerazione della scelta fatta, vengono raggugliate applicando il coefficiente 1,00;
- 2) tutte le consistenze delle porzioni dell'immobile allocate nei piani terra e primo della palazzina uffici, che presentano caratteristiche di finitura di tipo civile, vengono raggugliate applicando il coefficiente di 1,50 mentre la consistenza del terrazzo di copertura (piano secondo) viene raggugliata applicando il coefficiente di 0,15;
- 3) la consistenza del corpo locale idrico viene raggugliata applicando il coefficiente di 0,75;
- 4) la consistenza della tettoia antistante la cella frigorifera di piano terra viene raggugliata applicando il coefficiente di 0,30;
- 5) la consistenza della corte scoperta, comune alle due unità oggetto di perizia, viene raggugliata applicando il coefficiente di 0,10 ed essa viene attribuita in parti uguali alle stesse.



Tutto quanto sopra esposto viene rappresentato nel seguente prospetto:

		sub. 2	sub. 3	Sup. [mq]	Coeff. [adm]	Sup. Ragg. [mq]
Destinaz. industriale	Capannone (P.T.)	510,00	117,00	627,00	1,00	627,00
	Capannone (P.1)	0,00	628,00	628,00	1,00	628,00
Destinaz. direzionale	Palaz. Uffici (P.T.)	149,00	0,00	149,00	1,50	223,50
	Palaz. Uffici (P.1)	140,50	0,00	140,50	1,50	210,75
Accessori	Locale Idrico	0,00	28,00	28,00	0,75	21,00
	Tettoia	28,00	0,00	28,00	0,30	8,40
	Terrazza	134,50	0,00	134,50	0,15	20,18
	Terreno	-	-	3.290,00	0,10	329,00
totale:						2.067,83
in cifra tonda:						2.060,00

CALCOLO DEI COSTI DIRETTI ED INDIRETTI INERENTI L'ACQUISTO DELL'AREA

Costo diretto di acquisto dell'area (C_{aa})

Nel caso in trattazione in considerazione dell'epoca di realizzazione del complesso di che trattasi nonché della sua ubicazione, il valore di costo del lotto in esame viene determinato avendo a riferimento quanto disposto con Decreto Assessoriale Industria della Regione Siciliana n. 055/Gab del 30/04/2009 con il quale sono stati approvati i prezzi di vendita dei terreni industriali degli agglomerati di pertinenza dei Consorzi A.S.I. ubicati nella Regione Siciliana. In particolare per i lotti ubicati nell'area industriale di Carini è stato fissato il prezzo unitario di € 50,00/mq.

Si ritiene di attribuire detto valore unitario di costo al lotto ove sono ubicate le due unità oggetto della presente perizia quale costo di acquisto dello stesso (C_a).

Oneri indiretti di acquisto dell'area (O_{aa})

Gli oneri indiretti sull'acquisto dell'area vengono distinti in:

- oneri fiscali (imposta di registro pari al 9%);
- oneri per consulenze urbanistiche, contrattuali, fiscali, legali e tecniche (variabili, generalmente, dallo 0,25% all'1% del prezzo d'acquisto);
- oneri notarili (orientativamente circa il 2% del prezzo di acquisto).

Nel caso in trattazione viene determinata un'aliquota complessiva pari al 11,50% del prezzo d'acquisto dell'area. Anche gli oneri per l'acquisto dell'area si suppongono erogati al tempo "T = 0" del processo produttivo.



CALCOLO DEI COSTI DI COSTRUZIONE

Costo tecnico di costruzione (C_{tc})

Il costo di costruzione che un imprenditore ordinario deve sostenere per la realizzazione del complesso in trattazione, si può scomporre nel costo tecnico di costruzione, che rappresenta il costo diretto (C_{tc}), e nei costi indiretti di costruzione C_{ic} .

Il costo tecnico di costruzione (C_{tc}) è costituito dalla somma dei costi occorrenti per realizzare il complesso oggetto di valutazione calcolati tenendo conto delle specifiche caratteristiche in termini di struttura, finiture ed impianti. Per la determinazione di detto costo si è ricorso ai costi parametrici riportati nelle pubblicazioni specializzate disponibili in commercio. In particolare si è fatto richiamo al volume "Prezzi Tipologie Edilizie 2014", edito dal Collegio degli Ingegneri e Architetti di Milano, pubblicato dalla D.E.I. - Roma. In detta pubblicazione sono indicati i costi unitari di costruzione per diverse tipologie edilizie tra i quali anche le tipologie industriali. Nello specifico si è preso in considerazione l'esempio riportato in detta pubblicazione indicato con la sigla "E3" i cui dati vengono assunti come riferimento.

Il relativo valore parametrico viene opportunamente omogeneizzato per renderlo coerente con le caratteristiche espresse dal bene oggetto di valutazione in funzione della localizzazione geografica nonché del contesto ambientale, del tempo di riferimento, della consistenza e del livello qualitativo. Il tutto per rendere compatibile le opere descritte nel citato prezziario, assunte come riferimento, con quelle ipotizzate nella operazione edilizia prevista.



CARATTERISTICHE DELL'OPERA DI RIFERIMENTO						COEFFICIENTI DI OMOGENEIZZAZIONE					COSTO UNITARIO RESO OMOGENEO €/m ²
Fonte	Oggetto	luogo	data	Superficie m ²	costo unitario €/ m ²	ubicazione e contesto	aggiornamento temporale	consistenza	livello qualitativo	coefficiente finale	
DEI E3	Capannone classe 1600 Copertura piana	Nord Italia, accessibilità normale, terreno pianeggiante	2014	1.688	385,00	- 30%	+20%	0%	+25%	+ 15%	442,75

Si adotta pertanto un costo unitario, in cifra tonda, pari a 440,00 €/mq.

Per quanto attiene il costo delle sistemazioni delle aree esterne, facendo riferimento al prezzo prezzario, si è assunto un costo unitario C_{se} pari a 30,00 €/mq.

Si precisa che nella presente perizia di stima non viene incluso né il valore di costo delle celle frigorifere esistenti, né il valore di costo dell'impianto fotovoltaico.

Costi indiretti di costruzione (C_{ic})

In generale gli oneri comunali, gli onorari professionali, le spese generali, le spese di amministrazione e le spese di commercializzazione sono ricavabili dalla consultazione di tabelle, tariffari professionali o da pubblicazioni del settore immobiliare e normalmente adottate nelle stime ovvero da disposizioni comunali per quanto concerne gli oneri.

Nella fattispecie gli oneri comunali sono costituiti dalla somma del contributo sugli oneri di urbanizzazione primaria (O_{c1}) e del contributo sugli oneri di urbanizzazione secondaria (O_{c2}) e sono commisurati all'incidenza delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria. In proposito si richiama quanto disposto dal Consiglio Comunale di Carini, con Delibera n. 71 del 29/03/2019, che ha adeguato gli oneri di urbanizzazione ai sensi dell'art. 34 della L.R. n. 37/85 e ss.mm. In particolare per gli "insediamenti industriali" gli oneri di urbanizzazione, primaria e secondaria, sono stati fissati un importo complessivo di 8,40 €/mq. Altresì nel contesto dello stesso documento è rilevabile che il "costo di costruzione" è stato adeguato ad € 195,33 €/mq. Il contributo sul costo di costruzione è calcolato applicando l'aliquota

(generalmente compresa tra il 5% ed il 10%) e si assume un'aliquota media del 7,50%.

Gli oneri professionali concernono tutti i compensi da liquidarsi ai rispettivi professionisti. Detti oneri sono correlati alle relative parcelle emesse dai rispettivi professionisti per l'espletamento delle proprie attività. Si può ipotizzare una parcella ordinaria calcolata applicando una percentuale d'incidenza sul costo tecnico di costruzione complessivo pari all'8% in cifra tonda.

Le spese generali sono riferibili alle spese di gestione della struttura tecnica ed amministrativa del promotore. Sulla base di analisi desunte da pubblicazioni del settore e normalmente adottate, tali spese vengono stabilite nella misura del 2% del valore del prodotto edilizio finito (costo tecnico di costruzione complessivo) assumendo una distribuzione lineare nell'intero arco temporale.

Ordinariamente l'ammontare delle spese di commercializzazione è determinato percentualmente sul valore del prodotto edilizio. Nel caso in esame, attesa la metodologia adottata, le spese di commercializzazione, relative ai costi di promozione commerciale, possono essere assunte pari all'1% del costo tecnico di costruzione complessivo.

ONERI FINANZIARI

Gli oneri finanziari consistono nel "costo del denaro" che il promotore reperisce presso gli istituti di credito per tutte le necessità di finanziamento dell'operazione immobiliare. Essi vengono calcolati utilizzando un tasso di interesse che rappresenta le condizioni di credito di un promotore immobiliare ordinario e sono legati al tempo medio dell'investimento ed al rischio stesso dell'operazione. Ai fini del computo va ipotizzato un mix di capitale proprio e di capitale preso a prestito (finanziamento) da considerare ottimale per il promotore ordinario. Nel caso in specie si considera che tali capitali siano ripartiti al 50%.

Gli oneri vengono calcolati con riferimento alla tempistica dell'operazione immobiliare e solamente sull'esposizione finanziaria del promotore (debito nei

confronti degli istituti di credito). L'erogazione del credito si ipotizza avvenga all'inizio dell'operazione immobiliare (tempo $t=0$) per la quota parte relativa al costo dell'area, mentre la parte riguardante il costo di costruzione si ipotizza avvenga al tempo $2/3 n_2$ del periodo di realizzazione dell'opera, ovvero al tempo $t=17$ mesi, conseguentemente il relativo indebitamento si protrarrà per un tempo $t=13$ mesi.

Gli oneri finanziari vengono calcolati applicando alla quota parte di capitale preso a prestito la formula dell'interesse composto.

O_{fa} (Oneri finanziari sui costi diretti e indiretti relativi all'Area) = $(Ca) \times dx[(1+r)^{n'} - 1]$

O_{fc} (Oneri finanziari sui costi diretti e indiretti del Fabbricato) = $(Cc) \times dx[(1+r)^{n''} - 1]$

Con riferimento all'attuale situazione bancaria e livello di inflazione, si ritiene di adottare il tasso del 10% in cifra tonda.

Alla luce di quanto sopra esposto sostituendo nell'espressione sopra riportata il valore testé adottato si ricavano i rispettivi oneri finanziari O_{fa} e O_{fc} come riportati, anch'essi, nella tabella allegata in appendice.

UTILE DEL PROMOTORE

Questa voce rappresenta il profitto complessivo che un promotore ordinario ricava dall'impiego di tutti i capitali nell'operazione immobiliare ed assume concretezza nel momento della vendita del prodotto edilizio finito ovvero nel tempo $n = n_1 + n_2 + n_3$.

L'utile del promotore (U_p) può assumersi, nel caso in esame, pari al 10%.

Sostituendo detta percentuale adottata per "l'utile del promotore" nelle rispettive formule si determinano facilmente l'utile del promotore sui costi diretti e indiretti sia dell'area (U_{pa}) che del fabbricato come esposti anch'essi nella tabella allegata in appendice.



5.9.3 VALORE DI RIPRODUZIONE DEL COMPLESSO INDUSTRIALE

VALORE DI RIPRODUZIONE AL NUOVO

Il valore di riproduzione a nuovo del complesso industriale in esame, riferito a data corrente, si ricava sommando tutti i dati tecnico-economici sin qui raccolti.

Essi che vengono esposti nella tabella riepilogativa che segue:

Costi diretti ed indiretti area (Ca)	€ 234.540,25
Costi diretti ed indiretti di costruzione (Cc)	€ 1.139.431,01
Oneri finanziari (Of)	€ 93.521,39
Utile del promotore (Up)	€ 146.749,27
Valore di riproduzione a nuovo (V_n)	€ 1.614.241,92

VALORE DI RIPRODUZIONE DEPREZZATO

Il valore sopra indicato è riferito alle condizioni della struttura oggetto di perizia considerata nello stato di "al nuovo".

Si rende pertanto necessario ricondurre detto valore alle attuali condizioni in cui versa il bene oggetto di stima ovvero occorre operarne un deprezzamento.

Il deprezzamento quantifica la perdita di valore economico di un bene immobiliare nel corso della sua vita utile e può ricondursi alla differenza tra il valore di mercato determinato secondo il costo di costruzione (valore di mercato al nuovo) e il valore economico del bene in un dato momento.

Le "cause" del deprezzamento sono riconducibili al deterioramento fisico dei componenti tecnici dell'edificio (strutture, finiture ed impianti) a causa dell'uso e del trascorrere del tempo (vetustà), all'obsolescenza tecnica e funzionale dovuta all'incapacità dell'edificio di assolvere le proprie funzioni in maniera costantemente efficace ed efficiente, nonché all'obsolescenza economica in conseguenza di condizioni esterne sfavorevoli, correlate sia alla localizzazione del bene che, più in generale, alle eventuali variazioni negative delle condizioni di mercato rispetto

all'epoca di riferimento della stima. Nel caso in trattazione non si rilevano possibili fonti di obsolescenza tecnica, funzionale ed economica.

Sulla scorta di quanto indicato il costo "a nuovo" viene ridotto di una quantità corrispondente al costo necessario per eliminare il logorio dovuto agli anni di vita fisica d'esercizio dell'immobile, le diminuzioni di potenzialità produttiva dovute al superamento tecnologico ed all'eventuale cattivo stato di manutenzione che l'immobile ha accumulato alla data corrente. Detta entità economica (deprezzamento) viene comunemente determinata, per via sintetica, con l'applicazione di opportuni coefficienti di riduzione.

La metodologia comunemente adottata per determinare il deprezzamento fisico è quella cosiddetta "della scomposizione" che consiste nel ricercare il deprezzamento accumulato dal bene produttivo (immobile), durante il trascorrere della sua vita economica, attraverso la somma dei deprezzamenti accumulati da ciascuna categoria (o componente) dell'immobile, applicando ad ognuna di esse la formula empirica di seguito riportata elaborata dall'U.E.E.C. (Unione Europea degli Esperti Contabili):

$$K = \left[\frac{(A_i + 20)^2}{140} - 2,86 \right] * Y_i$$

nella quale:

Y_i rappresenta l'incidenza percentuale del costo della i -esima categoria di opera rispetto all'intero "costo di costruzione a nuovo" della struttura, dove per ogni categoria di componente edilizio:

A_i rappresenta i punti percentuali di vita economica già trascorsa della componente i -esima del bene ovvero è la relativa percentuale moltiplicata per 100;

Nel caso in trattazione la durata della vita utile del complesso industriale oggetto di stima, da intendersi come numero di anni necessario perché le opere di ciascuna macrocategoria necessitino di un integrale rifacimento ovvero, nel caso delle strutture, di lavori di consolidamento e/o ripristino del costo comparabile con quello



della costruzione ex novo, convenzionalmente si fissano in 100 anni per le strutture, 30 anni per gli impianti e 20 anni per le finiture.

Anche per il calcolo dell'incidenza del costo di ciascuna macrocategoria di opere sul costo di costruzione a nuovo complessivo della struttura edilizia oggetto di stima si è fatto riferimento al citato prezziario DEI 2014 che riporta, anche, le incidenze percentuali di ogni singola categoria di opera. Attribuendo la percentuale di ogni categoria di opera alla rispettiva macrocategoria si è ottenuto:

- Percentuale incidenza strutture (quota arrotondata): 71%
- Percentuale incidenza impianti (quota arrotondata): 17%
- Percentuale incidenza finiture (quota arrotondata): 12%

Tenuto conto che il complesso industriale è stato originariamente edificato con Licenza Edilizia del 1993 (anno di riferimento per vetustà delle strutture), è stato oggetto di opere di manutenzione straordinaria nel 2003 (anno di riferimento per vetustà impiantistica) e di manutenzione ordinaria nel 2006 (anno di riferimento per vetustà finiture), applicando la formula dell'U.E.E.C. prima richiamata si sono calcolate le rispettive quote di deprezzamento delle tre macrocategorie individuate. Il coefficiente complessivo di deprezzamento è risultato pari a 32,34 %.

Applicando tale percentuale di deprezzamento complessivo alla sola quota del valore di riproduzione a nuovo del "fabbricato" industriale (V_{nf}) oggetto della presente perizia si è pervenuti al suo valore ricercato. Il tutto come esposto nella tabella di seguito riportata:

DEPREZZAMENTO		Vita utile (anni)	età t (anni)	A=t/n %	incid. γ	d %	valori €
quota deprezzamento strutture	$ds = [(As + 20)^2/140 - 2,86] \gamma_s$	100	30	30%	71%	10,65%	
quota deprezzamento impianti	$df = [(Af + 20)^2/140 - 2,86] \gamma_f$	20	20	100%	17%	17,00%	
quota deprezzamento finiture	$di = [(Ai + 20)^2/140 - 2,86] \gamma_i$	30	17	57%	12%	4,69%	
quota deprezzamento totale	$dtot = S [(Ai + 20)^2/140 - 2,86] \gamma_i$					32,34%	
Valore di riproduzione Area	$Va = (Ca+Ofa+Upa)$						€ 292.702,08
Valore di riproduzione a nuovo Fabbricato	$Vnf = (Cc+Ofc+Upc)$						€ 1.321.539,84



VALORE DI RIPRODUZIONE A NUOVO	€ 1.614.241,92
Deprezzamento complessivo	- € 427.417,45
valore di riproduzione deprezzato [$V_M = V_a + V_{nf} - D$]	€ 1.186.824,47
VALORE DI RIPRODUZIONE DEPREZZATO IN CIFRA TONDA.	€ 1.187.000,00

Per completezza di informazione tutti gli elementi di calcoli ed i relativi conteggi sono esposti nella tabella allegata.

5.10 PROCESSO DI VALUTAZIONE

Sulla scorta della documentazione in atti e di quella acquisita, del sopralluogo effettuati e dei calcoli eseguiti in studio, riportati in allegato 3, si è determinato in € 1.187.000,00. Tale valore deve essere decurtato dei costi necessari per l'aggiornamento della planimetria catastale e la redazione dell'attestato di prestazione energetica pertanto il valore, già arrotondato, dell'immobile viene stimato in:

€ 1.184.000,00 (unmilionecentottantaquattromila/00).

Sulla scorta di quanto espressamente richiesto nel decreto di nomina, il prezzo a base d'asta viene determinato nella misura 90% del valore stimato (riduzione pari al 10%), pertanto il valore a base d'asta, già arrotondato, risulta pari a:

€ 1.066.000,00 (unmilionesessantaseimila/00).

Al fine di valutare la congruità del canone di locazione indicato nel contratto del 01/03/2018 (registrato il 28/03/2018 e relativo al sub. 2) e del 30/12/2017 (registrato il 28/03/2018 e relativo al sub. 3), nonché del canone di locazione ridotto a seguito dell'accordo tra locatore e conduttore si è ritenuto opportuno applicare il metodo di capitalizzazione dei redditi. Tale metodo viene usualmente utilizzato per convertire il reddito di un immobile nel valore di stima. Prescindendo dalle considerazioni finanziarie, tale metodo risulta di semplice esecuzione e di

immediata applicazione. Si precisa che tale valutazione viene estesa anche all'appezzamento di terreno individuata dalla particella 883, sebbene i predetti contratti non ne facciano esplicito riferimento.

Il metodo prevede, nella sua formulazione diretta, che per ricavare il valore di stima occorre dividere il reddito prodotto dall'immobile per il saggio di capitalizzazione, oppure moltiplicarlo per un fattore, detto *gross rent multiplier*, che rappresenta di quante volte il valore del capitale è maggiore di quello del reddito (usato maggiormente nei paesi anglosassoni).

Il metodo di capitalizzazione dei redditi è espresso dalla seguente equazione:

$$\text{Valore di stima} = \text{Canone di locazione} \div \text{Saggio di capitalizzazione}$$

Essendo stato calcolato il valore di stima, pari ad € 1.184.000,00, ed essendo noto il canone di locazione complessivo, pari ad € 56.400,00 per i contratti di locazione ovvero pari ad € 42.000,00 secondo quanto successivamente concordato, è possibile calcolare il saggio di capitalizzazione secondo la seguente equazione:

$$\text{Saggio di capitalizzazione} = \text{Canone di locazione} \div \text{Valore di stima}$$

Il saggio di capitalizzazione è in generale variabile nell'intorno del 4% ± 1%.

Per i contratti di locazione registrati il 28/03/2018 risulta:

$$\text{Saggio di capitalizzazione} = € 56.400,00 \div € 1.184.000,00 = 0,0476 = 4,76\%$$

Per la riduzione del canone di locazione del 21/02/2019 risulta:

$$\text{Saggio di capitalizzazione} = € 42.000,00 \div € 1.184.000,00 = 0,0355 = 3,55\%$$

Sulla scorta di quanto indicato sia il canone di locazione relativo ai contratti registrati il 28/03/2018 che quello ridotto risultano congrui.

Tenuto conto del fatto che il complesso immobiliare in argomento risulta già suddiviso in due unità immobiliari di valore equiparabile si ritiene che un'ulteriore suddivisione delle unità immobiliari possa apportare nocumento al valore complessivo dei beni.

6. SCHEDA RIASSUNTIVA

LOTTO UNICO

Ubicazione: Carini (PA), via Ercole n. 7

Tipologia: Opificio – Complesso Industriale

Piano: Piano terra, primo e secondo

Dati catastali: N.C.E.U. Foglio: 18 Particella: 983 Sub: 2 – 3
 N.C.T. Foglio: 18 Particella: 883

Stato: Normale

Titoli abilitativi: Concessione Edilizia n. 5522 del 15/07/1993
 Concessione Edilizia n. 6182 del 15/12/1997
 N.O. in sanatoria prot. n. 2660 del 04/11/2003 per cambio di destinazione d'uso
 C.I.L.A. prot. n. 52900 del 22/09/2017 per frazionamento

Agibilità: Certificato del 25/06/1998, prot. n. 452
 Certificato provvisorio del 02/12/2003, prot. n. 40262/AP
 S.C.A. del 30/04/2018, prot. n. 23091

Quota: 1/1

Valore stimato: € 1.184.000,00

Valore a base d'asta: € 1.066.000,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



7. INDICE DEGLI ALLEGATI

Allegato 1 – Incarico ed attività peritale

Allegato 2 – Visure, planimetrie e confronti (documentazione catastale e grafici redatti dall'esperto)

Allegato 3 – Rilievi fotografici

Allegato 4 – Documentazione prodotta e/o acquisita

Il sottoscritto ritiene, con la presente relazione, di avere assolto l'incarico ricevuto e, ringraziando per la fiducia, rimane a disposizione del Sig. Giudice dell'Esecuzione per qualsiasi chiarimento.

Palermo, 21/03/2023

Ing. Claudio Pollaci

