

Al curatore per il parere motivato

Il GD

dott. Daniele Carlo Madia

TRIBUNALE DI MESSINA – FALLIMENTO [REDACTED] N.6 DEL 2014 LOTTO 1

21/09/2018

STIMA BENI IMMOBILI SANTA AGATA DI MILITELLO – PIAZZA CAPITA

**TRIBUNALE DI MESSINA**

**FALLIMENTO [REDACTED]**

**N. 6 DEL 2014 R.G.F.**

**GIUDICE DELEGATO  
Dott. Daniele Carlo Madia**

**CURATELA FALLIMENTARE  
Avv.to Letterio Arena  
Dott.ssa Maria Speciale**

**STIMA - LOTTO 01**

**IMMOBILE SITO IN S.AGATA MILITELLO (ME)**

**PIAZZA CAPITA**

## INDICE

<b>1. LOTTO 1 - BENI IMMOBILI A PIAZZA CAPITA – SANT’AGATA DI MILITELLO</b> .....	<b>3</b>
1.1. PREMESSA .....	3
1.2. BENI IMMOBILI DA STIMARE .....	3
1.3. SINTESI DELLE PRECEDENTI PERIZIE DI STIMA.....	4
1.3.1 SINTESI DELLA PERIZIA DI STIMA ALLEGATA ALLA PROPOSTA DI CONCORDATO .....	4
1.3.2 SINTESI DI PERIZIA DI STIMA DEL CONSULENTE TECNICO D’UFFICIO DOTT. ING. DOMENICO MANGANO .....	7
1.4. DESCRIZIONE DEI BENI DEL LOTTO 1 .....	9
1.4.1. IDENTIFICAZIONE CATASTALE.....	11
1.4.2. DESTINAZIONE URBANISTICA .....	12
1.4.3. STATO DI POSSESSO .....	13
1.4.4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....	13
1.4.5. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI .....	19
✓ Attuali Proprietari.....	19
✓ Precedenti Proprietari.....	19
1.4.6. PRATICHE EDILIZIE .....	20
1.4.7. CONFORMITA’ URBANISTICA – CATASTALE .....	21
1.4.8. CONSIDERAZIONI DI SINTESI IN RIFERIMENTO ALLE CRITICITA’ E ALLA SITUAZIONE DI FATTO RISCONTRATA .....	25
<b>2. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO 01</b> .....	<b>27</b>
2.1. CRITERIO DI STIMA.....	27
2.1.1. ASPETTI ECONOMICI E PROCEDIMENTI ESTIMATIVI - GENERALITÀ .....	27
2.1.2. LA METODOLOGIA VALUTATIVA ADOTTATA .....	27
<b>Procedimento diretto o sintetico per punti di merito</b> .....	28
<b>Procedimento indiretto o analitico</b> .....	38
2.2. CALCOLO DELLA CONSISTENZA.....	39
2.2.1. PREMESSA .....	39
2.3. RISULTANZE STIMA LOTTO 1 .....	44
2.3.1. RISULTANZE STIMA CON METODO SINTETICO DEI PUNTI DI MERITO .....	44
2.3.2. RISULTANZE STIMA A CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO .....	44
2.3.3. VALORE DI MERCATO DEL LOTTO 1.....	45
<b>3. CONCLUSIONI</b> .....	<b>47</b>
<b>ALL. 1 - ORDINANZA DI NOMINA</b> .....	<b>48</b>
<b>ALL. 2 - ELENCO ALLEGATI</b> .....	<b>49</b>



## 1. LOTTO 1 - BENI IMMOBILI A PIAZZA CAPITA – SANT'AGATA DI MILITELLO

### 1.1. PREMESSA

In data 08.11.2015, il Giudice Delegato del Tribunale di Messina – Seconda sezione Civile – Ufficio Fallimenti, Dott Ugo Scavuzzo, esaminati gli atti del fallimento [REDACTED] spa n. 6 del 2014 R.G.F. e letta l'istanza del Curatore Fallimentare del 05.11.2015, ha autorizzato la curatela a conferire incarico allo stimatore ing. Giovanna Baratta, con studio in Messina in via Consolare Pompea n. 1 e iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Messina al n. 1751.

### 1.2. BENI IMMOBILI DA STIMARE

Il Cancelliere del Tribunale, dott. Giuseppe Monforte, ha redatto l'inventario dei beni di cui è proprietaria la società [REDACTED] oggetto del fallimento.

Nella presente relazione si effettuerà la stima degli immobili siti in Sant'Agata di Militello a Piazza Capita e sarà indicato come Lotto n.1.

Il sopralluogo è stato effettuato il 20 febbraio 2016 alla presenza della scrivente perito/estimatore, del Curatore Fallimentare d.ssa Maria Speciale, del Cancelliere dott. Giuseppe Monforte, e del signor [REDACTED] di legale rappresentante della società fallita.



CTU dott. ing. Giovanna Baratta – via Consolare Pompea, n.1 – Messina – tel. 090.358616

### 1.3. SINTESI DELLE PRECEDENTI PERIZIE DI STIMA

#### 1.3.1 SINTESI DELLA PERIZIA DI STIMA ALLEGATA ALLA PROPOSTA DI CONCORDATO

I beni oggetto di stima si trovano in Sant'Agata Militello sono stati stimati dall'Arch. Armao Rosario iscritto all'Albo degli Architetti della provincia di Messina al n.1308, nel proprio elaborato denominato "all.4a Perizia immobile P.ZZA CAPITA" ed allegato alla proposta di concordato.

Dalla lettura della stima emergono i seguenti dati salienti:

#### "DESCRIZIONE SOMMARIA:

*I beni in oggetto fanno parte di un fabbricato di tipo civile ubicato in una zona urbanizzata ed edificata con tipologia edilizia di tipo residenziale. Le unità immobiliari sono ubicate al piano seminterrato e al piano terra del fabbricato e individuate al NCEU al foglio di mappa n. 7 con la part. 705 - Sub. 12 al piano seminterrato e Sub. 2 al piano terra, con estensione catastale di mq. 176 sub. 12 e mq 392 sub. 2; l'intero fabbricato ha una struttura portante in c.a. con tamponatura perimetrale in mattoni forati.*

#### CARATTERISTICHE DESCRITTIVE:

*Intero fabbricato (un piano seminterrato e tre piani fuori terra): Anno di costruzione 1987. Il piano seminterrato adibito a magazzino ha una superficie inferiore rispetto al piano terra (Mq 198,00) e vi si accede dalla piazza antistante da una rampa carrabile il cui ingresso è sullo stesso lato dell'ingresso al piano terra. Gli interni sono rifiniti e completi di impianti idrici ed elettrici di illuminazione. Il piano terra ha una superficie commerciale di mq 457,00 ed è adibito a supermercato con entrata ed uscita sull'antistante piazza. Ha una posizione sopraelevata rispetto al piano stradale per cui potrebbe essere definito quale piano rialzato.*

*AREE ESTERNE: Le aree esterne adibite a parcheggio sono incomplete nelle rifiniture e degradate dall'incuria.*

#### PERTINENZE:

*Rientrano nelle pertinenze le aree esterne ed i balconi mq 73,00.*

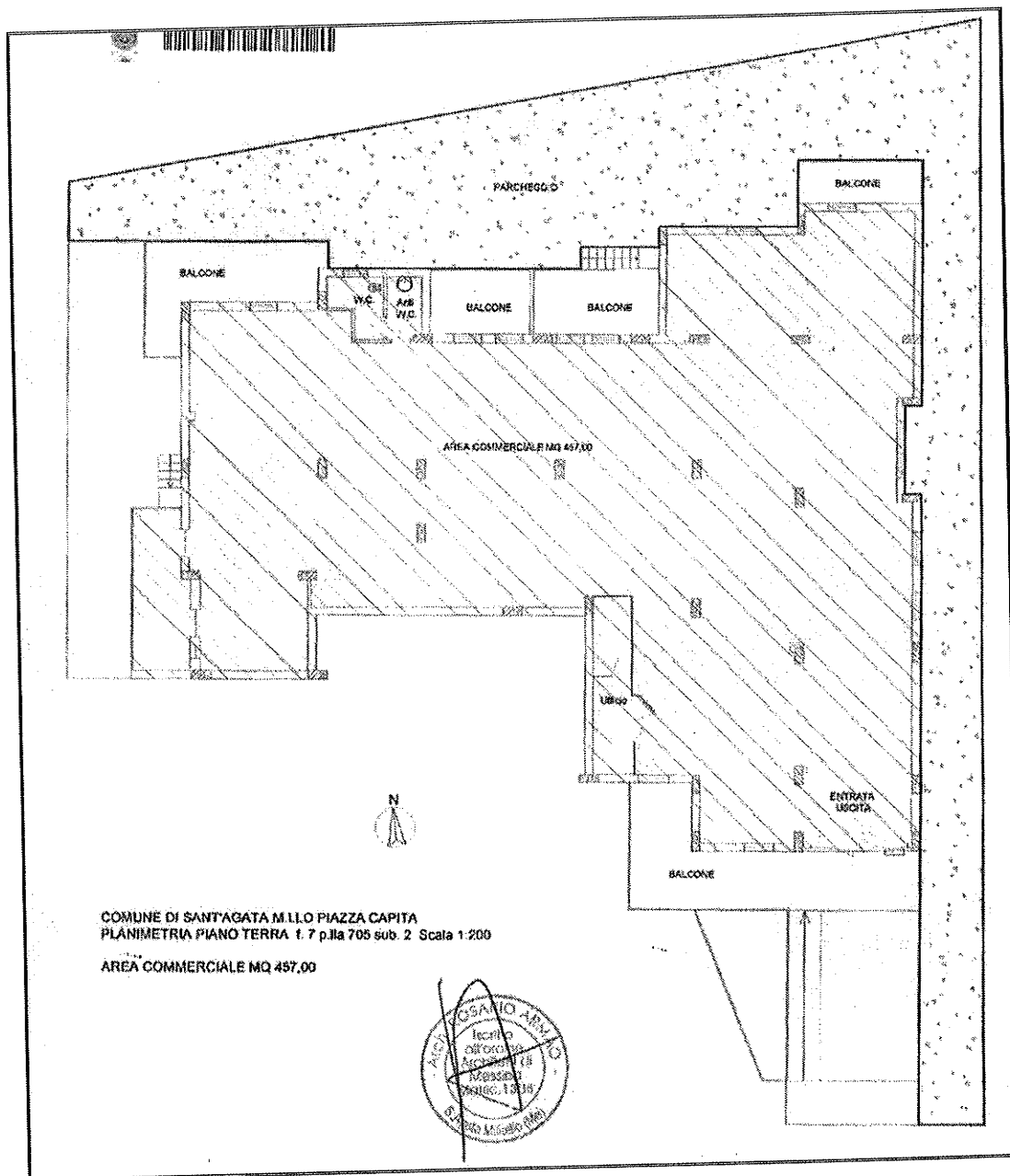


Figura – Planimetria piano terra.

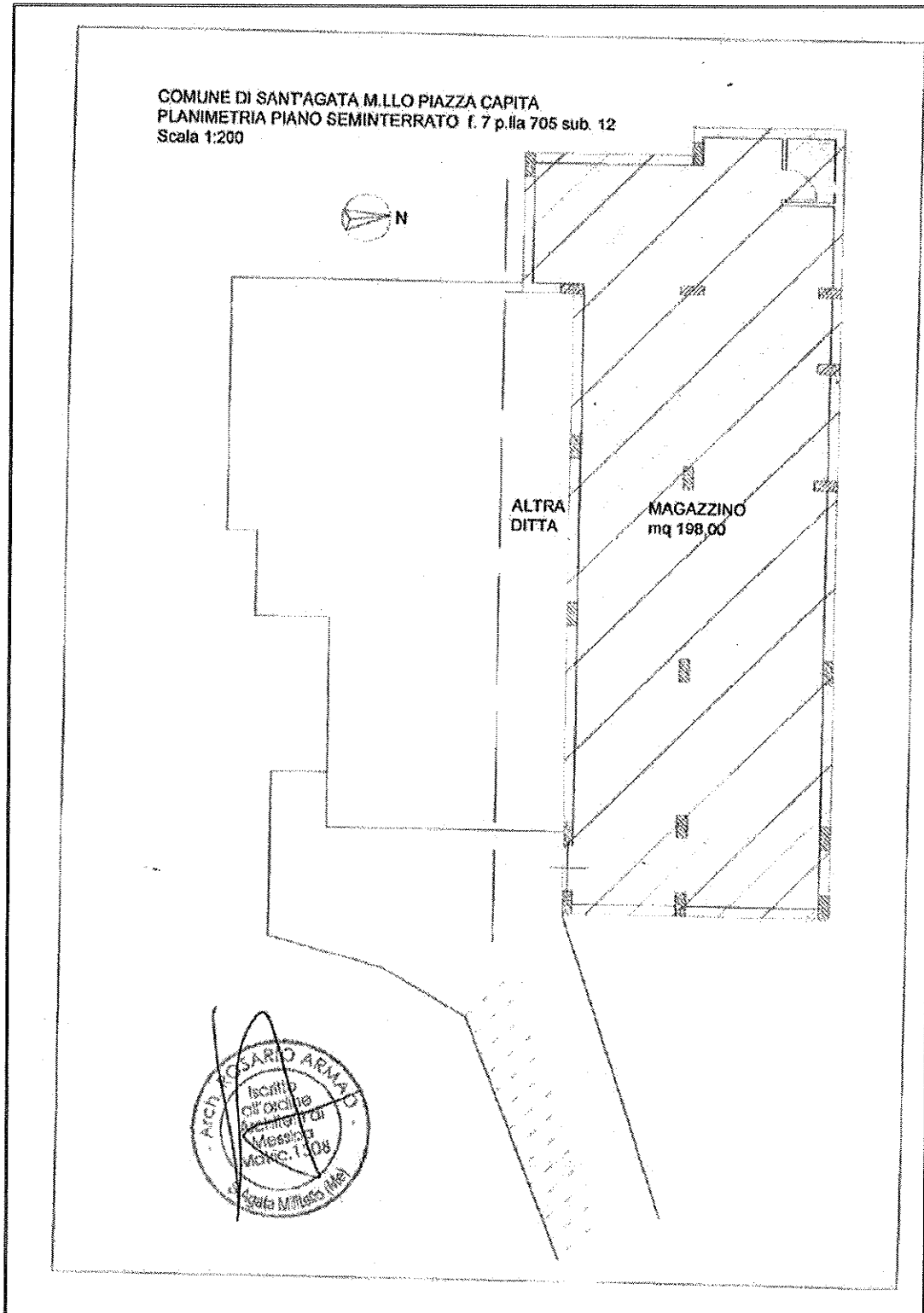


Figura – Planimetria piano seminterrato.

**SUPERFICIE TOTALE COMPUTABILE AI FINI DELLA PRESENTE PERIZIA:**

Immobili al piano seminterrato ed al piano terra mq 198,00 + mq 73,00 + mq 457,00;

**ALTRE INFORMAZIONI:**

In generale la struttura risulta essere in buone condizioni. Inoltre la zona ha ottime condizioni edificatorie date dalla zonizzazione del nuovo PRG del comune di Sant'Agata Militello e di accessibilità;

**VALORE FINALE:**

Si adotta il criterio del più probabile valore di mercato, che esprime un rapporto di equivalenza tra una quantità di moneta e un determinato bene, funzione della domanda e dell'offerta del bene sul mercato. ....Secondo le precedenti considerazioni si raggiunge un valore di stima degli immobili: €/mq 1.550,00 per il piano terra e di €/mq 750,00 per il piano seminterrato e balconi.

**STIMA DEL VALORE DEI BENI**

Piano Seminterrato mq (198,00 + 73,00) x €/mq 750,00 = .....€ 203.250,00

Piano Terra mq 457,00 x €/mq 1.550,00 = ..... € 708.350,00

TOTALE ..... € 911.600,00

**VALORE FINALE (con opportuno arrotondamento) € 900.000,00**

**1.3.2 SINTESI DI PERIZIA DI STIMA DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO  
DOTT. ING. DOMENICO MANGANO**

Il CTU, (nominato dal Giudice dott.ssa Ivana Acacia), ing. Domenico Mangano, nella procedura n.ro 13/2012, in riferimento al concordato preventivo della società [REDACTED] in liquidazione ha stimato il bene in oggetto al lotto 1 e così riporta:

*"Il lotto numero 01 è costituito da due immobili facenti parte di un edificio il cui ingresso principale si trova su Piazza Capita nel comune di S.Agata Militello (Me). La scelta di costituire un lotto formato da due immobili contigui scaturisce dalla loro destinazione d'uso, ossia locale commerciale al piano rialzato e magazzino al seminterrato non*

collegato al supermercato”.

E al paragrafo 5.5 della sua relazione dal titolo “Valore del lotto “ riporta le seguenti conclusioni:

“Sulla base delle considerazioni effettuate si ottiene quanto segue:

Destinazione	Superficie Commerciale(mq)	Valore Unitario (€/mq)	Valore Complessivo
Locale adibito alla vendita	440	1330,56	€ 585 446
Locale adibito a deposito	49	1330,56	€ 65 197
Pertinenze	14,8	1330,56	€ 19 692
<b>Totale</b>	<b>503,8</b>		<b>€ 670 336</b>

“Inoltre considerando quanto detto nel paragrafo relativo alla conformità urbanistica catastale si ritiene opportuno considerare in via cautelativa una cifra per spese pari a € 20.000.

**Fatte queste considerazioni si ritiene che il più probabile valore di mercato del lotto 01 sia pari a € 650.000”**

Inoltre con nota del 29/07/2013, consegnata brevi manu all'Avvocato Valentina Matta, l'ing. Domenico Mangano ha richiesto e ottenuto della documentazione integrativa riguardante l'immobile oggetto di stima ed in particolare:

- documentazione relativa alla progettazione (anche su supporto informatico), concessione edilizia, agibilità e tutti gli altri documenti che possono essere utili a definire le eventuali problematiche urbanistiche.



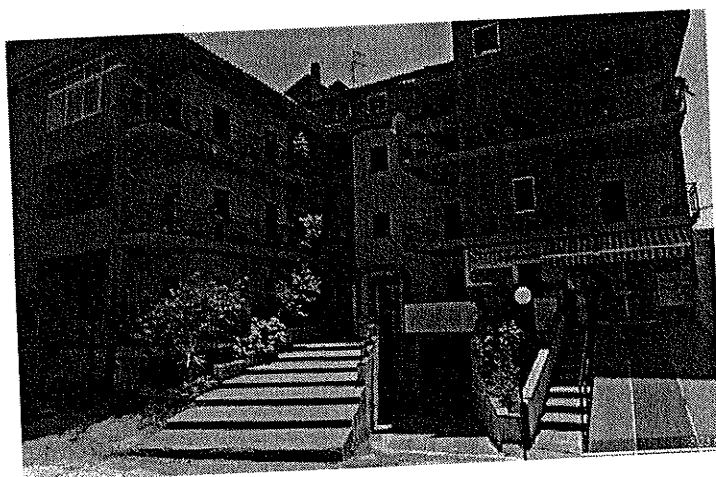
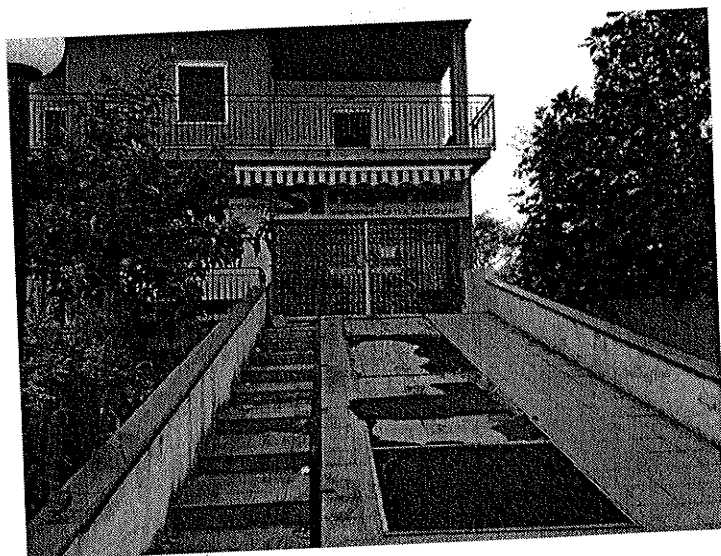


#### 1.4. DESCRIZIONE DEI BENI DEL LOTTO 1

La stima ha come oggetto la valutazione di due beni immobili ubicati in un edificio a tre elevazioni fuori terra oltre piano seminterrato con ingresso principale su piazza Capita nel centro abitato di Sant'Agata di Militello. **AII.DG.1- AII.DG.2- AII.DG.3**. L'intero fabbricato è stato costruito alla fine degli anni '80 ed ha una struttura portante in c.a., gli interni sono rifiniti e completi di impianti idrici ed elettrici. Le aree esterne adibite a parcheggio sono incomplete nelle rifiniture e in pessimo stato di manutenzione. Tali aree non sono di proprietà esclusiva.

Gli immobili oggetto di stima si trovano al piano terra rialzato e al piano seminterrato, quello a piano terra rialzato è adibito a supermercato con i relativi balconi che ne costituiscono pertinenze, quello a piano seminterrato è adibito a deposito. L'ingresso al supermercato avviene tramite una scalinata prospiciente sulla piazza e al locale deposito posto al piano seminterrato si accede direttamente dalla piazza antistante per mezzo di una rampa carrabile.

Si è ritenuto opportuno considerare i due immobili facenti parte di un unico lotto per la loro destinazione d'uso, infatti il locale a piano rialzato ha uso commerciale e quello al piano seminterrato è adibito a magazzino anche se non collegato al locale ad uso commerciale.



Il primo, cioè l'immobile al piano terra rialzato adibito a supermercato ha una superficie di vendita di circa 440 mq., inoltre i balconi (pertinenze) hanno una superficie complessiva di circa 74 mq. **AII.DG.6.** Tale immobile adibito a supermercato è in buono stato di conservazione. vedi **AII.DF.1**

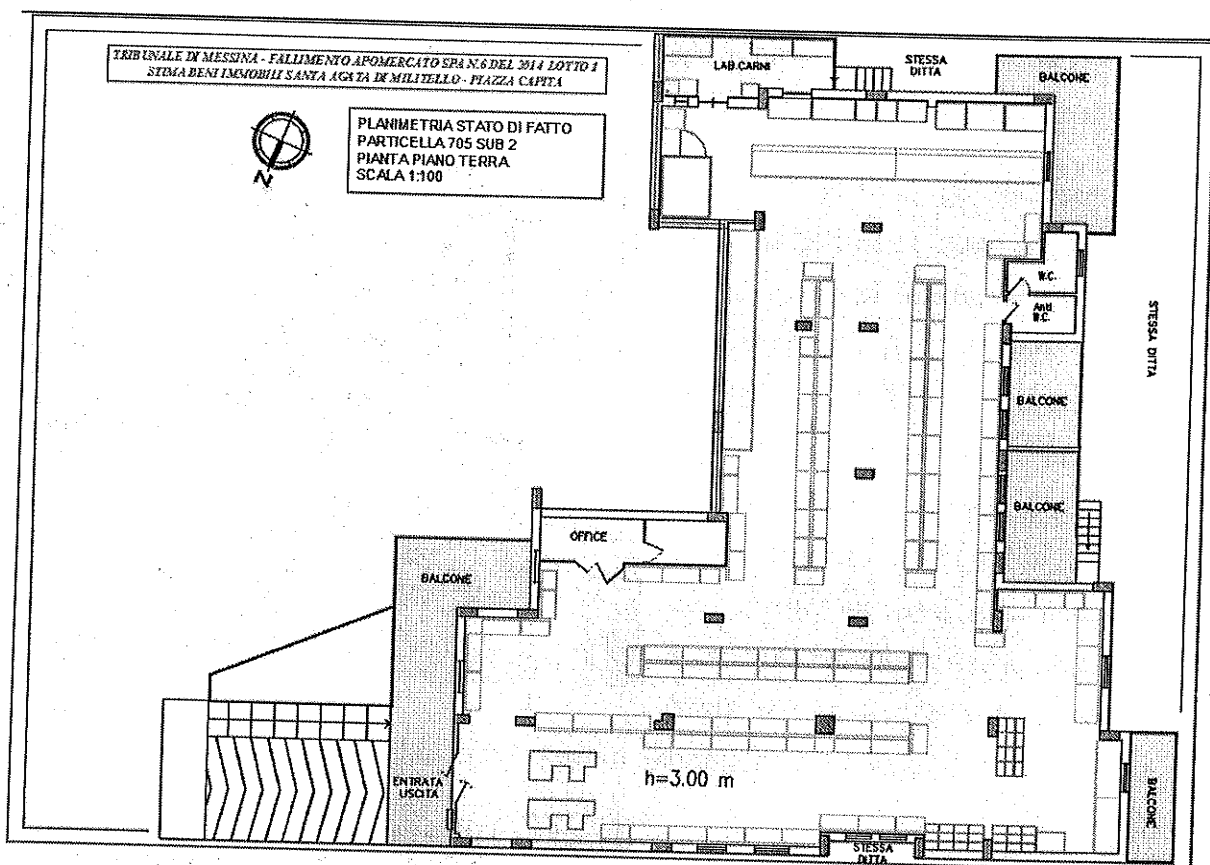


Figura – Pianta piano terra – Stato di fatto

Il secondo adibito a deposito, posto al piano seminterrato, ha una superficie di circa 196 mq. **AII.DG.7.**

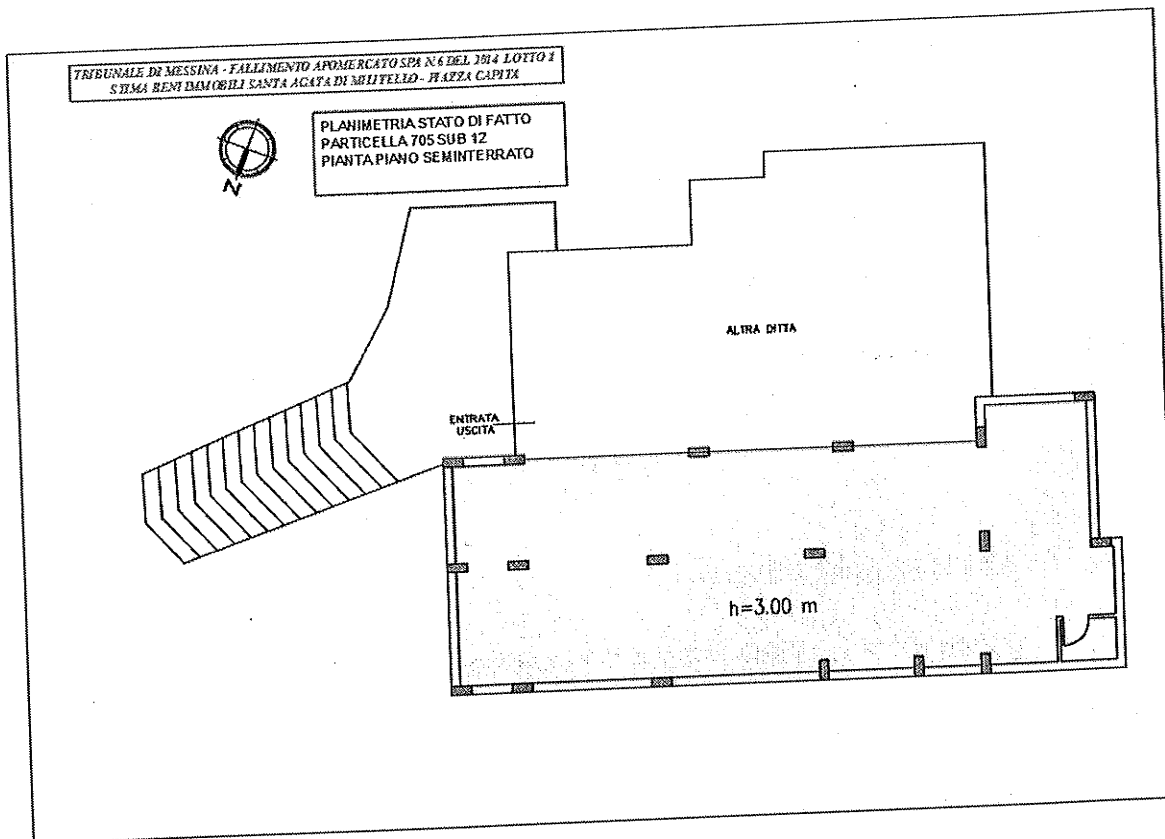


Figura – Pianta piano seminterrato – Stato di fatto

Vi è da precisare che parte degli impianti necessari al funzionamento dei macchinari presenti nel punto vendita sono ubicati nel deposito attiguo a quello di stima. Ad oggi il confine catastale tra i due depositi al piano seminterrato, vale dire il muro perimetrale, non è presente per cui il deposito si presenta come un ambiente unico, vedi **AII.DF.1**.

In riferimento alle spese di gestione queste risultano identificate nelle spese condominiali. Si fa presente che il lotto oggetto della presente stima è ubicato in zona periferica non di alto pregio e che la presenza di parcheggi pubblici è in numero soddisfacente.

#### 1.4.1. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni sono intestati a [REDACTED] con sede in Capo D'Orlando e risultano rispettivamente, come si evince dalle visure storiche:

1. Locale Commerciale al piano terra rialzato: foglio 7 particella 705 subalterno 2, categoria C/1, classe 4, consistenza 392 m<sup>2</sup>, rendita: € 11.398,00. **AII.DC.1**
2. Locale Deposito al piano seminterrato: foglio 7 particella 705 subalterno 12, categoria C/2, classe 5, consistenza 176 m<sup>2</sup>, superficie catastale totale 191 m<sup>2</sup>, rendita: € 345,41. **AII.DC.2**

Coerenze: la particella 705 confina con le particelle 743, 701, 698, 711, 814, 704, 62, 1293, 734 e 506. **AII.DC.3 stralcio di mappa catastale.**

1.4.2. DESTINAZIONE URBANISTICA

La zona oggetto di stima ricade in zona di espansione PP2, Piano Particolareggiato n.2.

**PIANO PARTICOLAREGGIATO N.2**

“Il Piano Particolareggiato n.2 copre una superficie di mq. 19.560 e si estende fra la SS.113, l'innesto della futura tangenziale di collegamento con lo svincolo autostradale, la provinciale per Alcara Li Fusi e le zone del P.E.E.P. Le opere e gli impianti di interesse pubblico previsti nel Piano sono:

- La ristrutturazione di un tronco della provinciale per Alcara Li Fusi;
- Gli spazi di sosta e parcheggio;
- La sistemazione della fascia verde a margine della futura strada tangenziale.

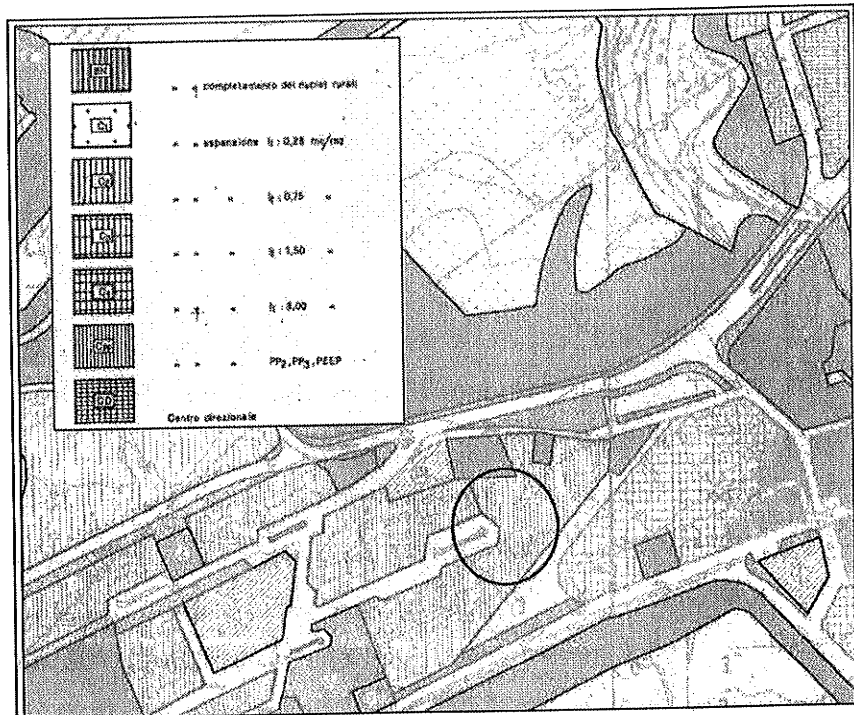
In complesso sono previsti n.12 lotti residenziali, con un volume edificabile di mc 30460 e n.304 vani.

I dati di superficie significativi del comprensorio sono:

- Superficie per strade, parcheggi e verde pubblico stradale mq 4.330
- Idem per lotti di edilizia residenziale mq 15.230  
mq 19.560



I lotti residenziali sono regolari dalla normativa di Piano Regolatore **AII.DG.5** relativa alle zone C3, con l'adozione, in aggiunta, di un indice di fabbricabilità fondaria di 2,00 mc/mq, pari a quello adottato per le adiacenti zone del P.E.E.P.



#### 1.4.3. STATO DI POSSESSO

Il sopralluogo è stato effettuato il 20 febbraio 2016 e entrambi gli immobili risultano essere liberi, sono presenti dei beni mobili oggetto di altra perizia di stima, che costituiscono gli attrezzi di lavoro e gli arredamenti del supermercato.

#### 1.4.4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Si riportano in tale paragrafo i vincoli e gli oneri giuridici che riguardano i beni immobili del presente "lotto 1." Tali vincoli e oneri sono stati desunti dalla relazione notarile a firma della dottoressa notaio Alessia Marsiglio, come da mio incarico, allegata alla presente in relazione all'ultimo ventennio di riferimento. Tali vincoli e oneri sono stati integrati con quelli antecedenti allo stesso ventennio e desunti dalla documentazione presente in atti. La relazione notarile si riporta all'allegato **AII.RN.1** e i dati ipocatastali in atti si riportano agli allegati **AII.DI.n**

**Iscrizioni:**

• **Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a Garanzia di Finanziamento.**  
**AII.DI.1**

Ipoteca volontaria iscritta a Messina il 12 dicembre 2005 ai numeri 47683/16734 a garanzia di un finanziamento ai rogiti del notaio Domenico Giardina da Capo d'Orlando repertorio 52620 in data 29 novembre 2005 per un capitale di euro 850.000,00 e un montante ipotecario di euro 1.487.500,00 a favore di BANCA INTESA MEDIOCREDITO S.P.A. con sede in Milano e domicilio ipotecario eletto in Messina Viale San Martino 2 contro [REDACTED] con sede in Capo d'Orlando codice fiscale 01347380832, gravante sugli immobili di cui al foglio 7 particella 705 subalterni 2 e 12 del catasto fabbricati di Sant'Agata di Militello ( di cui al punto 3 di pagina 3 **AII.RN.1** relazione notarile);

• **Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo.**

Ipoteca giudiziale iscritta a Messina il 5 novembre 2012 ai numeri 27960/2616 in forza di decreto ingiuntivo repertorio 4138 del 23 luglio 2012 (Tribunale di Parma) per un capitale di euro 189.584,98, interessi per euro 17.422,45, spese per euro 2.992,57 e montante totale di euro 210.000,00 a favore di PARMALAT S.P.A. con sede in Collecchio e domicilio ipotecario eletto presso l'avvocato Gaetano Caprino via dei Villini n.15 Roma contro [REDACTED] con sede in Messina codice fiscale 01347380832, gravante sugli immobili di cui al foglio 3 di Capri Leone particella 286 subalterni 4, 5 e 6 e particella 589 del catasto fabbricati, di cui al foglio 7 particella 705 subalterni 2 e 12 del catasto fabbricati di Sant'Agata di Militello e di cui al foglio 3 particelle 274 e 433 del catasto terreni di Capri Leone, oltre che su altri immobili. (di cui al punto 7 di pagina 4 **AII.RN.1** relazione notarile);



- **Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo.**

Ipoteca giudiziale iscritta a Messina il 15 novembre 2012 ai numeri 28761/2693 in forza di decreto ingiuntivo repertorio 1862 (Tribunale di Messina) del 13/11/2012 per un capitale di euro 400.000,00, interessi per euro 80.000,00, spese per euro 20.000,00 e montante totale di euro 500.000,00 a favore di BANCO POPOLARE SOCIETÀ COOPERATIVA con sede in Verona e domicilio ipotecario eletto in Via dei Verdi, 13, Messina e contro [REDACTED] con sede in Messina codice fiscale 01347380832, gravante sugli immobili di cui al foglio 3 di Capri Leone particella 286 subalterni 4, 5 e 6 e particelle 274 e 433 del catasto terreni, di cui al foglio 3 di Capri Leone particella 589 del catasto fabbricati, di cui al foglio 7 particella 705 subalterni 2 e 12 del catasto fabbricati di Sant'Agata di Militello, oltre che su altri immobili ( di cui al punto 8 di pagina 4 **AII.RN.1** relazione notarile);

- **Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo.**

Ipoteca giudiziale iscritta a Messina il 22 febbraio 2013 ai numeri 4745/388 in forza di decreto ingiuntivo repertorio 2108/2012 (Tribunale di Messina) del 27/12/2012 per un capitale di euro 750.000,00 e montante ipotecario di euro 750.000,00, a favore di INTESA SANPAOLO S.P.A. con sede in Torino e domicilio ipotecario eletto in Via Nino Bixio 89 Messina, studio Vermiglio, e contro (per i beni in oggetto) [REDACTED] con sede in Messina codice fiscale 01347380832, gravante sugli immobili di cui al foglio 3 di Capri Leone particella 286 subalterni 4, 5 e 6 e particelle 274 e 433 del catasto terreni, di cui al foglio 3 di Capri Leone particella 589 del catasto fabbricati, di cui al foglio 7 particella 705 subalterni 2 e 12 del catasto fabbricati di Sant'Agata di Militello, oltre che su altri immobili ( di cui al punto 9 di pagina 4 della **AII.RN.1** relazione notarile);



- **Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo.**

**Ipoteca giudiziale iscritta a Messina il 19 marzo 2013 ai numeri 7047/606** in forza di decreto ingiuntivo repertorio 585 (Tribunale di Messina) del 12/2/2013 per un capitale di euro 300.000,00 e montante ipotecario di euro 300.000,00 a favore di BANCA CARIGE SPA - CASSA DI RISPARMIO DI GENOVA IMPERIA con sede in Genova e domicilio ipotecario eletto in via F.lli Di Mari, 12 Messina, contro [REDACTED] con sede in Messina codice fiscale 01347380832, gravante sugli immobili di cui al foglio 3 di Capri Leone particella 286 subalterni 4, 5 e 6 e particelle 274 e 433 del catasto terreni, di cui al foglio 3 di Capri Leone particella 589 del catasto fabbricati, di cui al foglio 7 particella 705 subalterni 2 e 12 del catasto fabbricati di Sant'Agata di Militello, oltre che su altri immobili; nel relativo quadro D si precisa:"... LA BANCA CARIGE CREDITRICE DELLA SOCIETA' [REDACTED], CON SEDE IN MESSINA, P.ZZA IMMACOLATA DI MARMO N.4 - P.I.: 01347380832, IN PERSONA DEL SUO AMMINISTRATORE UNICO PROTEMPORE, SIG. [REDACTED], NATO A [REDACTED] (ME), IL [REDACTED] IL CREDITO AMMONTA A . 205.519,87 QUALE SALDO DEBITORE ALLA DATA DEL 27.02.2012 DEL RAPPORTO DI CONTO CORRENTE N. 2113/80 ACCESO IN DATA 16.06.2011 PRESSO LA FILIALE DI CAPO D'ORLANDO, GIUSTA CERTIFICAZIONE AI SENSI DEL D.LEG.VO N. 386/93 - ALLA SUPERIORE SOMMA SONO DA AGGIUNGERE GLI INTERESSI SEMPLICI DAL 28.02.2012 SINO AL SODDISFO COME PER CONTRATTO E COMUNQUE NEI LIMITI DI CUI ALLA L. 108/96, IL TASSO ATTUALE APPLICATO PARI AL 12,75%..."IL TUTTO COME AL TITOLO A CUI SI FA PIENO RIFERIMENTO."; ( di cui al punto 11 di pagina 5 **AII.RN.1** relazione notarile);

- **Ipoteca Legale derivante da Ruolo Esattoriale.**

**ipoteca legale iscritta a Messina in data 12 luglio 2013 ai numeri 18087/1736** (ruolo esattoriale repertorio 11514/2013 dell'11 luglio 2013) per un capitale di euro 2.496.662,62 e un montante ipotecario totale di euro 4.993.325,34, a favore di RISCOSSIONE SICILIA S.P.A. con sede in Messina contro [REDACTED] con sede in Messina codice





fiscale 01347380832, gravante sugli immobili di cui al foglio 3 di Capri Leone particella 286 subalterni 4, 5 e 6 e particelle 274 e 433 del catasto terreni, di cui al foglio 3 di Capri Leone particella 589 del catasto fabbricati, di cui al foglio 7 particella 705 subalterni 2 e 12 del catasto fabbricati di Sant'Agata di Militello, oltre che su altri immobili; ( di cui al punto 13 di pagina 5 **AII.RN.1** relazione notarile);

### **Pignoramenti:**

- **Verbale di Pignoramento Immobili.**

Pignoramento immobiliare trascritto a Messina l'11 marzo 2013 ai numeri 6190/4895 (repertorio 482 del 22/8/2012 - Tribunale di Patti) a favore di ITAL CARBONI SRL con sede in Angri (Sa) contro [REDACTED] con sede in Messina, codice fiscale 01347380832, gravante sull'immobile di cui al foglio 7 particella 705 subalterno 2 del catasto fabbricati di Sant'Agata di Militello ( di cui al punto 10 di pagina 5 **AII.RN.1** relazione notarile);

### **Verbale di Pignoramento Immobili.**

Pignoramento immobiliare trascritto a Messina il 15 maggio 2013 ai numeri 12279/9589 (repertorio 398 del 25/2/2013 - ufficiale giudiziario di Messina) a favore di MEDIOCREDITO ITALIANO S.P.A. con sede in Milano contro [REDACTED] con sede in Capo d'Orlando codice fiscale 01347380832 gravante sugli immobili di cui al foglio 7 particella 705 subalterni 2 e 12 del catasto fabbricati di Sant'Agata di Militello ( di cui al punto 12 di pagina 5 **AII.RN.1** relazione notarile);

### **Fallimento:**

Sentenza dichiarativa del fallimento in data 26 marzo 2014 (n.6/2014) trascritta a Messina in data 13 giugno 2014 ai nn.13138/10063 della società [REDACTED] in liquidazione codice fiscale zero 01347380832 già [REDACTED] per

variazione della denominazione e della forma giuridica giusta verbale ai rogiti del notaio Giovanni Paderni del 23 dicembre 2009 scritto l'11 gennaio 2010.

### **Altre Trascrizioni:**

- **Atto di compravendita All.DI.2**

I sopraindicati immobili di cui al lotto 1) e precisamente la particella 705 subalterni 2 e 12 del foglio 7 di Sant'Agata di Militello sono pervenuti alla predetta società [REDACTED] con sede in Capo d'Orlando codice fiscale 01347380832 giusta atto di compravendita ai rogiti del notaio Domenico Giardina da Capo d'Orlando repertorio 52619 del 29 novembre 2005, trascritto a Messina il 12 dicembre 2005 ai numeri 47682/25883, da potere della società [REDACTED] con sede in Capo d'Orlando codice fiscale 01680160833 (come da **All.RN.1 relazione notarile** "cronistoria nel ventennio del titolo di provenienza", paragrafo I punto 1 a pagina 2).

- **Atto di compravendita All.DI.3 nota di trascrizione**

Alla società [REDACTED] detti immobili erano pervenuti con atto di compravendita a rogito del notaio Adele Penna repertorio 13905 del 16 luglio 1991 trascritto a Messina il 26 luglio 1991 ai numeri 20806/17354 contro Siffert S.p.A. con sede in Sant'Agata di Militello ( come da **All.RN.1 relazione notarile** "cronistoria nel ventennio dei titolo di provenienza", paragrafo I punto 2 a pagina 2).

- **Atto di compravendita (antecedente il ventennio) All.DI.4 nota di trascrizione**

A favore di SIFFERT s.p.a. (c.f. 00083440834) con sede in S.Agata Militello, contro FIMEDA società in nome collettivo Finanziaria Immobiliare EDILAGRICOLA di Pietro e Basilio Barone (c.f. 00506590835) in forza atto di compravendita a firma del Notaio Adele Penna del 04/01/1991 trascritto a Messina in data 11/01/1991 ai nn. 1113/1264.

- **Atto di compravendita (antecedente il ventennio) All.DI.5 nota di**



**trascrizione**

A favore di FIMEDA società in nome collettivo Finanziaria Immobiliare EDILAGRICOLA di Pietro e Basilio Barone (c.f. 00506590835) con sede in S.Agata Militello, contro Poddie Silvana e Barbarito Maria Teresa in forza atto di compravendita a firma del Notaio Felice Parisi del 07/08/1980 trascritto a Messina in data 02/09/1980 ai nn. 15660/17540.

1.4.5. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

✓ ATTUALI PROPRIETARI

[REDACTED] proprietaria dal 29/11/2005 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma del Notaio Giardina Domenico in data 29/11/2005 ai nn. 52619/8159 trascritto a Messina in data 12/12/2005 ai nn. 25833/47682. Dalla lettura dell'atto emerge che la corte annessa ed adiacente l'unità immobiliare ubicata al piano terra (sub. 2) è in parte vincolata a parcheggio a favore di altre unità immobiliari facenti parte dello stesso fabbricato ma di proprietà della ditta Karra e Marchese o aventi causa così come risulta dal progetto allegato alla concessione edilizia n.ro 41/90 del 25/06/1990.

✓ PRECEDENTI PROPRIETARI

[REDACTED] proprietaria dal 26/07/1991 al 29/11/2005 in forza di atto di compravendita a firma del Notaio Adele Penna del 16/07/1991 trascritto a Messina in data 26/07/1991 ai nn. 20806/17354.

SIFFERT s.p.a. proprietaria dal 11/11/1991 al 26/07/1991 in forza di atto di compravendita a firma del Notaio Adele Penna del 04/01/1991 trascritto a Messina in data 11/01/1991 ai nn. 1264/1113.

FIMEDA società in nome collettivo Finanziaria Immobiliare EDILAGRICOLA di Pietro e Basilio Barone proprietaria dal 02/09/1980 al 11/01/1991 in forza di atto di compravendita a firma del Notaio Felice Parisi del 07/08/1980 trascritto a Messina in data 02/09/1980 ai nn. 15660/17540. Nell'atto si parla di terreno edificabile posto in S.Agata Militello.

Per completezza di trattazione si allegano gli atti dai quali si evince che la società FIMEDA

abbia venduto alla Società Marchese Giuseppe e Karra Giuseppe s.n.c. la parte restante dei terreni e dei fabbricati riservandosi gli immobili oggetto di stima.(vedi nota di trascrizione del 12.02.1985 dell'atto in notaio F. Parisi del 14.01.1985 e relativa rettifica della stessa del 14/01/1991 **AII.DI.6**)

#### 1.4.6. PRATICHE EDILIZIE

I lavori di costruzione dell'intero complesso edilizio hanno ottenuto la Concessione Edilizia n. 46/80 del 07.06.1980 **AII.DU.1** e con tale pratica autorizzativa sono iniziati i lavori.

Tale concessione prevedeva la realizzazione di tre edifici denominati: E2 - G2 - H2. Gli immobili oggetto della presente perizia fanno parte dell'edificio H2.

Successivamente, con istanza del 16/04/1980, la richiesta di concessione originaria è stata divisa per i tre lotti i cui intestatari sono Barbarito Maria Teresa per l'edificio E2, Poddie Silvana per l'edificio G2 e Barbarito Maria Teresa e Poddie Silvana per la palazzina denominata H2.

Con C.E. n. 71/87 del 06/11/1987 **AII.DU.2** a nome della ditta FIMEDA s.n.c. e della ditta Marchese e Karra s.n.c. si è proceduto al completamento del lotto H2.

Con A.E. n. 05/90 del 24/02/1990 **AII.DU.3** la ditta FIMEDA s.n.c. ha chiesto il parziale cambio di destinazione d'uso, da civile abitazione a supermercato del piano terra del fabbricato sito in c/da Capita.

Il "cambio di destinazione d'uso da garage a magazzino deposito" veniva autorizzato con A.E. n. 41/90 del 25/06/1990 **AII.DU.4** rilasciata dal Comune di Sant'Agata Militello a nome della ditta FIMEDA s.n.c. e della ditta Marchese e Karra s.n.c. Dagli elaborati allegati risulta che il parcheggio coperto di mq 136,00 si trova al piano cantinato sul lato est, servito da una rampa che lo collega alla strada pubblica (P.zza Capita) di P.R.G. già realizzata, mentre il parcheggio scoperto di mq 173,00 si trova al livello del piano strada sul lato ovest, all'esterno della sagoma del fabbricato H2 e con accesso dalla stessa strada pubblica di P.R.G.



Con C.E. in Variante li. 42/90 del 01/06/1990 **AII.DU.5**, alla C.E. n. 71/87, a nome della ditta FIMEDA s.n.c. e della ditta Marchese e Karra s.n.c. avente ad oggetto "variante del tetto di un fabbricato" si è completato il fabbricato denominato H2.

L'edificio denominato "Lotto H2" è provvisto di Relazione a Struttura Ultimata a firma del Direttore dei Lavori Ing. Franco Lattuada depositato all'ufficio del Genio Civile di Messina con prot. N. 2154 del 28/01/1989 e relativo Certificato di Collaudo a firma dell'ing. Francesco Vernagalli depositato all'Ufficio del Genio Civile di Messina in pari data.

#### **AII.DU.6**

In data 10/03/1993 la ditta [REDACTED] otteneva l'autorizzazione sanitaria n.ro 02.

#### **AII.DU.7**

In data 05/08/2010 la ditta [REDACTED] ha fatto una comunicazione di lavori ai sensi dell'art. 9 della L. n. 37 del 10/08/1985, per la chiusura con struttura precaria di un balcone facente parte dell'unità edilizia adibita ad attività commerciale.

Dai dati in possesso manca l'agibilità dell'immobile.

#### 1.4.7. CONFORMITA' URBANISTICA – CATASTALE

Facendo riferimento allo stato dei luoghi si possono effettuare le seguenti considerazioni per i due immobili e si ha :

##### **1. Locale Commerciale - Immobile identificato al N.C.E.U. foglio 7 part. 705 sub 2:**

Da un confronto tra lo stato di fatto, la planimetria catastale **AII.DC.4** e la planimetria di progetto, per cui è stata data regolare autorizzazione edilizia **AII.DU.3**, emerge che l'ingresso al supermercato e' oggi posto più avanti a quanto originariamente progettato e costruito.

Per ripristinare la conformità, appare necessario ripristinare i luoghi allo stato del progetto autorizzato. In alternativa si potrebbe avviare un procedimento in sanatoria, ma difficilmente l'iter potrebbe avere conclusione positiva in quanto risultano modificati sia il prospetto esterno che la cubatura dello stesso immobile.

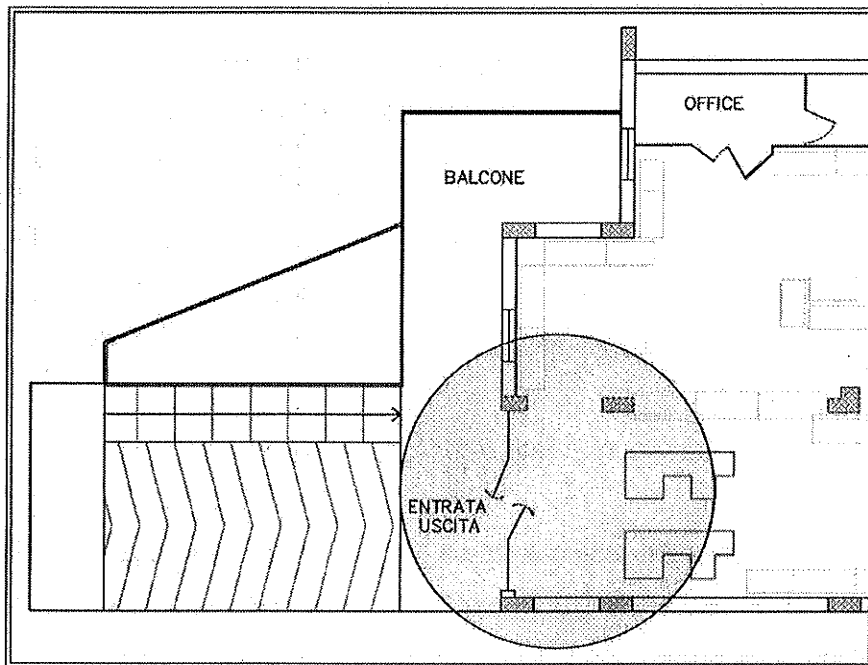


Figura – Ingresso all’immobile – Stato di fatto

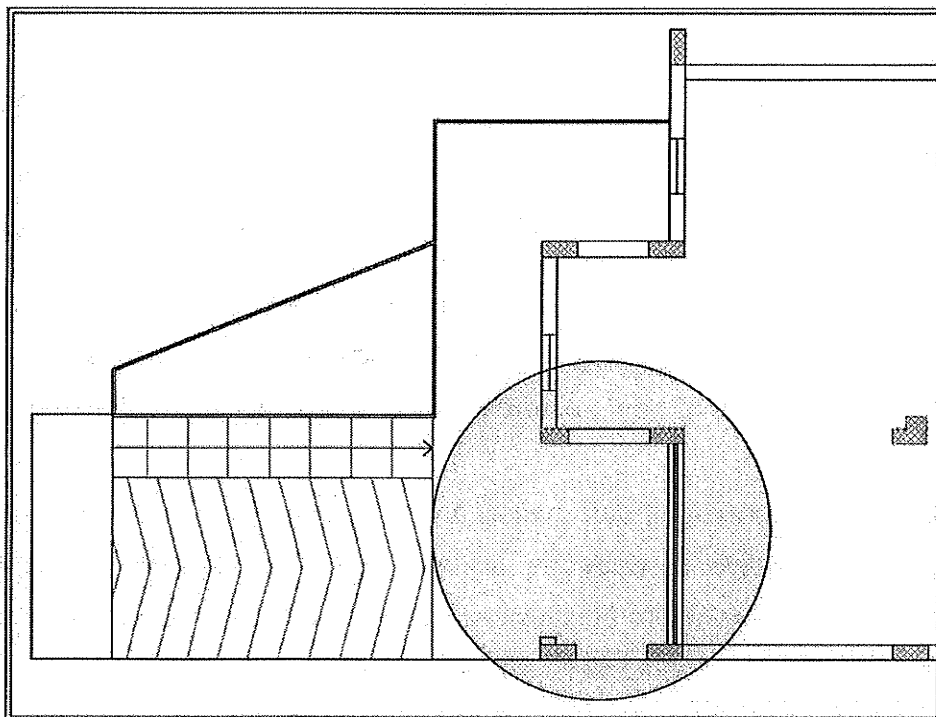


Figura – Ingresso all’immobile – Planimetria di progetto



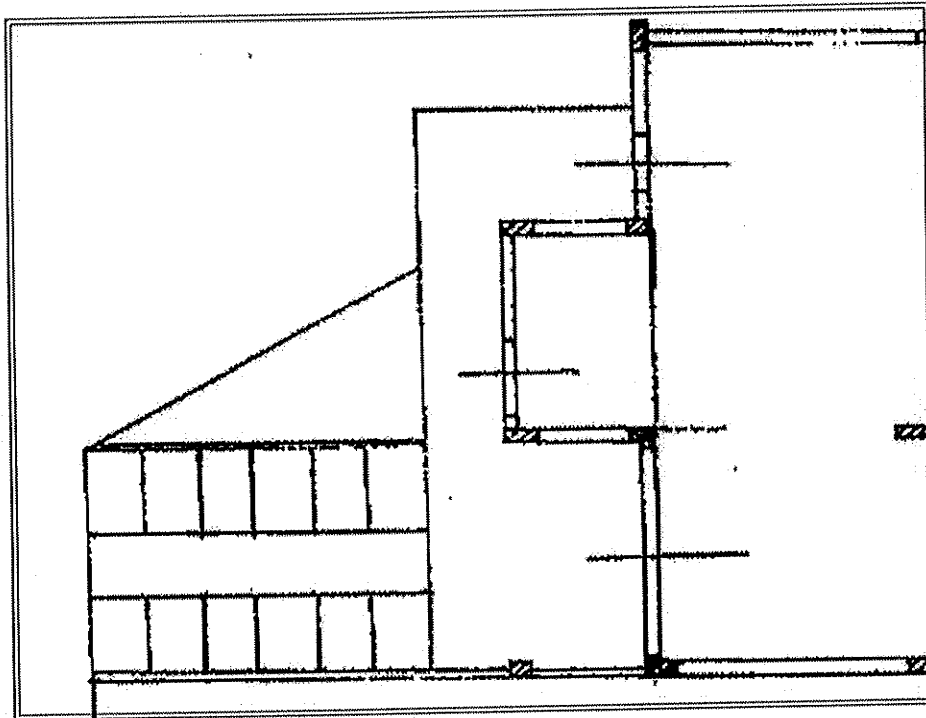


Figura – Ingresso all'immobile – Planimetria catastale

## 2. Locale Deposito: Immobile identificato al N.C.E.U. foglio 7 part. 705 sub 12

Da un confronto tra lo stato di fatto, la planimetria catastale **AII.DC.5** e la planimetria allegata al progetto per cui è stata data regolare autorizzazione edilizia **AII.DU.4**, si evidenzia una discrasia in riferimento all'ubicazione dell'ingresso.

Infatti allo stato, l'ingresso al deposito avviene da altra unità immobiliare confinante con quella di stima. Ad oggi il supermercato è servito da un unico locale adibito a deposito, che però catastalmente appartiene a due ditte differenti. Alla luce di tali considerazioni occorre ripristinare lo stato dei luoghi come da planimetria catastale, ricostruendo la parete divisoria tra i due ambienti dotandolo di ingresso indipendente.

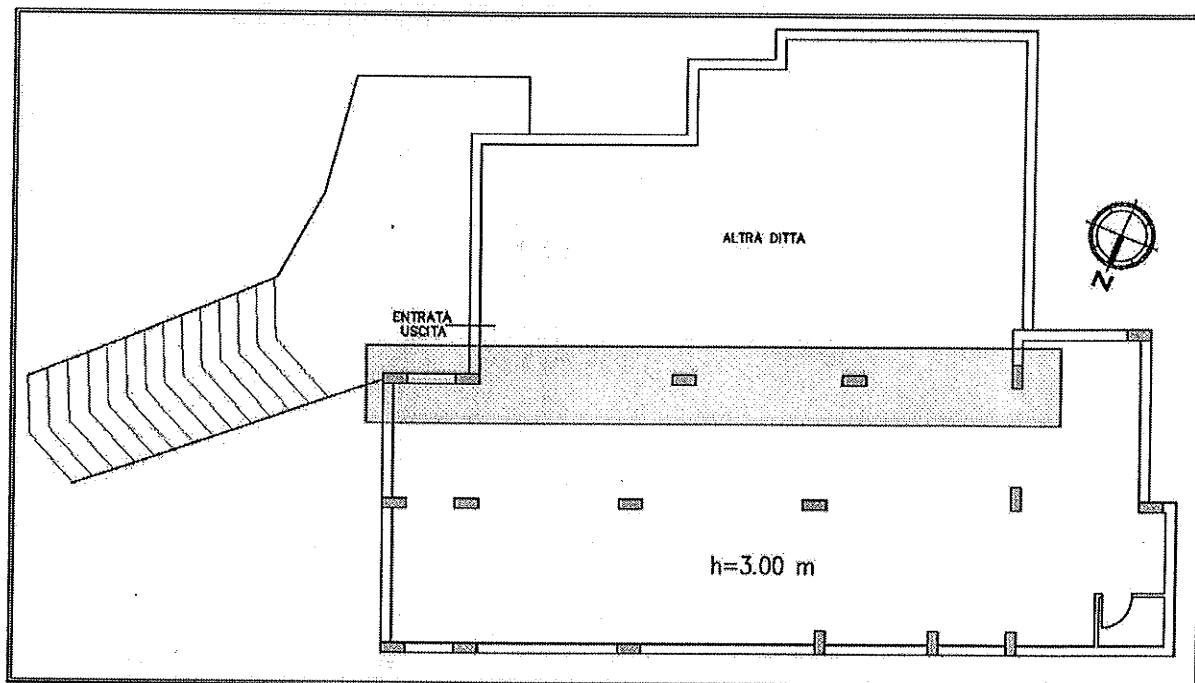


Figura – Planimetria immobile – Stato di fatto

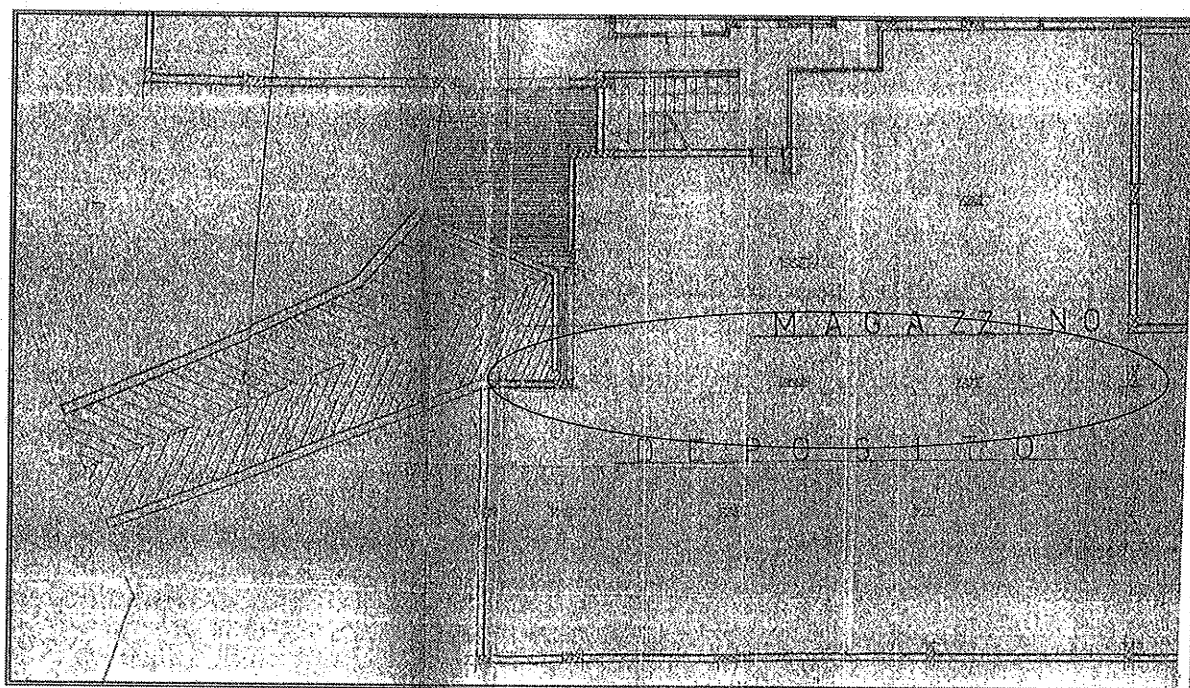


Figura – Planimetria immobile – Progetto





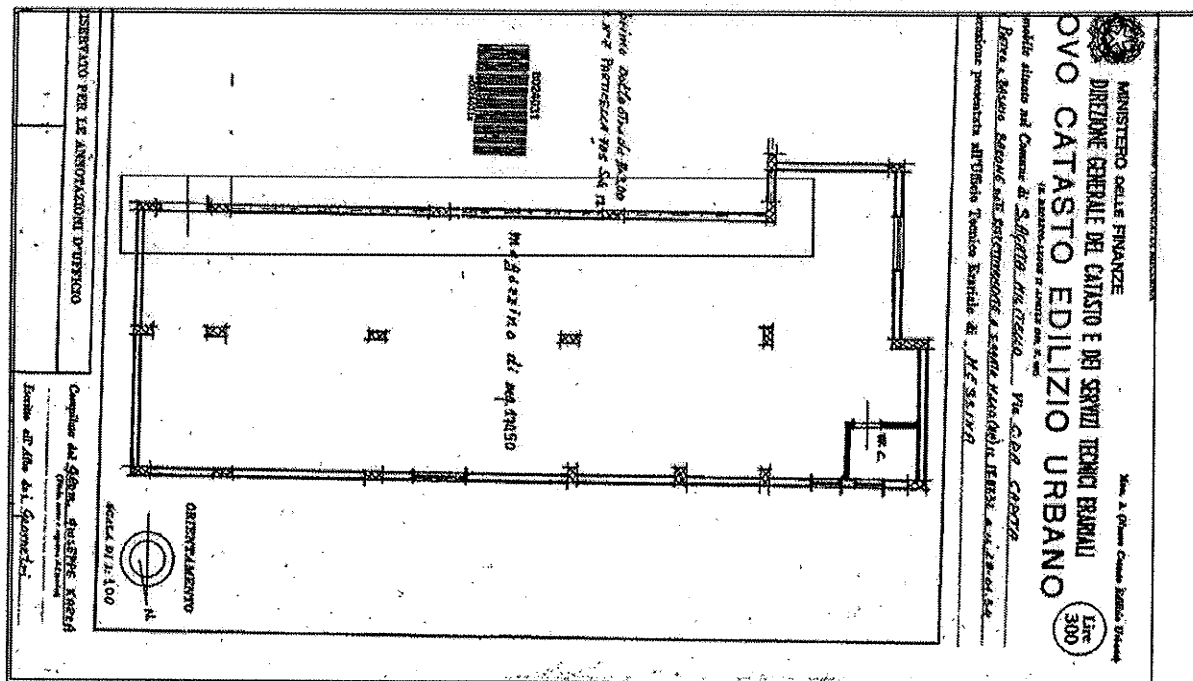


Figura – Planimetria immobile – Catastale

1.4.8. CONSIDERAZIONI DI SINTESI IN RIFERIMENTO ALLE CRITICITA' E ALLA SITUAZIONE DI FATTO RISCONTRATA

Dall'esame della documentazione in mio possesso e dalle considerazioni effettuate nei paragrafi precedenti, si evidenzia quanto segue:

Per quanto riguarda l'immobile commerciale adibito a supermercato (*identificato al N.C.E.U. foglio 7 part. 705 sub 2*) si fa presente che lo stesso non possiede l'agibilità e vi è una difformità in riferimento alla posizione dell'ingresso;

Invece per quanto riguarda l'immobile adibito a deposito (*identificato al N.C.E.U. foglio 7 part. 705 sub 12*), si evidenzia che lo stesso allo stato attuale non ha un proprio accesso autonomo a differenza di quanto emerge dalle planimetrie catastali, ed è accorpato ad altra unità immobiliare per cui per riportare tale immobile alla situazione originaria per cui

è stata richiesta e ottenuta regolare concessione edilizia, sarebbero necessari degli interventi edili e impiantistici per renderlo nuovamente indipendente;

dalla lettura dell'atto di compravendita **AII.DI.2** emerge che la corte annessa ed adiacente l'unità immobiliare ubicata al piano terra rialzato (sub. 2) è in parte vincolata a parcheggio a favore di altre unità immobiliari facenti parte dello stesso fabbricato ma di proprietà della ditta Karra e Marchese o aventi causa così come risulta dal progetto allegato alla autorizzazione edilizia n.ro 41/90 del 25/06/1990 **AII.DU.4**.



## 2. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO 01

### 2.1. CRITERIO DI STIMA

#### 2.1.1. ASPETTI ECONOMICI E PROCEDIMENTI ESTIMATIVI - GENERALITÀ

Si tratta di determinare il valore venale in comune commercio (termine giuridico equivalente al "più probabile valore di mercato"), cioè quel valore che avrebbe la maggior probabilità tra quelli possibili, di segnare il punto d'incontro tra domanda ed offerta, in una libera contrattazione tra una pluralità di operatori economici di un dato mercato.

Come la dottrina estimale insegna, un bene può essere valutato con riferimento a diversi aspetti economici, la cui scelta è strettamente connessa allo scopo o ragione pratica della stima.

Analizzando quanto la dottrina estimativa indica in merito alla determinazione del valore di mercato, si precisa come sussistano due distinti procedimenti aventi come comune fondamento logico la comparazione (unicità del metodo estimale): il primo diretto o sintetico, il secondo indiretto o analitico.

Per quanto riguarda il procedimento indiretto, noto anche con il nome di capitalizzazione dei redditi, esso si articola nella accumulazione iniziale al saggio indicato dal mercato dei redditi ordinari netti futuri, quali si prevede possano essere continuamente dispiegati dal bene oggetto di stima.

Naturalmente dovranno essere tenuti in debita considerazione lo stato di manutenzione e quello d'uso, che determinano una redditività conseguente adeguata.

In sintesi, quindi, al valore di mercato si può pervenire in base a procedimenti:

- a) di stima sintetica
- b) di stima analitica per capitalizzazione dei redditi.

#### 2.1.2. LA METODOLOGIA VALUTATIVA ADOTTATA

Se la ragione pratica della stima, come indicato nella premessa del presente giudizio, identifica chiaramente nel "più probabile prezzo di mercato" l'angolo visuale economico in base al quale riguardare il bene da stimare, certamente assai più complessa ed articolata si presenta l'individuazione della metodologia estimativa più idonea con particolare riguardo alle caratteristiche specifiche del bene in esame.

I procedimenti di stima sintetica o analitica per l'individuazione del valore di libero mercato, se correttamente applicati, devono portare a risultanze congruenti.

#### *Procedimento diretto o sintetico per punti di merito*

Questo procedimento si basa sulla comparazione e perciò richiede l'acquisizione di una scala di valori per beni analoghi a quello da stimare entro la quale collocare poi il bene oggetto di stima.

I prezzi di riferimento devono essere in congruo numero, devono riferirsi a beni per quanto possibile simili a quello oggetto di valutazione, ed infine devono essere verificati in tempi prossimi alla data di riferimento della stima.

In ogni caso è indispensabile la precisa conoscenza delle caratteristiche individuali dei beni presi a raffronto.

La scelta metodologica adottata è obbligata dal tipo di dati a disposizione. Nel caso in oggetto è possibile operare secondo un metodo diretto, o altrimenti detto sintetico ai quali poi comparare l'immobile oggetto di stima. Si è scelto di operare tramite il **metodo di stima per punti di merito**, che stabilisce per un bene della stessa tipologia di quello da stimare di prezzo noto e presente nel mercato, un punteggio convenzionale come base di calcolo e poi, prendendo in considerazione le caratteristiche per la valutazione (intrinseche ed estrinseche), aumentare o diminuire il punteggio del bene in esame sino ad ottenere un valore finale che esprimerà il punteggio da mettere in rapporto con quello convenzionale di base.

#### *Indagini di mercato*

Il reperimento di dati sul mercato immobiliare italiano presenta aspetti problematici poiché le informazioni presentano un elevato grado di dispersione, frammentazione e disomogeneità. Per una corretta analisi del mercato si è proceduto ad una metodologia articolata in due momenti:

- ✓ Fase 1 - reperimento dei dati relativi alle due tipologie di fonti (le fonti indirette e dirette);
- ✓ Fase 2 - riconciliazione dei valori mediante l'analisi critica del quadro d'informazioni ottenuto.

Le principali fonti prese a riferimento sono sia dirette che indirette ufficiali. Per cui per stimare il canone di vendita dell'immobile oggetto di studio si farà riferimento all'andamento economico delle vendite di beni confrontabili (tipologia abitativa, commerciale etc) nella città di Sant'Agata di Militello.

**Fase 1- reperimento dei dati relativi alle due tipologie di fonti (le fonti indirette e dirette)**

I prezzi praticati nella zona sono stati ricercati ricorrendo a più fonti di informazione quali l'Osservatorio del Mercato Immobiliare gestito dall'Agenzia del Territorio e le rilevazioni statistiche dei prezzi di vendita.

**Osservatorio del Mercato Immobiliare**

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare (gestito dall'Agenzia del Territorio), fornisce informazioni relative ad immobili ordinari, utili per quanto innanzi detto, anche per determinare i valori unitari dei canoni di locazione e di vendita per gli immobili in questione, ovviamente con le opportune considerazioni.

“L'ipotesi di base dell'OMI è che il fattore posizionale sia quello maggiormente esplicativo delle differenze di valore tra le varie unità immobiliari, in particolare di quelle a destinazione residenziale. Si ritiene pertanto che al fine di ridurre la variabilità campionaria è utile suddividere il territorio in porzioni che esprimano livelli omogenei di mercato, in funzione delle caratteristiche comuni (urbanistiche, socio-economiche, di dotazioni di servizi, ecc.). Pertanto ogni territorio comunale è segmentato in una o più zone omogenee. La zona omogenea OMI (zona OMI) riflette un comparto omogeneo del mercato immobiliare locale, nel quale si registra una sostanziale uniformità di apprezzamento per condizioni economiche e socio-ambientali. E' stato stabilito che il massimo scostamento dell'intervallo dei valori, riscontrabile in ciascuna zona, non deve di regola essere superiore ad 1,5. Le quotazioni individuano un intervallo di valori minimo e massimo con riferimento ad unità immobiliari ordinarie aventi una data destinazione d'uso (residenziale, ufficio, negozio, ecc), site in una data zona omogenea. I valori minimi e massimi rappresentano l'ordinarietà e pertanto vengono esclusi quelle quotazioni riferite ad



immobili di particolare pregio o degrado o che comunque presentano caratteristiche non ordinarie per la tipologia edilizia della zona di appartenenza”.

Per l'Osservatorio del Mercato Immobiliare le fonti di rilevazione per le indagini sono: “le agenzie immobiliari, stime interne dell'Agenzia, aste, atti di compravendita se indicanti valore significativamente diversi dal valore catastale, offerte pubblicate, ecc. I valori rilevati sono riferiti al metro quadrato di superficie commerciale (lorda) ovvero di superficie utile (netta), rispettivamente per il mercato delle compravendite e delle locazioni. Al fine di valorizzare e rendere trasparente l'apporto delle agenzie immobiliari, sono stati siglati specifici Rapporti di collaborazione con le principali associazioni di categoria (FIAIP e FIMAA)”.

Vi è da sottolineare soprattutto che “gli elementi economici che costituiscono la Banca dati dell'Osservatorio Immobiliare vengono approvati, con cadenza semestrale, dalla Commissione interna di validazione appositamente istituita presso ciascun Ufficio periferico. La commissione di validazione, presieduta dal dirigente dell'Ufficio Provinciale del Territorio, è composta dal responsabile della struttura tecnico estimale, dal referente provinciale dell'Osservatorio e da tecnici particolarmente esperti che operano in ambito estimale”.

Le quotazioni immobiliari semestrali individuano, per ogni delimitata zona territoriale omogenea (zona OMI) di ciascun comune, un intervallo minimo/massimo, per unità di superficie in euro al mq, dei valori di mercato e locazione, per tipologia immobiliare e stato di conservazione. Quando per una stessa tipologia sono valorizzati più stati di conservazione è comunque specificato quello prevalente. In particolare:

per Box, Posti auto ed autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo;

per Negozi e Centri commerciali il giudizio Ottimo (O) / Normale (N) / Scadente (S) è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare.

Da quanto detto emerge la piena certezza della congruità dei dati rilevati.



Nella provincia di Messina e nel comune di S.Agata Militello, secondo l'O.M.I. si hanno i valori riportati di seguito, per il primo semestre dell'anno 2017- Si fa presente che la zona di Piazza Capita ricade nella microzona catastale n.2 Fascia/zona: Semicentrale

## Risultato interrogazione: Anno 2017 - Semestre 1

Provincia: MESSINA

Comune: SANT'AGATA DI MILITELLO

Fascia/zona: Semicentrale/RIONE GRECO - C/DA SAN BARTOLOMEO - C/DA GIANICOLA - C/DA TORRECANDELE - C/DA TORREFORTI

Codice di zona: C1

Microzona catastale n.: 2

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

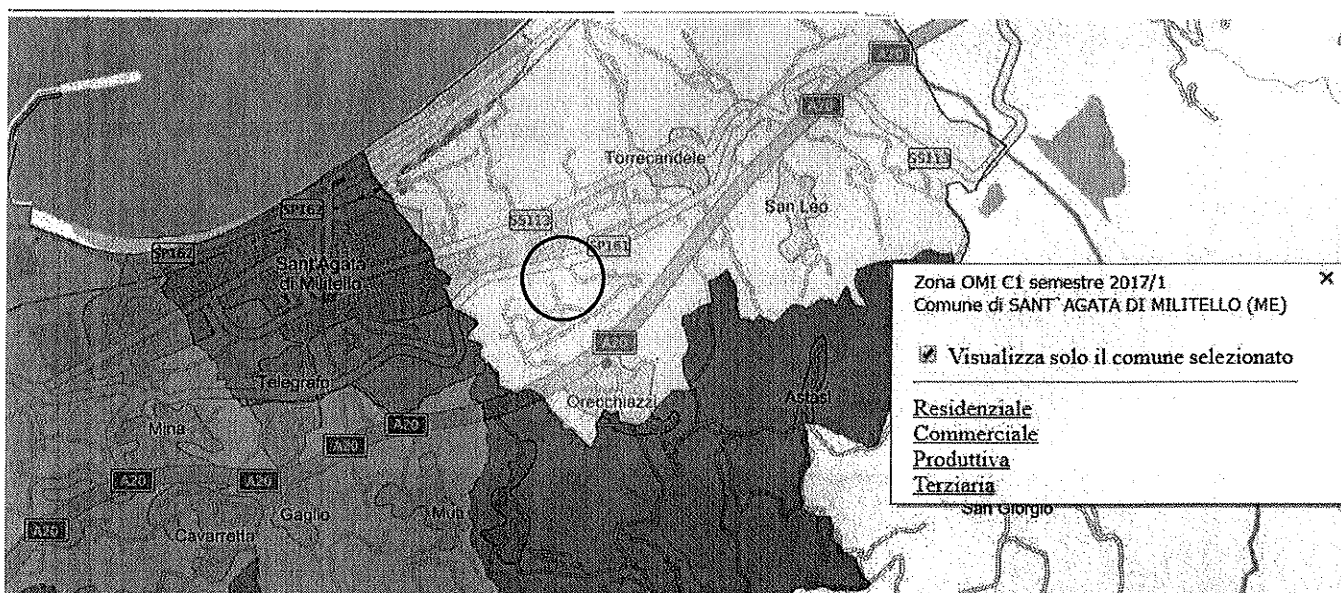
Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	285	430	L	2,9	4,3	L
Negozi	NORMALE	950	1400	L	5,3	8	N

- Fascia/zona: Semicentrale/Area Limitrofa al Centro Abitato;
- Tipologia prevalente: Abitazioni Civili;



- Destinazione: Commerciale;
- Stato conservativo: Normale;
- Valore Mercato (minimo) (€/mq): 950;
- Valori Mercato (massimo) (€/mq): 1.400;
- Superficie: Lorda.



○ Zona Piazza Capita

Figura – Zona Omi C1 dove ricadono i beni di Piazza Capita

#### Rilevazioni statistiche dei prezzi di vendita.

Le fonti dirette forniscono indicazioni quantitative puntuali ed indicazioni qualitative sulle dinamiche dello specifico mercato. In particolare i valori di seguito riportati sono stati reperiti attraverso colloqui con operatori locali.

Agenzie immobiliari e privati:



Agenzia Immobiliare (€/mq):1.316,66 (vedi allegato privato da immobiliare.it)

Privato: (€/mq): 1.200,00;

Privato: (€/mq): 1.240,00;

## **Fase 2 - riconciliazione dei valori mediante l'analisi critica del quadro di informazioni ottenuto.**

I valori reperiti dalle indagini dirette ed indirette, come si accennava prima, per essere presi quale riferimento della stima da effettuare, vengono di seguito analizzati criticamente.

I valori riferiti dalle Agenzie immobiliari e dei privati operanti nel contesto degli immobili oggetto della presente stima, e dalle risultanze degli atti di compravendita sono tutti valori molto vicini, eventualità ricorrente data la natura dell'informazione.

Il quadro restituito dai diversi valori raccolti è abbastanza omogeneo. Questo fattore è dovuto sicuramente alle caratteristiche intrinseche degli immobili della zona di riferimento.

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima, i valori di partenza presi a riferimento, considerati i rilievi critici evidenziati nel paragrafo precedente, sono:

- per il metodo sintetico/comparativo il valore medio unitario per le unità immobiliari è di 1.250,00 €/mq comm., valore ottenuto considerando le diverse quotazioni reperite dalle indagini di mercato effettuate.

Al fine di rendere più completo il metodo sintetico comparativo si considera il metodo moltiplicativo in modo da considerare i rilievi critici evidenziati nel paragrafo precedente e gli opportuni correttivi nel modo che segue.

### **Metodo moltiplicativo per la stima di un immobile**

Il metodo moltiplicativo è una variante del metodo additivo proposto dall'autore Forte e fa riferimento a tutte le caratteristiche che contribuiscono al valore dell'immobile oggetto di stima, però in questo caso viene considerato il valore medio. Il coefficiente che sintetizza il contributo delle caratteristiche K è il prodotto dei coefficienti attribuiti ai singoli gruppi ed è



pari a:  $K = (K_{pe} * K_{pi} * K_{i1} * K_{i2} * K_{pr})$ .

Il più probabile valore di mercato è dato dalla seguente formula:  $V_m \text{ di stima} = V_{\text{medio}} * K$ . I coefficienti moltiplicatori consentono di ponderare i valori medi di riferimento per stimare il valore di beni con caratteristiche diverse da quelle del bene di riferimento:

1. se si assume un coefficiente inferiore di 1 si considera il bene di stima inferiore rispetto al bene di riferimento;
2. i coefficienti maggiori di 1 indicano il bene di stima superiore al bene di riferimento;
3. il coefficiente è pari ad 1 se i beni sono perfettamente analoghi sotto un certo profilo.

Infine nell'ipotesi in cui i beni di riferimento (comparables) presentino delle differenze rispetto al bene oggetto di stima è possibile ricorrere a coefficienti di ponderazione (o di differenziazione) che consentono di stabilire una corretta comparazione tra i due beni. Sotto il profilo operativo si tratta di:

- individuare le differenze che esistono tra il bene oggetto di stima e i beni compravenduti;
- i coefficienti sono stimati mediante metodi qualitativi o quantitativi. (IVSC - *International Valuation Standard Committee, International Valuation Standard Sixth Edition, 2003*).

Alcuni dei coefficienti principali e supplementari utilizzati sono stati tratti, senza alcuna modifica, dall'Appendice per le stime pubblicata sulla rivista "Il consulente immobiliare" n. 908 - 2012 pagg. 1005-1012".

*"I coefficienti di differenziazione sono numeri moltiplicatori (solo in alcuni casi eccezionali espressamente indicati sono numeri divisori) che permettono di correggere le quotazioni medie delle tabelle per ottenere le quotazioni degli immobili le cui caratteristiche si discostano da quelle tipiche della media; essi possono essere utilizzati indifferentemente sia per le quotazioni espresse in vecchie lire sia per le quotazioni espresse in euro.....I coefficienti possono essere applicati, indifferentemente, sia alla quotazione unitaria (per mq), sia alla quotazione complessiva (cioè al prodotto tra quotazione media e superficie commerciale dell'immobile oggetto di stima), sia alla superficie reale, che risulterà virtualmente ridotta o aumentata, applicando poi il valore di riferimento senza alcuna*



modificazione. Quando è necessario applicare più di un coefficiente di differenziazione, si stabilirà un coefficiente globale unico, moltiplicando tra loro tutti i coefficienti, e applicando, quindi, tale coefficiente globale al valore oggetto di stima.....I coefficienti di differenziazione (anche se applicati alle quotazioni, anziché alle superfici) hanno la stessa funzione di quelli utilizzati sin dall'anteguerra per la determinazione delle quote millesimali dei condomini e delle cooperative edilizie (cfr. Min. LL.PP., circ. n. 12480 del 1966 e n. 2945 del 1993) ed anche dalla legge 392/1978 per la determinazione dell'equo canone (ora abrogato): rappresentare la differenza dei valori rispetto alla media..

Nel nostro caso si avranno i seguenti coefficienti:

- le caratteristiche **posizionali estrinseche** ( $K_{pe}$ ) considerano la localizzazione dell'immobile nel contesto urbano e si riflettono nel criterio della localizzazione - qualificazione infrastrutturale - dell'immobile nel mercato urbano;
- le caratteristiche **posizionali intrinseche** ( $K_{pi}$ ) che tengono conto dei parcheggi e della tipologia di altri immobili commerciali presenti;
- le **intrinseche** si riferiscono alla tipologia dell'immobile, alla data di costruzione/ristrutturazione e al suo stato di conservazione e si riflettono in:
  - criterio ( $K_{i2}$ ) che considera la qualità edilizia, tipologica dell'immobile e all'epoca di costruzione e allo stato manutentivo (signorile; media; economica);
  - criterio ( $K_{i1}$ ) che considera l'agibilità e le caratteristiche degli impianti;
- le **caratteristiche produttive** ( $K_{pr}$ ) considerano la capacità reddituale dell'immobile e si riflettono sul criterio di segmentazione che considera la sua disponibilità temporale.

### Determinazione del valore di mercato dell'immobile

Valore medio unitario (euro/mq comm.) =  $V_{medio} = 1.250,00$  euro/mq comm.

Considerando i valori dei coefficienti desunti dalle tabelle (in funzione della documentazione consegnata e reperita) si ottiene quanto segue:



CARATTERISTICHE POSIZIONALI ESTRINSECHE		Kpe
Caratteristica	Distanza	Coefficiente
Centralità	Sotto i mt. 100	1,15
	Tra i mt 101 e i mt 300	1,12
	Tra i mt 301 e i mt 500	1,09
	Tra i mt 501 e i mt 1000	1,05
	Tra i mt 1000 e i mt 3000	<b>1,00</b>
	Oltre i mt 3000	0,95

CARATTERISTICHE POSIZIONALI INTRINSECHE		Kpi	
Caratteristica	Presenza	Assenza	
Presenza parcheggi in zona Zona residenziale	<b>1,10</b>	0,90	
	<b>1,10</b>	0,95	
Presenza di negozi con caratteristiche analoghe	0,90	<b>1,10</b>	
Presenza di negozi con caratteristiche diverse	1,20	<b>0,90</b>	

CARATTERISTICHE INTRINSECHE (funzionali)		Ki1	
Caratteristica	Presenza	Assenza	
Agibilità	1,20	<b>0,80</b>	
Impianti a norma	<b>1,10</b>	0,90	
Presenza di deposito con dimensioni sufficienti per l'attività svolta	<b>1,10</b>	0,90	



CARATTERISTICHE INTRINSECHE (età, qualità e stato) - Ki2				
età e qualità dell'edificio	stato ottimo	stato buono	stato mediocre	stato pessimo
<i>1- 9 anni</i>				
signorile	1,00	0,95	0,90	-
non signorile	0,95	0,90	0,85	-
<i>10 - 40 anni</i>				
signorile	0,90	<b>0,85</b>	0,80	-
non signorile	0,85	0,80	0,75	-
<i>41- 60 anni</i>				
signorile	0,85	0,80	0,75	0,50
non signorile	0,80	0,75	0,70	0,50
<i>oltre 60 anni</i>				
signorile	0,80	0,75	0,70	0,50
non signorile	0,75	0,70	0,65	0,50

CARATTERISTICHE PRODUTTIVE	Kp
Caratteristica	Coefficiente
Unità immobiliare libera	<b>1,00</b>
Unità immobiliare occupata dal proprietario	0,99
Unità immobiliare locata con contratto di fitto a canone libero	0,97
Unità immobiliare locata con contratto di fitto a canone stagionale	0,95

- Posizionali estrinseche:  $K_{pe} = 1,00$ ;
- Posizionali intrinseche:  $K_{pi} = 1,1979$ ;
- Intrinseche:  $K_i = K_{i1} * K_{i2} = 0,8228$ ;
- Produttive:  $K_p = 1,00$ ;

Coefficiente sintetico:  $K = (K_{pe} * K_{pi} * K_i * K_e) = 0,9856$ .

Valori unitario ponderato  $V_m = V_{medio} * K = 1.232,04$  euro/mq comm.

*Procedimento indiretto o analitico*

Come già richiamato questo procedimento si risolve di fatto nella previsione dei redditi ordinari medi futuri, dispiegabili dal bene esaminato, da scontare all'attualità attraverso un opportuno saggio di fruttuosità, nella ipotesi pregiudiziale di equivalenza tra l'accumulazione iniziale della serie dei redditi futuri ed il valore di mercato del bene.

E' altresì noto dalla letteratura estimativa come il procedimento analitico sia applicabile esclusivamente per i beni i cui redditi siano soggetti alla libera contrattazione di mercato.

In questo regime la determinazione dei due elementi fondamentali della stima (il reddito ed il saggio di fruttuosità) non presenta particolari difficoltà perchè il mercato stesso esprime e fornisce ogni necessario ed obiettivo riferimento.

In realtà il mercato indica i redditi lordi presenti e non quelli futuri; da questa precisazione è opportuno prendere spunto per sviluppare alcune brevi considerazioni che, pur non fornendo indicazioni assolute, risultano comunque utili alla previsione dei redditi futuri.

Il mercato, attraverso le indicazioni della redditività lorda presente, finisce con il prospettare la misura della redditività lorda futura nell'ambito del principio della permanenza delle condizioni.

In effetti non è ipotizzabile il permanere di una certa redditività, comunque collegata al rapporto tra domanda ed offerta dello specifico mercato.

Non può quindi teoricamente ritenersi l'indicazione attuale confermabile per un tempo indefinito.

Considerando che l'operatore economico apprezza la situazione presente, prescindendo in pratica dalla variabilità che nel futuro può assumere la redditività di un immobile urbano, può senz'altro concludersi che le dirette rilevazioni offerte dal mercato sulla redditività lorda ordinaria di un immobile urbano siano elementi indicativi utili per la determinazione del reddito annuo netto, futuro, ordinario, medio e continuativo.

Si è già accennato al particolare mercato cui è interessato il complesso dei beni in oggetto ed è stato rilevato come lo stesso sia da considerarsi essenzialmente un mercato libero, anche se lo stato manutentivo e le caratteristiche lo influenzano notevolmente.

Passando sul piano operativo, sarà necessario quantificare il reddito lordo ordinario dispiegabile dall'immobile in esame e quindi individuare:

a) le quote detratte da applicare al reddito lordo complessivo per individuare il reddito



netto ordinario;

b) il saggio medio di rendimento immobiliare.

Il valore di mercato ricercato verrà quindi determinato attraverso la capitalizzazione del reddito netto al tasso prescelto.

Infine il più probabile valore di mercato si è ottenuto mediando i due valori delle stime ottenute con il metodo di stima diretto a valore commerciale e con il metodo analitico.

## 2.2. CALCOLO DELLA CONSISTENZA

### 2.2.1. PREMESSA

La misurazione dell'immobile oggetto della presente procedura è stata elaborata secondo i riferimenti condivisi dalla letteratura tecnica e della prassi consolidata. Ai fini del calcolo della consistenza immobiliare le superfici sono state desunte da un rilievo metrico diretto eseguito durante il sopralluogo presso l'immobile e le superfici sono state misurate mediante programma cad vettoriale.

I riferimenti utilizzati, la **Norma UNI 10750** che stabilisce le modalità per il computo della superficie commerciale di un immobile ad uso residenziale, **commerciale**, direzionale, industriale e turistico e le indicazioni metodologiche fornite dall'Osservatorio del mercato immobiliare (OMI) curato dell'Agenzia del territorio convergono nell'impiegare il metro quadro commerciale.

Nel dettaglio sono stati utilizzati i criteri generali per la misurazione adottati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) e pubblicati nell'Allegato 2 "*Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare*" del *Manuale della Banca Dati dell'OMI versione 1.2 del 31 ottobre 2006*". Secondo le indicazioni del manuale dell'OMI, l'immobile in questione è "una struttura di tipo commerciale". Il principio adottato dall'OMI e anche qui, visto che i successivi valori presi a riferimento sono tratti anche dalla banca dati dell'OMI, si fa riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138 che assume il metro quadrato di superficie catastale quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria.



## Indicazioni di carattere generale

Il Decreto Legislativo n.114 del 31 marzo 1998, sulla riforma della disciplina relativa al settore del commercio, ha riclassificato le categorie degli esercizi commerciali. Ha previsto, inoltre, la liberalizzazione del rilascio delle autorizzazioni per gli esercizi di vicinato, con superficie di vendita non superiore a 150 mq. nei comuni con popolazione inferiore ai 10.000 abitanti e a 250 mq. Nei comuni con popolazione superiore ai 10.000 abitanti.

Le unità commerciali, in base al predetto decreto, sono raggruppate in:

- esercizi di vicinato (esercizio commerciale di quartiere: unica o più merceologie);
- grandi strutture di vendita (super/ipermercati);
- centri commerciali (complesso costituito da super/ipermercati, esercizi commerciali ed altro).

Fanno parte della grande struttura di vendita gli ipermercati, i supermercati, i centri commerciali e le strutture simili. L'ipermercato e il supermercato possono distinguersi solitamente come:

- parte di un edificio (avente altra destinazione d'uso prevalente) come nel nostro caso;
- intero edificio isolato (realizzato e destinato all'uso specifico).

Il Centro commerciale è rappresentato generalmente da un unico corpo di fabbrica, di particolare architettura, atto ad ospitare diversi esercizi commerciali di varie dimensioni e le relative infrastrutture comuni. La superficie con cui vengono indicate tali strutture è rappresentata dalla cosiddetta **Gross Leasable Area**, cioè superficie lorda abitabile (G.L.A). La *Gross Leasable Area* indica il totale della superficie lorda di pavimento utilizzabile, ottenuta comprendendo "superfici di vendita", magazzini, uffici, locali di lavorazione, ecc, con la sola esclusione degli eventuali parcheggi coperti e degli impianti tecnici, quali cabine elettriche, scale mobili ecc.





La “Superficie di vendita” comprende le superfici:

- destinate all'accesso e alla permanenza del pubblico;
- occupate dai banchi, scaffalature e vetrine contenenti prodotti esposti al pubblico;
- utilizzate dal personale per le operazioni di vendita;
- dei muri che la racchiudono (100% di quelli perimetrali, 50% di quelli in comproprietà o in condivisione con superfici con funzionalità diversa da quella principale di vendita);
- dei muri divisorii, dei tramezzi e dei pilastri interni alla superficie di vendita stessa.

L'ipermercato ed il supermercato, sia come struttura isolata o come parte di un intero edificio, è costituito dalla superficie destinata alla vendita e comprende come pertinenze l'autorimessa o parcheggio esterno e il magazzino (la struttura può essere dotata di altri servizi quali: bar, ristoranti, uffici amministrativo/direzionale). **La superficie commerciale è data dalla somma della superficie principale di vendita più quella delle pertinenze, opportunamente omogeneizzate.**

Infatti, per le pertinenze accessorie ed il calcolo della superficie commerciale viene proposto il criterio che riprende l'istruzione contenuta nel D.P.R. 138/98, nell'allegato C per quanto riguarda il gruppo T (T/1). Ai fini del calcolo della consistenza viene effettuata la seguente distinzione:

- locali accessori comunicanti con i locali principali, allo stesso livello o ad essi collegati con scala interna;
- locali accessori non comunicanti.

La superficie dei precitati locali accessori viene omogeneizzata come segue:

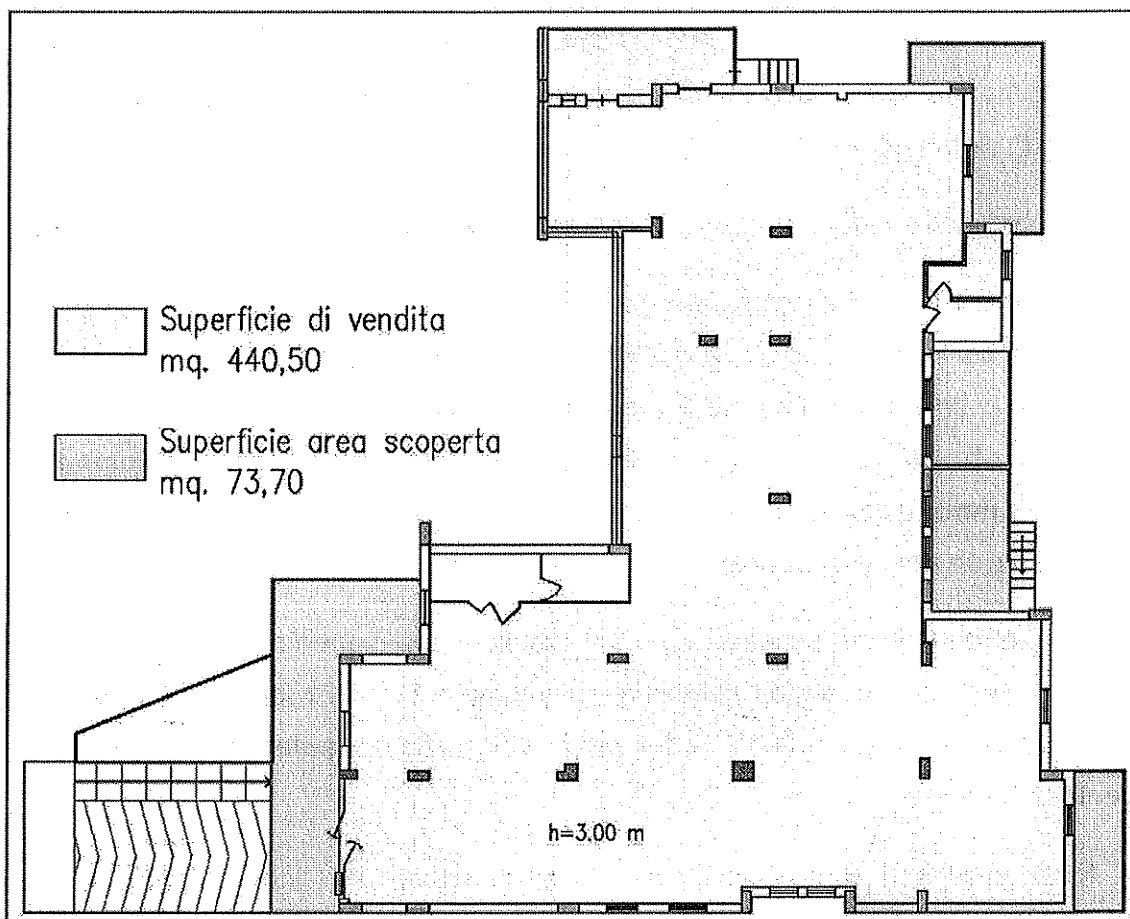
- al 50%, se comunicanti con i locali aventi funzione principale;
- al 25% qualora non comunicanti;

La superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile di pertinenza esclusiva va

computata nella misura del 20%.

**Modalità di misurazione delle superfici:**

Secondo quanto premesso nei paragrafi precedenti l'immobile in oggetto ha una superficie commerciale di mq 504,14.



**Figura – Pianta del supermercato con indicazione superfici di vendita e area scoperta non omogeneizzata  
(N.C.E.U foglio 7 part. 705 sub.2)**

Così ottenuta:

- superficie di vendita = **440,50 mq;**
- la superficie non omogeneizzata dell'area scoperta

o a questa assimilabile di pertinenza esclusiva = 73,70 mq;

- la superficie omogeneizzata dell'area scoperta

o a questa assimilabile di pertinenza esclusiva  $(mq. 73,70 \times 0,20) = 14,74$  mq

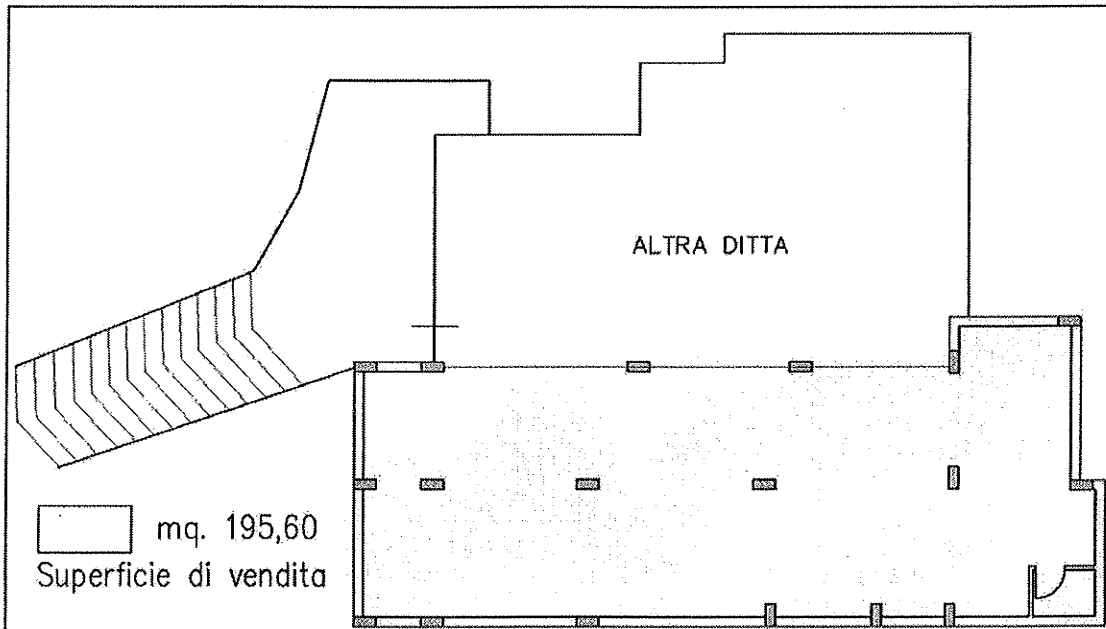


Figura – Pianta del locale deposito con indicazione superficie del locale accessorio non omogeneizzata  
(N.C.E.U foglio 7 part. 705 sub.12)

- superficie non omogeneizzata locali accessori

non comunicanti con i locali principali (deposito) = 195,60 mq;

- superficie omogeneizzata locali accessori

non comunicanti con i locali principali  $(195,60 \times 0,25) =$

**48,90 mq**

Somma la superficie omogeneizzata:

**504,14 mq**

### 2.3. RISULTANZE STIMA LOTTO 1

#### 2.3.1. RISULTANZE STIMA CON METODO SINTETICO DEI PUNTI DI MERITO

Considerando che la consistenza del bene è pari a 504,14 mq di superficie commerciale e che il valore al mq è pari a € 1.232,04 si ha :

Identificazione catastale	Destinazione	Superficie Commerciale (mq)	Valore unitario (€/mq)	Valore complessivo
F. 7 part. 705 sub.2	Supermercato	440,50	1.232,04	€ 542.713,69
F. 7 part.705 sub.2	Pertinenze	14,74	1.232,04	€ 18.160,27
F.7 part.705 sub.12	Deposito	48,90	1.232,04	€ 60.246,76
<b>TOTALE</b>		<b>504,14</b>		<b>€ 621.120,72</b>
			<b>In tondo</b>	<b>€ 621.120</b>

#### 2.3.2. RISULTANZE STIMA A CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO

Con criterio comparativo e prudenziale si attribuisce all'immobile un reddito lordo mensile di 3.100,00 € al mese, pari a un reddito lordo annuo di € 37.200,00, anche in relazione alle caratteristiche del quartiere e in riferimento alle attrezzature pubbliche e alla sua stessa centralità.

Per cui il reddito netto è il seguente, detraendo:

- imposte e tasse: IMU € 3.941,94

-manutenzione, assicurazione, sfitti e oneri

diversi 8% di € 37.200,00 € 2.976,00

**Sommano le spese** € **6.917,94**

Per cui

**Reddito lordo:** € 37.200,00

A detrarre spese € 6.917,94

**REDDITO NETTO** € **30.282,06**

### CONTEGGI DI STIMA

#### 1 – Stima a reddito

Valore capitale al tasso del 4,8%=€ 30.282,06x20,83333 = € **630.876,25**

**IN TONDO** € **630.876,00**

#### 2.3.3. VALORE DI MERCATO DEL LOTTO 1

Infine il più probabile valore di mercato si è ottenuto mediando i due valori delle stime ottenute con il metodo di stima diretto a valore commerciale e con il metodo analitico e quindi si ha:

#### 1 – Stima a valore commerciale

mq 504,11 x €/mq: 1.232,04= € 621.120,72

in tondo € 621.120,00

### 2 – Stima per capitalizzazione dei redditi

Valore capitale al tasso del 4,8% = € 30.282,06 x 20,83333 = € 630.876,25

**IN TONDO € 630.876,00**

### 3 - Media dei valori 1 e 2

(€ 621.120,00 + € 630.876,00) = € 625.998,00

2

In tondo € 625.900,00

Inoltre considerando quanto detto nella sezione dedicata alla conformità urbanistica catastale si ritiene opportuno considerare in via cautelativa una cifra per spese pari a € 30.000.

**Si ha dunque che il più probabile valore di mercato del lotto 01 è pari a € 595.900.**



### 3. CONCLUSIONI

La stima, per i beni di cui al lotto 1, ha come oggetto la valutazione di due beni immobili ubicati in un edificio a tre elevazioni fuori terra oltre piano seminterrato con ingresso principale su piazza Capita nel centro abitato di Sant'Agata di Militello, costruito alla fine degli anni 80.

Gli immobili oggetto di stima si trovano al piano terra rialzato e al piano seminterrato, quello a piano terra rialzato è adibito a supermercato con i relativi balconi che ne costituiscono pertinenze, quello a piano seminterrato è adibito a deposito. L'ingresso al supermercato avviene tramite una scalinata prospiciente sulla piazza e al locale deposito posto al piano seminterrato si accede direttamente dalla piazza antistante per mezzo di una rampa carrabile.

Si è ritenuto opportuno considerare i due immobili facenti parte di un unico lotto per la loro destinazione d'uso, infatti il locale a piano rialzato ha uso commerciale e quello al piano seminterrato è adibito a magazzino anche se non collegato al locale ad uso commerciale.

Il primo, cioè l'immobile al piano terra rialzato adibito a supermercato ha una superficie di vendita di circa 440,50 mq., inoltre i balconi (pertinenze) hanno una superficie complessiva di circa 73,70 mq.

Il secondo adibito a deposito, posto al piano seminterrato, ha una superficie di circa 195,60 mq.

Per la stima del lotto, si sono considerati due metodi di stima, il primo quello sintetico comparativo e il secondo a capitalizzazione del reddito e per il più probabile valore di mercato si è considerata la media delle risultanze degli stessi che comunque risultano convergenti. Si è poi tenuto conto delle criticità riscontrate ed analizzate nel dettaglio nel paragrafo 1.4.7 "Conformità urbanistica-catastale".

Con tale metodologia si può affermare che il più probabile valore di mercato del lotto 1 è pari a **€ 595.900. (diconsi euro cinquecentonovantacinquemilanovecento).**

Messina li 18.09.2018

IL CTU

ing. Giovanna Baratta

**ALL. 1 - ORDINANZA DI NOMINA**

R.G. F. n. 6 2014



*Tribunale di Messina*  
*Seconda Sezione Civile – Ufficio Fallimenti*  
*Il Giudice Delegato*

Esaminati gli atti del fallimento 6 / 2014 RGF;  
letta l'istanza del curatore fallimentare del 5.11.2015 ;  
condivise le osservazioni formulate dal curatore in seno all'istanza in esame

**AUTORIZZA**

la rimozione dei sigilli già apposti sui beni descritti nella nota in esame; manda al dirigente di cancelleria l'individuazione del cancelliere che dovrà procedere alle operazioni di rimozione dei sigilli e di inventario dei beni;

**AUTORIZZA**


La curatela a conferire incarico allo stimatore ing. Giovanna Baratta.  
Si comunichi.

– Messina, il 08/11/2015


Il Giudice Delegato  
(dott. Ugo Scavuzzo)



## ALL. 2 - ELENCO ALLEGATI

DOCUMENTAZIONE GRAFICA	All. DG.1	Corografia
	All. DG.2	Stralcio areofotogrammetrico scala 1:10.000
	All. DG.3	Ortofoto satellitare
	All. DG.4	Stralcio catastale foglio n.7 particella n.705 scala 1:2000
	All. DG.5	Stralcio piano regolatore generale scala 1:2000
	All. DG.6	Planimetria stato di fatto pianta piano terra scala 1:100
	All. DG.7	Planimetria stato di fatto pianta piano seminterrato scala 1:100
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA	All.DF.1	Relazione Fotografica
DOCUMENTAZIONE CATASTALE	All. DC.1	Visura storica foglio 7 particella 705 sub. 2
	All. DC.2	Visura storica foglio 7 particella 705 sub. 12
	All. DC.3	Stralcio di mappa catastale foglio 7
	All. DC.4	Planimetria catastale part. 705 sub 2 - piano terra
	All. DC.5	Planimetria catastale part. 705 sub 12 - piano seminterrato
DOCUMENTAZIONE URBANISTICA	All. DU.1	Concessione edilizia n.ro 46/80
	All. DU.2	Concessione edilizia n.ro 71/87
	All. DU.3	Autorizzazione edilizia n.ro 05/90
	All. DU.4	Autorizzazione edilizia n.ro 41/90
	All. DU.5	Concessione edilizia n.ro 42/90
	All. DU.6	Certificato di collaudo
	All. DU.7	Autorizzazione sanitaria - 1993
	All. DU.8	Certificato revisione impianti
RELAZIONE NOTARILE DOTTORESSA NOTAIO ALESSIA MARSIGLIO	All. RN.1 	Certificazione notarile Attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari.
DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE	All. DI.1	Ipoteca volontaria iscritta a Messina il 12 dicembre 2005 al numeri 47683/16734 a garanzia di un finanziamento ai rogiti del notaio Domenico Giardina da Capo d'Orlando repertorio 52620 in data 29 novembre 2005.

TRIBUNALE DI MESSINA – FALLIMENTO ██████████ N.6 DEL 2014 LOTTO 1  
STIMA BENI IMMOBILI SANTA AGATA DI MILITELLO – PIAZZA CAPITA

	All. DI.2 	atto di compravendita ai rogiti del notaio Domenico Giardina da Capo d'Orlando repertorio 52619 del 29 novembre 2005, trascritto a Messina il 12 dicembre 2005 ai numeri 47682/25883,
	All. DI.3	Nota di trascrizione dell'atto di compravendita a rogito del notaio Adele Penna repertorio 13905 del 16 luglio 1991 trascritto a Messina il 26 luglio 1991 ai numeri 20806/17354.
	All. DI.4	Nota di trascrizione dell'atto di compravendita a firma del Notaio Adele Penna del 04/01/1991 trascritto a Messina in data 11/01/1991 ai nn. 1113/1264.
	All. DI.5	Nota di trascrizione dell'atto di compravendita a firma del Notaio Felice Parisi del 07/08/1980 trascritto a Messina in data 02/09/1980 ai nn. 15660/17540.
	All. DI.6	Nota di trascrizione del 12.02.1985 dell'atto in notaio F. Parisi del 14.01.1985 e relativa rettifica della stessa del 14/01/1991

DOCUMENTAZIONE ALTRA	All. DA.1	Annuncio privato da immobiliare.it
	All. DA.2	Calcolo IMU

Al curatore per il parere motivato  
Il GD  
dott. Daniele Carlo Madia

21/09/2018

**TRIBUNALE DI MESSINA**

**FALLIMENTO** [REDACTED]  
**S.P.A. N. 6 DEL 2014 R.G.F.**

**GIUDICE DELEGATO**  
**Dott. Daniele Carlo Madia**

**CURATELA FALLIMENTARE**  
**Avv.to Letterio Arena**  
**Dott.ssa Maria Speciale**

**ALLEGATO I - BENI MOBILI**  
**STIMA ATTREZZATURE PUNTO VENDITA**  
**PIAZZA CAPITA – SANT'AGATA DI MILITELLO**



## INDICE

<b>STIMA LOTTO ALLEGATO I - BENI MOBILI (ATTREZZATURE NEI VARI PUNTI VENDITA) – PIAZZA CAPITA S.AGATA MILITELLO</b> .....	<b>3</b>
1.1. PREMESSA.....	3
1.2. BENI MOBILI DA STIMARE.....	3
1.3. SINTESI DELLE PRECEDENTI PERIZIE DI STIMA.....	3
1.3.1 SINTESI DELLA PERIZIA DI STIMA ALLEGATA ALLA PROPOSTA DI CONCORDATO.....	3
1.3.2 SINTESI DI PERIZIA DI STIMA DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO DOTT. ING. DOMENICO MANGANO.....	10
1.4. DESCRIZIONE E STIMA DEI BENI DEL LOTTO N. 12 IDENTIFICAZIONE DEI BENI MOBILI OGGETTO DELLA STIMA.....	11
ARTICOLO N. 1: BANCO CASSA SCS (QNT 2).....	12
ARTICOLO N. 2: CASSA MWCR RS50 GE.....	12
ARTICOLO N. 3: CONDIZIONATORE (QNT N. 2).....	13
ARTICOLO N. 4: BILANCIA OMEGA POKER/IPER.....	13
ARTICOLO N. 5: BILANCIA OMEGA SLAM ECO1.....	14
ARTICOLO N. 6: BILANCIA OMEGA SLAM ECO.....	14
ARTICOLO N. 7: BILANCIA SCALE HOUSE.....	15
ARTICOLO N. 8: MURALE O.F. (L=375 CM).....	15
ARTICOLO N. 9: MURALE LATTICINI (PASTORFRIGOR L=750 CM).....	15
ARTICOLO N. 10: CASSAFORTE.....	16
ARTICOLO N. 11: BANCO SALUMERIA (L=500 CM).....	16
ARTICOLO N. 12: BANCO MACELLERIA (L=500 CM).....	16
ARTICOLO N. 13: N. 4 BANCHI LAVORO.....	17
ARTICOLO N. 14: INCARTATRICE CB (MATR. DIPA 50 02027).....	19
ARTICOLO N. 15: INCARTATRICE SIRMAN (MATR. DIPA 50 M2 07M00902).....	19
ARTICOLO N. 16: TRITACARNE SIRMAN (MATR. TC22 BARBXHP2).....	20
ARTICOLO N.17: AFFETTATRICE RHENINGHAUS LUXOR (MATR. 118737477).....	20
ARTICOLO N. 18: CEPPO 70X70.....	21
ARTICOLO N. 19: GRATTUGIA FAMA (MATR. FGD 100 215274).....	21
ARTICOLO N. 20: MAC SOTTOVUOTO.....	22
ARTICOLO N. 21: AFFETTATRICE MACCHI.....	22
ARTICOLO N.22: BANCO D'APPOGGIO (QNT 2).....	23
ARTICOLO N. 23: CELLA CARNI 213 X 173 (OSCARTIELLE).....	23
ARTICOLO N. 24: ARMADIO FRIGO INOX (1P POLARIS LLP70TN).....	24
ARTICOLO N. 25: SEGAOSSA FIMAR.....	24
ARTICOLO N. 26: HAMBURGATRICE.....	25
ARTICOLO N. 27: QUADRO ELETTRICO.....	25
ARTICOLO N. 28: SCAFFALATURA (ML 130).....	26
ARTICOLO N. 29: COLTELLERIA VARIA.....	26
ARTICOLO N. 30: MOTORI FRIGO.....	27
ARTICOLO N. 31: CENTRALE MOTORI.....	27
ARTICOLO N. 32: CARRELLI SPESA (QNT N. 25).....	28
ARTICOLO N. 33: CESTINI TROLLEY (QNT N. 6).....	28
ARTICOLO N. 34: ESTINTORI (QNT N. 5).....	29
ARTICOLO N. 35: IMPIANTO ANTINCENDIO.....	29
ARTICOLO N. 36: LAVELLO.....	29
ARTICOLO N. 37: IMPIANTO DI ALLARME.....	30
ARTICOLO N. 38: TRASPALLET MANUALI (QNT N.2).....	30
ARTICOLO N. 39: ISOLE SURGELATI (QNT N. 3 – FINDUS - MOTTA – BUITONI).....	31
ARTICOLO N. 40: GRILL POLLO CON SCALDAVIVANDE.....	31
ARTICOLO N. 41: ISOLA SURGELATI.....	32
ARTICOLO N. 42: BANCHI LATTICINI (QNT N.2).....	32
ARTICOLO N. 43: CUCINA componibile con sedie e tavolo.....	33
1.5. VALORE DEL LOTTO.....	33
1.6. CONCLUSIONI.....	33



**STIMA LOTTO ALLEGATO I - BENI MOBILI (ATTREZZATURE NEI VARI PUNTI VENDITA) – PIAZZA CAPITA S.AGATA MILITELLO**

**1.1. PREMESSA**

In data 08.11.2015, il Giudice Delegato del Tribunale di Messina – Seconda sezione Civile – Ufficio Fallimenti, Dott Ugo Scavuzzo, esaminati gli atti del fallimento [REDACTED] spa n. 6 del 2014 R.G.F. e letta l'istanza del Curatore Fallimentare del 05.11.2015, ha autorizzato la curatela a conferire incarico allo stimatore ing. Giovanna Baratta, con studio in Messina in via Consolare Pompea n. 1 e iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Messina al n. 1751.

**1.2. BENI MOBILI DA STIMARE**

Il Cancelliere del Tribunale, dott. Giuseppe Monforte, ha redatto l'inventario dei beni di cui è proprietaria la società [REDACTED], oggetto del fallimento.

Nella presente relazione si effettuerà la stima delle attrezzature ed impianti nel punto vendita sito nel comune di Sant'Agata di Militello, Piazza Capita e sarà indicato come Lotto dell'allegato I di detto inventario.

Il sopralluogo è stato effettuato il 20 febbraio 2016 alla presenza della scrivente perito/estimatore, del Curatore Fallimentare d.ssa Maria Speciale, del Cancelliere dott. Giuseppe Monforte, e del signor [REDACTED] di legale rappresentante della società fallita.

**1.3. SINTESI DELLE PRECEDENTI PERIZIE DI STIMA**

**1.3.1 SINTESI DELLA PERIZIA DI STIMA ALLEGATA ALLA PROPOSTA DI CONCORDATO**

Le attrezzature e gli impianti siti presso nel punto vendita del Comune di Sant'Agata di Militello Piazza Capita, sono stati stimati dall'Arch. Armao Rosario che ha riportato le conclusioni del proprio studio nell'elaborato denominato "all.18 Perizia stima attrezzature p.v. non di proprietà" che rappresentano i beni stimati nella presente perizia ed allegato alla proposta di concordato.

Dalla lettura della stima emergono i seguenti dati salienti:

"Come da elenco è stata eseguita una ricognizione delle attrezzature e dei macchinari

quali gruppo di beni facenti parte di una comune linea di produzione (Vedi allegati con foto indicative dei mezzi meccanici oggetto della presente perizia). Dall'elenco generale, in cui l'arch. Armao l'ha suddiviso in 3 allegati, il cui allegato in oggetto è il secondo, si scaturisce il seguente valore globale:

**VALORE FINALE € 30.300,00**

**SOMMATORIA DELLA STIMA DEL VALORE DEI BENI**

ATTREZZATURE E MACCHINARI NEI PUNTI VENDITA INVENTARIATI AI FINI DELLA VALUTAZIONE	
Indirizzo Punti Vendita	Valutaz. solo attrezz.
1. Milazzo (ME) – Via del Sole	€ 30.650,00
2. Sant'Agata M.ilo (ME) – P.zza Capita	€ 30.300,00
3. Santo Stefano di Camastra (ME) – Via Torrazza	€ 43.600,00
<b>Totale Punti Vendita</b>	<b>€ 104.550,00</b>

**VALORE FINALE**

**€ 104.550,00;**

*Allegato: (All. 1, 2, 3) Elenchi;*



TRIBUNALE DI MESSINA – FALLIMENT XXXXXXXXXX allegato I  
STIMA BENI MOBILI SANT'AGATA DI MILITELLO (ME) – PIAZZA CAPITA

2	ATTREZZATURE ED IMPIANTI NEL PUNTO VENDITA SITO NEL COMUNE DI SANT'AGATA M.LLO P.ZZA CAPITA - RIFERIMENTI E VALORE DELL'USATO				TOTALE	€ 30.300,00
Q.tà	DESCRIZIONE	MISURA	MARCA	MODELLO	MATR.	VALUT. USATO
2	BANCO CASSA		SCS			€ 1.500,00
2	CASSA		MWCR	RS50 GE		€ 1.000,00
3	CONDIZIONATORE					€ 1.200,00
1	SCHERMO 17"		ACER			€ 50,00
1	COMPUTER COMPLETO					€ 150,00
1	BILANCIA		OMEGA	POKER/IPER	C24373	€ 500,00
1	BILANCIA		OMEGA	SLAM ECO 1	C51020	€ 400,00
1	BILANCIA		OMEGA	SLAM ECO	42423	€ 400,00
1	BILANCIA		SCALE HOUSE	AFW300	AFWD1191	€ 700,00

Consulente tecnico d'ufficio dott. ing. Giovanna Baratta – via Consolare Pompea, n.1 – Messina – tel. 090.358616

TRIBUNALE DI MESSINA – FALLIMENTO ██████████ allegato I  
STIMA BENI MOBILI SANT'AGATA DI MILITELLO (ME) – PIAZZA CAPITA

Q.tà	DESCRIZIONE	MISURA	MARCA	MODELLO	MATR.	VALUT. USATO
1	MURALE O.F.	375	MISA			€ 1.000,00
1	MURALE LATTICINI	750	PASTORFRIG O			€ 2.500,00
1	CASSAFORTE					€ 200,00
1	BANCO SALUMERIA	500				€ 500,00
1	BANCO MACELLERIA	500				€ 500,00
1	BANCO LAVORO	240X70				€ 150,00
1	BANCO LAVORO	200X90				€ 150,00
1	BANCO LAVORO	370X70				€ 200,00
1	BANCO LAVORO	70X80				€ 50,00



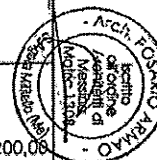
Consulente tecnico d'ufficio dott. ing. Giovanna Baratta – via Consolare Pompea, n.1 – Messina – tel. 090.358616





TRIBUNALE DI MESSINA – FALLIMENTO ██████████ allegato I  
STIMA BENI MOBILI SANT'AGATA DI MILITELLO (ME) – PIAZZA CAPITA

Q.tà	DESCRIZIONE	MISURA	MARCA	MODELLO	MATR.	VALUT. USATO
1	INCARTATRICE		CB	DIPA 50	2027	€ 200,00
1	INCARTATRICE		SIRMAN	DIPA 50 M2	07M00902	€ 100,00
1	TRITACARNE		SIRMAN	TC22 BARBXHP2		€ 300,00
1	AFFETTATRICE		RHENINGHAU S	LUXOR	118737477	€ 700,00
1	CEPPO	70X70				€ 100,00
1	GRATTUGIA		FAMA	FGD 100	215274	€ 600,00
1	MAC.SOTTOVUOTO			VACUM 13		€ 300,00
1	AFFETTATRICE		MACCHI			€ 600,00
2	BANCO D'APPOGGIO	200X70				€ 200,00



Consulente tecnico d'ufficio dott. ing. Giovanna Baratta – via Consolare Pompea, n.1 – Messina – tel. 090.358616

TRIBUNALE DI MESSINA – FALLIMENTO ██████████ allegato I  
STIMA BENI MOBILI SANT'AGATA DI MILITELLO (ME) – PIAZZA CAPITA

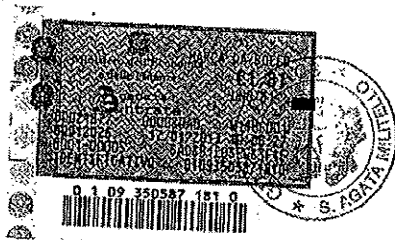
Q.tà	DESCRIZIONE	MISURA	MARCA	MODELLO	MATR.	VALUT. USATO
1	CELLA CARNI	213X173	OSCARTIELLE			€ 1.000,00
1	ARMADIO FRIGO INOX	1P	POLARIS	LLP70TN	5057661	€ 600,00
1	INSACCARICE ELETTRICA		FIMAR			€ 600,00
1	SEGAOSSA					€ 500,00
1	HAMBURGATRICE					€ 50,00
1	QUADRO ELETTRICO					€ 2.000,00
1	SCAFFALATURA ML 134					€ 4.000,00
10	COLTELLERIA VARIA					€ 100,00
1	MOTORI FRIGO					€ 1.500,00



Consulente tecnico d'ufficio dott. ing. Giovanna Baratta – via Consolare Pompea, n.1 – Messina – tel. 090.358616

TRIBUNALE DI MESSINA – FALLIMENTO [REDACTED] allegato I  
 STIMA BENI MOBILI SANT'AGATA DI MILITELLO (ME) – PIAZZA CAPITA

Q.tà	DESCRIZIONE	MISURA	MARCA	MODELLO	MATR.	VALUT. USATO
1	CENTRALE MOTORI					€ 4.000,00
20	CARRELLI SPESA					€ 200,00
20	CESTINI TROLLEY					€ 100,00
5	ESTINTORI					€ 200,00
1	LAVELLO					€ 200,00
1	IMPIANTO DI ALLARME					€ 1.000,00
<b>TOTALE</b>						<b>€ 30.300,00</b>



Consulente tecnico d'ufficio dott. ing. Giovanna Baratta – via Consolare Pompea, n.1 – Messina – tel. 090.358616

### 1.3.2 SINTESI DI PERIZIA DI STIMA DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO DOTT. ING. DOMENICO MANGANO

Il perito stimatore ing. Domenico Mangano, nominato nella procedura n. 13 del 2012, del concordato preventivo della società [REDACTED] in liquidazione, ha effettuato la stima dei beni così come identificati a seguire nel lotto denominato 13°.

- BANCO CASSA SCS (QNT 2)
- CASSA MWCR RS50 GE
- CONDIZIONATORE RIELLO
- (QNT 3)
- SCHERMO 17" ACER
- COMPUTER COMPLETO
- BILANCIA OMEGA POKER/IPER (MATR. C 24373)
- BILANCIA OMEGA SLAM ECO (MATR. C51020)
- BILANCIA OMEGA SLAM ECO (MATR. 424233)
- BILANCIA SCALE HOUSE
- MURALE O.F. (L=375 CM)
- MURALE LATTICINI (PASTORFRIGOR L=750 CM)
- CASSAFORTE
- BANCO SALUMERIA (L=600 CM)
- BANCO MACELLERIA (L=400 CM)
- BANCO LAVORO 240X70
- BANCO LAVORO 200X90
- BANCO LAVORO 370X70
- BANCO LAVORO 70X80
- INCARTATRICE CB (MATR. DIPA 50 02027)
- INCARTATRICE SIRMAN (MATR. DIPA 50 M2 07M00902)
- TRITACARNE SIRMAN (MATR. TC22 BARBXHP2)
- AFFETTATRICE RHENINGHAUS LUXOR (MATR. 118737477)
- CEPPO 70X70
- GRATTUGIA FAMA (MATR. FGD 100 215274)
- MAC SOTTOVUOTO VACUM13
- AFFETTATRICE MACCHI



- BANCO D'APPOGGIO
- CELLA CARNI 213 X 173 (OSCARTIELLE)
- ARMADIO FRIGO INOX (1P POLARIS LLP70TN)
- INSACCATRICE ELETTRICA FIMAR
- SEGAOSSA FIMAR
- HAMBURGATRICE
- QUADRO ELETTRICO
- SCAFFALATURA (ML 134)
- COLTELLERIA VARIA
- MOTORI FRIGO
- CENTRALE MOTORI
- CARRELLI SPESA (QNT 20)
- CESTINI TROLLEY (QNT 20)
- ESTINTORI (QNT 5)
- LAVELLO
- IMPIANTO DI ALLARME

Per quanto riguarda il lotto n. 13A, il perito è pervenuto al più probabile valore di mercato pari ad € 26.630,00.

#### 1.4. DESCRIZIONE E STIMA DEI BENI DEL LOTTO N. 12 IDENTIFICAZIONE DEI BENI MOBILI OGGETTO DELLA STIMA

La stima ha come oggetto la valutazione di attrezzature che si trovano nel locale sito in P.zza Capita a Sant'Agata di Militello (ME).

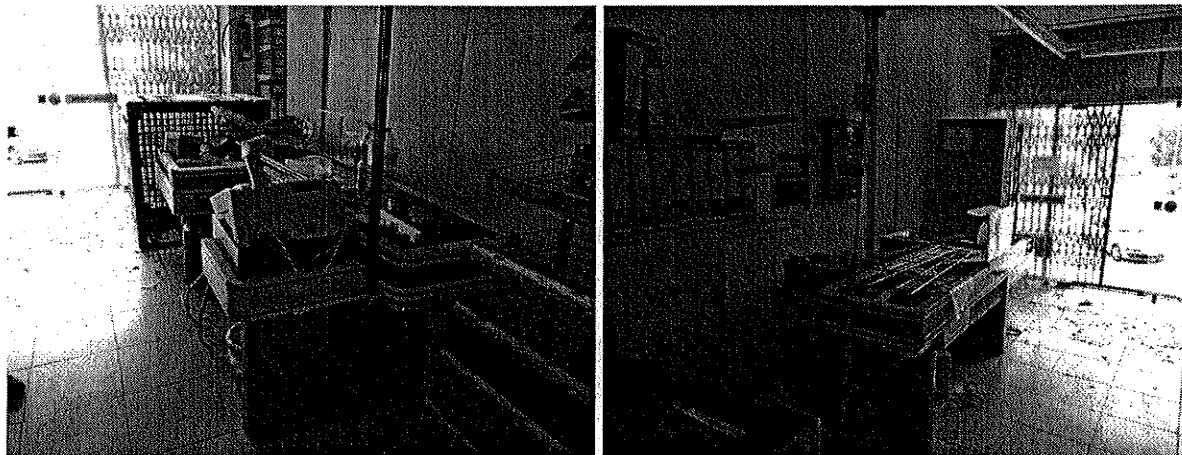
Si sono stimati tali beni in funzione delle condizioni stato di fatto, comunque, alcuni dei beni presenti nel sito d'interesse sono in buono stato manutentivo e sono stati stimati consultando cataloghi *on-line* e *tenendo in considerazione lo stato di conservazione degli stessi*.

Si procede all'elencazione di detti beni mobili, facendo riferimento al inventario dei beni redatto dal Cancelliere Dott. Giuseppe Monforte, con la relativa valutazione per ognuno.



### Articolo n. 1: BANCO CASSA SCS (QNT 2)

La valutazione del bene, che consiste in n. 2 banco cassa marca SCR, compiuta considerando lo stato di conservazione ed effettuando delle ricerche sul mercato dell'usato, ammonta complessivamente a **euro 1.400,00** (cadauno 700,00),



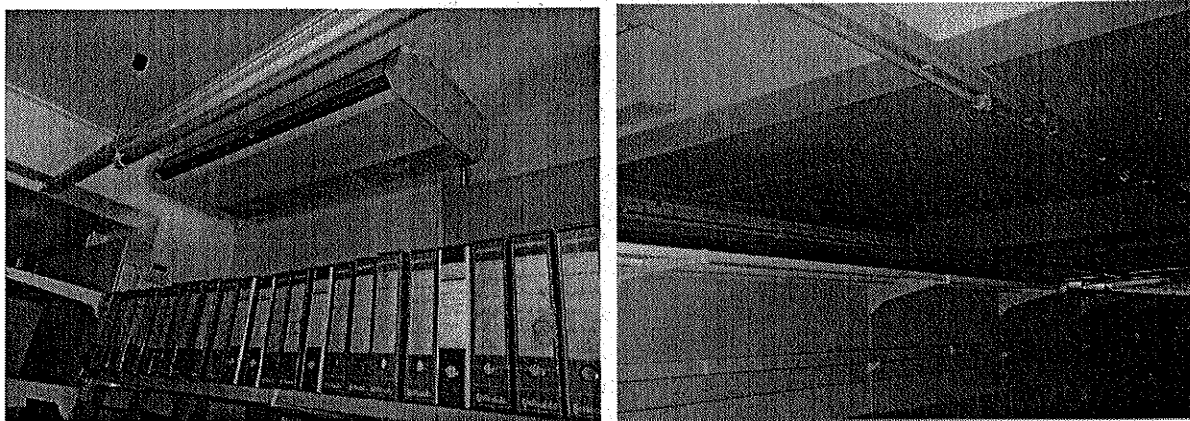
### Articolo n. 2: CASSA MWCR RS50 GE

La valutazione del bene, che consiste in una cassa marca MWCR, compiuta considerando lo stato di conservazione ed effettuando delle ricerche sul mercato dell'usato, ammonta a **euro 400,00**.



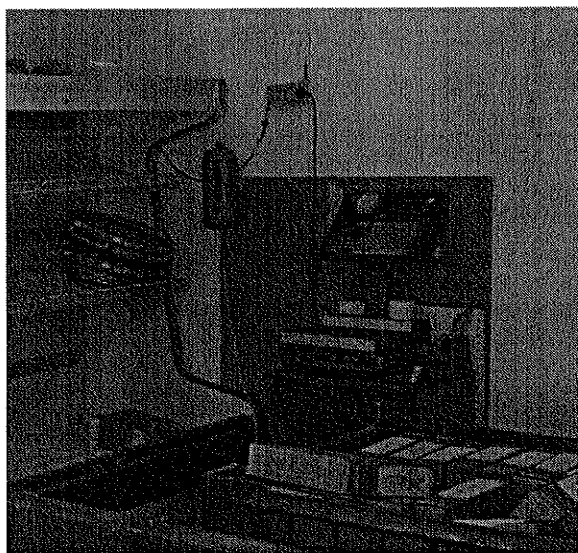
### Articolo n. 3: CONDIZIONATORE (QNT N. 2)

La valutazione del bene, che consiste in numero due condizionatori, compiuta considerando lo stato di conservazione ed effettuando delle ricerche sul mercato dell'usato, ammonta a **euro 600** (cadauno 300,00 €).



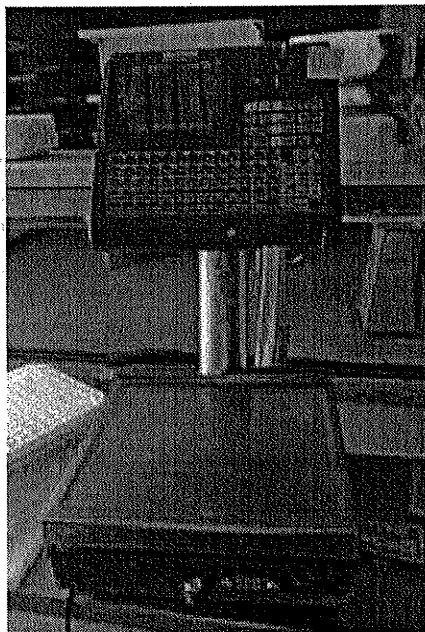
### Articolo n. 4: BILANCIA OMEGA POKER/IPER

La valutazione del bene, che consiste in una bilancia marca Omega modello Poker/Iper, compiuta considerando lo stato di conservazione ed effettuando delle ricerche sul mercato dell'usato, ammonta a **euro 400,00**.



**Articolo n. 5: BILANCIA OMEGA SLAM ECO1**

La valutazione del bene, che consiste in una bilancia marca Omega modello Slam Eco1, compiuta considerando lo stato di conservazione ed effettuando delle ricerche sul mercato dell'usato, ammonta a **euro 300,00.**



**Articolo n. 6: BILANCIA OMEGA SLAM ECO**

La valutazione del bene, che consiste in una bilancia marca Omega modello Slam Eco, compiuta considerando lo stato di conservazione ed effettuando delle ricerche sul mercato dell'usato, ammonta a **euro 300,00.**



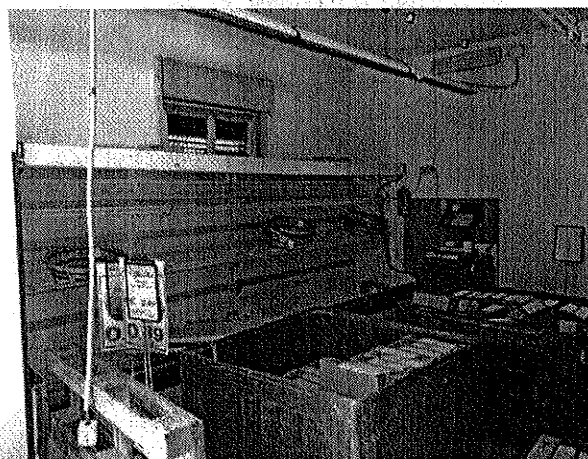


**Articolo n. 7: BILANCIA SCALE HOUSE**

Non potendo visionare il bene, la stima è pari a zero.

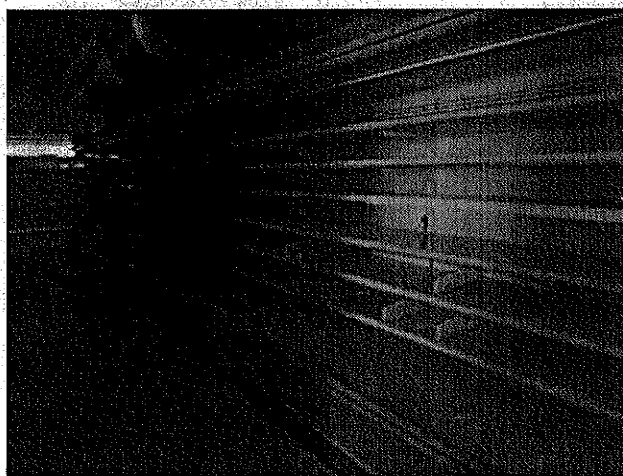
**Articolo n. 8: MURALE O.F. (L=375 CM)**

La valutazione del bene, che consiste in un murale orto frutta marca Misa, compiuta considerando lo stato di conservazione ed effettuando delle ricerche sul mercato dell'usato, ammonta a **euro 600,00**.



**Articolo n. 9: MURALE LATTICINI (PASTORFRIGOR L=750 CM)**

La valutazione del bene, che consiste in un murale latticini marca Pastorfrigo, compiuta considerando lo stato di conservazione ed effettuando delle ricerche sul mercato dell'usato, ammonta a **euro 2.000,00**.



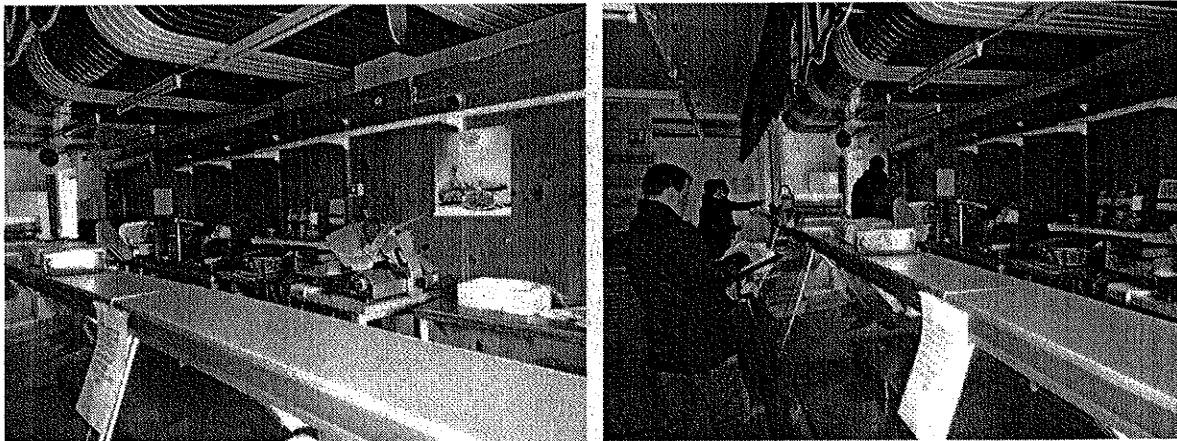
**Articolo n. 10: CASSAFORTE**

La valutazione del bene, compiuta considerando lo stato di conservazione ed effettuando delle ricerche sul mercato dell'usato, ammonta a **euro 180,00**.



**Articolo n. 11: BANCO SALUMERIA (L=500 CM)**

La valutazione del bene, compiuta considerando lo stato di conservazione ed effettuando delle ricerche sul mercato dell'usato, ammonta a **euro 500,00**.

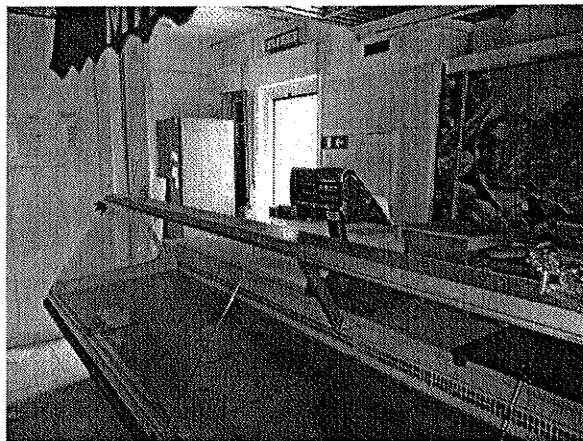
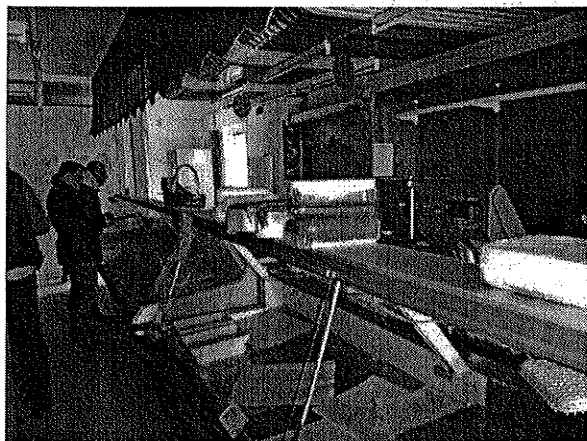


**Articolo n. 12: BANCO MACELLERIA (L=500 CM)**

La valutazione del bene, compiuta considerando lo stato di conservazione ed effettuando delle ricerche sul mercato dell'usato, ammonta a **euro 500,00**.

Consulente tecnico d'ufficio dott. ing. **Giovanna Baratta** – via Consolare Pompea, n.1 – Messina – tel. 090.358616

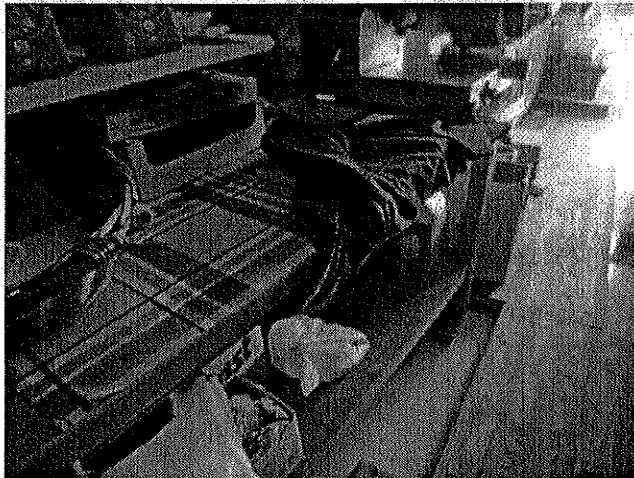
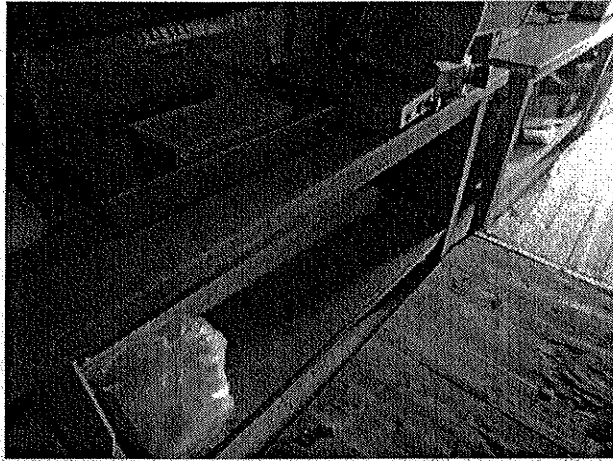




**Articolo n. 13: n. 4 Banchi lavoro**

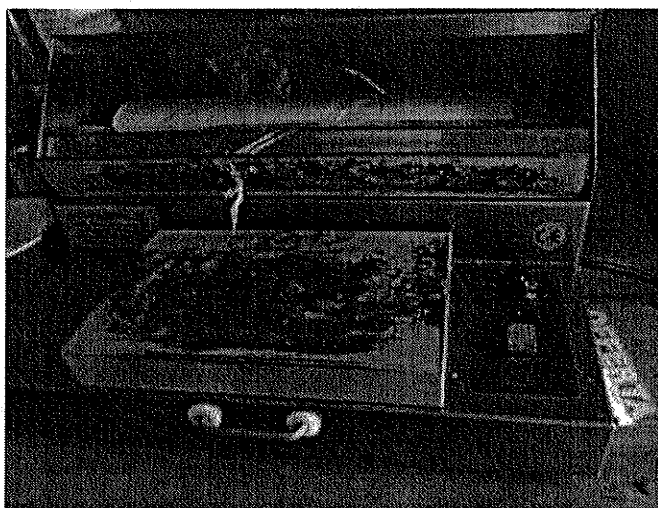
La valutazione del bene, compiuta considerando lo stato di conservazione ed effettuando delle ricerche sul mercato dell'usato, ammonta a euro 500,00.





**Articolo n. 14: INCARTATRICE CB (MATR. DIPA 50 02027)**

La valutazione del bene, che consiste in una incartatrice marca CB, compiuta considerando lo stato di conservazione ed effettuando delle ricerche sul mercato dell'usato, ammonta a **euro 100,00.**



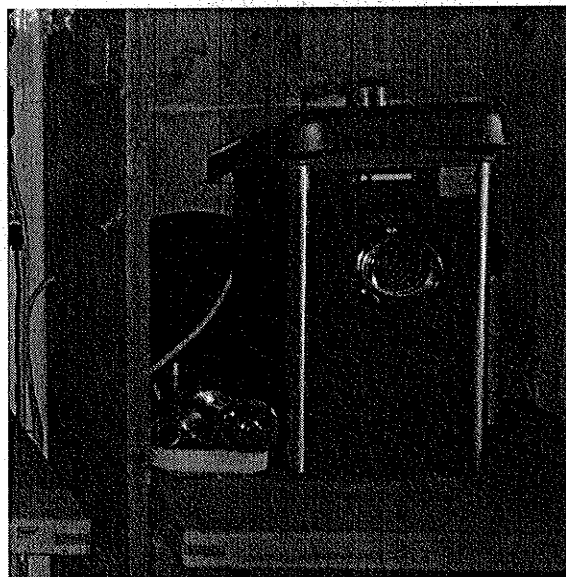
**Articolo n. 15: INCARTATRICE SIRMAN (MATR. DIPA 50 M2 07M00902)**

La valutazione del bene, che consiste in una incartatrice marca Sirman, compiuta considerando lo stato di conservazione ed effettuando delle ricerche sul mercato dell'usato, ammonta a **euro 100,00.**



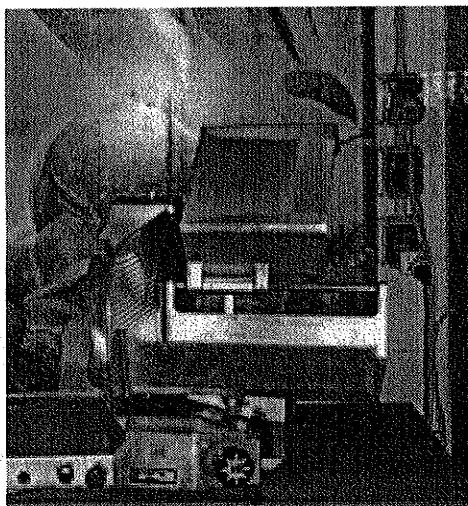
**Articolo n. 16: TRITACARNE SIRMAN (MATR. TC22 BARBXHP2)**

La valutazione del bene, che consiste in un tritacarne marca Sirman, compiuta considerando lo stato di conservazione ed effettuando delle ricerche sul mercato dell'usato, ammonta a **euro 100,00.**



**Articolo n.17: AFFETTATRICE RHENINGHAUS LUXOR (MATR. 118737477)**

La valutazione del bene, che consiste in un'affettatrice marca Rheninghaus, compiuta considerando lo stato di conservazione ed effettuando delle ricerche sul mercato dell'usato, ammonta a **euro 350,00.**



**Articolo n. 18: CEPPO 70X70**

La valutazione del bene, compiuta considerando lo stato di conservazione ed effettuando delle ricerche sul mercato dell'usato, ammonta a **euro 80,00**



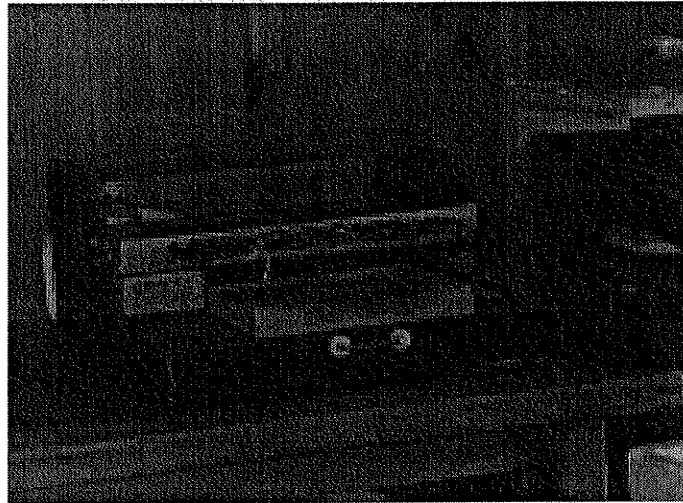
**Articolo n. 19: GRATTUGIA FAMA (MATR. FGD 100 215274)**

La valutazione del bene, che consiste in una grattugia marca Fama, compiuta considerando lo stato di conservazione ed effettuando delle ricerche sul mercato dell'usato, ammonta a **euro 200,00**.



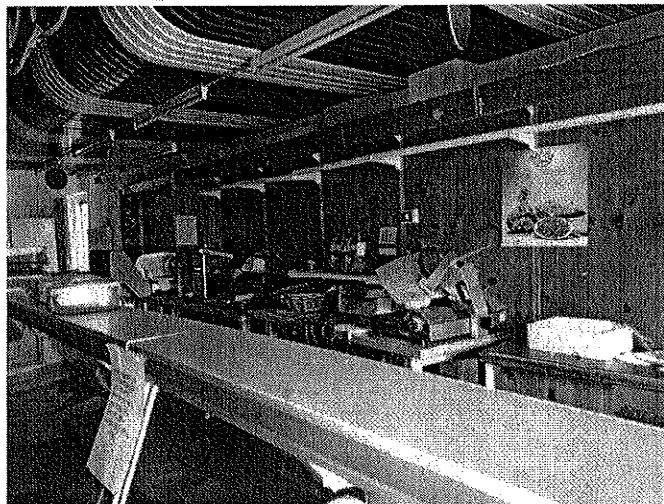
#### Articolo n. 20: MAC SOTTOVUOTO

La valutazione del bene, che consiste in una macchina sottovuoto, compiuta considerando lo stato di conservazione ed effettuando delle ricerche sul mercato dell'usato, ammonta a euro **100,00**.



#### Articolo n. 21: AFFETTATRICE MACCHI

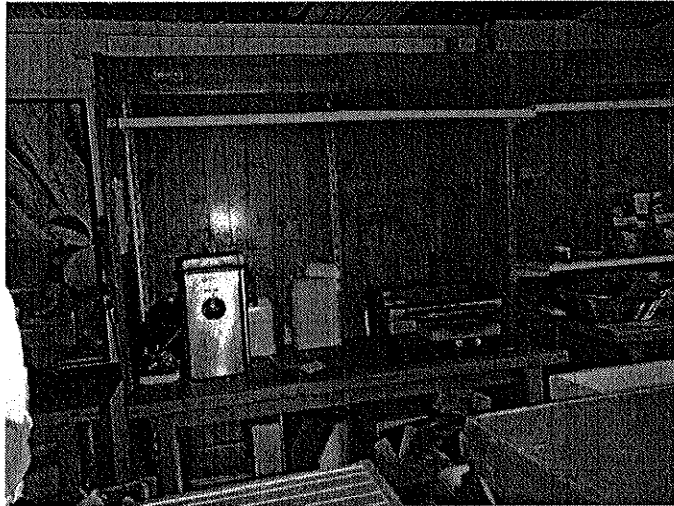
La valutazione del bene, compiuta considerando lo stato di conservazione ed effettuando delle ricerche sul mercato dell'usato, ammonta a euro **450,00**





**Articolo n.22: BANCO D'APPOGGIO (QNT 2)**

La valutazione del bene, compiuta considerando lo stato di conservazione ed effettuando delle ricerche sul mercato dell'usato, ammonta a **euro 200,00** (cadauno 100,00 €).



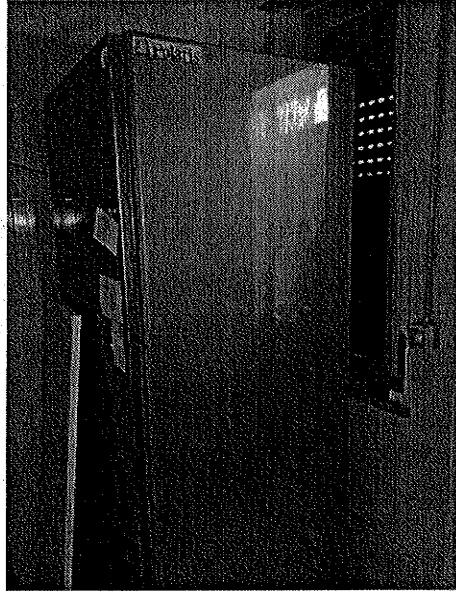
**Articolo n. 23: CELLA CARNI 213 X 173 (OSCARTIELLE)**

La valutazione del bene, che consiste in una cella carni marca Oscartielle, compiuta considerando lo stato di conservazione ed effettuando delle ricerche sul mercato dell'usato, ammonta a **euro 1.500,00**.



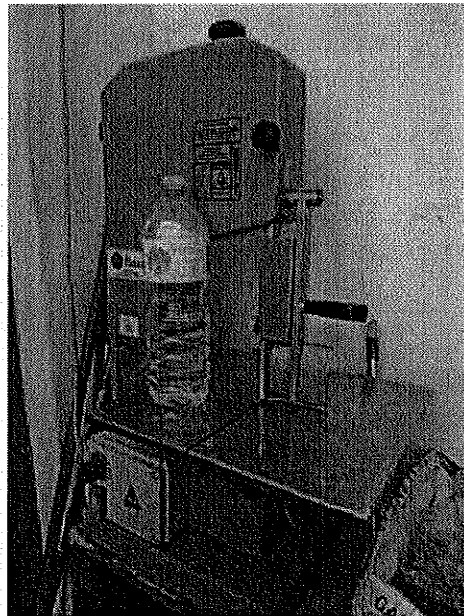
**Articolo n. 24: ARMADIO FRIGO INOX (1P POLARIS LLP70TN)**

La valutazione del bene, che consiste in un armadio frigo inox marca Polaris, compiuta considerando lo stato di conservazione ed effettuando delle ricerche sul mercato dell'usato, ammonta a **euro 500,00**.



**Articolo n. 25: SEGAOSSA FIMAR**

La valutazione del bene, compiuta considerando lo stato di conservazione ed effettuando delle ricerche sul mercato dell'usato, ammonta a **euro 300,00**.



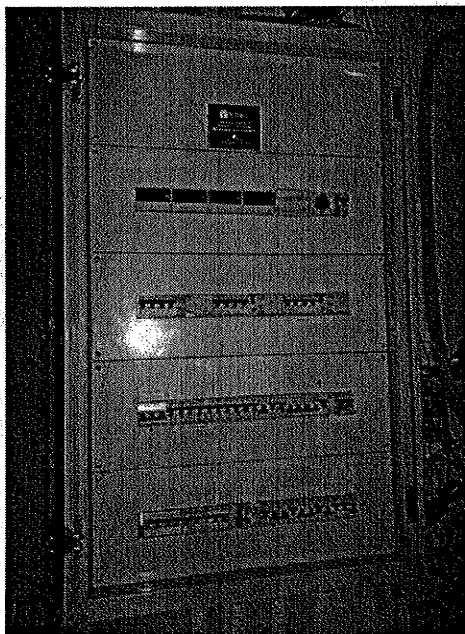
**Articolo n. 26: HAMBURGATRICE**

La valutazione del bene, compiuta considerando lo stato di conservazione ed effettuando delle ricerche sul mercato dell'usato, ammonta a **euro 50,00**.



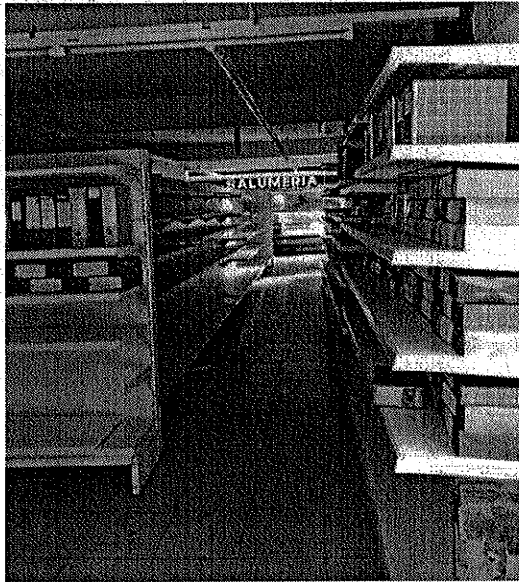
**Articolo n. 27: QUADRO ELETTRICO**

La valutazione del bene, compiuta considerando lo stato di conservazione ed effettuando delle ricerche sul mercato dell'usato, ammonta a **euro 1.500,00**.



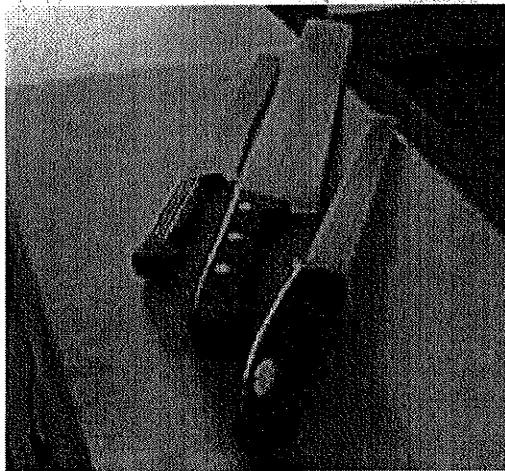
**Articolo n. 28: SCAFFALATURA (ML 130)**

La valutazione del bene, compiuta considerando lo stato di conservazione ed effettuando delle ricerche sul mercato dell'usato, ammonta a **euro 2.600,00** (circa 130 mt).



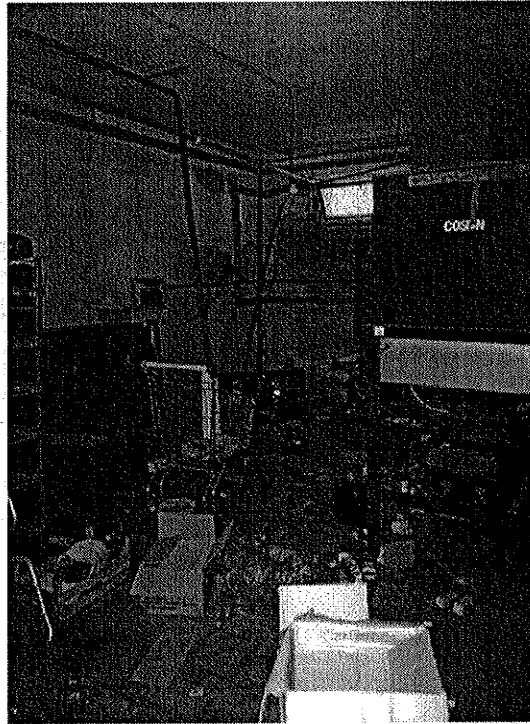
**Articolo n. 29: COLTELLERIA VARIA**

La valutazione del bene, compiuta considerando lo stato di conservazione ed effettuando delle ricerche sul mercato dell'usato, ammonta a **euro 80,00**.



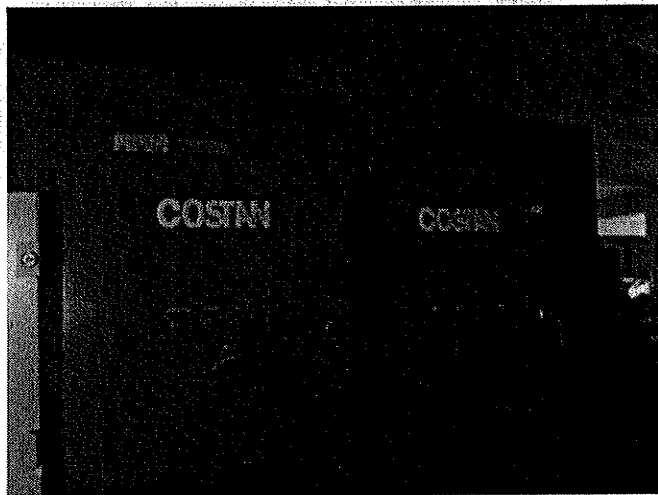
**Articolo n. 30: MOTORI FRIGO**

La valutazione del bene, compiuta considerando lo stato di conservazione ed effettuando delle ricerche sul mercato dell'usato, ammonta a **euro 300,00**.



**Articolo n. 31: CENTRALE MOTORI**

La valutazione del bene, compiuta considerando lo stato di conservazione ed effettuando delle ricerche sul mercato dell'usato, ammonta a **euro 800,00**.



**Articolo n. 32: CARRELLI SPESA (QNT N. 25)**

La valutazione del bene, compiuta considerando lo stato di conservazione ed effettuando delle ricerche sul mercato dell'usato, ammonta a **euro 250,00** (cadauno 10,00 €).



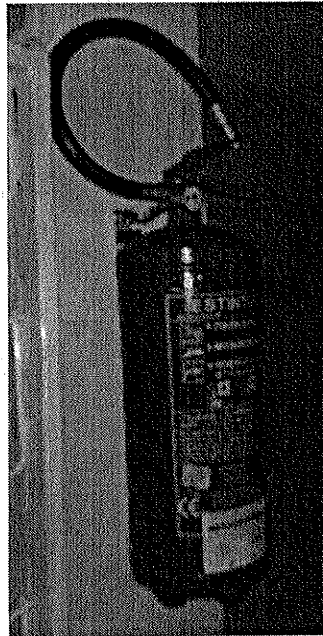
**Articolo n. 33: CESTINI TROLLEY (QNT N. 6)**

La valutazione del bene, compiuta considerando lo stato di conservazione ed effettuando delle ricerche sul mercato dell'usato, ammonta a **euro 30,00** (cadauno 5,00 €).



**Articolo n. 34: ESTINTORI (QNT N. 5)**

La valutazione del bene, compiuta considerando lo stato di conservazione ed effettuando delle ricerche sul mercato dell'usato, ammonta a **euro 75,00** (cadauno 15,00 €).

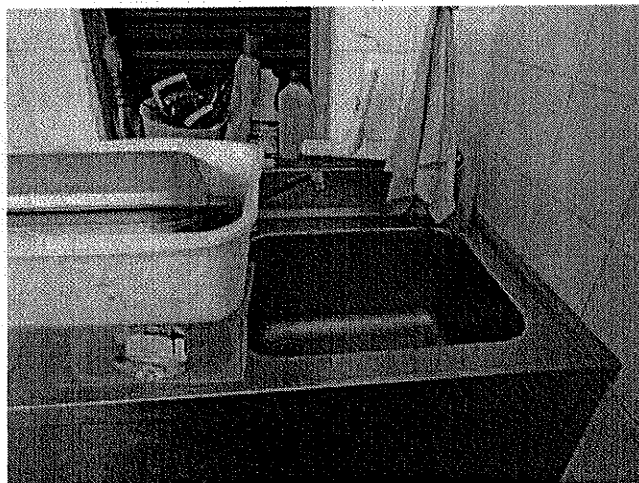


**Articolo n. 35: IMPIANTO ANTINCENDIO**

Non potendo visionare il bene, la stima è pari a zero.

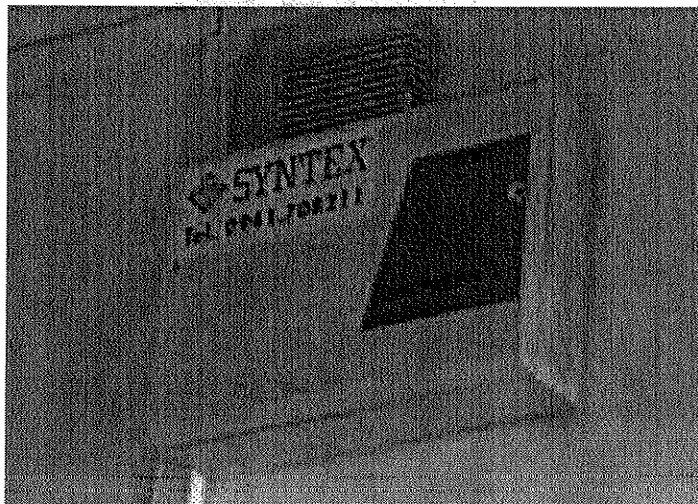
**Articolo n. 36: LAVELLO**

La valutazione del bene, compiuta considerando lo stato di conservazione ed effettuando delle ricerche sul mercato dell'usato, ammonta a **euro 120,00**.



### Articolo n. 37: IMPIANTO DI ALLARME

La valutazione del bene, compiuta considerando lo stato di conservazione ed effettuando delle ricerche sul mercato dell'usato, ammonta a **euro 300,00**.



### Articolo n. 38: TRASPALLET MANUALI (QNT N.2)

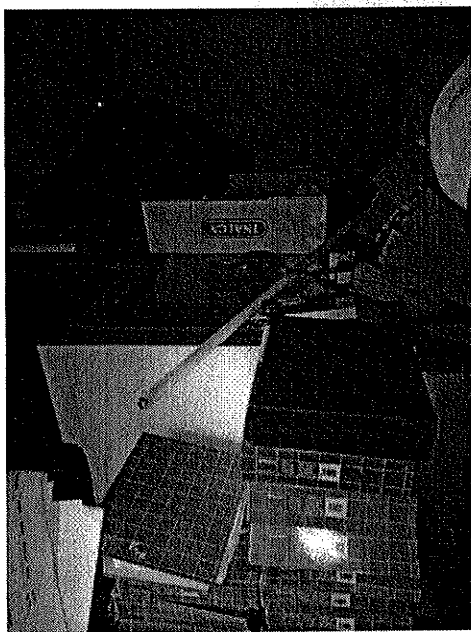
La valutazione del bene, compiuta considerando lo stato di conservazione ed effettuando delle ricerche sul mercato dell'usato, ammonta a **euro 200,00** (cadauno 100,00 €).





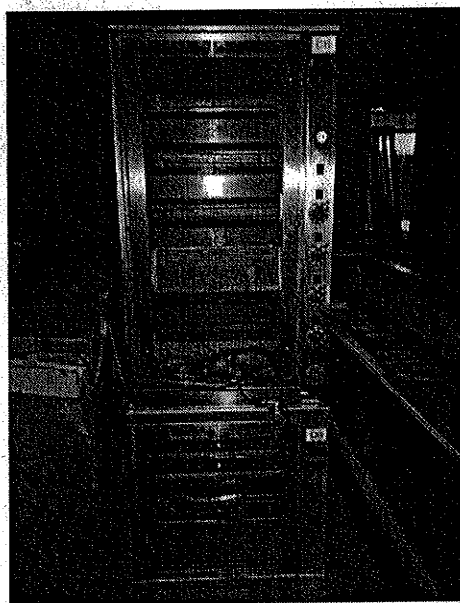
**Articolo n. 39: ISOLE SURGELATI (QNT N. 3 – Findus - Motta – Buitoni)**

La valutazione del bene, compiuta considerando lo stato di conservazione ed effettuando delle ricerche sul mercato dell'usato, ammonta a **euro 600,00** (cadauno 200,00).



**Articolo n. 40: GRILL POLLO CON SCALDAVIVANDE**

La valutazione del bene, compiuta considerando lo stato di conservazione ed effettuando delle ricerche sul mercato dell'usato, ammonta a **euro 500,00**.



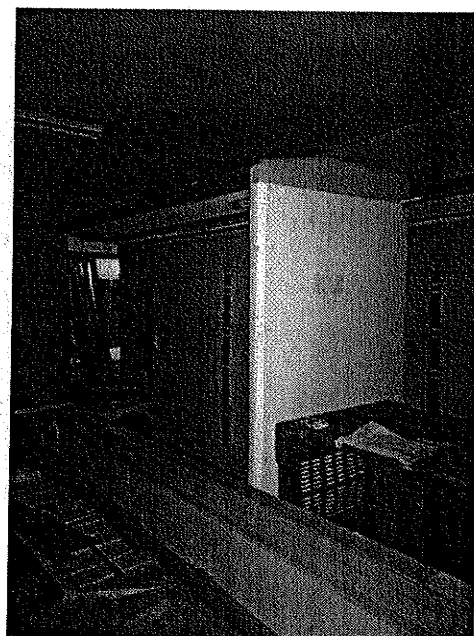
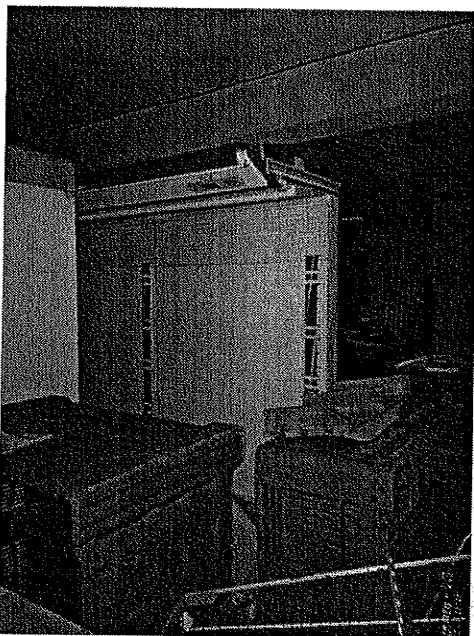
**Articolo n. 41: ISOLA SURGELATI**

La valutazione del bene, compiuta considerando lo stato di conservazione ed effettuando delle ricerche sul mercato dell'usato, ammonta a **euro 400,00**.



**Articolo n. 42: BANCHI LATTICINI (QNT N.2)**

La valutazione del bene, compiuta considerando lo stato di conservazione ed effettuando delle ricerche sul mercato dell'usato, ammonta a **euro 400,00** (cadauno 200,00 €)



Consulente tecnico d'ufficio dott. ing. Giovanna Baratta – via Consolare Pompea, n.1 – Messina – tel. 090.358616



#### Articolo n. 43: CUCINA componibile con sedie e tavolo

Non potendo visionare il bene, la stima è pari a zero.

#### 1.5. VALORE DEL LOTTO

Dalle stime effettuate nei paragrafi precedenti si ottiene che il più probabile valore di mercato del lotto allegato I dei beni mobili all'interno del supermercato sito in Sant'Agata Militello, Piazza Capita, sia pari a € 20.065,00. Tale valore risulta essere suffragato da ricerche di mercato eseguite per beni simili.

#### 1.6. CONCLUSIONI

Nella presente relazione si è proceduto alla stima delle attrezzature presenti nel punto vendita di Sant'Agata Militello, Piazza Capita.

Considerando lo stato di conservazione e verificando le attrezzature sul mercato dell'usato si è giunti al più probabile valore di mercato del Lotto allegato I che a parere dello scrivente è pari a € 20.065,00.

Messina li 18.09.2018

IL CTU

Ing. Giovanna Baratta