

TRIBUNALE DI MESSINA

FALLIMENTO [REDACTED]

N. 6 DEL 2014 R.G.F.

GIUDICE DELEGATO  
Dott. Daniele Carlo Madia

PROF. ex art. 124 c. 3, L.F.  
DOTT. DOMENICO NARDI

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

AGGIORNAMENTO APRILE 2022

STIMA - LOTTO 03

BENI MOBILI E IMMOBILI  
SITI IN CAPRI LEONE (ME)

FRAZIONE ROCCA - C/DA GONIA

© 2013 Google

DATA © NOAA, U.S. Navy, NGA, GEBCO

## INDICE

<b>1. LOTTO 3 - BENI MOBILI E IMMOBILI FRAZ. ROCCA – C/DA GONIA – CAPRI LEONE (ME).....</b>	<b>4</b>
1.1. PREMESSA .....	4
1.2. BENI DA STIMARE .....	4
1.3. DESCRIZIONE DEI BENI DEL LOTTO 3.....	5
1.3.1. BENI IMMOBILI .....	6
1.3.2. BENI MOBILI.....	13
1.3.3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE .....	16
1.3.4. DESTINAZIONE URBANISTICA .....	18
1.3.5. STATO DI POSSESSO.....	19
1.3.6. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI .....	20
1.3.7. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI .....	27
✓ Attuali Proprietari.....	27
✓ Precedenti Proprietari .....	28
1.3.8. PRATICHE EDILIZIE.....	30
1.3.9. CONFORMITA' URBANISTICA – CATASTALE .....	32
1.3.10. ANNO 2009 – EVENTI ALLUVIONALI.....	35
1.3.11. CONSIDERAZIONI DI SINTESI IN RIFERIMENTO ALLE CRITICITA' E ALLA SITUAZIONE DI FATTO RISCONTRATA.....	38
<b>2. VALUTAZIONE DEL LOTTO 03 BENI IMMOBILI.....</b>	<b>41</b>
2.1. PREMESSA.....	41
2.2. SINTESI DELLE PRECEDENTI PERIZIE DI STIMA .....	41
2.2.1 SINTESI DELLA PERIZIA DI STIMA ALLEGATA ALLA PROPOSTA DI CONCORDATO .....	41
2.2.2 SINTESI DI PERIZIA DI STIMA DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO DOTT. ING. DOMENICO MANGANO .....	46
2.2.2 VALUTAZIONE DEL LOTTO 03 BENI IMMOBILI DEL 2018 EFFETTUATA DALLA SCRIVENTE ING. GIOVANNA BARATTA .....	49
<b>3. VALUTAZIONE DEL LOTTO 03 BENI IMMOBILI AGGIORNATO AL 2022 .....</b>	<b>51</b>
3.1. CRITERIO DI STIMA .....	51
3.1.1. ASPETTI ECONOMICI E PROCEDIMENTI ESTIMATIVI - GENERALITÀ.....	51
3.1.2. LA METODOLOGIA VALUTATIVA ADOTTATA.....	52
<b>Procedimento diretto o sintetico comparativo .....</b>	<b>59</b>
<b>Metodo del costo di riproduzione deprezzato .....</b>	<b>61</b>
3.2. CALCOLO DELLA CONSISTENZA .....	61
3.2.1. PREMESSA .....	66
3.3. RISULTANZE STIMA LOTTO 3 .....	66
3.3.1. RISULTANZE STIMA CON METODO SINTETICO.....	68
3.3.2. RISULTANZE STIMA CON IL METODO DEL COSTO DI RIPRODUZIONE DEPREZZATO .....	69
3.3.3. VALORE DI MERCATO DEL LOTTO 3 (beni immobili) .....	70
3.3.4. CONCLUSIONI SUL VALORE DI MERCATO DEL LOTTO 3 (beni immobili).....	73
<b>4. VALUTAZIONE DEL LOTTO 03 BENE MOBILE DRIVE IN "C" .....</b>	<b>73</b>
4.1. BENE MOBILE DA STIMARE .....	73
4.2. DESCRIZIONE DEL BENE MOBILE DRIVE IN "C" .....	74
4.2.1. Sintesi della perizia di stima allegata alla proposta di concordato .....	76
4.2.2. Sintesi di perizia di stima del consulente tecnico d'ufficio Dott. Ing. Domenico Mangano .....	76
4.2.3. Sintesi di perizia di stima della scrivente ing. giovanna baratta nel 2018. ....	77
4.2.4. scaffalature tipo drive-in .....	77

4.2.5.	CONSIDERAZIONI DI SINTESI IN RIFERIMENTO ALLE CRITICITA' E ALLA SITUAZIONE DI FATTO RISCONTRATA .....	80
4.3.	CRITERIO DI STIMA – AGGIORNAMENTO AL 2022 .....	81
4.3.1.	ASPETTI ECONOMICI E PROCEDIMENTI ESTIMATIVI - GENERALITÀ .....	81
4.3.2.	LA METODOLOGIA VALUTATIVA ADOTTATA .....	81
4.3.3.	conclusioni stima drive –in “c” .....	83
5.	<b>VALUTAZIONE DEL LOTTO 03 BENE MOBILE DRIVE IN “D” .....</b>	<b>84</b>
5.1.	BENE MOBILE DA STIMARE .....	84
5.2.	DESCRIZIONE DEL BENE MOBILE DRIVE-IN “D” .....	84
5.2.1.	Sintesi della perizia di stima allegata alla proposta di concordato .....	85
5.2.2.	Sintesi di perizia di stima del consulente tecnico d’ufficio Dott. Ing. Domenico Mangano .....	87
5.2.3.	Sintesi di perizia di stima effettuata dalla scrivente ing. giovanna baratta nel 2018 .....	87
5.2.4.	CONSIDERAZIONI DI SINTESI IN RIFERIMENTO ALLE CRITICITA' E ALLA SITUAZIONE DI FATTO RISCONTRATA .....	88
5.3.	CRITERIO DI STIMA – AGGIORNAMENTO AL 2022 .....	88
5.3.1.	ASPETTI ECONOMICI E PROCEDIMENTI ESTIMATIVI – GENERALITÀ .....	88
5.3.2.	LA METODOLOGIA VALUTATIVA ADOTTATA .....	88
5.3.3.	conclusioni stima drive in in “d” .....	90
6.	<b>CONCLUSIONI .....</b>	<b>91</b>
ALL. 1	<b>- NOMINA ING. BARATTA .....</b>	<b>92</b>
ALL. 2	<b>- ELENCO ALLEGATI .....</b>	<b>93</b>

## 1. LOTTO 3 - BENI MOBILI E IMMOBILI FRAZ. ROCCA – C/DA GONIA – CAPRI LEONE (ME)

### 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 ~~XXXXXXXXXX~~ 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. A seguito di tale incarico nel 2018 è stata regolarmente effettuata la stima inerente i beni del fallimento.

Successivamente, il dottor Domenico Nardi, nella qualità di professionista ex art. 124 comma 3 L.F. del fallimento in epigrafe, in data 3.02.2022 ha dato incarico alla scrivente ing. Giovanna Baratta di aggiornare gli originari valori a quelli odierni, in base all'attuale stato dei luoghi.

### 1.2. BENI DA STIMARE

Nella presente relazione si effettuerà la stima di alcuni beni immobili siti in Capri Leone, frazione Rocca c/da Gonia consistenti in due capannoni denominati A e B, dalla tettoia E e dalla tettoia F e dagli spazi esterni asserviti al lotto, e da due beni mobili consistenti nella tettoia drive in "C" e nella tettoia drive in "D" e sarà indicato come Lotto n.3.

I sopralluoghi sono stati effettuati il 20 febbraio 2016, il 26 maggio 2016 alla presenza della scrivente perito/estimatore, del Curatore Fallimentare d.ssa Maria Speciale, del Cancelliere dott. Giuseppe Monforte, e del signor ~~XXXXXXXXXX~~ di legale rappresentante della società fallita. A seguire in data 24 gennaio 2018, la sottoscritta ha compiuto un ulteriore sopralluogo.

Infine, per poter eseguire l'aggiornamento della stima al 2022, è stato effettuato un altro sopralluogo in data 18.03.2022 alla presenza del signor ~~XXXXXXXXXX~~ "Responsible for ~~XXXXXXXXXX~~" e dei signori ~~XXXXXXXXXX~~ e ~~XXXXXXXXXX~~, titolari della omonima ditta.

### 1.3. DESCRIZIONE DEI BENI DEL LOTTO 3

La stima ha come oggetto la valutazione di capannoni industriali con relativi spazi esterni, ubicati nel Comune di Capri Leone (Me) e precisamente nella frazione Rocca c.da Gonia.

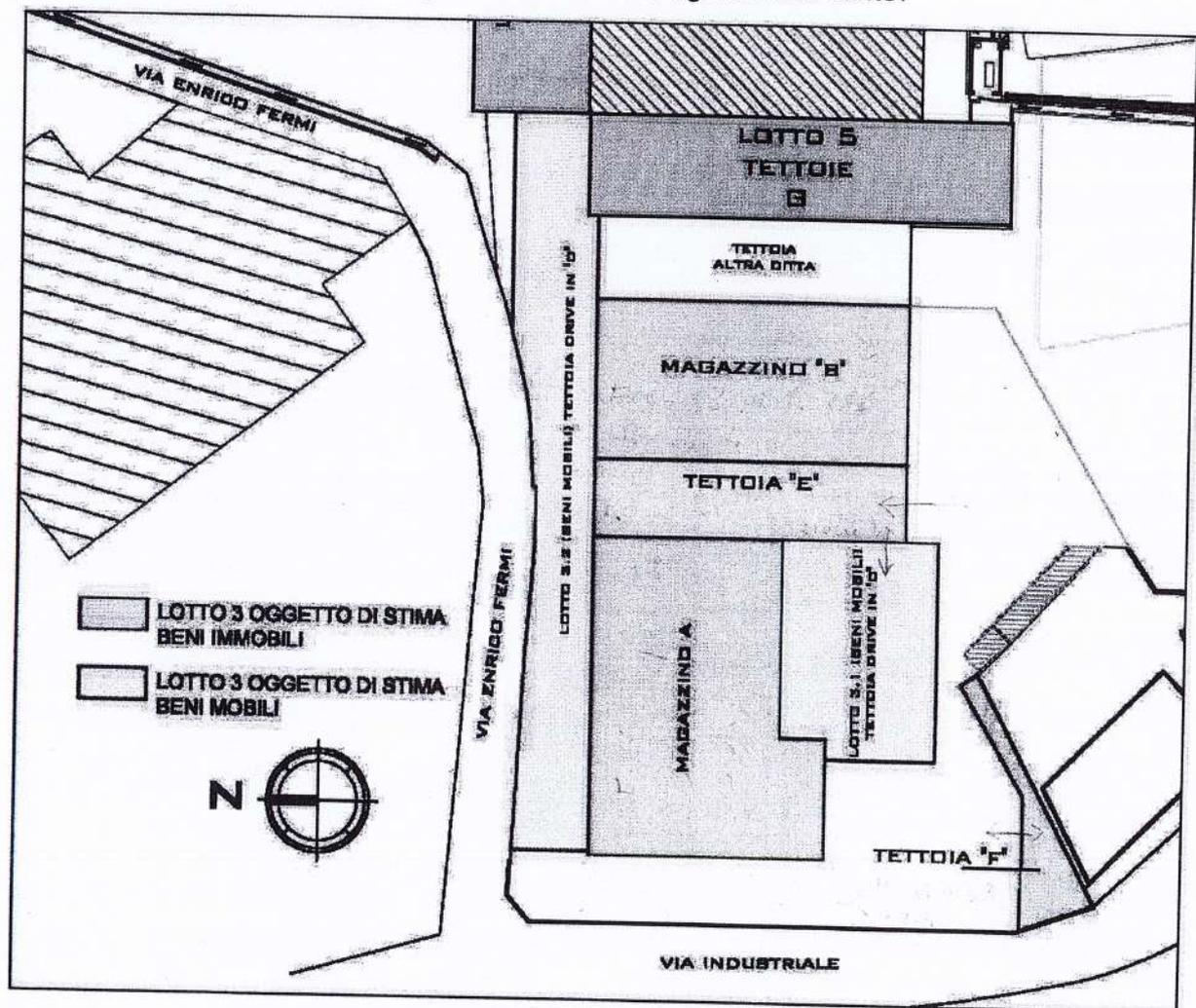
#### **AII.DG.1**

Si descrivono di seguito tutti corpi relativi al presente terzo lotto e relativi spazi esterni. Si precisa che all'interno di tale lotto si considerano sia beni mobili che immobili e precisamente:

**Beni immobili** – Capannone magazzino A, Capannone magazzino B, Tettoia E, Tettoia F e aree esterne di pertinenza del lotto.

**Beni mobili** – Tettoia drive in "C" e Tettoia drive in "D"

Tale situazione viene riportata graficamente nella figura sottostante.



1.3.1. BENI IMMOBILI

**Capannone – Magazzino (A):**

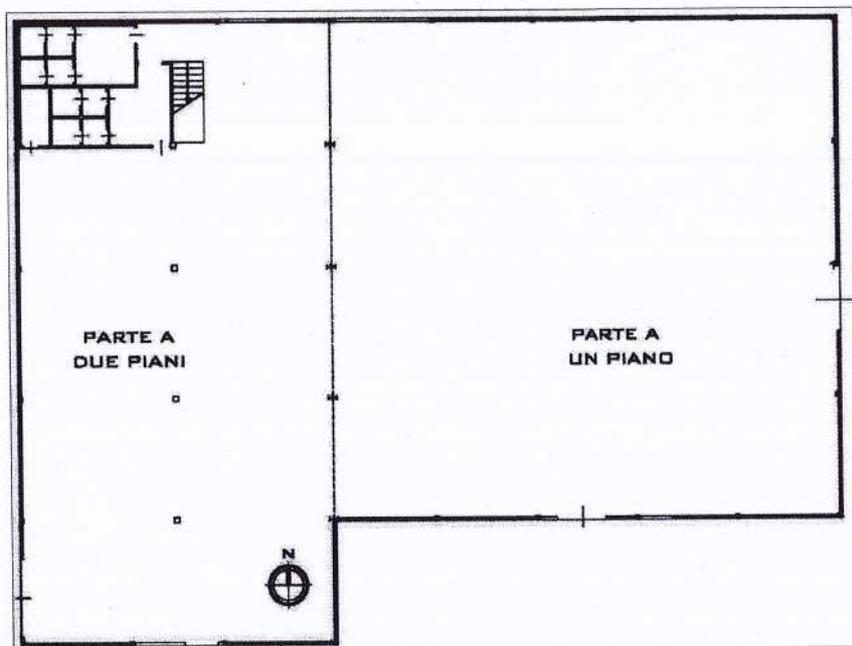


Figura – Pianta piano terra – Capannone magazzino A

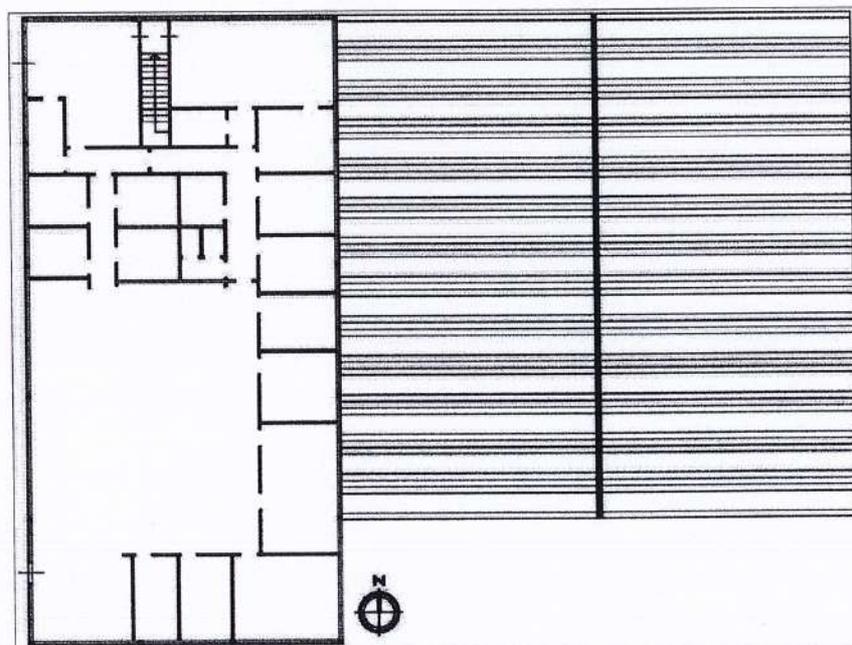
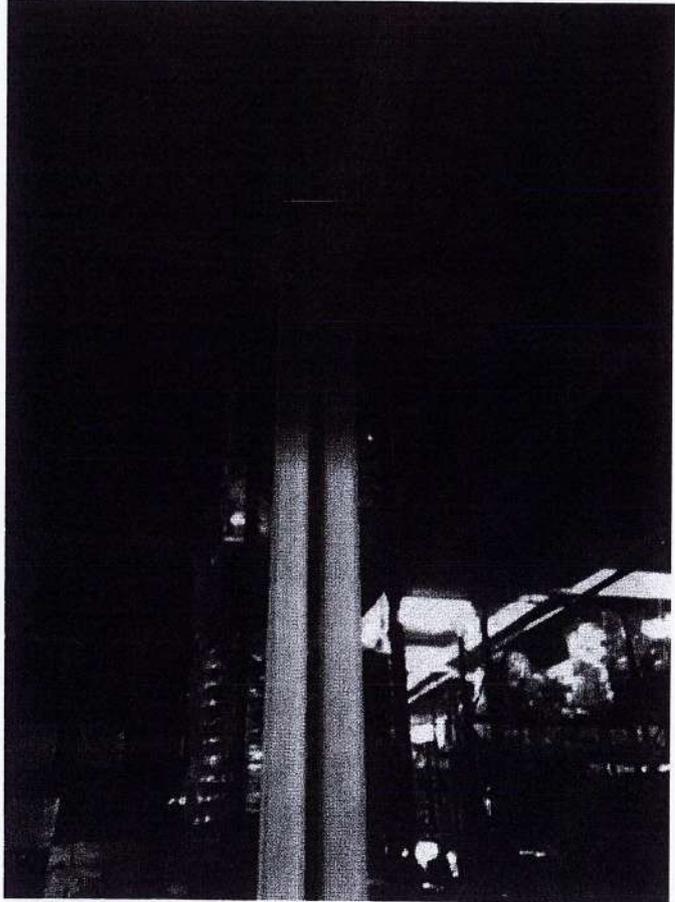


Figura – Pianta piano primo – Capannone magazzino A

Il capannone A è costituito da una struttura in acciaio su plinti di fondazione in c.a. con tamponature in pannelli in lamiera a piano terra e in mattoni al piano primo. I due corpi a diverse elevazioni sono costituiti da due strutture differenti in elevazione, con relativo giunto tecnico.

La costruzione risale agli anni 70. Il capannone è in parte a due elevazioni fuori terra. Il piano terra ha una superficie totale di mq 1077,70, mentre il primo piano, adibito a uffici ha una superficie di mq 463,60 All.DG.8 e DG.9. Le travi portanti del solaio del piano ufficio sono del tipo IPE ed è realizzato con lamiera grecata



autoportante. La copertura, sostenuta da capriate a schema reticolare, è costituita da doppie lamiere zincate grecate a sandwich in opera con interposto strato coibente. Si accede dal piano terra al locale ammezzato e al piano superiore tramite una scala in ferro.

Il piano terra di tale capannone è occupato in una piccola parte da spogliatoi e servizi igienici e al di sopra di tale zona è stato ricavato un locale per uffici. L'epoca della costruzione ricade alla fine degli anni settanta. Il suo utilizzo era quello di deposito, lavorazione e confezionamento di prodotti agricoli attualmente viene usato come magazzino. Il capannone ha gli interni rifiniti e con impianti idrici, elettrici e di illuminazione. Le finestre sono in ferro, così come le porte esterne e la pavimentazione è di tipo industriale.

A seguito di un incendio verificatosi il 27/03/2000, il primo piano, adibito a uffici, a oggi, risulta danneggiato a seguito dello stesso e quindi inagibile.

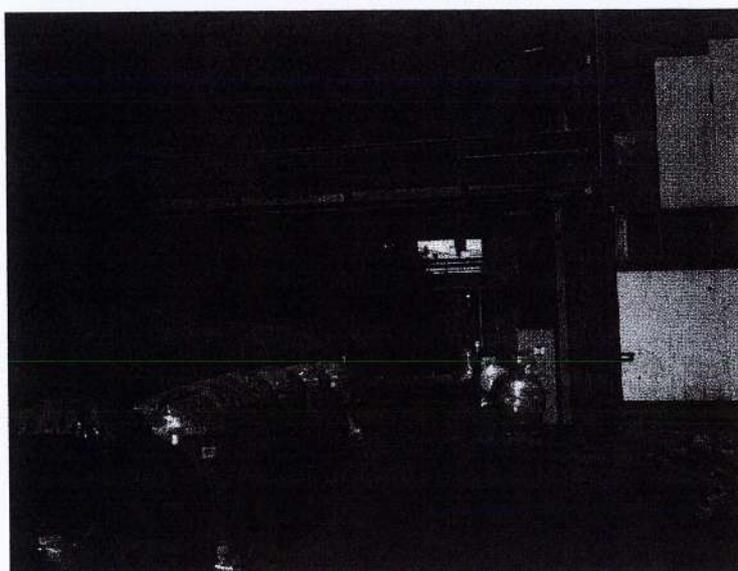


Figura – Foto piano primo – Capannone magazzino A

Il capannone si trova in cattivo stato di manutenzione al piano terra, e al primo piano invece è in pessimo stato di manutenzione. Infatti, come si evince dalla foto sopra riportata, la struttura risulta compromessa e quindi previa verifica della resistenza residua della stessa, probabilmente sostituita. Risultano altresì irrimediabilmente compromessi sia gli impianti che tutte le finiture.

Il capannone A è identificato al N.C.E.U. al foglio 3 particella 286 – sub. 5 (piano terra) e sub. 6 (piano primo).

Vi è da sottolineare che l'accesso al piano primo può avvenire direttamente dalla strada provinciale tramite passerelle in acciaio. Come autorizzato da concessione edilizia n. 27/2003 (*All.DU.9 pag.94*), si specifica che



dalle ricerche effettuate presso gli uffici competenti non si è reperito nessun documento in relazione all'autorizzazione sismica delle stesse. Ed inoltre le stesse non possono essere utilizzate se non previa verifica strutturale, tenendo conto che le stesse sono state interessate dall'incendio del 2000.

Per una compiuta descrizione dei luoghi si rimanda alla documentazione fotografica (*All. DF.1*) in cui le singole riprese fotografiche sono localizzate tramite i coni ottici riportati in planimetria.

### Capannone – Magazzino (B):

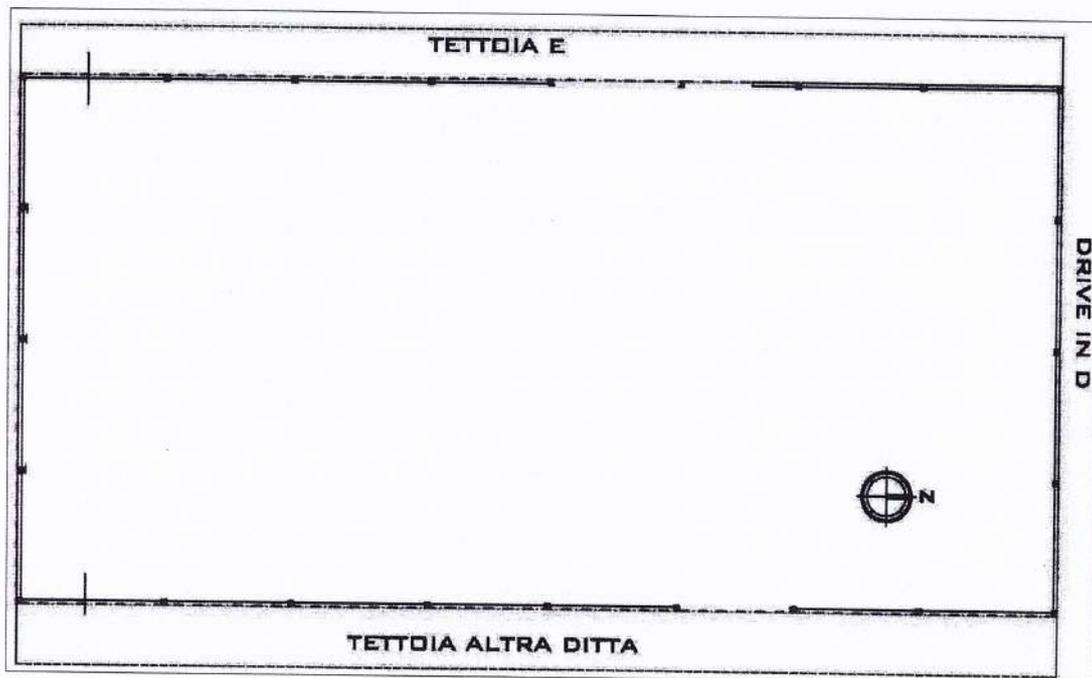
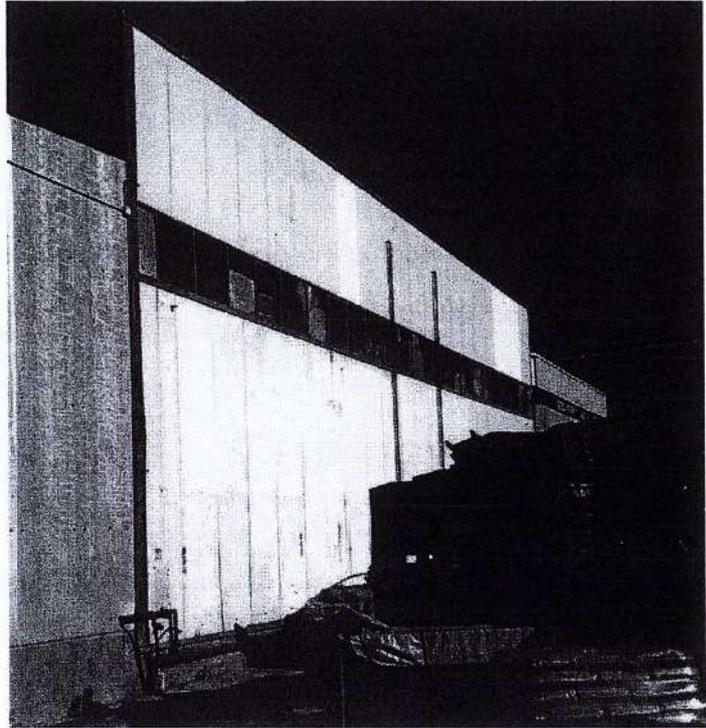


Figura – Pianta Capannone magazzino B

Il capannone B è costituito da una struttura in acciaio su plinti di fondazione in c.a. con tamponature in pannelli in lamiera ed è ad una sola elevazione fuori terra, con superficie di mq. 818,10.

La copertura, sostenuta da capriate a schema reticolare, è costituita da doppie lamiere zincate grecate a sandwich in opera con interposto strato coibente.

L'epoca della costruzione risale alla fine degli anni settanta. Il suo utilizzo era quello di deposito, lavorazione e confezionamento di prodotti agricoli, attualmente viene usato come magazzino. Il capannone ha gli interni rifiniti e con impianti idrici, elettrici e di illuminazione. Le finestre sono in ferro, così come le porte e la pavimentazione è di tipo industriale. Il capannone si trova in buono stato di manutenzione.



Il capannone B è identificato al N.C.E.U. al foglio 3 particella 286 – sub. 4.

Per una compiuta descrizione dei luoghi si rimanda alla documentazione fotografica (*All. DF.2*) in cui le singole riprese fotografiche sono localizzate tramite i coni ottici riportati in planimetria.

### Tettoia (E):

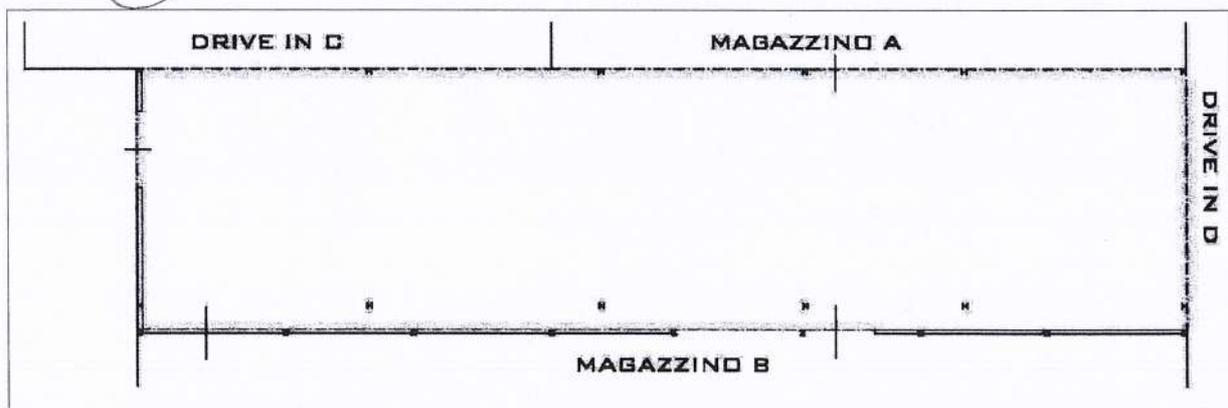


Figura – Pianta Tettoia E

Tale tettoia è stata realizzata giusta autorizzazione edilizia n.6/2003 e prevedeva la copertura, con tettoia, realizzata con struttura precaria in acciaio, dell'area compresa tra i due capannoni A e B, tale intervento si rendeva necessario per permettere lo svolgimento delle operazioni di carico e scarico anche in condizioni metereologi che avverse.

Si evidenzia che allo stato attuale la struttura è adibita a magazzino ed è stata realizzata la tamponatura del lato sud (vedi figura n.6) con relativa porta di collegamento con il piazzale adiacente e che dopo la successiva realizzazione delle due tettoie drive in "C" e "D" ad oggi risulta chiusa su tutti i lati e di fatto mette in comunicazione il capannone A, il capannone B, la tettoia drive in D ed il piazzale lato sud.

Gli interni sono rifiniti e completi di illuminazione. Lo stato di conservazione della struttura si può ritenere sufficiente, è situata su porzione della particella 286 – sub. 3 del foglio 3 per 396,86 mq..

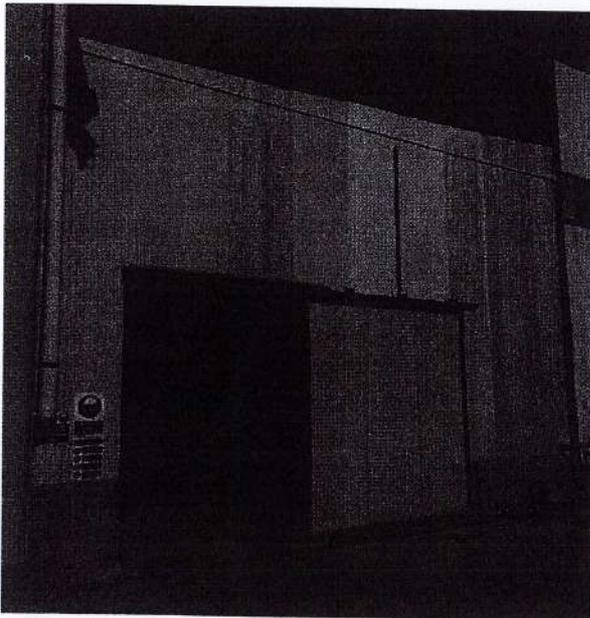


Figura – Foto lato sud

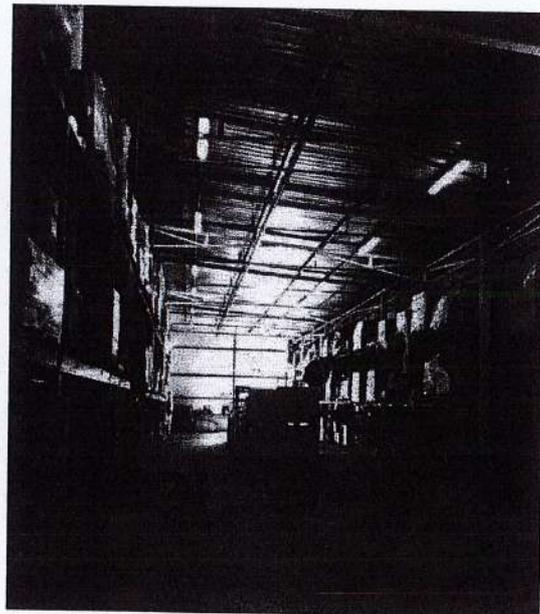


Figura – Foto interni

Per una compiuta descrizione dei luoghi si rimanda alla documentazione fotografica (**All. DF.3**) in cui le singole riprese fotografiche sono localizzate tramite i coni ottici riportati in planimetria.

## Tettoia (F):

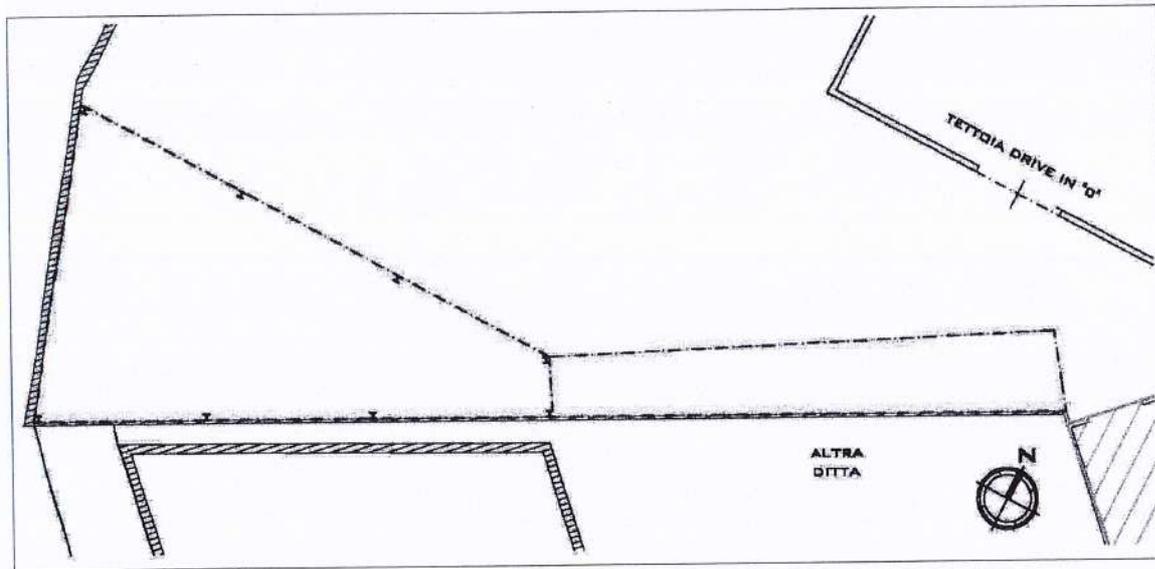
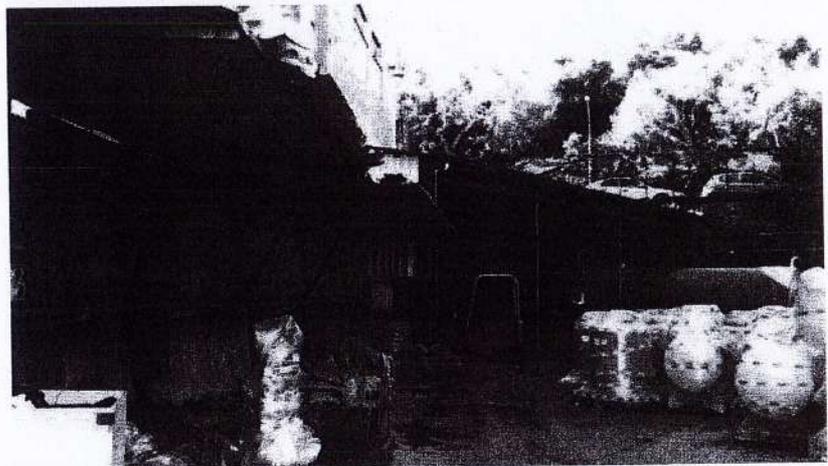


Figura – Pianta Tettoia F

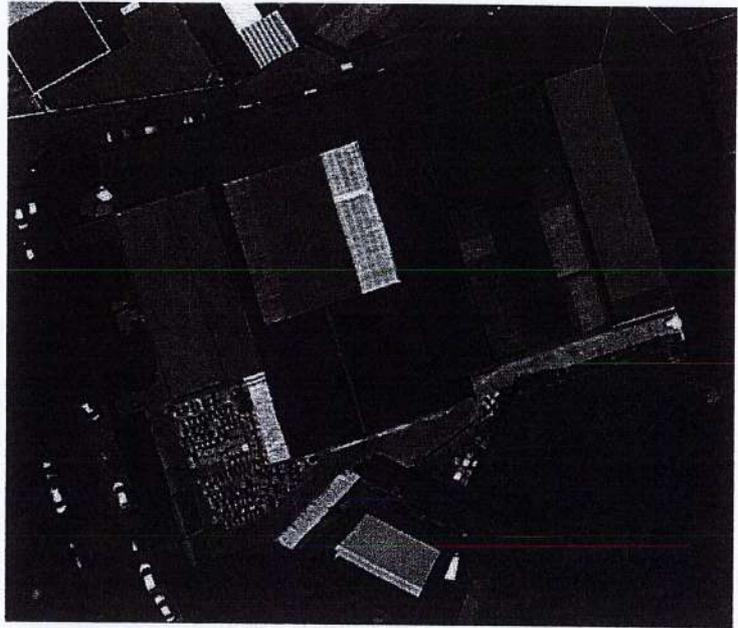
Tale tettoia occupa una superficie totale di circa mq. 132,75 è composta da due strutture indipendenti, la prima di circa mq. 96,20 è costituita da una struttura intelaiata in profilati di acciaio, la seconda di mq. 36,55 ha una struttura in profilati di acciaio a mensole a sbalzo su muro esistente, la copertura è realizzata in pannelli di lamiera grecata. Lo stato di conservazione è scarso. Tale tettoia è adibita al ricovero dei mezzi di



lavoro ed è situata per la maggior parte della sua superficie su porzione della particella 286 – sub. 3 e per una piccola parte su porzione della particella 274).

Per una compiuta descrizione dei luoghi si rimanda alla documentazione fotografica (**All. DF.4**) in cui le singole riprese fotografiche sono localizzate tramite i coni ottici riportati in planimetria.

**Aree Esterne:** tali aree sono occupate dalla strada via Enrico Fermi (porzione particelle 274 e 433), le rimanenti aree libere a servizio del lotto ricadono nella particella 286 sub. 3, sulla quale sono state realizzate anche le tettoie E, F, Drive in C e Drive in D, la cabina elettrica. Si fa presente che per tutte queste strutture (ad eccezione della cabina elettrica) non sono stati effettuati i frazionamenti e le relative catastazioni. Si precisa inoltre che le aree, ad oggi adibite a piazzali non sono raggiungibili se non attraverso i capannoni e le tettoie descritti.



1.3.2. BENI MOBILI

**Tettoia tecnologica “drive-in” (C):**

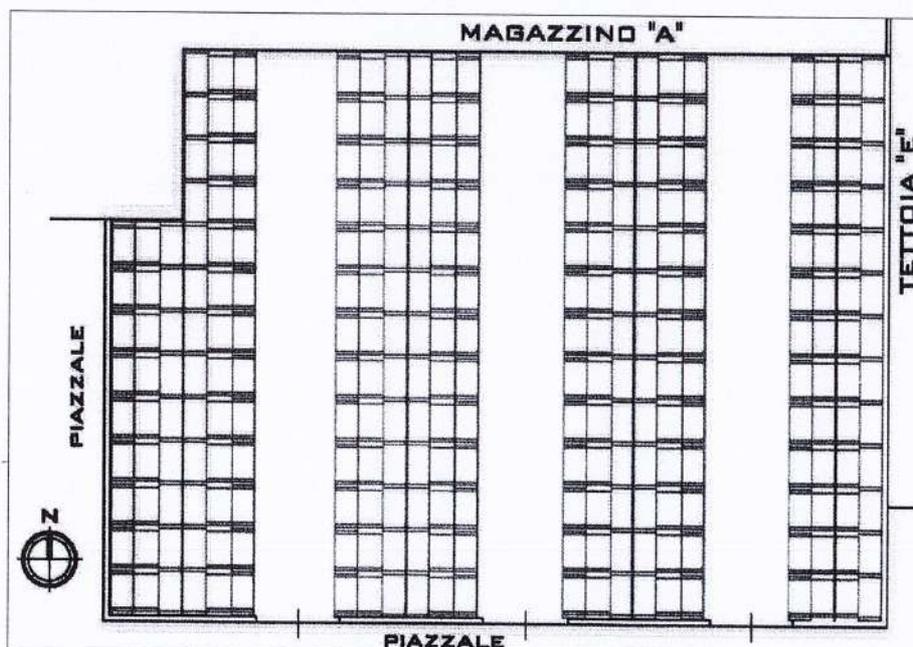


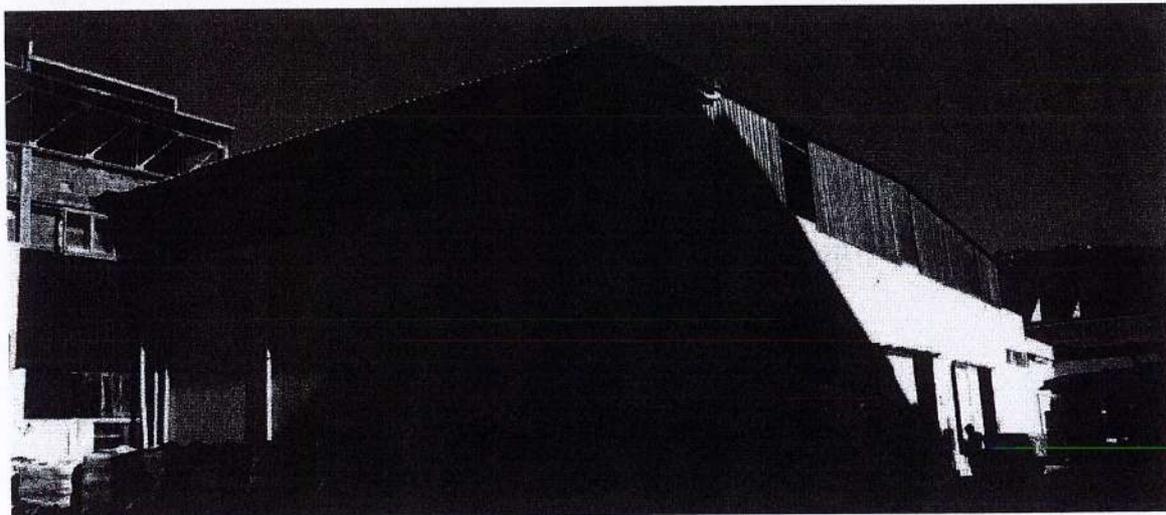
Figura – Pianta Tettoia drive in C

Tale struttura è di recente costruzione (2006) ed è stata realizzata su parte dell'area adibita a corte esterna dei fabbricati A e B (costruiti alla fine degli anni '70) individuata catastalmente come bene comune non censibile foglio 3 particella 289 sub 3, ed ha una superficie è di circa 546,00 mq . Attualmente è adibita a magazzino.

La tettoia tecnologica è costituita da moduli rettangolari di scaffalature autoportanti tipo "Drive-in" e copertura in pannelli di lamiera grecata. Gli interni sono rifiniti e completi di impianti elettrici e di illuminazione.

Si specifica che ad oggi sono presenti sui lati sud ed ovest, prospicienti sul piazzale, tamponature in pannelli, che di fatto rendono la struttura chiusa su tutto il suo perimetro.

Lo stato di conservazione della struttura si può ritenere sufficiente.



Per una compiuta descrizione dei luoghi si rimanda alla documentazione fotografica (*All. DF.5*) in cui le singole riprese fotografiche sono localizzate tramite i coni ottici riportati in planimetria.

### Tettoia tecnologica “drive-in” (D):

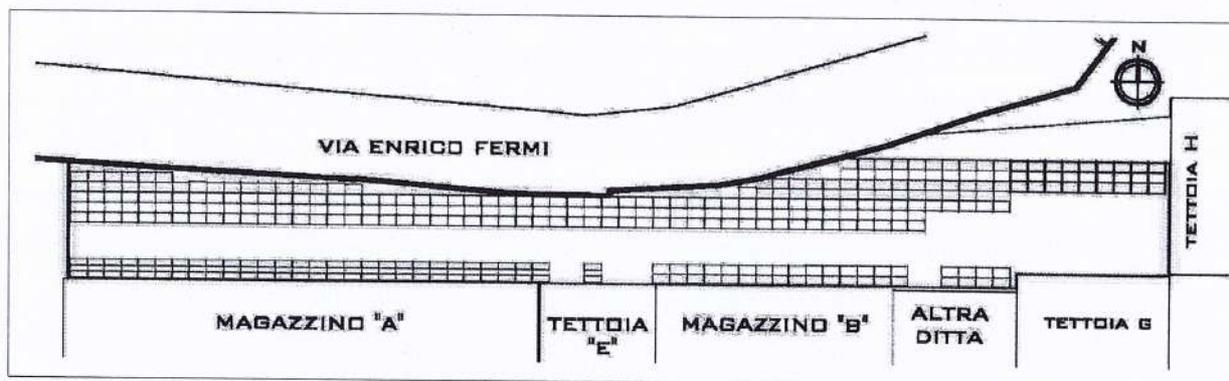


Figura – Pianta Tettoia drive in D

Anche tale struttura è di recente costruzione (2008) ed è stata realizzata per la maggior parte della sua superficie su parte di area adibita a corte esterna dei fabbricati A e B (costruiti alla fine degli anni '70) individuata catastalmente come bene comune non censibile, ed ha una superficie è di 851,20 mq. Attualmente è adibita a magazzino.

La tettoia tecnologica è costituita da moduli rettangolari di scaffalature autoportanti tipo "Drive-in" e copertura in pannelli di lamiera grecata. Gli interni sono rifiniti e completi di impianti elettrici e di illuminazione.

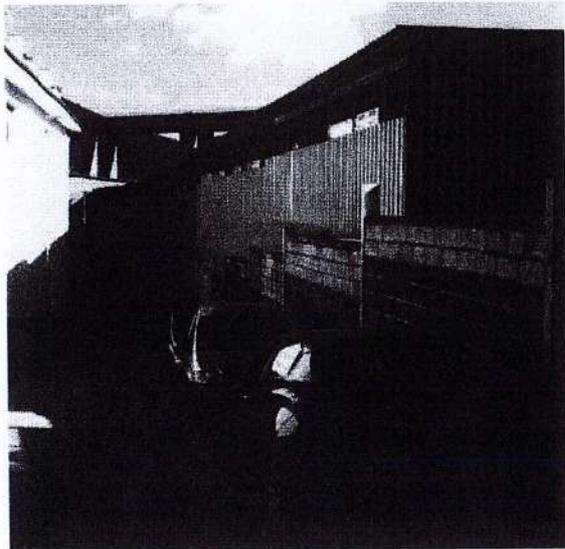
Lo stato di conservazione della struttura si può ritenere discreto.

La tettoia tecnologica “drive-in” (D) occupa più particelle e precisamente: per buona parte della sua superficie la tettoia occupa una porzione della particella 286 – sub. 3 del foglio 3 e inoltre una piccolissima parte ricade in porzione di foglio 3 part. 274 e ancora un'ulteriore piccolissima parte ricade su una porzione di foglio 3 particella 433. Infine un'altra parte della tettoia ricade nella particella 535 foglio 3 di altri proprietari, per una superficie di circa.236,63 mq.

La superficie ricadente sulla particella 286 sub 3 comprensiva delle piccole aree delle partt. 275 e 433 è pari a mq 614,57.

**Vi è da osservare che tale costruzione non permette più l'accesso diretto, dalla via**

Enrico Fermi, ai capannoni A e B come avveniva ai tempi della costruzione.



Per una compiuta descrizione dei luoghi si rimanda alla documentazione fotografica (**AII. DF.6**) in cui le singole riprese fotografiche sono localizzate tramite i coni ottici riportati in planimetria.

### 1.3.3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni intestati a **[REDACTED]** con sede in Capo D'Orlando, come risulta dalla visura storica, sono:

- foglio 3 particella 286 subalterno 4, categoria D/1, rendita: € 6.796,57. (**Deposito B**); **AII.DC.4**
- foglio 3 particella 286 subalterno 5, categoria D/1, rendita: € 8.841,74. (**Deposito A** **piano terra**); **AII.DC.5**
- foglio 3 particella 286 subalterno 6, categoria in corso di costruzione. (**Deposito A** **piano primo**); **AII.DC.6**
- foglio 3 particella 274, qualità seminativo arborato, classe 1, superficie 06 (are) 25 (ca), reddito dominicale € 3,71, reddito agrario € 0,97; **AII.DC.9**
- foglio 3 particella 433, qualità seminativo irriguo arborato, classe U, superficie 00

(are) 40 (ca), reddito dominicale € 0,32, reddito agrario € 0,22; **AII.DC.10**

La particella 286 confina con le particelle 454, 535, 433, 274 e 545. **AII.DC.11 stralcio di mappa catastale.**

Dalla Cronistoria delle mutazioni catastali verificatesi nel ventennio, di cui all' **AII.RN.1 relazione notarile** si legge che:

“2. - Gli immobili di cui al lotto 3) (di cui al foglio 3 part. 286 sub 4, part. 286 sub 5 e part. 286 sub 6) derivano (per variazione del 15/10/2001 prot. n.296603 in atti dal 15/10/2001 per frazionamento per trasferimento di diritti diversa distribuzione degli spazi interni) dall'immobile di cui al foglio 3 particella 286 sub 1 ctg. D/1 piano T-1, a sua volta derivante dalla particella 286 senza subalterni in corso di costruzione.

3. L'immobile di cui alla part. 274 del foglio 3 deriva dalla part. 274 di are 6,30 (giusta frazionamento in atti dal 22/04/1992 (n. 30.1/1979).”

#### **Altre identificazioni catastali:**

##### **visure storiche**

- foglio 3 particella 286 subalterno 1, soppresso; **AII.DC.1**
- foglio 3 particella 286 subalterno 2, categoria area urbana. Intestata ad A.P.O. Capo D'Orlando Associazione Tra Produttori Ortofrutticoli; **AII.DC.2**
- foglio 3 particella 286 subalterno 3, bene comune non censibile; **AII.DC.3**
- foglio 3 particella 287 soppresso, annesso alla particella 286; **AII.DC.8**
- foglio 3 particella 39 soppresso, annesso alla particella 286; **AII.DC.7**

##### **proprietà altre ditte**

- foglio 3 particella 454, qualità agrumeto, classe 2, superficie 22 (are) 73 (ca), reddito dominicale € 113,87, reddito agrario € 48,13. Intestata a CERASA s.p.a.
- foglio 3 particella 535, categoria D/1, rendita: € 16.506,00. Intestata ad A.P.O. Capo D'Orlando.

1.3.4. DESTINAZIONE URBANISTICA

I fabbricati oggetto di stima ricadono in zona D1. (vedi certificato di destinazione urbanistica *All. DU.12.*

**PIANO REGOLATORE GENERALE  
CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA  
IL RESPONSABILE DELL'AREA TECNICA**

**Vista** l'istanza Prot. n° 289 del 09/01/2018 prodotta dall'ing. Giovanna Baratta, con studio tecnico in via Consolare Pompea n. 1 in Messina, nella qualità di C.T.U. incaricato dal G.D. del Tribunale di Messina, Proc. N. 6/2014 R.G.F. ;

**Vista** la nota dell'Ass.to del Territorio ed Ambiente – Dipartimento dell'Urbanistica n. 5704 del 30.03.2017 – Servizio 3 U. O. 3.1, acquisita agli atti del Comune in data 05/04/2017 prot. n° 3992, con la quale è stato notificato il Decreto Dirigenziale n. 29 del 07/03/2017 di approvazione del PRG di questo Comune, già adottato con Delibera del Consiglio Comunale n° 02 del 09.03.2013, unitamente al Regolamento Edilizio e norme tecniche di attuazione;

**Visto** l'art. 35 del DPR n. 380/ 2001;

**Visto** il relativo al catasto dei terreni percorsi dal fuoco, predisposto da questo Ente, ai sensi dell'articolo 10, comma 2 della legge n° 353/2000;

**ATTESTA CHE NEL P.R.G.**

approvato con D.D. n. 29 del 07/03/2017, **le particelle nn. 589- 286-287-39-433-535 e 450 del foglio di mappa n° 3, ricadono in zona "D", mente la particella n. 274 del foglio di mappa n° 3 ricade in strada** così come previsto nelle tavole allegate alla nota dell'Ass.to Reg.le Territorio ed Ambiente del 30/03/2017 prot. n° 5704 Dipartimento dell'Urbanistica – Servizio 3 U.O.3.1, con le prescrizioni che si allegano in fotocopia.

Il presente certificato viene rilasciato ai soli fini dell'ex art. 18 della L. 28.02.85 n° 47,oggi 136 del D.P.R. n. 380 del ...2001, pertanto restano salvi ulteriori altri vincoli.

Il presente certificato si rilascia su richiesta dell'ing. Giovanna Baratta su carta libera per gli usi consentiti dalla Legge.

Si riporta di seguito l'art. 23 in riferimento alle zone "D1" . Insediamenti artigianali, commerciali e industriali esistenti e di completamento:

*Definizione:* Comprendono le parti del territorio già destinate ad commerciali ed industriali nel PRG approvato con D.A. n. 99/DRU DELL'08.03.2001 già pressoché totalmente edificate integrate da ulteriori modeste porzioni di aree di progetto aventi una prevalente funzione di completamento rispetto alle aree originarie.

*Destinazione di zona:* Costruzioni, ampliamenti e installazioni di manufatti commerciali, industriali e per l'artigianato.

*Strumenti di attuazione:* singola concessione edilizia per le aree inferiori a 3.000,00 mq.

Per le aree con superficie continua superiore a 3.000,00 mq, anche di proprietà diverse il rilascio della concessione edilizia è subordinato ad un preventivo Piano Urbanistico Esecutivo (Piano di Lottizzazione).

*Indici di zona:*

- a) area minima di intervento: mq. 3.000,00;
- b) lotto minimo di edificazione: mq. 1.000 ;
- c) superficie coperta massima: 50% della superficie fondiaria;
- d) altezza massima consentita: m. 8,00, con esclusione dei volumi tecnici e degli impianti tecnologici che non hanno limitazioni in altezza, salvo le limitazioni imposte dalle leggi antisismiche vigenti;
- e) numero max piani fuori terra: n. 1;
- f) distanza tra fabbricati: m. 10,00 per pareti finestrate;
- g) distanza dal ciglio stradale: come da D.M. 2/4/1968 n. 1444;
- h) distanza dai confini: m. 5,00;
- i) parcheggi interni a lotto edificabile: superficie minima 1 posto auto ogni 50,00 mq di pavimento praticabile e comunque mai meno di 5 posti auto per ogni unità produttiva.

*Prescrizioni particolari:* Nella esecuzione dei Piani di Lottizzazione, le aree da destinare a verde e parcheggi dovranno avere una superficie (non comprensiva delle sedi stradali) pari al 10% della superficie totale dell'area dell'intervento. L'Amministrazione Comunale si riserva di definire standard di accettabilità relativi agli scarichi solidi, liquidi ed aerei, ad integrazione delle vigenti leggi che regolano la materia.

#### 1.3.5. STATO DI POSSESSO

I sopralluoghi sono stati effettuati nelle date del 26 maggio 2016 e successivamente in data 24 gennaio del 2018, gli immobili risultano essere utilizzati come magazzino di altre società. Gli uffici, ubicati al primo piano del Capannone A, risultano non utilizzati in quanto

inagibili, a seguito dei danni che si sono verificati a seguito dell'incendio del 2000.

1.3.6. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Si riportano in tale paragrafo i vincoli e gli oneri giuridici che riguardano i beni immobili del presente "lotto 3." 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 Legale derivante da Ruolo Esattoriale.**

Ipoteca legale iscritta a Messina in data 7 ottobre 2002 ai numeri 25069/2908 (ruolo esattoriale numero 954 del 18/12/2001) per un capitale di euro 1.955.015,28 ed un montante ipotecario di euro 1.955.015,28 a favore di [REDACTED]  
[REDACTED] SOCIETÀ TRISITI [REDACTED] S.p.A. AMBITO DI MESSINA con sede in Messina e domicilio ipotecario eletto in Via Ugo Bassi, 126 is. 137 98123 Messina contro [REDACTED] con sede in Capo D'Orlando codice fiscale [REDACTED] gravante sugli immobili di cui al foglio 3 di Capri Leone particelle 274 e 433 del catasto terreni e particella 286 sub 1 del catasto fabbricati, oltre che su altri immobili; annotata di riduzione di somma in data 22/10/2002 ai nn. 1580/26323 a euro 426.118,08 (valore immobili liberati euro 764.448,60); ( di cui al punto 1 di pagina 3 **AII.RN.1** relazione notarile);

- **Ipoteca Legale ai sensi dell'art.77 DEL d.p.r. 602/73.**

ipoteca legale iscritta a Messina in data 11 maggio 2005 ai numeri 16824/5470 (ruolo esattoriale numero 28483/2003 del 22 aprile 2005 ai sensi dell'articolo 77 del d.p.r. 602/73) per un capitale di euro 112.325,07 ed un montante ipotecario di euro 224.650,14 a favore di [REDACTED] S.R.L. [REDACTED] RISCOSSIONI TRIBUTI con sede in Messina e domicilio ipotecario eletto in Via Ugo Bassi, 126 S1 contro [REDACTED] con sede in Capri Leone codice fiscale [REDACTED], gravante sugli immobili di cui al foglio 3 di Capri Leone particelle 274 e 433 del catasto terreni e particella 286 subalterni 4, 5 e 6 del catasto fabbricati, oltre che su altri immobili. (di cui al punto 2 di pagina 4 **All.RN.1** relazione notarile);

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

ipoteca legale iscritta a Messina in data 8 agosto 2008 ai numeri 30070/5135 (ruolo esattoriale 65204/2008 del 26 giugno 2008) per un capitale di euro 56.147,36 e un montante ipotecario totale di euro 112.294,72 a favore di [REDACTED] S.P.A. con sede in Messina e domicilio ipotecario eletto in Via Ugo Bassi 126 contro [REDACTED] con sede in Capri Leone codice fiscale [REDACTED] gravante sugli immobili di cui al foglio 3 particella 286 subalterni 4, 5 e 6 del catasto fabbricati di Capri Leone (di cui al punto 4 di pagina 4 **All.RN.1** relazione notarile);

- **Domanda giudiziale revoca atti soggetti a trascrizione**

domanda giudiziale trascritta a Messina il 27 maggio 2009 ai numeri 18792/12717 (formalità di riferimento r.p. 1237 del 2004) avente oggetto revoca atti soggetti a trascrizione (repertorio 5261/1 del 25 maggio 2009) a favore di [REDACTED] S.P.A. [REDACTED] con sede in Messina contro [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] con sede in Messina, gravante sugli immobili di cui al foglio 3 particella 286 subalterno 1 del catasto fabbricati di Capri Leone e particelle 433 e 274 del catasto fabbricati di Capri Leone, oltre che su altri immobili; nel relativo quadro D si

precisa che: "l'atto di citazione in originale è stato depositato con trascrizione del 06/02/2009 reg.gen. 4527, reg.part. 3341 num.rep. 5264."; ( di cui al punto 5 di pagina 4 della **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 ~~[REDACTED]~~ 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 ~~[REDACTED]~~ 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 5 **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 ~~[REDACTED]~~ ~~[REDACTED]~~ ~~[REDACTED]~~ ~~[REDACTED]~~ con sede in Verona e domicilio ipotecario eletto in Via dei Verdi, 13, Messina e contro ~~[REDACTED]~~ con sede in Messina codice fiscale ~~[REDACTED]~~ 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 5 **All.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 [REDACTED] [REDACTED], 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 [REDACTED], 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 5 **All.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 [REDACTED] [REDACTED] - [REDACTED] [REDACTED] con sede in Genova e domicilio ipotecario eletto in via F.lli Di Mari, 12 Messina, contro [REDACTED] con sede in Messina codice fiscale [REDACTED] 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:""... [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], CON SEDE IN MESSINA, P.ZZA IMMACOLATA DI MARMO N.4 - P.I.: [REDACTED] IN PERSONA DEL SUO AMMINISTRATORE UNICO PROTEMPORE,

SIG. [REDACTED] NATA A SAN MARCO D'ALUNZIO (ME), IL  
[REDACTED] C.

F.: [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 6 All.RN.1 relazione notarile);

### ***Pignoramenti:***

**1) 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 [REDACTED] con sede in Anagni (Sa) contro [REDACTED] con sede in Messina, codice fiscale [REDACTED], 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 6 All.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 [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] 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.**

### **Concessioni edilizie trascritte**

- trascrizione in data 1 ottobre 1991 ai nn.25560/21553 contro [REDACTED] della concessione edilizia n.36/91 dell'8 agosto 1991 rilasciata dal Comune di Capri Leone da cui si evince che "la destinazione del fabbricato è a capannone al piano terra e che l'area di pertinenza all'immobile è di mq.11563 in catasto al foglio di mappa n°3 particelle n.36-274-286.";

- trascrizione in data 22 dicembre 2003 ai nn.39108/30632 contro [REDACTED] della concessione edilizia n.27/2003 del 4 dicembre 2003 rilasciata dal Comune di Capri Leone per il frazionamento di due capannoni in tre unità immobiliari, avente per oggetto gli immobili rappresentati in catasto al foglio 3 particella 286 subalterni 1, 2, 3, 4, 5 e 6.

### **Altre Trascrizioni (non opponibili al fallimento):**

- **Ipoteca legale derivante da Ruolo Esattoriale**

**Ipoteca legale iscritta a Messina in data 5 aprile 2007** ai numeri 15416/4390 (ruolo esattoriale numero 28423/2003 del 28 marzo 2007) per un capitale di euro 171.280,99 ed un montante ipotecario di euro 342.561,98 a favore di ~~[REDACTED]~~ con sede in Messina e domicilio ipotecario eletto in Via Ugo Bassi, 126 contro ~~[REDACTED]~~ con sede in Capo D'Orlando codice fiscale ~~[REDACTED]~~ gravante sugli immobili di cui al foglio 3 di Capri Leone particella 286 subalterno 1 del catasto fabbricati, particelle 433 e 274 del catasto terreni oltre che su altro immobile; ( pagina 7 All.RN.1 relazione notarile);

- **Ipoteca legale derivante da Ruolo Esattoriale**

**Ipoteca legale iscritta a Messina in data 15 ottobre 2007** ai numeri 41122/11990 (ruolo esattoriale numero 66936/2007 del 3 settembre 2007) per un capitale di euro 118.326,64

ed un montante ipotecario di euro 236.653,28 a favore di SE.RI.T. SICILIA SPA con sede in Messina e domicilio ipotecario eletto in Via Ugo Bassi, 126 contro ~~XXXXXXXXXX~~  
~~XXXXXXXXXX~~ con sede in Capo D'Orlando codice fiscale ~~XXXXXXXXXX~~, gravante sugli immobili in Capri Leone al catasto fabbricati al foglio 3 particella 286 subalterno 1, e particelle 433 e 274 al catasto terreni oltre che su altro immobile; iscrizione annotata di riduzione di somma del 7/7/2009 ai nn.3223/23791; (pagina 7 All.RN.1 relazione notarile);

- **Ipoteca legale derivante da Ruolo Esattoriale**

**ipoteca legale iscritta a Messina in data 27 febbraio 2008** ai numeri 8267/973 (ruolo esattoriale numero 58186/2008 del 26 febbraio 2008) per un capitale di euro 3.984.522,80 ed un montante ipotecario di euro 7.969.045,60 a favore di ~~XXXXXXXXXX~~  
~~XXXXXXXXXX~~ con sede in Messina e domicilio ipotecario eletto in Via Ugo Bassi, 126 contro ~~XXXXXXXXXX~~ con sede in Capo D'Orlando codice fiscale ~~XXXXXXXXXX~~, gravante sugli immobili in Capri Leone al catasto fabbricati al foglio 3 particella 286 subalterno 1, e particelle 433 e 274 al catasto terreni oltre che su altro immobile; ( pagina 8 All.RN.1 relazione notarile);

- **Domanda giudiziale per revoca atti soggetti a trascrizione**

**Domanda giudiziale trascritta a Messina in data 6 febbraio 2009** ai numeri 4527/3341 avente oggetto revoca atti soggetti a trascrizione (repertorio 5264 del 13 dicembre 2008) a favore di ~~XXXXXXXXXX~~ con sede in Messina contro ~~XXXXXXXXXX~~  
~~XXXXXXXXXX~~ con sede in Capo D'Orlando codice fiscale ~~XXXXXXXXXX~~, gravante sugli immobili di cui al foglio 3 di Capri Leone particella 286 subalterno 1 del catasto fabbricati, particelle 433 e 274 del catasto terreni oltre che su altro immobile. ( pagina 8 All.RN.1 relazione notarile);



n.5 di pagina 3 della relazione notarile) e annotazione di inefficacia del 23 maggio 2017 ai nn. 12239/1402 (di cui meglio infra nelle osservazioni) (sentenza n.168/2017 del 15/3/2017).

Infatti il Notaio Marsiglio nelle osservazioni riporta che "nella nota R.P. 1402 dell'anno 2017 si precisa che "CON SENTENZA N. 168/2017 NELLA CAUSA CIVILE 101009/2008 PROMOSSA DA [REDACTED] S.P.A. OGGI RISCOSSIONE SICILIA S.P.A. CONTRO [REDACTED] S.P.A. E CURATELA DEL FALLIMENTO [REDACTED] (GIÀ [REDACTED]), AVENTE PER OGGETTO REVOCATORIA EX ART. 2901 C.C. IL GIUDICE DEL TRIBUNALE DI PATTI HA DICHIARATO LA INEFFICACIA NEI CONFRONTI DI RISCOSSIONE SICILIA S.P.A. DELL'ATTO DI COMPRAVENDITA ROGATO DAL NOTAIO GIARDINA DOMENICO DI TORTORICI IL 22/12/2003 AL NUMERO DI REP. 48867 RACCOLTA 7191."

✓ PRECEDENTI PROPRIETARI

Il fabbricato di cui alla particella 286 sub 1 e i terreni di cui alle partt. 433 di are 0,40 e 274 di are 6,30 del foglio 3 di Capri Leone sono pervenuti alla [REDACTED] - [REDACTED] S.P.A. con sede in Capo d'Orlando codice fiscale [REDACTED], giusta compravendita in notar Adele Penna del 21 novembre 1991 numero 14247 di repertorio trascritta a Messina in data 28 novembre 1991 ai numeri 31406/26157 contro [REDACTED] S.P.A. con sede in Capo d'Orlando. All.Di.2

- nella nota R.P. 26157 dell'anno 1991 (part.286, 274 e 433) si precisa tra l'altro che l'atto ha ad oggetto "Complesso industriale ubicato nel comune di Capri Leone fraz. Rocca località Gonia Via Industriale, con annesso terreno di pertinenza".

Detto complesso è composto da tre capannoni costituenti due corpi di fabbrica di cui il primo, sviluppantesi su due piani, è composto da un grande vano, due spogliatoi, quattro w.c. e un ripostiglio al piano terra, e da nove uffici, una sala riunioni, due w.c., tre ripostigli, ingresso e reception al piano primo; il secondo è composto da un unico grande vano per la lavorazione di prodotti ortofrutticoli e da un locale adiacente sviluppantesi al solo piano terra, composto da tre depositi, due cabine ed un locale per il gruppo

elettrogeno; infine dal terreno circostante che, unitamente ai corpi di fabbrica, costituisce un unico lotto della superficie complessiva di metri quadrati seimilatrecentoquaranta. ... (omissis). Nella vendita sono comprese altresì tutte le attrezzature, gli impianti, i macchinari, gli arredi così come attualmente si trovano all'interno del complesso suddetto, il tutto nella consistenza accertata e specificata nella descrizione analitica tanto degli immobili che dei mobili redatta dalle parti e a me notaio consegnata perché la alleghi all'atto sotto la lettera "B" perché ne faccia parte integrante e sostanziale.

(omissis)

Nella vendita è compreso altresì il diritto ad un terzo indiviso del pozzo ricadente sul limitrofo terreno di proprietà degli aventi causa dei germani Fazio.

Il terreno in oggetto è gravato inoltre delle seguenti servitù:

- di passaggio da esercitarsi sulla strada in comune con la società "Cerasa s.r.l.", con le modalità previste nell'atto di divisione in notar F. Parisi del 18 maggio 1978 registrato al n.947;
- di passaggio in favore dei limitrofi fondi di proprietà di Cupane Felice e Antonio ed altri, da esercitarsi su una striscia di terreno larga metri cinque che corre lungo il confine lato mare del terreno in oggetto;
- apparente di condotta a favore dell'opificio dell'Elmac;
- di elettrodotto in favore dell'Enel;
- di eduazione d'acqua dal pozzo esistente e di relativa condotta in favore del terreno di proprietà della società "Cerasa s.r.l."

Si precisa inoltre che con l'atto si trasferisce altresì la proprietà di quella parte di suolo concessa in superficie la società acquirente per l'installazione delle celle frigorifere di cui al citato atto ai miei rogiti del 26 maggio 1989 e che pertanto detto contratto deve intendersi risolto di pieno diritto ed assorbito dal presente, confermandosi da oggi e senza limiti di tempo alcuno la piena proprietà da parte la società cooperativa "~~COOP~~ ~~COOPERATIVA~~ ~~Enel~~ ~~Capri~~ ~~Coop~~", tanto del suolo quanto delle celle in essa incorporate.";

1.3.8. PRATICHE EDILIZIE

**CAPANNONI A e B**

I lavori di costruzione dei capannoni sono stati iniziati con C. E. n. 223/77 (All.DU.2) e 224/77 (All.DU.1) del 03/02/77 rilasciata ai signori Favazzi Calogero e Musarra Beatrice. Tali concessioni prevedevano la realizzazione di due capannoni da adibire a complesso produttivo.

L'autorizzazione sanitaria (All.DU.7) per la lavorazione ed il confezionamento di agrumi è stata rilasciata in data 16/10/1987 mentre il nulla osta del Comando provinciale dei vigili del fuoco di Messina veniva rilasciato in data 22/12/1990 (All.DU.8)

In data 19/02/1982 è stato rilasciato dal genio civile, certificato N.O. ai sensi dell'art. 30 L.64/74 (All.DU.3)

Il certificato di collaudo è stato emesso in data 10/11/1988 è depositato presso il Genio Civile di Messina in data 24/11/1988 (All.DU.6). L'accatastamento dei fabbricati è avvenuto in data 04/04/1991. (All.DU.5)

In data 04/07/1991 veniva rilasciata la concessione in sanatoria n. 9/91. In data 14/10/1991 veniva rilasciata l'autorizzazione di agibilità n.ro 03/91 alla società S.A.M.P.S. ITALIA s.r.l.. (All.DU.4)

In data 04/12/2003 con concessione edilizia n.ro 27 (All.DU.9) veniva approvato il progetto, proposto dalla società ~~Coop. Cooperativa Produttori Corpo Di Olanda~~, per il frazionamento di due capannoni in tre unità immobiliari, in località "Gonia" della fraz. Rocca; ad uso: corpo A stoccaggio, lavorazione e confezionamento prodotti agricoli, Corpo B - stoccaggio lavorazione e confezionamento prodotti agricoli, Corpo C - uffici; distinto al catasto al foglio n.ro 3 particella 286 sub. 1, sub. 2 sub. 3, sub. 4, sub. 5, sub. 6. In particolare il progetto prevedeva la realizzazione mediante parete in muratura o similare della chiusura della porta posta sulla scala di collegamento del corpo B con il corpo C.

### TETTOIA E

Con autorizzazione edilizia 06/2003 del 24/02/2003 (All.DU.10) [REDACTED] [REDACTED] ha potuto eseguire i lavori di costruzione di una tettoia, da realizzare con struttura precaria, al servizio dei capannoni industriali siti in località Gonia Via Industriale del Comune di Caprileone. Dalla lettura del progetto emerge che *"l'opera progettata, costituisce pertinenza al servizio dello stabilimento già esistente, e comunque si configura a tutti gli effetti come struttura precaria prefabbricata ad una sola elevazione non adibita ad uso abitativo."* Per quanto riguarda l'autorizzazione sismica ai sensi della legge 64/74, da ricerche presso gli uffici del Genio Civile di Messina non risulta sia stato presentato nessun progetto. (All.DA.2)

### TETTOIA F

Dalle ricerche effettuate, non è stata rinvenuta nessuna autorizzazione, né di natura urbanistica né sismica.

### TETTOIA DRIVE IN C

In data 26/05/08 è stata concessa l'Autorizzazione Edilizia n.ro 08/2008 (All.DU.11) a seguito di domanda presentata il 23/10/2006 prot. n.ro 9403 dalla società [REDACTED] [REDACTED] tendente ad ottenere l'Autorizzazione Edilizia ai sensi dell'art 13 Legge 47/85 per la realizzazione di un impianto tecnologico tipo "Drive - in" a servizio dell'attività commerciale in località Gonia del Comune di Caprileone. Dal progetto presentato al Comune si legge *"la ditta committente ha realizzato senza la preventiva autorizzazione comunale, un impianto tecnologico costituito da una speciale tipologia di scaffalatura industriale, denominata "Drive-In"; la scelta è ricaduta su questa particolare tipologia, in quanto la stessa è convenientemente utilizzata nel caso che necessita alla Committente"*. Gli articoli che vengono immagazzinati all'interno del Drive-in sono cosiddetti "ad alta rotazione", ossia vengono interamente movimentati in unità pallet, in grosse quantità per unità di tempo. Non sono state realizzate opere in muratura in quanto la struttura si presenta assolutamente svincolata dal suolo, al quale è ancorata mediante piastre imbullonate.

Vi è da sottolineare che l'Ufficio Tecnico del Comune con nota 1801 del 16/02/2007(All.DU.11) ha richiesto delle integrazioni al progetto, ed in particolare, il nulla

osta del Genio Civile. La ditta ha presentato solo una relazione tecnica integrativa con le caratteristiche di portanza fornite dal produttore delle tettoie.

Per quanto riguarda l'autorizzazione sismica ai sensi della legge 64/74, da ricerche presso gli uffici del Genio Civile di Messina non risulta sia stato presentato nessun progetto.  
(All.DA.2)

### TETTOIA DRIVE IN D

Con una denuncia di inizio attività n.ro 6543 del 03/07/2008 (All.DU.11) la società [REDACTED] comunicava l'imminente inizio dei lavori per il montaggio di una struttura modulare precaria costituita da elementi smontabili in acciaio, destinata allo stoccaggio delle merci, costituente pertinenza esclusiva dell'attività commerciale di deposito della società [REDACTED]

Per quanto riguarda l'autorizzazione sismica ai sensi della legge 64/74, da ricerche presso gli uffici del Genio Civile di Messina non risulta sia stato presentato nessun progetto.  
(All.DA.2)

#### 1.3.9. CONFORMITA' URBANISTICA – CATASTALE

### CAPANNONI "A" e "B"

Da un confronto tra la planimetria catastale, lo stato dei luoghi e i dati riportati nei progetti, emerge che gli ingressi ai fabbricati siano variati e alcune particelle siano state soppresse per cui sarebbe necessario effettuare, al catasto, un aggiornamento planimetrico e del foglio di mappa. Tutto ciò risulta rafforzato dal fatto che da sovrapposizioni effettuate con programma cad e dal certificato di destinazione urbanistica si evidenzia che parte della particella 274 è occupata dalla strada Enrico Fermi, e quindi sarà necessario per conoscere gli esatti confini effettuare un rilievo celeri metrico e i relativi aggiornamenti catastali.

Inoltre quanto previsto nel 2003, ossia il frazionamento in più unità immobiliari mediante parete in muratura o simile che comporti la chiusura della porta posta sulla scala di

collegamento del corpo B con il corpo C, ad oggi non è realizzato, infatti è esistente il collegamento verticale tra i due piani.

### **TETTOIA “E”**

Nonostante vi siano le autorizzazioni urbanistiche, così come sopra riportato non risulta autorizzazione sismica e quindi, così come richiesto anche dal Comune, le strutture necessiterebbero di un calcolo sismico accurato.

Si ribadisce la necessità anche della regolarizzazione catastale, in quanto la struttura non è inserita nel foglio di mappa e non vi è alcuna catastazione. (All.DC.11)

Inoltre si sottolinea che la realizzazione delle tamponature lato sud e la realizzazione delle tettoie drive in D hanno, di fatto configurato un volume chiuso.

### **TETTOIA “F”**

Per tale struttura non è stata reperita nessun tipo di autorizzazione, ne urbanistica ne sismica, ne regolarizzazione catastale. Quindi per il suo mantenimento si dovrebbe procedere all’ottenimento di tutte le autorizzazioni necessarie.

### **TETTOIE DRIVE IN “C” E “D”**

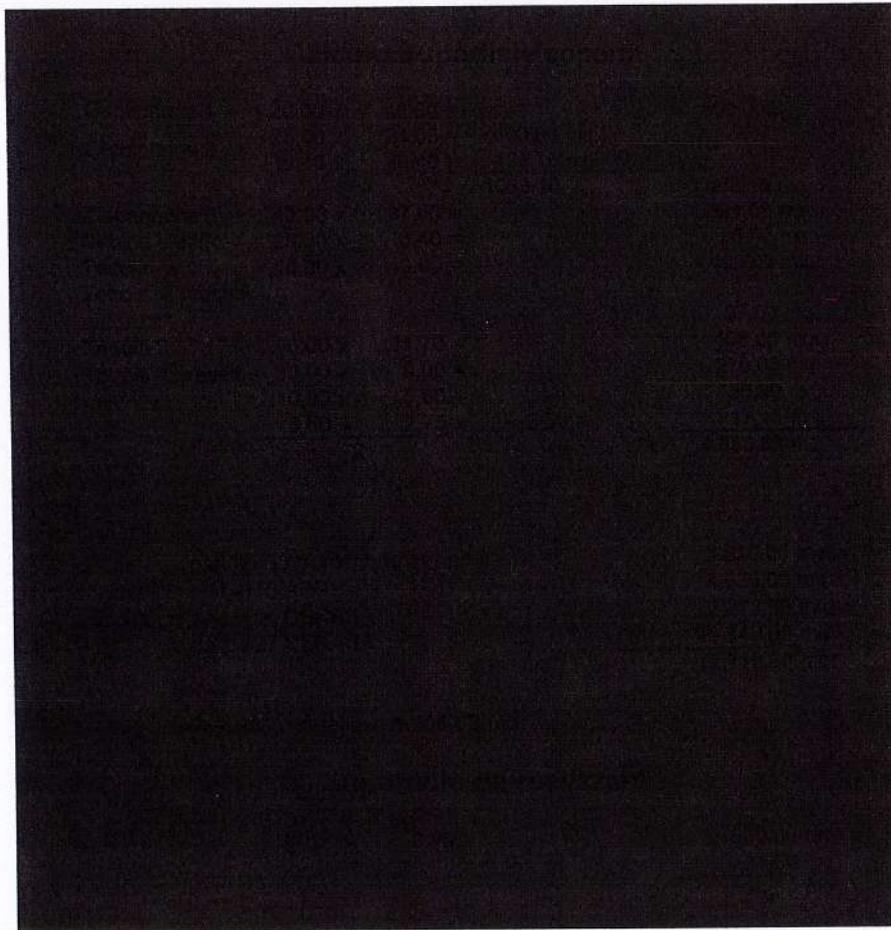
Nonostante vi siano le autorizzazioni urbanistiche a parere dello scrivente, e così come richiesto dal Comune, le strutture necessiterebbero di un calcolo strutturale accurato considerato il fatto che esse sostengono anche la copertura e sono infisse al suolo.

Inoltre le “tettoie” risultano chiuse quindi e come si fosse creato un nuovo volume in quanto viene creato un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente per consistenza volumetrica e superficie. Per cui, a parere dello scrivente, trattandosi di aumento di cubatura, sarebbe necessario verificare, con riferimento allo specifico fabbricato e agli indici di zona, se esistano ancora volumetrie residue da poter utilizzare. Quanto detto sembrerebbe essere confermato dal fatto che il progetto in sanatoria del “Drive In C” che quello regolare del “Drive In D” non menzionano le tamponature esterne nonostante siano presenti.

Inoltre dalla lettura del progetto in sanatoria del “Drive In C” in merito al calcolo delle

superfici si riporta come superficie complessiva del lotto quella data dalla somma di più particelle appartenenti però a società diverse e non è stato consegnato né tanto meno rinvenuto un atto dal quale si evinca un'eventuale cessione di cubatura.

Qualora invece si considerasse solo la particella 286 (cioè 5.670,00 mq come dal progettistica nella figura che segue), considerando gli indici da p.r.g. (50% di 5670,00 mq) e considerando già le opere autorizzate (Cap. 1, Cap. 2, Cabina Elettrica e Tettoia 1) resterebbe una superficie residua di circa 480 mq, quindi inferiore alla somma occupata dalle due tettoie Drive In.



**Figura – Riepilogo dei calcoli delle superfici per la costruzione della tettoia Drive In C**

Inoltre, considerando che il P.R.G. (All.DG.5) non permette costruzioni sul confine, la

tettoia "Drive In D" così come realizzata (tamponature in comune con i capannoni da un lato, tamponatura autonoma lato ovest e muro di confine lato nord, con chiusura delle parti sovrastanti lo stesso) suscita qualche perplessità.

Infine parte della tettoia "Drive In D" ricade, per circa 236,60 mq, su terreno di proprietà di altra ditta senza che vi sia alcun atto che giustifichi il tutto.

Si ribadisce la necessità anche della regolarizzazione catastale, in quanto le strutture non sono inserite nel foglio di mappa e non vi è alcuna catastazione. (All.DC.11)

#### 1.3.10. ANNO 2009 – EVENTI ALLUVIONALI

Lo studio del bacino idrografico del torrente Gonia all'interno del quale si trova il lotto in esame è stato effettuato dall'ing. Nunzio Colavecchio (a seguito degli eventi alluvionali del 2009), nell'ambito dell'*Incarico di consulenza specialistica finalizzata alla analisi ed alla valutazione delle possibili soluzioni relative alla regimentazione delle acque piovane Torrente Gonia* commissionata dal Comune di Capri Leone. L'ing. Colavecchio con tale studio ha effettuato la **"Valutazione della portata al colmo di piena attesa per il Torrente Gonia, verifica della sufficienza idraulica dell'alveo ed indicazioni sulle possibili soluzioni per la protezione idraulica del territorio"** nel dicembre del 2010. (All.DA.1)

Il complesso industriale di cui al lotto 3, ricade nel bacino idrografico del torrente Gonia la cui sezione di chiusura può essere individuata nel punto in cui il corso d'acqua attraversa la strada "Mirto-Valle di Zappulla" per poi confluire nell'alveo della fiumara Zappulla e, tramite questo, raggiungere il corpo idrico ricettore, rappresentato dal Mar Tirreno.

*L'asta torrentizia ha una lunghezza di circa 1,20 km. La porzione di territorio che alimenta il corso d'acqua considerato presenta una forma allungata con asse principale in direzione Sud-Nord e, in base alle misurazioni effettuate, risulta caratterizzata da una superficie  $S = 0,413 \text{ km}^2$*

*Nella zona di valle, l'asta torrentizia è stata rettificata tramite la realizzazione di un canale*

*in c.a. (per una lunghezza di circa 200 - 230 m, in parte a cielo aperto ed in parte coperto, riportato anche in cartografia.*

*In questa porzione del bacino, inoltre, tra la sezione di chiusura considerata e la S.P. 155, si sviluppa un importante insediamento produttivo (che interessa anche il lotto 3 in questione) (Foto n. 3), una porzione del quale, realizzata proprio a ridosso del tratto di canale in c.a. coperto, è stata recentemente interessata da fenomeni di esondazione che hanno provocato ingenti danni.*

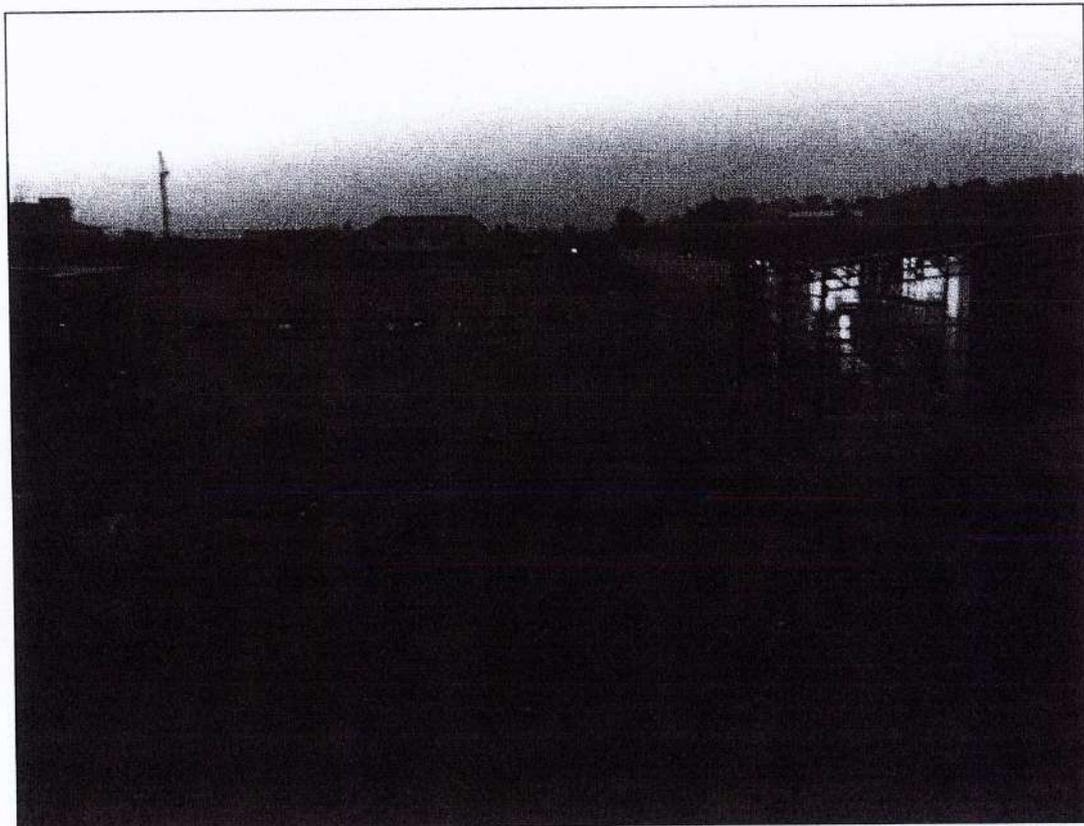
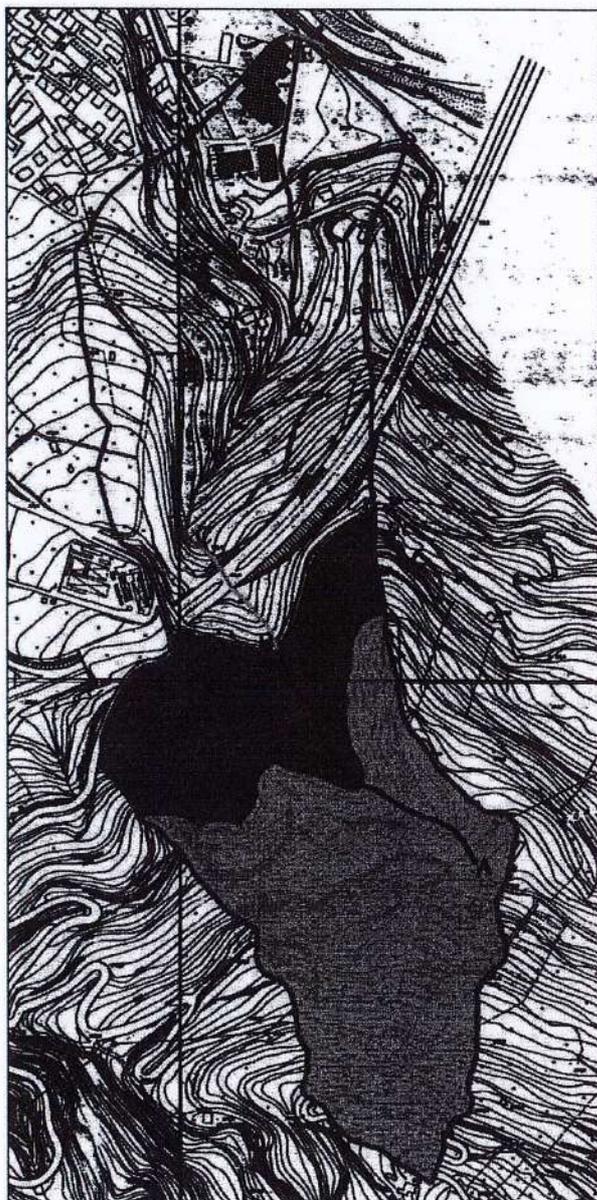


Foto n. 3: Insediamento produttivo a valle della S.P. 155.



**Delimitazione del Bacino idrografico** (indicata in colore magenta) sotteso dalla sezione di chiusura considerata (indicata in colore verde) e andamento dell'asta torrentizia principale (suddivisa a partire da valle nei tratti DE- CD-BC- AB )

**LEGENDA**

- Sezione di chiusura
- Limite del bacino idrografico
- Tratto di alveo da sottoporre ad interventi di manutenzione ordinaria/straordinaria opportunamente pianificati per garantire il mantenimento della capacità idraulica dei tratti cementificati, specie in corrispondenza di restringimenti e/o opere di attraversamento
- D—E
- Tratto dell'alveo in cui eseguire interventi per la stabilizzazione delle sponde e la diminuzione di fenomeni erosivi al piede delle stesse
- C—D
- Tratto del corso d'acqua nel quale prevedere interventi per il ripristino della naturale capacità di convogliamento dell'alveo e la realizzazione scolmatore di piena
- B—C
- Tratto dell'asta torrentizia in cui interventi per ripristinare la naturale capacità di convogliamento
- A—B
- Porzione di bacino da sottoporre ad interventi di:
  - manutenzione ordinaria e straordinaria per il ripristino delle opere di regimentazione delle acque superficiali;
  - antierosivi, di fessimentazione/riverdeamento per la protezione e stabilizzazione superficiale dei versanti e il ripristino della funzionalità delle aste secondarie.
- Porzione di bacino da sottoporre ad interventi di:
  - manutenzione ordinaria e straordinaria per il ripristino delle opere di regimentazione delle acque superficiali;
  - antierosivi per la protezione superficiale, la stabilizzazione ed il consolidamento dei versanti.

Lo studio si conclude proponendo per la zona in esame (ZONA D-E ) interventi di "manutenzione ordinaria e straordinaria per il mantenimento della capacità idraulica dei tratti di alveo cementificati specie in corrispondenza di restringimenti e opere di attraversamento (S.P. 155, Strada Turistica "Mirto-Valle di Zappulla) a carico dei soggetti titolari di diritti reali da individuare a cura dell'U.T.C".. (All.DA.1)

1.3.11. CONSIDERAZIONI DI SINTESI IN RIFERIMENTO ALLE CRITICITA' E ALLA SITUAZIONE DI FATTO RICONTRATA

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

INTERO LOTTO

- viste le dimensioni del lotto di cui è proprietaria la società [REDACTED], il volume già realizzato, gli indici di P.R.G. per la zona D1, le distanze da rispettare rispetto al ciglio stradale e dagli altri confini, la superficie per parcheggi la possibilità edificatoria residua risulta estremamente ridotta;
- il P.R.G. non permette le costruzioni accessorie;
- l'accesso autonomo al lotto risulta impossibile se non ripristinando le condizioni originarie sulla via Enrico Fermi;
- ad oggi l'intero lotto funziona da "ausiliario" alle strutture appartenenti ad altre società;
- la costruzione delle diverse strutture ha comportato vari livelli di quota del pavimento dei vari capannoni;
- l'intero lotto ricade nel bacino del torrente Gonia che ad oggi non appare opportunamente regimentato e che quindi potrebbe portare a disastri come nel 2009;
- sono necessari degli aggiornamenti catastali;
- viste tutte le strutture presenti la possibilità di manovra per i mezzi pesanti è quasi impossibile pur ripristinando l'ingresso.

Per tutte le motivazioni sopra citate, si è ritenuto necessario riunire in un unico lotto di stima sia i beni mobili che quelli immobili, in quanto tutte le strutture presenti si configurano di fatto come unico organismo e sono strettamente connesse tra loro, sia nei percorsi interni che negli accessi esterni. Tale scelta viene altresì confermata dalla

tempistica legata all'eventuale smontaggio dei beni mobili, che permetterebbe così di ripristinare la funzionalità del lotto.

### **CAPANNONI A E B**

- la parte del capannone A destinata ad uffici ad oggi è inagibile e sarebbero necessarie delle prove di capacità residua delle strutture in acciaio dopo l'incendio;
- lo stato di conservazione del capannone A al piano terra è mediocre;
- lo stato di conservazione del capannone B è buono;
- non si è rinvenuta alcuna documentazione aggiornata sull'impianto elettrico e sull'impianto antincendio;
- sono necessari degli aggiornamenti catastali.

### **TETTOIA E**

- la struttura va adeguatamente calcolata in funzione dell'uso a cui deve assolvere;
- sono necessari degli aggiornamenti catastali;
- lo stato di conservazione è buono;

### **TETTOIA F**

- la struttura va adeguatamente calcolata in funzione dell'uso a cui deve assolvere;
- sono necessari degli aggiornamenti catastali;
- lo stato di conservazione è scarso.

### **AREE ESTERNE**

- sono di difficile fruizione.
- lo stato di conservazione è scarso.

- Le aree esterne, con particolare riferimento alla zona delle cabine elettriche non sono recintate, tenendo conto degli effettivi confini catastali.

### TETTOIE DRIVE IN C E D

- la struttura va adeguatamente calcolata in funzione dell'uso a cui deve assolvere;
- sono necessari degli aggiornamenti catastali;
- lo stato di conservazione è discreto per il drive in D e sufficiente per il drive in C;

## 2. VALUTAZIONE DEL LOTTO 03 BENI IMMOBILI

### 2.1. PREMESSA

Al fine di riportare il lotto alla configurazione iniziale in cui è stato realizzato, si è ritenuto opportuno stimare come beni immobili solo i capannoni A e B, le tettoie E ed F e le aree esterne.

Le tettoie drive-in in C e in D andranno smontate e considerate come beni mobili e stimate a parte nel capitolo dedicato.

**In tal modo il lotto in questione tornerebbe ad essere funzionale, ripristinando l'accesso autonomo che oggi non ha ed eliminando così la servitù di passaggio esistente.** Si ricreeranno degli spazi di manovra sufficienti per la funzionalità autonoma del lotto che non assolverebbe più solo la funzione di semplice deposito per le attività delle proprietà confinanti.

### 2.2. SINTESI DELLE PRECEDENTI PERIZIE DI STIMA

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

I beni immobili oggetto di stima si trovano in Capri Leone, frazione Rocca c/da Gonia, sono stati stimati dall'Arch. Rosario Armao, iscritto all'Albo degli Architetti della provincia di Messina al n.1308, nel proprio elaborato denominato "*all.6 PERIZIA Capannoni ind. Rocca in Revocatoria*" asseverato il 05/09/2012 ed allegato alla proposta di concordato.

Comunque si riportano i dati più importanti:

#### "IDENTIFICAZIONE DEI BENI:

- ✓ N. 2 Capannoni industriali;
- ✓ N. 2 Tettoie tecnologiche "drive-in",
- ✓ N. 1 Capannone industriale in struttura precaria;
- ✓ N. 1 Tettoia;
- ✓ Uffici;
- ✓ Aree esterne;

**IDENTIFICAZIONE CATASTALE:**

*Gli immobili sono costituiti sia da capannoni industriali, strutture tecnologiche, tettoie ed uffici, che da terreni distinti in catasto fabbricati: Comune di Capri Leone fg. 3 p.lle 535 (Parte), 589 (Parte), 286,39 e terreni fg. 3 p.lla 287,457,427;*

**CARATTERISTICHE DESCRITTIVE:**

- ✓ *Capannoni Industriali (A) e (B): I capannoni sono costituiti da una struttura intelaiata profili laminati a caldo in acciaio tipo IPE, HE, angolari e piatti, saldati in conci assemblati in opera con plinti bullonati; tamponatura costituita da pannelli in lamiera grecata zincata con interposto strato coibente in poliuretano ad alta densità, ad eccezione del capannone "A" che ha tamponatore in muratura ed intonaco; le coperture sono costituite da doppie lamiere zincate grecate a sandwich poste in opera, con interposto strato coibente di lana minerale.*

**Capannone (A):** *La sua costruzione risale alla fine degli anni settanta (L. E. n. 224 del 03/02/1977). Ha una distribuzione interna a moduli rettangolari con una parte giuntata e la cui superficie al piano terra è di mq 1078,00. Gli interni sono rifiniti e completi di impianti idrici, elettrici di illuminazione. In base della destinazione originaria, gli ambienti sono destinati allo stoccaggio, lavorazione e confezionamento di prodotti agricoli. Una parte del piano terra è occupata dai servizi igienici e spogliatoi. Allo stato attuale è adibito a semplice deposito. Su una parte di questo capannone è ubicato un piano primo, che è stato adibito ad uffici, di mq 468,00 a seguito della pratica di frazionamento della C.E. n. 27/2003 del 04/12/2003.*

**Capannone(B):** *La sua costruzione risale alla fine degli anni settanta (L. E. n. 223 del 03/02/1977). Ha una distribuzione interna a moduli rettangolari con una superficie di mq 820,00 al piano terra. Gli interni sono rifiniti e completi di impianti idrici, elettrici e di illuminazione. In base della destinazione originaria, gli ambienti sono destinati allo stoccaggio, lavorazione e confezionamento di prodotti agricoli. Allo stato attuale è adibito a deposito.*

- ✓ **Tettoia tecnologica "drive-in" (C):** come il precedente è uno spazio di ampliamento che ha una struttura in acciaio indipendente ed ha una distribuzione interna a moduli rettangolari con una superficie di mq 545,00. I moduli interni rettangolari costituiscono delle scaffalature autoportanti tipo "Drive-in" e copertura in lamiera grecata zincata con tompagni in parte in muratura ed in parte in pannelli coibentati tipo a sandwich. Gli interni sono rifiniti e completi di impianti elettrici e di illuminazione.
- ✓ **Tettoia tecnologia "drive-in" (D):** ha una distribuzione planimetrica piuttosto irregolare con all'interno moduli rettangolari costituenti delle scaffalature autoportanti tipo "Drive-in" e copertura in lamiera grecata zincata ed una superficie di mq 929,00 al piano terra. Gli interni sono rifiniti e completi di impianti elettrici e di illuminazione.
- ✓ **Capannone industriale in struttura precaria (E):** è situato tra i capannoni "A" e "B" e le pareti coincidono con questi. In pratica è un deposito collegato direttamente ai capannoni "A", "B" e "D" e come questi ha una distribuzione interna a moduli rettangolari su una superficie di mq 400,00. Gli interni sono rifiniti e completi di illuminazione.
- ✓ **Tettoia (F):** struttura aperta in profilati d'acciaio e lamiera grecata zincata su una superficie di mq 263,00.
- ✓ **Uffici:** Al piano primo del capannone "A" sono ubicati gli uffici a cui si accede dall'esterno da via Industriale alla quota della strada, e dall'interno da una scala di c.a. La struttura portante è la stessa del capannone sottostante, con pareti divisorie in laterizi. Tali locali a tutt'oggi risultano danneggiati da un incendio accaduto il 27/03/2000 che non ha provocato il crollo della struttura, ma li ha resi a tutt'oggi inagibili.

**SUPERFICIE TOTALE COMPUTABILE AI FINI DELLA PRESENTE PERIZIA:  
CAPANNONI INDUSTRIALI (A) e (B):**

mq (1.078,00 + 816,00) = mq **1.894,00;**

TETTOIE TECNOLOGICHE “DRIVE-IN” (C) e (D);

mq (545,00 + 929,00) = mq **1.474,00;**

CAPANNONE INDUSTRIALE IN STRUTTURA PRECARIA (E);

mq **400,00;**

TETTOIA (F)

mq **263,00;**

UFFICI: mq **468,00;**

AREA ESTERNA URBANIZZATA: mq **1.378,00;**

AREA ESTERNA: mq **2.600,00;**

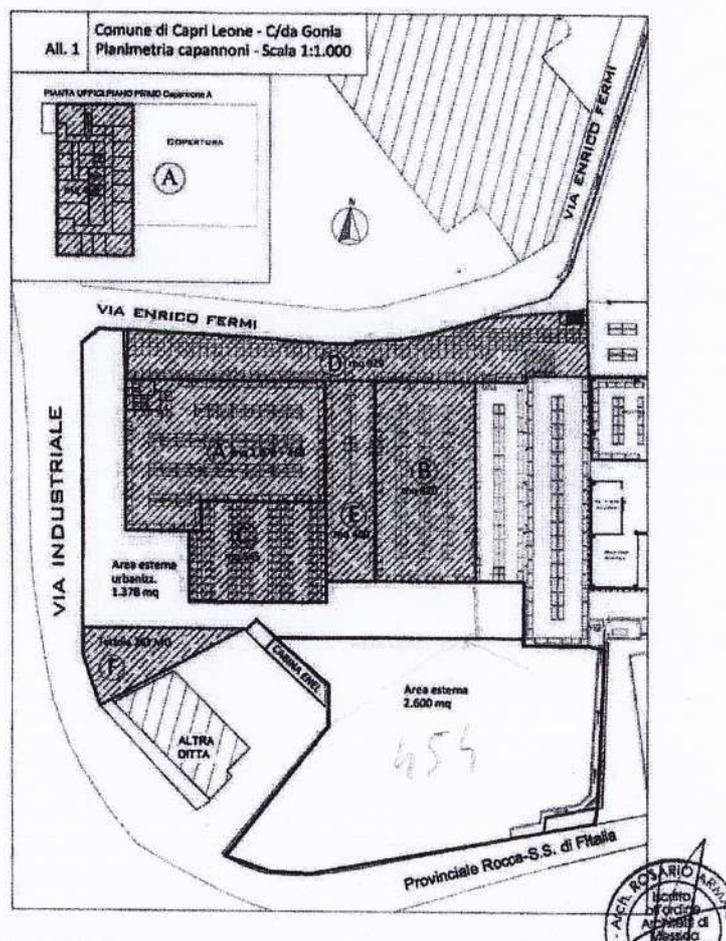


Figura – Dislocazione degli immobili e delle strutture precarie (Lotto – 03).

**ALTRE INFORMAZIONI:**

Si evidenzia che la valutazione dei beni oggetto della presente perizia non può prescindere da alcune considerazioni relative allo stato in cui si trovano gli immobili. In generale la struttura risulta essere in cattive condizioni, sia per la mancanza di interventi di manutenzione. I pavimenti in battuto di cemento dei capannoni sono in molti punti danneggiati per usura, ed umidità da infiltrazione, aggravata inoltre dall'alluvione dell'ottobre 2010 che ha colpito una vasta area di C/da Gonia. Per di più nel capannone "A", ed in particolare la zona uffici al piano primo, ha subito gravi danni dall'incendio del 2000, e non è stata oggetto, sin ad oggi, di alcun intervento di riqualificazione, ed addirittura appare chiaro che sia un luogo ad alto rischio dal punto di vista della sicurezza. Gli uffici quindi risultano inagibili. La zona ha poche condizioni edificatorie date dalla zonizzazione del nuovo PRG del Comune di Capri Leone in quanto zona di tipo "D" in gran parte già occupata da costruzioni.

**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. La stima verrà definita con il procedimento di stima sintetico, facendo riferimento per le quotazioni immobiliari attraverso indagini mirate ad accertare valori di mercato, praticati nelle stesse zone in libere contrattazioni avvenute di recente ..... Secondo le precedenti considerazioni si detraggono €/mq 180,00 alla stima dei capannoni ed €/mq 400,00 alla stima degli uffici.

**STIMA DEL VALORE DEI BENI**

Capannoni industriali (A e B) mq 1.894,00 x €/mq (800,00-180,00) 620,00 =	€.	1.174.280,00	
Tettoie tecnologiche "drive-in" (C) e (D) mq 1.474,00 x €/mq 650,00 =	..	€.	958.100,00
Capannone industriale in struttura precaria (E) mq 400,00 x €/mq 650,00 =	€.	260.000,00	
Tettoia (F) mq 263,00 x €/mq 200,00 =	..	€.	52.600,00
Uffici (A) mq 468,00 x €/mq (750,00 – 400,00) 350,00 =	..	€.	163.800,00

Aree esterne urbanizzate mq 1.378,00 x €/mq 150,00 =	..	€ 206.700,00
Aree esterne mq 2.600,00 x €/mq 40,00 =	..	€ 104.000,00
TOTALE .....		€ 2.918.480,00
<b>VALORE FINALE (con opportuno arrotondamento)</b>		<b>€ 2.920.000,00</b>

## 2.2.2 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] ha stimato, nell'anno 2013, i beni immobili in oggetto al lotto 3 e così riporta:

*“il lotto in questione risulta essere funzionale solo per le ditte confinanti. Infatti, non ha più un accesso autonomo, gli spazi di manovra sono ridotti, per cui può assolvere solo la funzione di locale accessorio alla struttura di distribuzione adiacente. Quindi a parere dello scrivente sarebbe necessario, per aumentarne l'appetibilità e senza creare servitù di passaggio, riportare la configurazione del lotto al tempo in cui è stato concepito. Per cui si stimeranno:*

- *il Capannone “A”;*
- *gli Uffici al piano primo del Capannone “A”;*
- *il Capannone “B”;*
- *la tettoia “E”;*
- *la tettoia “F”;*
- *le aree Esterne.*

*La bontà di questa scelta sembra essere confermata dalle seguenti motivazioni:*

- all'interno della proposta di concordato le tettoie "Drive In" vengono stimate separatamente (cfr. all.13 bis Perizia Stima Drive In);
- si può ripristinare l'ingresso autonomo al lotto e si ripristinerebbe la sua viabilità interna originaria;
- la struttura "E" svolgerebbe il compito per cui è stata calcolata ossia tettoia e non deposito;
- l'intero complesso industriale tornerebbe ad essere autonomo e non funzionerebbe più da semplice deposito per le attività limitrofe.

"Sulla base delle considerazioni effettuate si ottiene quanto segue:

La media ponderale dei valori degli immobili è pari a € 1.828.546,00.

Tale valore è molto simile a quanto stimato nella perizia allegata alla proposta di concordato detraendo le tettoie "Drive In" e utilizzando il valore esatto delle superfici "urbanizzate", così come fatto dal sottoscritto (stesso valore citato nel par. 4.8), infatti, si arriverebbe ad una stima di € 1.840.900,00.

METODO SINTETICO COMPARATIVO			
Destinazione	Superficie Commerciale(mq)	Valore Unitario (€/mq)	Valore Complessivo
Capannone A	1349	744	€ 1 003 656
Capannone A Uffici	464	465	€ 215 760
Capannone B	884	837	€ 739 908
Tettoia E	397	558	€ 221 526
Tettoia F	133	279	€ 37 107
<b>Totale</b>	<b>2697</b>		<b>€ 2 217 957</b>

METODO DEL COSTO DI RIPRODUZIONE DEPREZZATO			
Destinazione	Superficie Commerciale(mq)	Valore Unitario (€/mq)	Valore Complessivo
Capannone A	1349	410,46	€ 553 711
Capannone A Uffici	464	478,87	€ 222 196
Capannone B	884	410,46	€ 362 847
Tettoia E	397	566,76	€ 225 004
Tettoia F	133	566,76	€ 75 379
<b>Totale</b>	<b>2697</b>		<b>€ 1 439 136</b>

Ma a parere dello scrivente è necessario portare a termine dei lavori per rendere fruibile il lotto in modo autonomo riportandolo alle condizioni di quando è stato acquistato (2003) ed in particolare:

- ripristinare l'accesso sulla via Enrico Fermi;
- riportare a quota i vari livelli del pavimento dei vari capannoni con rifacimento di parte della pavimentazione;
- effettuare degli aggiornamenti catastali;
- effettuare delle prove di capacità residua delle strutture in acciaio dopo l'incendio;
- verifica degli impianti.

Per cui sulla base di queste considerazioni e su quanto detto nel paragrafo relativo alla conformità urbanistica catastale si ritiene opportuno considerare in via cautelativa una cifra per spese pari a circa € 300.000.

**Fatte queste considerazioni si ritiene che il più probabile valore di mercato del lotto 03 sia pari a € 1.525.000,00.**

## 2.2.2 VALUTAZIONE DEL LOTTO 03 BENI IMMOBILI DEL 2018 EFFETTUATA DALLA SCRIVENTE ING. GIOVANNA BARATTA

La stima, per il bene di cui al lotto 3 in riferimento ai beni immobili, ha come oggetto la valutazione di un complesso formato dai capannoni A e B, le tettoie E ed F e le aree esterne.

**Il capannone A** è costituito da una struttura in acciaio su plinti di fondazione in c.a. ed è in parte a due elevazioni fuori terra. Il piano terra ha una superficie totale di mq 1078,00, mentre il primo piano, adibito a uffici ha una superficie di mq, 464,00.

Il piano terra di tale capannone è occupato in una piccola parte da spogliatoi e servizi igienici e al di sopra di tale zona è stato ricavato un locale uffici. L'epoca della costruzione ricade alla fine degli anni settanta. Il capannone si trova in cattivo stato di manutenzione al piano terra, e al primo piano invece è in pessimo stato di manutenzione.

Il capannone A è identificato al N.C.E.U. al foglio 3 particella 286 – sub. 5 (piano terra) e sub. 6 (piano primo).

Vi è da sottolineare che l'accesso agli uffici può avvenire direttamente dalla strada provinciale tramite passerelle in acciaio.

**Il capannone B** è costituito da una struttura in acciaio su plinti di fondazione in c.a. con tamponature in pannelli in lamiera zincata ed è ad una sola elevazione fuori terra, con superficie a piano terra di mq. 818,00.

Il capannone si trova in buono stato di manutenzione.

Il capannone B è identificato al N.C.E.U. al foglio 3 particella 286 – sub. 4.

**La tettoia E** è situata tra i capannoni "A" e "B", ed ha una struttura in acciaio. A oggi viene adibita a magazzino ed ha una superficie di circa 400,00 mq. Lo stato di conservazione della struttura si può ritenere sufficiente (situata su porzione della particella 286 – sub. 3).

**La tettoia F** occupa una superficie di circa 132,76 mq, con struttura aperta in profilati d'acciaio e lamiera grecata. Lo stato di conservazione è scarso. Tale tettoia è adibita al ricovero dei mezzi di lavoro (situata per la maggior parte della sua superficie su porzione della particella 286 – sub. 3 e per una piccola parte su porzione della particella 274).

Le aree esterne sono occupate dalla strada via Enrico Fermi (porzione particelle 274 e 433), le rimanenti aree libere a servizio del lotto ricadono nella particella 286 sub. 3 sulla quale sono state realizzate anche le tettoie E, F, Drive in C e Drive in D, la cabina elettrica. Tali aree si trovano in cattivo stato di manutenzione.

Per la stima del lotto, si sono considerati tre metodi di stima, il primo quello sintetico comparativo e il secondo a costo di riproduzione deprezzato, il terzo 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 1.3.9 “Conformità urbanistica-catastale ” e nel paragrafo 1.3.11. “Considerazioni di sintesi in riferimento alle criticità e alla situazione di fatto riscontrata”.

Con tale metodologia si può affermare che il più probabile valore di mercato del lotto 3 per i beni immobili è pari a **€ 1.085.000,00. Diconsi euro Unmilioneottantacinquemila.**

### 3. VALUTAZIONE DEL LOTTO 03 BENI IMMOBILI AGGIORNATO AL 2022

#### 3.1. CRITERIO DI STIMA

##### 3.1.1. 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 distinti procedimenti: il primo diretto o sintetico, il secondo metodo di stima del costo di riproduzione deprezzato, il terzo 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 del costo di riproduzione deprezzato.
- c) di stima analitica per capitalizzazione dei redditi.

##### 3.1.2. 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 comparativo***

#### ***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 nel comprensorio costituito dai Comuni di Capri Leone, Torrenova, e Capo D'Orlando.

#### **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.

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

Nella provincia di Messina e nel comune di Capri Leone e i comuni limitrofi, secondo l'O.M.I. si hanno i valori riportati di seguito, per il primo semestre dell'anno 2017 dell'anno 2017 a cui si era fatto riferimento nella prima stima e per il secondo semestre del 2021 (ultimi dati pubblicati) per la presente stima in aggiornamento. - Si fa presente che la zona di Frazione Rocca contrada Gonia ricade nella microzona catastale B1  
**Fascia/zona:** Centrale

**Provincia:** MESSINA **Comune:** CAPRI LEONE

**Fascia/zona:** Centrale/CENTRO URBANO DI ROCCA DI CAPRILEONE

**Codice zona:** B1 **Microzona:** 2

**Tipologia prevalente:** Abitazioni civili **Destinazione:** Residenziale

Per MAGAZZINI

ANNO DI RIFERIMENTO	Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
			Min	Max		Min	Max	
2017- PRIMO SEMESTRE	Magazzini	NORMALE	250	370	L	3,5	5,0	L

2021- SECONDO SEMESTRE	Magazzini	NORMALE	230	330	L	3,1	4,6	L
------------------------	-----------	---------	-----	-----	---	-----	-----	---

Per **LABORATORI**

Provincia: MESSINA Comune: CAPRI LEONE

Fascia/zona: Centrale/CENTRO URBANO DI ROCCA DI CAPRILEONE

Codice zona: B1 Microzona: 2

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

ANNO DI RIFERIMENTO	Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
			Min	Max		Min	Max	
2017- PRIMO SEMESTRE	Laboratori	Normale	400	600	L	3	4,5	N
2021- SECONDO SEMESTRE	Laboratori	Normale	355	530	L	2,9	4,3	N

Per **CAPANNONI TIPICI**

Provincia: MESSINA Comune: CAPODORLANDO

Fascia/zona: Periferica/CONTRADA SCAFA Codice zona: D2 Microzona: 3

Tipologia prevalente: Abitazioni civili Destinazione: Produttiva

ANNO DI RIFERIMENTO	Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
			Min	Max		Min	Max	
2017- PRIMO SEMESTRE	Capannoni tipici	Normale	430	640	L	2,7	3,8	N
2021- SECONDO SEMESTRE	Capannoni tipici	Normale	400	590	L	2,6	3,7	N

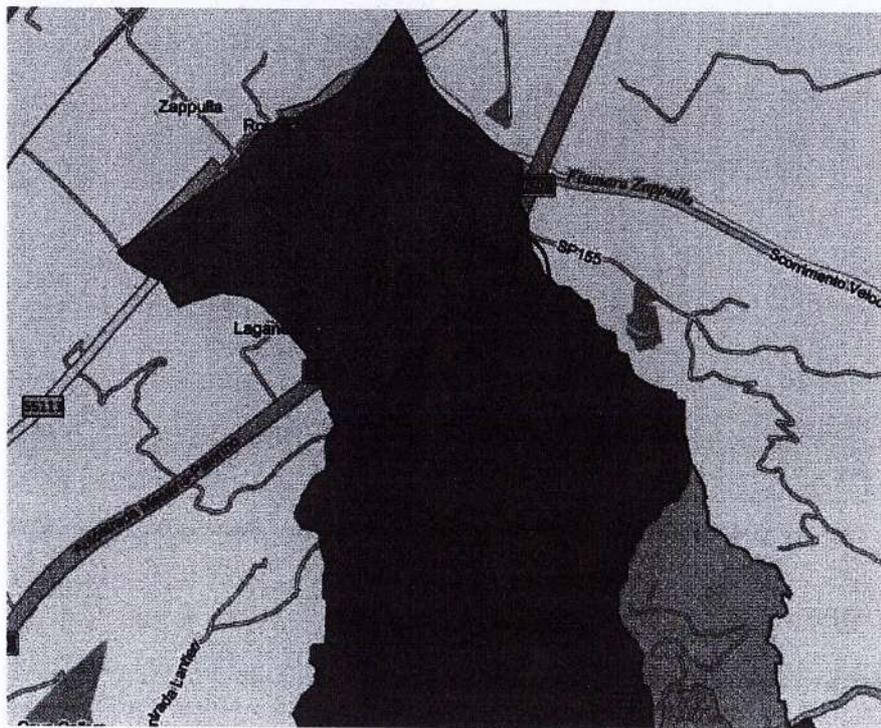


Figura – Zona Omi B1 dove ricade il bene di cui al lotto 2 – Frazione Rocca – Contrada Gonia

Dalla precedente tabella di confronto dei dati dell'Osservatorio del mercato immobiliare

rilevati nel 2017, dati posti a base della precedente perizia di stima e quelli del 2021, ultimi dati pubblicati a base della presente perizia in aggiornamento, si nota che il mercato immobiliare ha subito un decremento, per i motivi collegati alla pandemia in corso e agli eventi mondiali contingenti e più precisamente :

- Per i *magazzini*, si ha un decremento del valore di mercato di circa il 10% del valore di mercato al mq.
- Per i *laboratori*, si ha un decremento del valore di mercato di circa il 13% del valore di mercato al mq.
- Per i *capannoni tipici*, che però sono stati trovati nel Comune di Capo D'Orlando e non a Capri Leone si ha un decremento del valore di mercato di circa 8% del valore di mercato al mq.

#### 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.

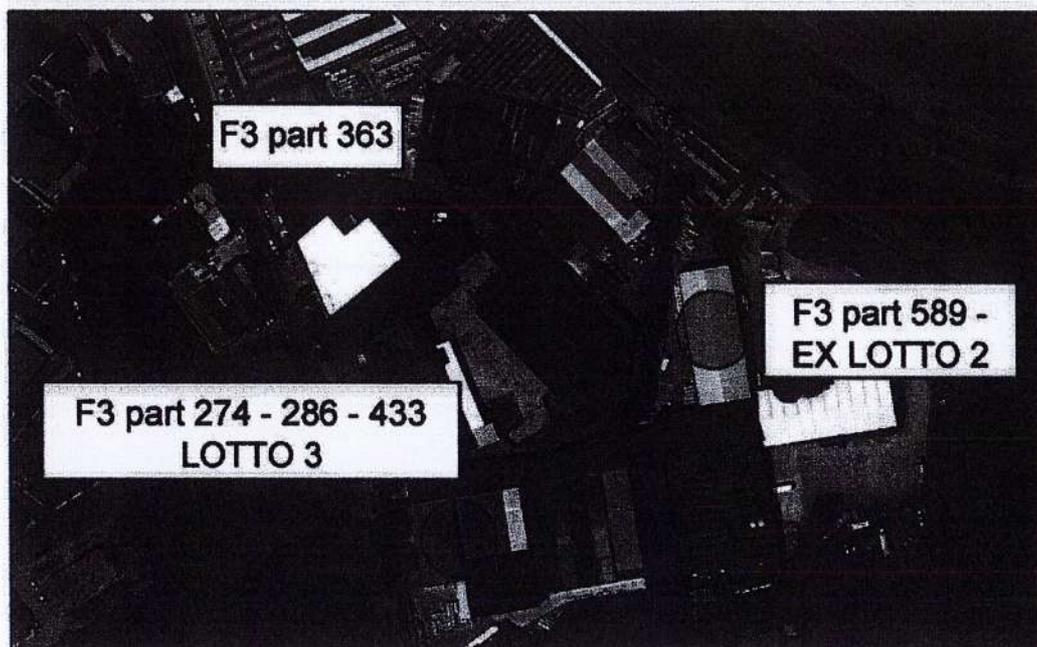
Agenzie immobiliari e privati:

Privato: (€/mq): 500,00;

Inoltre si sono fatte delle ricerche per reperire atti di compravendita e atti di trasferimento per beni simili nelle zone limitrofe ai beni oggetto di stima e precisamente si riportano nella seguente tabella:

COMUNE DI CAPRI LEONE								
NUMERAZIONE	ATTO DI COMPRAVENDITA DEL	NOTAIO	INDIRIZZO	BENE OGGETTO DI COMPRAVENDITA	CATEGORIA	PREZZO DELLA VENDITA €	mq	PREZZO AL mq
1 (EX LOTTO 2)	Trascrizione n.2391.1/2022 Reparto PI di MESSINA in atti dal 07/02/2022	DECRETO DI TRASFERIMENTO DEL 30/11/2021 EMESSO DAL TRIBUNALE DI MESSINA	CONTRADA GONIA Piano T	F 3 PART. 589	D/1a)	510.000,00 €	1.201 capannone + 1538 terreno	//
2a	10/06/2020 - rep. 37709/14211	Adele Penna	Via Industriale	F 3 PART. 363 sub. 5-19-20-17-12-14-15-16-13	D08 - C02 - C06 - A10	800.000,00 €	a corpo	//
2b	10/06/2020 - rep. 37709/14211	Adele Penna	Via Industriale	F 3 PART. 637	D01	100,00 €	a corpo	//

Inoltre si riporta l'ubicazione di tali beni sull'immagine satellitare di google heart:



**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 gli immobili è di 480,00 €/mq comm., valore ottenuto considerando le diverse quotazioni reperite dalle indagini di mercato effettuate.

. Non ultimo va rilevato che l'epoca di costruzione di questi locali risale agli anni 70 per i capannoni A e B, mentre per la tettoia E il periodo della costruzione risale al 2003. Fattore positivo da tenere in conto è la posizione strategica della zona industriale. Logicamente siamo in un periodo estremamente difficile per l'industria e di conseguenza per il mercato immobiliare, testimoniato come anche dalla presenza di numerosi capannoni esistenti in vendita o in affitto.

Tenendo conto di tutti questi fattori il valore precedente è stato corretto considerando dei coefficienti correttivi così applicati:

- un coefficiente correttivo pari a 0,75 per il capannone A;
- un coefficiente correttivo pari a 0,2 per il capannone A uffici;
- un coefficiente correttivo pari a 0,85 per il capannone B;
- un coefficiente correttivo pari a 0,5 per la tettoia E;
- un coefficiente correttivo pari a 0,3 per la tettoia F;

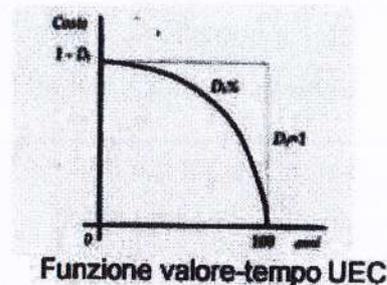
In riferimento alle aree esterne si considera un valore unitario a mq di € 160,00 per le aree edificabile e di € 24,00 per le aree non edificabili.

#### ***Metodo del costo di riproduzione deprezzato***

A ulteriore riscontro di quanto detto si è tenuto conto per la valutazione di tali beni anche del metodo di stima del costo di riproduzione deprezzato che rappresenta il costo che si dovrebbe sopportare all'attualità per riprodurre edifici simili a quelli oggetto della stima, dedotto l'eventuale deprezzamento che al momento della stima esso avrà subito per effetto dell'uso e della obsolescenza tecnologica e funzionale. Per quanto riguarda il deprezzamento per obsolescenza, questo ha un peso maggiore per gli edifici civili che non per quelli industriali, per i quali l'obsolescenza non provoca effetti particolari. Pertanto, per questi edifici è generalmente sufficiente considerare unicamente il deprezzamento per vetustà. Il deprezzamento per vetustà è collegato alla durata della vita utile dell'edificio e può calcolarsi con la formula dell'unione Europea degli Esperti Contabili (l'Union Européenne des Expert Comptables Economiques et Financiers (U.E.C.):

Tale formula calcola il deprezzamento percentuale D%, in modo che all'inizio per t=0 il deprezzamento percentuale è nullo e alla fine per t=n il deprezzamento percentuale è del 100% Funzione valore-tempo UEC

$$D, \% = \frac{\left(\frac{t}{n} \cdot 100 + 20\right)^2}{140} - 2,86.$$



$$D = [(A+20)^2 / 140] - 2.86$$

dove D rappresenta il deprezzamento in percentuale del valore a nuovo ed A esprime gli anni dell'edificio in percentuale della sua vita utile. Il coefficiente di deprezzamento è dato da:

$$C_d = 100\% - D$$

che rappresenta il moltiplicatore percentuale che occorre applicare al costo di riproduzione a nuovo ( $C_{rip}$ ) per ottenere il valore di riproduzione deprezzato ( $V_{rip}$ ):

Si ipotizza che il valore unitario del costo di costruzione a nuovo per dei capannoni/deposito con le caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili a quelli presenti sul sito sia pari rispettivamente a circa: 425 euro/mq per le tettoie, 600 euro/mq per i capannoni e 700 euro/mq per gli uffici.

Questo costo che tiene conto dell'acquisto del terreno, della costruzione degli edifici e della quota parte di altri oneri (concessori, di progettazione, utili di impresa...), applicando le formule di cui prima, ipotizzando una vita utile delle strutture di circa 70 anni e risalendo l'edificio al 1977 come risulta dalle pratiche edilizie si ottiene :

$$D = [((45/70)\% + 20)^2 / 140] - 2.86 = 47,883\%$$

da cui si ricava :

$$C_d = 100\% - 47,883\% = 52,117\%$$

E il Valore unitario attuale per i capannoni:  $V_{rip} = C_d \times C_{rip} = 0,52117 \times 600 = 312,70 \text{ €/mq.}$

E il Valore unitario attuale per gli uffici tenendo conto di un'ulteriore incremento di deprezzamento per le condizioni di fatto in cui versano pari a 0,20 si ha:

$$V_{rip} = C_d \times C_{rip} \times C_{d1} = 0,52117 \times 700 \times 0,20 = 72,96 \text{ €/mq.}$$

Ripetendo i calcoli fatti in precedenza si ottiene il Valore unitario attuale per le tettoie :

$$V_{rip} = C_d \times C_{rip} = 0,86985 \times 425 = 369,69 \text{ €/mq.}$$

## 3.2. CALCOLO DELLA CONSISTENZA

### 3.2.1. 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**

La tipologia immobiliare in oggetto, per la sua specifica utilizzazione, potrebbe essere ubicata in un edificio ad uso promiscuo o in una struttura isolata, nei seguenti modi:

- ✚ al piano terra con accesso da strada (assimilabile ad un negozio);
- ✚ o al piano interrato con accesso diretto ovvero tramite rampa, (assimilabile ad un'autorimessa o laboratorio);
- ✚ o in un capannone "tipico".

La superficie commerciale verrà quindi misurata in funzione di uno dei criteri adottabili per l'unità immobiliare cui si ritiene assimilabile.

La superficie commerciale è data dalla somma di:

#### **1- vani principali e accessori diretti misurata come segue:**

- la superficie coperta si misura al lordo delle murature esterne e fino alla mezzeria delle murature di divisione con eventuali parti di uso comune;
- i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm e per quelli in comunione al 50% e quindi fino ad un massimo di 25cm;
- la superficie lorda dei piani interrati si misura escludendo le eventuali intercapedini;
- nella superficie si comprendono anche gli eventuali locali di servizio diretto;
- l'eventuale rampa carrabile, a cielo aperto, di accesso alla unità immobiliare, la cui superficie è da indicarsi a parte, viene esclusa dal conteggio;

#### **2- Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare**

- Balconi, terrazzi e similari

Per questa tipologia dette pertinenze non sono frequentemente presenti, viene computata nella misura del 10%;

- Superficie scoperta viene computata nella misura del 10%.

### **3- Pertinenze esclusive**

la superficie dei locali accessori a servizio indiretto dei locali principali viene computata nella misura:

- del 50% se comunicanti con i locali di cui alla precedente lettera a);
- del 25% se non comunicanti con i locali di cui alla precedente lettera a).

### **Modalità di misurazione della superficie del lotto :**

Premesso che l'intera superficie del lotto ricade nelle particelle catastali del foglio 3 del Comune di Capri Leone n. 286, n. 433 e n.274.

Come più volte evidenziato, non è mai stata aggiornata la situazione catastale, quindi per ottenere le superfici del lotto si è proceduto alla misurazione tramite cad tenendo conto del foglio di mappa, delle planimetrie a disposizione e delle ortofoto.

Da tali misurazioni sono emerse le seguenti risultanze:

- la superficie della part. 286 (con la superficie anche della 433 (mq 6,41) è pari a mq 5427,1.
- la superficie della part. 274 è pari a mq 234, 05.

Per cui la superficie dell'intero lotto è pari a mq 5661,15.

Va da sè che in tal conteggio non sono state prese in considerazione le aree destinate alla via E. Fermi che si trovano al di fuori della recinzione del lotto e di fatto adibite a usi pubblici.

### **Modalità di misurazione della aree non urbanizzate del lotto :**

Si riporta nella tabella a seguire il conteggio delle aree non urbanizzate a servizio del

fondo:

<b>Superficie del lotto – Destinazione delle superfici</b>	
Destinazione	Superfici (mq)
Capannone A Piano terra	1.077,7
Capannone B	818,10
Tettoia E	396,86
Tettoia F	132,76
Cabina elettrica	85,50
<b>Totale superficie urbanizzata del lotto</b>	<b>2.510,92</b>
<b>Superficie totale del lotto</b>	<b>5.661,15</b>
Aree esterne non edificabili	2.830,57
Aree esterne edificabili	319,66
<b>Aree esterne ( non edificabili + edificabili)</b>	<b>3.150,23</b>
<b>totali</b>	

Secondo le indicazioni del P.R.G. può essere urbanizzato il 50 % della superficie del lotto e quindi le aree edificabili sono pari a mq 319,66 come risulta dal conteggio che segue:

$$:(mq. 5.661,15 \times 0,50) - 2.510,92 = 319,66 \text{ mq.}$$

**Modalità di misurazione delle superfici Capannone A :**

Le modalità di misurazione delle superfici del capannone A avverranno in due modi: il

primo si utilizzerà per la stima sintetica comparativa effettuata considerando le superfici esterne con un reddito proprio, il secondo per la stima sintetica comparativa utilizzando le superfici esterne omogeneizzate a servizio del capannone A e per la stima a costo di riproduzione deprezzato.

*a. Modalità di misurazione superfici Capannone A stima sintetica comparativa con superfici esterne a reddito proprio*

Secondo quanto premesso nei paragrafi precedenti l'immobile in oggetto ha una superficie commerciale di mq 1099,07

In particolare:

- superficie commerciale = 1077,70 mq;
- superficie non omogeneizzata locali accessori non comunicanti con i locali principali = 85,50 mq (cabina elettrica);
- superficie omogeneizzata locali accessori non comunicanti con i locali principali =  $0,25 \times 85,50 \text{ mq} = 21,37 \text{ mq}$  (cabina elettrica);

*b. Modalità di misurazione superfici Capannone A stima a reddito con superfici esterne omogeneizzate a servizio del capannone A e per la stima a costo di riproduzione deprezzato*

Con tale metodo si associa alla superficie commerciale già individuata anche l'area esterna di pertinenza dell'intero lotto con un coefficiente di omogeneizzazione pari 0,10 e quindi si ha:

- superficie commerciale = 1077,70 mq;
- superficie non omogeneizzata locali accessori non comunicanti con i locali principali = 85,50 mq (cabina elettrica);
- superficie omogeneizzata locali accessori non comunicanti con i locali principali =  $0,25 \times 85,50 \text{ mq} = 21,37 \text{ mq}$  (cabina elettrica);
- superficie non omogeneizzata dell'area scoperta o a questa assimilabile di

pertinenza esclusiva = 3.150,225 mq

- superficie omogeneizzata dell'area scoperta o a questa assimilabile di pertinenza esclusiva = 315,0225 mq

Secondo quanto premesso con tale metodo l'immobile in oggetto ha una superficie commerciale di mq 1414,0975.

#### **Modalità di misurazione delle superfici Capannone A – Uffici piano primo:**

Secondo quanto premesso nei paragrafi precedenti l'immobile in oggetto ha una superficie commerciale di mq 463,60

#### **Modalità di misurazione delle superfici Capannone B:**

Secondo quanto premesso nei paragrafi precedenti l'immobile in oggetto ha una superficie commerciale di mq 818,10.

#### **Modalità di misurazione delle superfici Tettoia E:**

Secondo quanto premesso nei paragrafi precedenti l'immobile in oggetto ha una superficie commerciale di mq 396,86.

#### **Modalità di misurazione delle superfici Tettoia F:**

Secondo quanto premesso nei paragrafi precedenti l'immobile in oggetto ha una superficie commerciale di mq 132,76

### **3.3. RISULTANZE STIMA LOTTO 3**

#### **3.3.1. RISULTANZE STIMA CON METODO SINTETICO**

1. Si riporta nella tabella che segue le risultanze della stima con il metodo sintetico comparativo considerando le aree esterne a reddito proprio :

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Capannone A P. Primo Uffici	463,6	96,00	€ 44.505,60
Capannone B	818,1	408,00	€ 333.784,80
Tettoia E	396,86	240,00	€ 95.246,60
Tettoia F	132,76	144,00	€ 19.117,44
<b>Totale</b>			<b>€ 1.001.729,34</b>

Dal confronto effettuato fra la stima di cui al punto 1 e al punto 2 si evince che i valori ottenuti convergono pienamente e per il proseguo si considerano quelli di cui al punto 1.

3.3.2. RISULTANZE STIMA CON IL METODO DEL COSTO DI RIPRODUZIONE DEPREZZATO

Si riporta nella tabella che segue le risultanze della stima con il metodo del costo di riproduzione deprezzato

Destinazione	Superficie Commerciale (mq)	Valore unitario (€/mq)	Valore complessivo
Capannone A Piano terra	1.414,0975	312,70	€ 442.187,38
Capannone A P. Primo Uffici	463,6	72,96	€ 33.825,73
Capannone B	818,1	312,70	€ 255.819,35
Tettoia E	396,86	369,69	€ 146.714,30
Tettoia F	132,76	369,69	€ 49.079,75

Totale		€ 927.626,51
--------	--	--------------

3.3.3. VALORE DI MERCATO DEL LOTTO 3 (BENI IMMOBILI)

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

1 – Stima a valore commerciale € 1.007.399,04

2 – Stima a costo di riproduzione deprezzato € 927.626,51

Media dei valori 1 e 2 . Più probabile valore di mercato

$(€ 1.007.399,04 + € 927.626,51) = € 967.512,79$

2

In tondo

→ € 967.512,00 ←

150

812.512

Inoltre considerando che è necessario procedere all'esecuzione dei lavori per rendere fruibile il lotto in modo autonomo riportandolo alle condizioni di quando è stato acquistato ed in particolare:

- ripristinare l'accesso sulla via Enrico Fermi;
- riportare a quota i vari livelli del pavimento dei vari capannoni con rifacimento di parte della pavimentazione;
- effettuare degli aggiornamenti catastali;
- effettuare delle prove di capacità residua delle strutture in acciaio dopo l'incendio;
- verifica degli impianti.

- Verifica delle strutture (non autorizzate)

Per cui sulla base di queste considerazioni e su quanto riportato nel paragrafo 1.3.9. “conformità urbanistica catastale” e nel paragrafo 1.3.11. “Considerazioni di sintesi in riferimento alle criticità e alla situazione di fatto riscontrata si ritiene opportuno considerare in via cautelativa una cifra per spese pari a circa € 150.000.

**Si ha dunque che il più probabile valore di mercato del lotto 03 è pari**

**€ 967.512,78- € 150.000,00 = € 817.512,78 in tondo € 817.512,00.**

**Diconsi euro ottocentodiciassettemilacinquecentododici.**

#### 3.3.4. CONCLUSIONI SUL VALORE DI MERCATO DEL LOTTO 3 (BENI IMMOBILI)

La stima, per il bene di cui al lotto 3 in riferimento ai beni immobili, ha come oggetto la valutazione di un complesso formato dai capannoni A e B, le tettoie E ed F e le aree esterne.

**Il capannone A** è costituito da una struttura in acciaio su plinti di fondazione in c.a. ed è in parte a due elevazioni fuori terra. Il piano terra ha una superficie totale di mq 1078,00, mentre il primo piano, adibito a uffici ha una superficie di mq, 464,00.

Il piano terra di tale capannone è occupato in una piccola parte da spogliatoi e servizi igienici e al di sopra di tale zona è stato ricavato un locale uffici. L'epoca della costruzione ricade alla fine degli anni settanta. Il capannone si trova in cattivo stato di manutenzione al piano terra, e al primo piano invece è in pessimo stato di manutenzione.

Il capannone A è identificato al N.C.E.U. al foglio 3 particella 286 – sub. 5 (piano terra) e sub. 6 (piano primo).

Vi è da sottolineare che l'accesso agli uffici può avvenire direttamente dalla strada provinciale tramite passerelle in acciaio.

**Il capannone B** è costituito da una struttura in acciaio su plinti di fondazione in c.a. con tamponature in pannelli in lamiera zincata ed è ad una sola elevazione fuori terra, con superficie a piano terra di mq. 818,00.

Il capannone si trova in buono stato di manutenzione .

Il capannone B è identificato al N.C.E.U. al foglio 3 particella 286 – sub. 4.

**La tettoia E** è situata tra i capannoni "A" e "B", ed ha una struttura in acciaio. A oggi viene adibita a magazzino ed ha una superficie di circa 400,00 mq. Lo stato di conservazione della struttura si può ritenere sufficiente (situata su porzione della particella 286 – sub. 3).

**La tettoia F** occupa una superficie di circa 132,76 mq, con struttura aperta in profilati d'acciaio e lamiera grecata. Lo stato di conservazione è scarso. Tale tettoia è adibita al ricovero dei mezzi di lavoro (situata per la maggior parte della sua superficie su porzione della particella 286 – sub. 3 e per una piccola parte su porzione della particella 274).

**Le aree esterne** sono occupate dalla strada via Enrico Fermi (porzione particelle 274 e 433), le rimanenti aree libere a servizio del lotto ricadono nella particella 286 sub. 3 sulla quale sono state realizzate anche le tettoie E, F, Drive in C e Drive in D, la cabina elettrica. Tali aree si trovano in cattivo stato di manutenzione.

Per la stima del lotto, si sono considerati tre metodi di stima, il primo quello sintetico comparativo e il secondo a costo di riproduzione deprezzato, il terzo 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 1.3.9 "Conformità urbanistica-catastale" e nel paragrafo 1.3.11. "Considerazioni di sintesi in riferimento alle criticità e alla situazione di fatto riscontrata".

Con tale metodologia si può affermare che il più probabile valore di mercato del lotto 3 per i beni immobili è pari a € **817.512,00**. **Diconsi euro ottocentodiciassettemilacinquecentododici.**

Il range dei valori di mercato si trova nell'intervallo dei due metodi di stima utilizzati per la valutazione e cioè il limite per il valore più alto è quello ottenuto con il primo metodo – Stima a valore commerciale e pari a :

€ 1.007.399,04 - € 150.000= € 857.399,04 **diconsi euro ottocentocinquantesette milatrecentonovantanove/04.**

Il secondo con Stima a costo di riproduzione deprezzato, rappresenta il valore più

4.2.1. SINTESI DELLA PERIZIA DI STIMA ALLEGATA ALLA PROPOSTA DI CONCORDATO

I beni oggetto di stima si trovano in Capri Leone, frazione Rocca c/da Gonia, sono stati stimati dall'Arch. Rosario Armao, iscritto all'Albo degli Architetti della provincia di Messina al n.1308, nel proprio elaborato denominato "all.13 bis PERIZIA Stima Drive In" ed allegato alla proposta di concordato.

Comunque si riportano i dati più importanti:

**CARATTERISTICHE DESCRITTIVE:**

- ✓ **Tettoia tecnologica "drive-in" (A):** produttore Nuova leoni. Struttura in acciaio indipendente ed ha una distribuzione interna a moduli rettangolari infissa al suolo mediante flange e bulloni che la rendono amovibile, il tutto occupa una superficie di mq 545,00. I moduli interni rettangolari costituiscono delle scaffalature autoportanti tipo "Drive-in" e copertura in lamiera grecata zincata con tompagni in pannelli coibentati tipo a sandwich. Gli interni sono rifiniti e completi di impianti elettrici e di illuminazione. La scaffalatura è atta a stoccare merci posizionate su euro pallets.

**VALORE FINALE:**

**Valore "drive-in" A € 95.000,00**

Si precisa, che il drive.in ( A ) oggetto di tale stima, coincide con il drive-in C indicato nel lotto 3 dedicato ai beni immobili della frazione Rocca Contrada Gonia. Tale precisazione nasce dall'esigenza di fare chiarezza evitando confusioni. **La scrivente chiamerà sempre il bene come drive in C.**

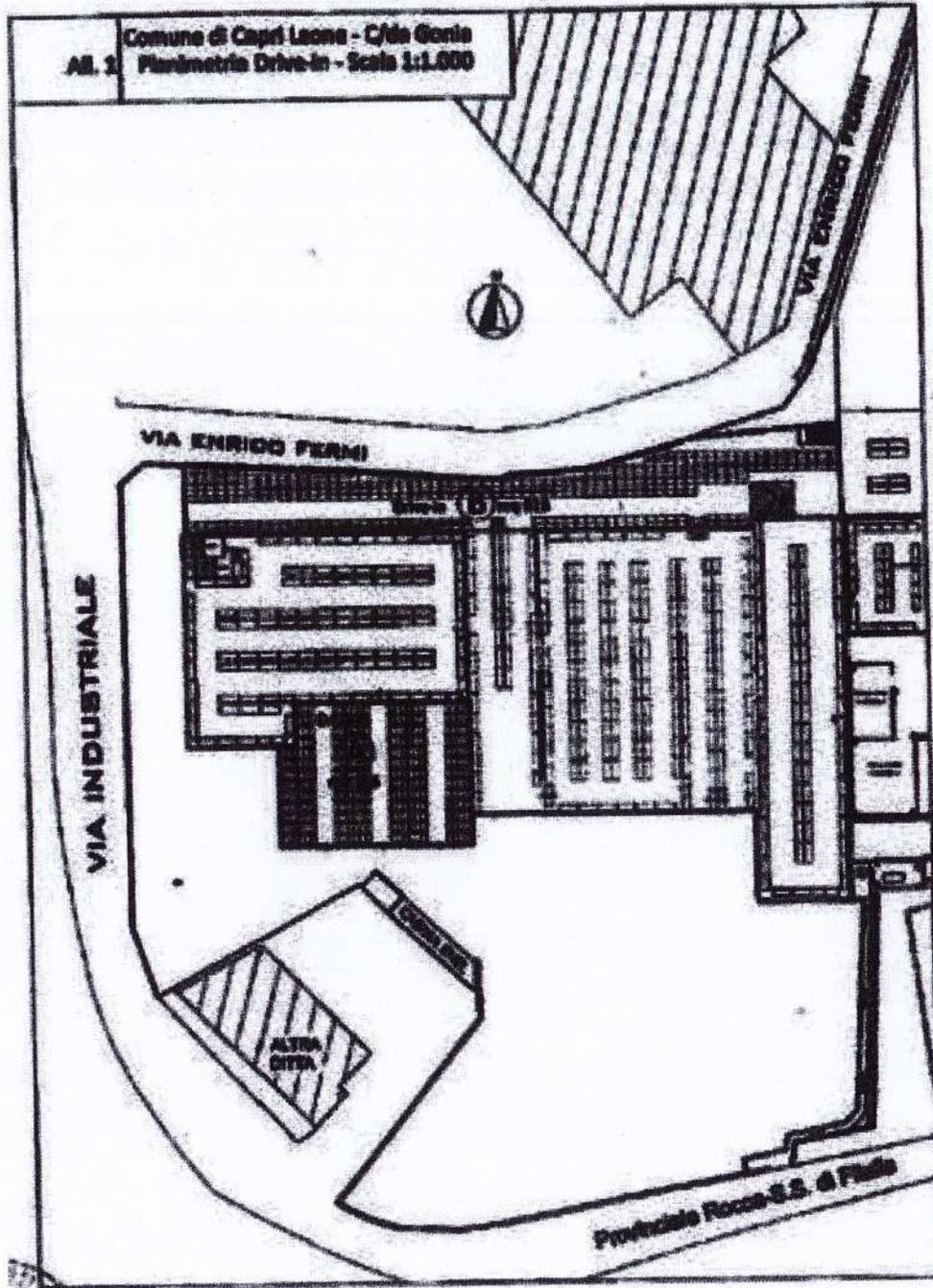


Figura – Dislocazione del drive in "C" bene mobile del lotto 3

4.2.2. 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]. i

n liquidazione ha stimato il bene in oggetto al lotto 06A e così riporta:

*“Il lotto numero 06A è costituito da una “tettoia Drive In”, produttore “Nuova Leoni,” collocata su una porzione di piazzale di un complesso industriale sito nel comune di Capri Leone (Me) e precisamente nella frazione Rocca c.da Gonia.. In particolare tale “tettoia Drive In” è già stata individuata con la lettera “C” nella relazione “STIMA - LOTTO 03 - IMMOBILI E STRUTTURE PRECARIE SITI IN CAPRILEONE (ME) FRAZIONE ROCCA – C/DA GONIA”, come una struttura precaria a servizio del complesso industriale individuato catastalmente dalle particelle catastali foglio 3 n.ro 286, 274 e 433. Poiché tale struttura è stata autorizzata come precaria e quindi smontabile si è ritenuto opportuno, come già fatto in sede di proposta di concordato dal perito di parte, effettuare anche la stima dell’attrezzatura smontata.*

Considerando le diverse criticità emerse, lo stato di conservazione, analizzando le fatture di acquisto ed effettuando delle ricerche sul mercato dell’usato si è giunti al più probabile valore di mercato del Lotto 06A che a parere dello scrivente è pari a € 80.000,00.

4.2.3. SINTESI DI PERIZIA DI STIMA DELLA SCRIVENTE ING. GIOVANNA BARATTA NEL 2018.

A seguito delle informazioni assunte con fornitori delle strutture autoportanti si è potuto prendere come elemento base di valutazione per un impianto nuovo autoportante con copertura, una stima economica avente come unità di misura il pallet per un importo pari a 110 €/pallet compreso di trasporto e montaggio.

Perciò nel nostro caso considerando che la scaffalatura drive ha una capacità di 1.044 pallet, considerando l’anno d’installazione (2006) e il relativo deprezzamento si ha che il

valore del Drive smontato ammonta a € 56.000,00.

Fatte queste considerazioni si ritiene che il più probabile valore di mercato del Bene mobile drive-in "C" per l'anno 2018 è pari a € 56.000,00 (dicansi euro cinquantaseimila).

#### 4.2.4. SCAFFALATURE TIPO DRIVE-IN

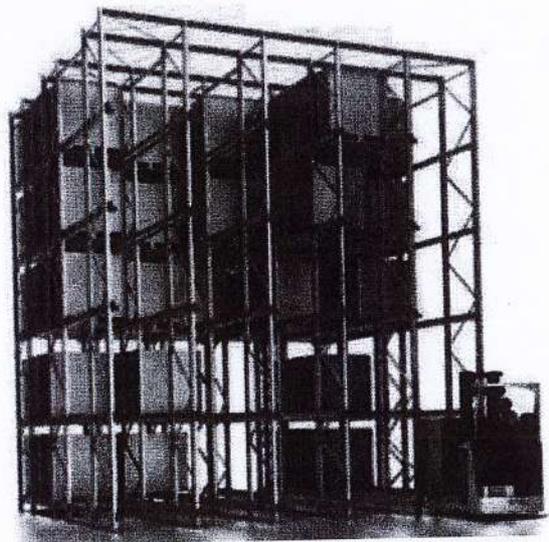
Le scaffalature per magazzino sono attrezzature che generalmente non esprimono elevati livelli di tecnologia ma rappresentano **un elemento cardine per l'efficienza, la sicurezza e l'ergonomia di un magazzino.**

Per questo motivo la loro progettazione, soprattutto dal punto di vista funzionale, deve essere molto accurata e coordinata con quella degli altri mezzi e sistemi di movimentazione e gestione che costituiscono la soluzione complessiva.

Le scaffalature devono essere idonee ad accogliere le diverse Unità di Carico che possono essere presenti in un magazzino e per questo motivo possiamo classificarle in alcune principali tipologie:

1. **scaffalature per pallet** (o carichi e Unità di Carico assimilati: contenitori, cisternette, etc.)
2. **scaffalature per cassette o minuterie**
3. **scaffalature per carichi speciali.**

Sostanzialmente tutte queste categorie di scaffalature si basano, dal punto di vista costruttivo, sulla tecnica del montante forato e dell'accoppiamento con la trave di sostegno mediante un incastro; la finitura superficiale può essere con zincatura a caldo dei profilati o con verniciatura.



La progettazione strutturale deve ottemperare a precise norme di calcolo riguardanti la

resistenza ai carichi e a malaugurati eventi sismici; è necessario altresì sottolineare che le scaffalature devono essere periodicamente sottoposte ad ispezione, da parte di persone abilitate, per garantire nel tempo il loro perfetto livello di affidabilità e sicurezza.

A corredo degli scaffali devono essere previsti una serie di accessori rivolti a migliorare la funzionalità ma soprattutto a **garantire livelli più alti di sicurezza**, tra i più ricorrenti si possono ricordare: ripiano continuo, trave rompitratta, trave o rete anticaduta, protezione del montante, protezione delle spalle di testata, etc.

Una tipologia particolare di scaffalatura è quella dei magazzini autoportanti (le scaffalature sostengono anche i tamponamenti e la copertura) che vengono tipicamente impiegati per magazzini di grandi dimensioni, con altezze considerevoli .

Le scaffalature drive rientrano nella categoria delle “ **Scaffalature per pallet:**”.

Gli **scaffali drive in**, o a corridoi caricabili, sono un particolare tipo di strutture di stoccaggio, comunque abbastanza diffuso, adatto all'immagazzinamento di Unità di Carico pallettizzate relative a referenze che sono presenti in magazzino in quantità rilevanti (è comunque necessario porre attenzione che i prodotti in stock della specifica referenza non debbano essere rigorosamente identificati anche per lotto di produzione o per data di scadenza).

La scaffalatura drive in permette di risolvere i problemi di schiacciamento o di stabilità dei carichi pallettizzati che si possono verificare impiegando il criterio di stoccaggio a blocchi (a stiva) con sovrapposizione delle UdC direttamente una sull'altra.

La scaffalatura drive in si basa sostanzialmente sull'impiego di **strutture a mensole** e per questo motivo si deve porre attenzione:

- alle caratteristiche dimensionali e costruttive del pallet (disposizione delle traverse e dei tasselli, dimensioni, etc.)
- alle caratteristiche fisiche e dimensionali delle Unità di Carico (in particolare pesi e debordi)
- alla larghezza del montante del carrello o, meglio, delle protezioni del posto guida

rispetto allo spazio libero lasciato tra le mensole

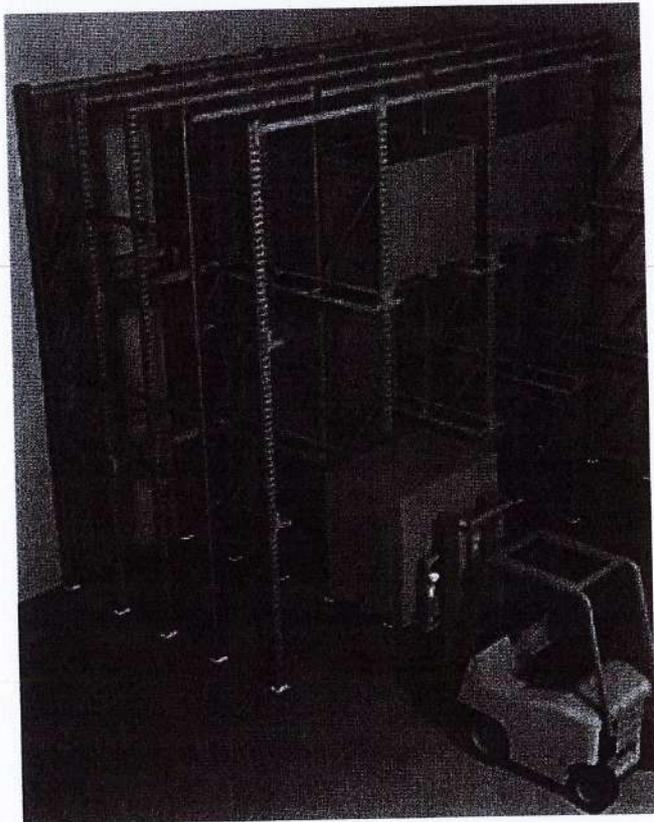
In un modulo di scaffalatura drive in **devono essere stoccate Unità di Carico della stessa referenza** e, nel caso si debbano gestire in modo rigoroso i lotti di produzione, anche dello stesso lotto; di conseguenza si deve sopportare un livello fisiologico di insaturazione.

Per questo motivo, nel dimensionare la profondità dei canali delle scaffalature drive in, è importante tenere conto delle quantità in stock per limitare l'insaturazione complessiva delle scaffalature stesse; è pertanto consigliabile effettuare sempre delle simulazioni (statiche) per determinare il numero complessivo delle UdC nel canale caricabile che minimizza le inevitabili dispersioni.

Non ultimo è necessario tenere presente che:

- la capacità operativa dei carrelli (espressa in pallet/ora) che lavorano in scaffalature drive in è sicuramente più bassa rispetto a quella che si può ottenere operando, con lo stesso tipo di carrello elevatore, in scaffalature porta pallet
- la movimentazione all'interno delle scaffalature è tanto più lenta quanto sono profondi i canali e numerosi i piani di stoccaggio

Uno dei requisiti principali che devono essere soddisfatti quando si progetta un magazzino è la **capacità di stoccaggio** che abitualmente viene espressa in numero di Unità di Carico (pallet, contenitori, cassette,



etc.) o in litri (o altro parametro volumetrico) nel caso di merce sfusa (in astucci, colli, etc.).

Il dimensionamento delle scaffalature (o delle cataste) **deve soddisfare le richieste in qualsiasi momento dell'anno** o, eventualmente, nella maggior parte delle situazioni: si dovranno quindi studiare le punte e gli andamenti della giacenza nel tempo e decidere in funzione dell'entità e della frequenza dei picchi il livello ottimale di riferimento. Non sarà però sufficiente far sì che la capacità delle scaffalature soddisfi tale valore ma sarà necessario tenere conto che per un buon funzionamento gli scaffali devono disporre fisiologicamente di posti vuoti, la percentuale dei quali è in funzione del tipo di scaffalatura o della modalità di stoccaggio.

Per le scaffalature porta pallet è opportuno considerare un coefficiente di riempimento del 90-95%, quindi se la necessità dovesse essere di 100 pallet le scaffalature dovranno essere dimensionate per 105-111 posti pallet; un discorso analogo ma più articolato e quindi meglio definibile in funzione delle specifiche necessità si deve fare per dimensionare le scaffalature a blocchi (stive, drive-in) o a canali caricabili (gravità, shuttle); in questa circostanza bisogna valutare con attenzione la capacità lorda del blocco o del canale e rapportarla allo stock per referenza; in genere si ottengono rendimenti che oscillano tra il 70 e il 90%, con maggiore probabilità di posizionarsi verso i valori più bassi.

Il Drive-In è dimensionato per contenere gli europallet di dimensioni 1200x800 e 1200x1000; la modalità di stoccaggio abituale prevede che il pallet venga stivato, inforcolandolo sul lato da 1200 mm; in questo caso la campata può essere da 1350 mm o 1400 mm. In generale la merce non può debordare dal pallet secondo la direzione del lato da 1200 di quest'ultimo. I casi con debordo della merce dovranno essere esaminati attentamente. Il Drive-In è progettato per l'utilizzo all'interno di edifici industriali.

#### 4.2.5. 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:

## TETTOIE DRIVE IN C

Una volta acquistata da altra società, la struttura andrà smontata e rimontata in altro luogo con gli opportuni aggiustamenti con preventivi calcoli strutturali assolutamente necessari e propedeutici all'eventuale rimontaggio. Infatti la struttura va adeguatamente calcolata in funzione dell'uso a cui deve assolvere.

- Non si è ritrovato il manuale d'uso e manutenzione
- Agli atti non vi è nessun collaudo della scaffalatura

### **4.3. CRITERIO DI STIMA – AGGIORNAMENTO AL 2022**

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

In tale relazione si procede alla stima della tettoia "drive-in C" da smontare e considerata come bene mobile.

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 che in tal caso si adotta il metodo sintetico comparativo.

#### 4.3.2. 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.

Nel caso in esame la stima viene effettuata considerando il costo di riacquisto che

consiste nel costo occorrente per riacquistare lo stesso bene tendo conto degli opportuni correttivi che tengano conto della vetustà e del fatto che il passare del tempo ne rende obsoleta e superata sia la funzionalità ma ancor più la tecnologia.

Si considera una vita utile del bene pari a 50 anni.

Per tener conto di tutti quelli che sono gli svantaggi dell'acquisto di un'attrezzatura usata come la mancanza della garanzia del costruttore e la prima messa in servizio con gli eventuali collaudi e *performance test* in presenza dei tecnici della casa costruttrice, o ancora la possibilità di richiedere una scaffalatura che risponda nel miglior modo possibile alle necessità dell'acquirente si considera già un deprezzamento del 20%. indipendentemente dalla tipologia dell'impianto considerato per il primo anno.

Negli anni successivi (dal 2007 in poi) e durante tutto il periodo di vita utile si considera un tasso di deprezzamento per senescenza costante e quindi con un coefficiente pari a 0,538774.

Anno di costruzione	2006	0,8
	2007	0,783673469
	2008	0,767346939
	2009	0,751020408
	2010	0,734693878
	2011	0,718367347
	2012	0,702040816
	2013	0,685714286
	2014	0,669387755
	2015	0,653061224
	2016	0,636734694
	2017	0,620408163
	2018	0,604081632
	2019	0,587754632
	2020	0,571427632
	2021	0,555100632
<b>Momento attuale della stima</b>	<b>2022</b>	<b>0,538774</b>

Prendendo contatto con diverse ditte operanti nel campo delle strutture autoportanti si è avuto modo di risalire al costo generico per un impianto nuovo autoportante con copertura, che è pari a circa 110 €/pallet compreso di trasporto e montaggio.

Perciò nel nostro caso, 1.044 pallet, il costo di un nuovo impianto autoportante sarebbe pari a € 114.840 con montaggio. Considerando l'anno d'installazione (2006) e applicando il deprezzamento, si ottiene il valore del Drive In montato pari a € 61.872,81.

$0,538774 \times € 114.840 = € 61.872,81$ .

Tra l'altro è necessario decurtare il costo dello smontaggio che dovrà essere a cura dell'acquirente. Tale smontaggio ha un costo stimabile in euro 15.158,88 e dovrà essere effettuato in ottemperanza alle prescrizioni del Decreto 81/08, da parte dell'acquirente.

E' fondamentale che lo smontaggio avvenga da parte dell'acquirente in modo che lo stesso sia responsabile in toto di eventuali possibili danneggiamenti che potrebbero subire le scaffalature stesse durante tale fase di smontaggio.

Il valore di stima tiene conto anche delle spese per trasporto nel luogo ove deciderà di rimontare le scaffalature il nuovo acquirente. Tale onere è implicitamente compreso nel deprezzamento dello stesso.

Decurtando il costo dello smontaggio (€ 15.158,88) si ottiene il costo del drive in "c" pari a € 46.713,93 in tondo pari a € 46.700,00. **Diconsi euro quarantaseimilasettecento.**

#### 4.3.3. CONCLUSIONI STIMA DRIVE -IN "C"

A seguito delle informazioni assunte con fornitori delle strutture autoportanti si è potuto prendere come elemento base di valutazione per un impianto nuovo autoportante con copertura, una stima economica avente come unità di misura il pallet per un importo pari a 110 €/pallet compreso di trasporto e montaggio.

Perciò nel nostro caso considerando che la scaffalatura drive ha una capacità di 1.044 pallet, considerando l'anno d'installazione (2006) e il relativo deprezzamento si ha che il valore del Drive smontato ammonta a € 46.700,00. **Fatte queste considerazioni si ritiene che il più probabile valore di mercato del Bene mobile drive-in "C" è pari a € 46.700,00 (diconsi euro quarantaseimilasettecento).**

## 5. VALUTAZIONE DEL LOTTO 03 BENE MOBILE DRIVE IN “D”

### 5.1. BENE MOBILE DA STIMARE

Nella presente relazione si effettuerà la stima del bene mobile sito in Capri Leone, frazione Rocca c/da Gonia , consistente nel drive-in in D .

### 5.2. DESCRIZIONE DEL BENE MOBILE DRIVE-IN “D”

La stima ha come oggetto la valutazione di una **tettoia tecnologica drive-in (D)** , ubicata nel Comune di Capri Leone (Me) e precisamente nella frazione Rocca c.da Gonia.

**Tettoia tecnologica “drive-in” (D):** anche tale struttura è di recente costruzione

Tale struttura è di recente costruzione (2008) ed è stata realizzata per la maggior parte della sua superficie su parte di area adibita a corte esterna dei fabbricati A e B (costruiti alla fine degli anni '70) individuata catastalmente come bene comune non censibile, ed ha una superficie è di 851,20 mq . Attualmente è adibita a magazzino.

La tettoia tecnologica è costituita da moduli rettangolari di scaffalature autoportanti tipo "Drive-in" e copertura in pannelli di lamiera grecata. Gli interni sono rifiniti e completi di impianti elettrici e di illuminazione.

Lo stato di conservazione della struttura si può ritenere discreto.

La tettoia tecnologica “drive-in” (D) occupa più particelle e precisamente: per buona parte della sua superficie la tettoia occupa una porzione della particella 286 – sub. 3 del foglio 3 e inoltre una piccolissima parte ricade in porzione di foglio 3 part. 274 e ancora un’ulteriore piccolissima parte ricade su una porzione di foglio 3 particella 433. Infine un’altra parte della tettoia ricade nella particella 535 foglio 3 di altri proprietari, per una superficie di circa.236,63 mq.

La superficie ricadente sulla particella 286 sub 3 comprensiva delle piccole aree delle partt. 275 e 433 è pari a mq 614,57.

**Vi è da osservare che tale costruzione non permette più l’accesso diretto, dalla via**

**Enrico Fermi, ai capannoni A e B come avveniva ai tempi della costruzione.**

Per una più dettagliata descrizione si rimanda al paragrafo dedicato alla descrizione di cui al paragrafo " 1.3.2 Descrizione beni mobili".

5.2.1. SINTESI DELLA PERIZIA DI STIMA ALLEGATA ALLA PROPOSTA DI CONCORDATO

I beni oggetto di stima si trovano in Capri Leone, frazione Rocca c/da Gonia, sono stati stimati dall'Arch. Rosario Armao, iscritto all'Albo degli Architetti della provincia di Messina al n.1308, nel proprio elaborato denominato "all.13 bis PERIZIA Stima Drive In" ed allegato alla proposta di concordato.

Comunque si riportano i dati più importanti:

**CARATTERISTICHE DESCRITTIVE:**

- ✓ **Tettoia tecnologia "drive-in" (B):** ha una distribuzione planimetrica piuttosto irregolare con all'interno moduli rettangolari costituenti delle scaffalature autoportanti tipo "Drive-in" e copertura in lamiera grecata zincata ed una superficie di mq 929,00 al piano terra. Gli interni sono rifiniti e completi di impianti elettrici e di illuminazione.

**Si precisa, che il drive in in B oggetto di tale stima, coincide con il drive-in D indicato nel lotto 3 dedicato ai beni immobili della frazione Rocca Contrada Gonia. Tale precisazione nasce dall'esigenza di fare chiarezza evitando confusioni. La scrivente chiamerà sempre il bene come drive in D.**

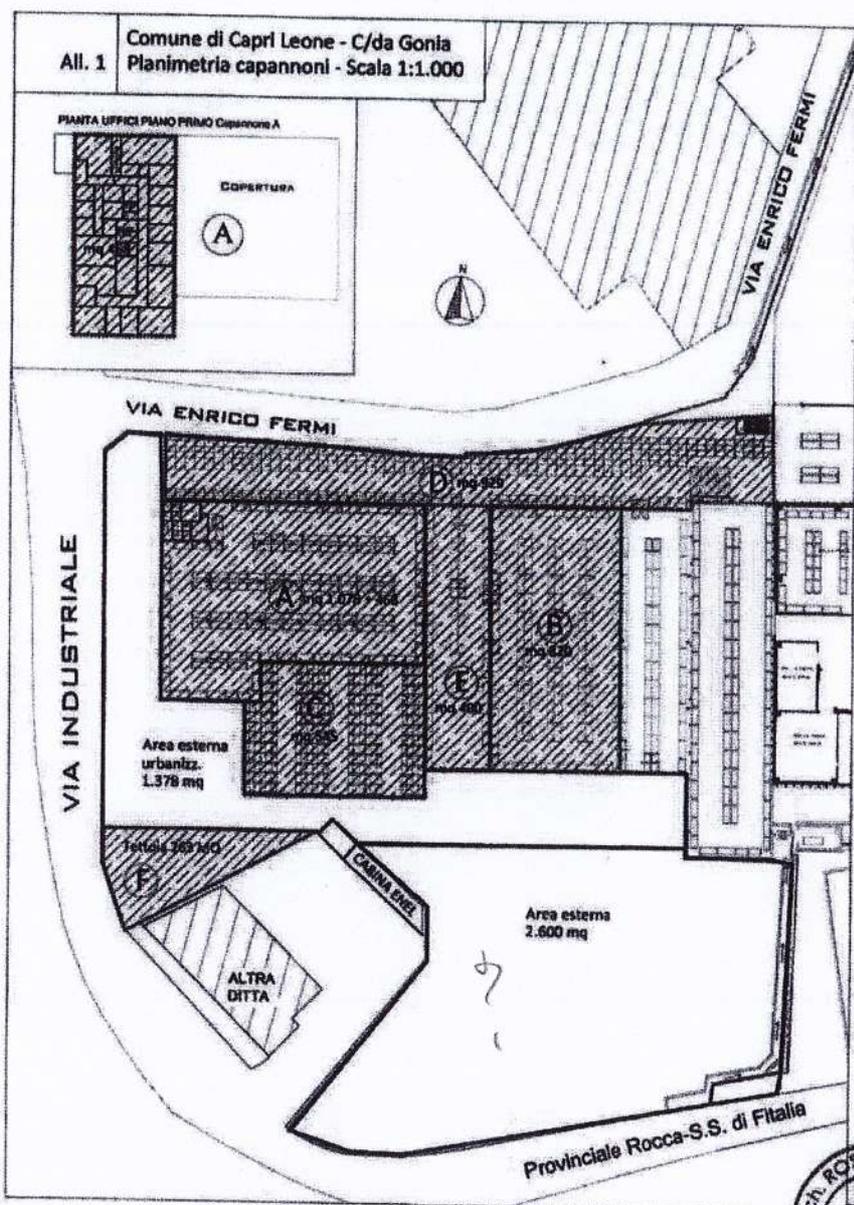


Figura – Dislocazione degli immobili e delle strutture precarie (Lotto – 03).

5.2.2. 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] ha stimato il bene in oggetto al lotto 6B e così riporta:

*“Il lotto numero 06B è costituito da una “tettoia Drive In”, produttore “Modulblock” collocata su una porzione di piazzale di un complesso industriale sito nel comune di Caprileone (Me) e precisamente nella frazione Rocca c.da Gonia. Si rinvia alla mappa catastale (cfr. All\_documentazione\_catastale) e agli elaborati grafici (cfr. All\_documentazione\_grafica) per verificare il sito e la dislocazione della tettoia. In particolare tale “tettoia Drive In” è già stata individuata con la lettera “D” nella relazione “STIMA - LOTTO 03 - IMMOBILI E STRUTTURE PRECARIE SITI IN CAPRILEONE (ME) FRAZIONE ROCCA – C/DA GONIA”, come una struttura precaria a servizio del complesso industriale individuato catastalmente dalle particelle catastali foglio 3 n.ro 286, 274 e 433.*

*.....Fatte queste considerazioni si ritiene che il più probabile valore di mercato del lotto 06B sia pari a € 123.150,00. “*

5.2.3. SINTESI DI PERIZIA DI STIMA EFFETTUATA DALLA SCRIVENTE ING. GIOVANNA BARATTA NEL 2018

A seguito delle informazioni assunte con fornitori delle strutture autoportanti, si è potuto prendere come elemento base di valutazione per un impianto nuovo autoportante con copertura, una stima economica avente come unità di misura il pallet per un importo pari a 110 €/pallet compreso di trasporto e montaggio.

Perciò nel nostro caso, considerando che la scaffalatura drive ha una capacità di 1.520 pallet, considerando l'anno d'installazione (2008) e il relativo deprezzamento si ha che il valore del Drive smontato ammonta a € 88.000,00.

**Fatte queste considerazioni si ritiene che il più probabile valore di mercato del Bene mobile drive-in “D” è pari a € 88.000,00 (diconsi euro ottantottomila).**

5.2.4. 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:

TETTOIE DRIVE IN D

Una volta venduta, l'acquirente nel caso di smontaggio e rimontaggio in altro luogo dovrà considerare gli opportuni aggiustamenti con i preventivi calcoli strutturali assolutamente necessari e propedeutici all'eventuale ricollocazione. Infatti la struttura va adeguatamente calcolata in funzione dell'uso a cui deve assolvere.

- Non si è ritrovato il manuale d'uso e manutenzione
- Agli atti non vi è nessun collaudo della scaffalatura

5.3. **CRITERIO DI STIMA – AGGIORNAMENTO AL 2022**

5.3.1. ASPETTI ECONOMICI E PROCEDIMENTI ESTIMATIVI – GENERALITÀ

In tale relazione si procede alla stima della tettoia "drive-in in D" da smontare e considerata come bene mobile.

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.

5.3.2. 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.

Nel caso in esame la stima viene effettuata considerando il costo di riacquisto che consiste nel costo occorrente per riacquistare lo stesso bene tendo conto degli opportuni correttivi che tengano conto della vetustà e del fatto che il passare del tempo ne rende obsoleta e superata sia la funzionalità ma ancor più la tecnologia.

Si considera una vita utile del bene pari a 50 anni.

Per tener conto di tutti quelli che sono gli svantaggi dell'acquisto di un'attrezzatura usata come la mancanza della garanzie del costruttore e la prima messa in servizio con gli eventuali collaudi e *performance test* in presenza dei tecnici della casa costruttrice, o ancora la possibilità di richiedere una scaffalatura che risponda nel miglior modo possibile alle necessità dell'acquirente si considera già un deprezzamento del 20%. indipendentemente dalla tipologia dell'impianto considerato per il primo anno.

Negli anni successivi (dal 2009 in poi) e durante tutto il periodo di vita utile si considera un tasso di deprezzamento per senescenza costante e quindi con un coefficiente pari a 0,571428101.

Anno di costruzione	2008	0,8	
	2009	0,783673469	
	2010	0,767346939	
	2011	0,751020408	
	2012	0,734693878	
	2013	0,718367347	
	2014	0,702040816	
	2015	0,685714286	
	2016	0,669387755	
	2017	0,653061224	
	2018	0,636734694	
	2019	0,620408163	
	2020	0,604081163	
	2021	0,587754632	
<b>Momento attuale della stima</b>	<b>2022</b>	0,571427632	Deprezzamento totale al 2022

Prendendo contatto con diverse ditte operanti nel campo delle strutture autoportanti si è avuto modo di risalire al costo generico per un impianto nuovo autoportante con copertura, che è pari a circa 110 €/pallet compreso di trasporto e montaggio.

Perciò nel nostro caso, 1.520 pallet, il costo di un nuovo impianto autoportante sarebbe pari a € 167.200 con montaggio. Considerando l'anno d'installazione (2008) e applicando il deprezzamento, si ottiene il valore del Drive In montato pari a € 95.542,78

$0,5714281 \times € 167.200 = € 95.542,78$ .

Tra l'altro è necessario decurtare il costo dello smontaggio che dovrà essere a cura dell'acquirente. Tale smontaggio ha un costo stimabile in euro 20.308,24 e dovrà essere effettuato in ottemperanza alle prescrizioni del Decreto 81/08, da parte dell'acquirente.

E' fondamentale che lo smontaggio avvenga da parte dell'acquirente in modo che lo stesso sia responsabile in toto di eventuali possibili danneggiamenti che potrebbero subire le scaffalature stesse durante tale fase di smontaggio.

Il valore di stima tiene conto anche delle spese per trasporto nel luogo ove deciderà di rimontare le scaffalature il nuovo acquirente. Tale onere è implicitamente compreso nel deprezzamento dello stesso.

Decurtando il costo dello smontaggio (€ 20.308,24) si ottiene il costo del drive in "D" pari a: € 95.542,78 - € 20.308,24 = € 75.234,53. In tondo il prezzo di mercato è pari a € **75.230,00 in tondo.**

### 5.3.3. CONCLUSIONI STIMA DRIVE IN IN "D"

A seguito delle informazioni assunte con fornitori delle strutture autoportanti, si è potuto prendere come elemento base di valutazione per un impianto nuovo autoportante con copertura, una stima economica avente come unità di misura il pallet per un importo pari a 110 €/pallet compreso di trasporto e montaggio.

Perciò nel nostro caso, considerando che la scaffalatura drive ha una capacità di 1.520 pallet, considerando l'anno d'installazione (2008) e il relativo deprezzamento si ha **che il più probabile valore di mercato del Bene mobile drive-in "D" è pari a € 75.230,00 (diconsi euro settantacinquemiladuecentotrenta).**

## 6. CONCLUSIONI

Nella presente relazione si è effettuata la stima (Lotto n.3) di alcuni beni immobili siti in Capri Leone, frazione Rocca c/da Gonia consistenti in due capannoni denominati A e B , dalla tettoia E e dalla tettoia F e dagli spazi esterni asserviti al lotto, e da due beni mobili consistenti nella tettoia drive in "C" e nella tettoia drive in "D" .

Il più probabile valore si mercato, per i **beni immobili**, (valutazione di un complesso formato dai capannoni A e B, le tettoie E ed F e le aree esterne ) è pari a:  
**€ 817.512,00. Diconsi euro ottocentodiciassettemilacinquecentododici/00.**

**Per i beni mobili** (drive in "C" e drive in "D" ) si ha un valore di mercato pari a:  
(somma del valore di mercato del drive-in "C" pari a € 46.700,00 e al valore di mercato del drive in "D" di € 75.230,00) .  
**€ 121.930,00. Diconsi euro Centoventunomilanovecentotrenta/00**

Concludendo il **lotto 3** nel suo complesso (beni immobili e mobili) ha il più probabile valore di mercato pari a:  
**€ 817.512,00 + € 121.930,00 = € 939.442,00.**

**Diconsi euro novecentotrentanovemilaquattrocentoquarantadue.**

Messina li 11.04.2021

IL CTU  
ing. Giovanna Baratta

TRIBUNALE DI MESSINA – FALLIMENTO ~~XXXXXXXXXX~~ N.6 DEL 2014 LOTTO 5 AGGIORN. APRILE 2022  
STIMA BENI MOBILI TETTOIE SITE IN CAPRI LEONE C/DA GONIA

**TRIBUNALE DI MESSINA**

**FALLIMENTO ~~XXXXXXXXXX~~  
N. 6 DEL 2014 R.G.F.**

**GIUDICE DELEGATO  
Dott. Daniele Carlo Madia**

**PROF. ex. art.124 c. 3, L.F.  
DOTT. DOMENICO NARDI**

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

**AGGIORNAMENTO APRILE 2022**

**STIMA - LOTTO 5  
BENI MOBILI TETTOIE  
SITE IN CAPRI LEONE (ME)  
FRAZIONE ROCCA- C/DA GONIA**



## INDICE

<b>1. LOTTO 5- BENI MOBILI TETTOIE FRAZIONE ROCCA – C/DA GONIA – CAPRI LEONE (ME) ...</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 .....	8
1.3.2 SINTESI DI PERIZIA DI STIMA DEL LOTTO N.5 DELLA SCRIVENTE ING. GIOVANNA BARATTA DEL 2018.....	9
1.4. DESCRIZIONE DEL BENE DEL LOTTO 5 .....	10
1.4.1. IDENTIFICAZIONE CATASTALE .....	11
1.4.2. DESTINAZIONE URBANISTICA .....	12
1.4.3. STATO DI POSSESSO .....	14
1.4.4. PRATICHE EDILIZIE.....	14
1.4.5. CONFORMITA' URBANISTICA – CATASTALE .....	14
1.4.6. CONSIDERAZIONI DI SINTESI IN RIFERIMENTO ALLE CRITICITA' E ALLA SITUAZIONE DI FATTO RISCONTRATA .....	15
<b>2. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO 5 AGGIORNATA ALL'ANNO 2022 .....</b>	<b>16</b>
2.1. PREMESSA.....	16
2.2. CRITERIO DI STIMA .....	16
2.2.1. ASPETTI ECONOMICI E PROCEDIMENTI ESTIMATIVI - GENERALITÀ.....	16
2.2.2. LA METODOLOGIA VALUTATIVA ADOTTATA.....	16
<b>3. CONCLUSIONI.....</b>	<b>18</b>
<b>ALL. 1 - NOMINA ING. G. BARATTA.....</b>	<b>19</b>
<b>ALL. 2 - FATTURE DI ACQUISTO.....</b>	<b>20</b>
<b>ALL. 2 - ELENCO ALLEGATI.....</b>	<b>21</b>





Il bene oggetto di stima, consistente in due tettoie, si trova in Capri Leone, frazione Rocca c/da Gonia, ed è stato stimato dall'Arch. Rosario Armao, iscritto all'Albo degli Architetti della provincia di Messina al n. 1308, nel proprio elaborato denominato "*all.13 PERIZIA STIMA ██████████ n.2 tettoie in struttura precaria in acciaio*", asseverato in data 05.09.2012 ed allegato alla proposta di concordato.

Comunque si riportano i dati più importanti:

#### **ELENCO ATTREZZATURE IN OGGETTO**

1. TETTOIA TECNOLOGICA "H" mq 566,00
2. TETTOIA TECNOLOGICA "G" mq 702,00

#### **CARATTERISTICHE DESCRITTIVE:**

**TETTOIE TECNOLOGICHE INDUSTRIALI:** Tali tettoie sono state realizzate con A. E. n. 03/2010 come corpi accessori e ricadono su parte di terreno distinto in catasto al foglio 3 p.lla 449. Sono costituiti da una struttura intelaiata con strutture primarie e secondarie in profili laminati a caldo in acciaio tipo IPE, HE, angolari e piatti, saldati in conci ed assemblati in opera con plinti bullonati. La tamponatura in gran parte coincide con quelle dei capannoni adiacenti ed in alcune parti non è montata in quanto le stesse scaffalature fungono da limite e divisione, oppure del tutto assente. La copertura è costituita da pannelli in lamiera grecata zincata con interposto strato coibente in poliuretano ad alta densità. È presente l'impianto di illuminazione.

#### **SUPERFICI E QUANTITA' COMPUTABILI AI FINI DELLA PRESENTE PERIZIA:**

- ✓ Coperture in pannelli prefabbricati in lamiera grecata coibentata:  
mq [566,00 (H) +702,00 (G)] = **mq 1.268,00;**
- ✓ Pannelli coibentati per tompagnatura:  
[m 39,00 (H) + m 32,00 (G)] x m 7,00 = **mq 497,00;**
- ✓ Pilastrini e travi in acciaio:  
peso totale (come da computo metrico dei lavori eseguiti) **Kg 88.000,00.**



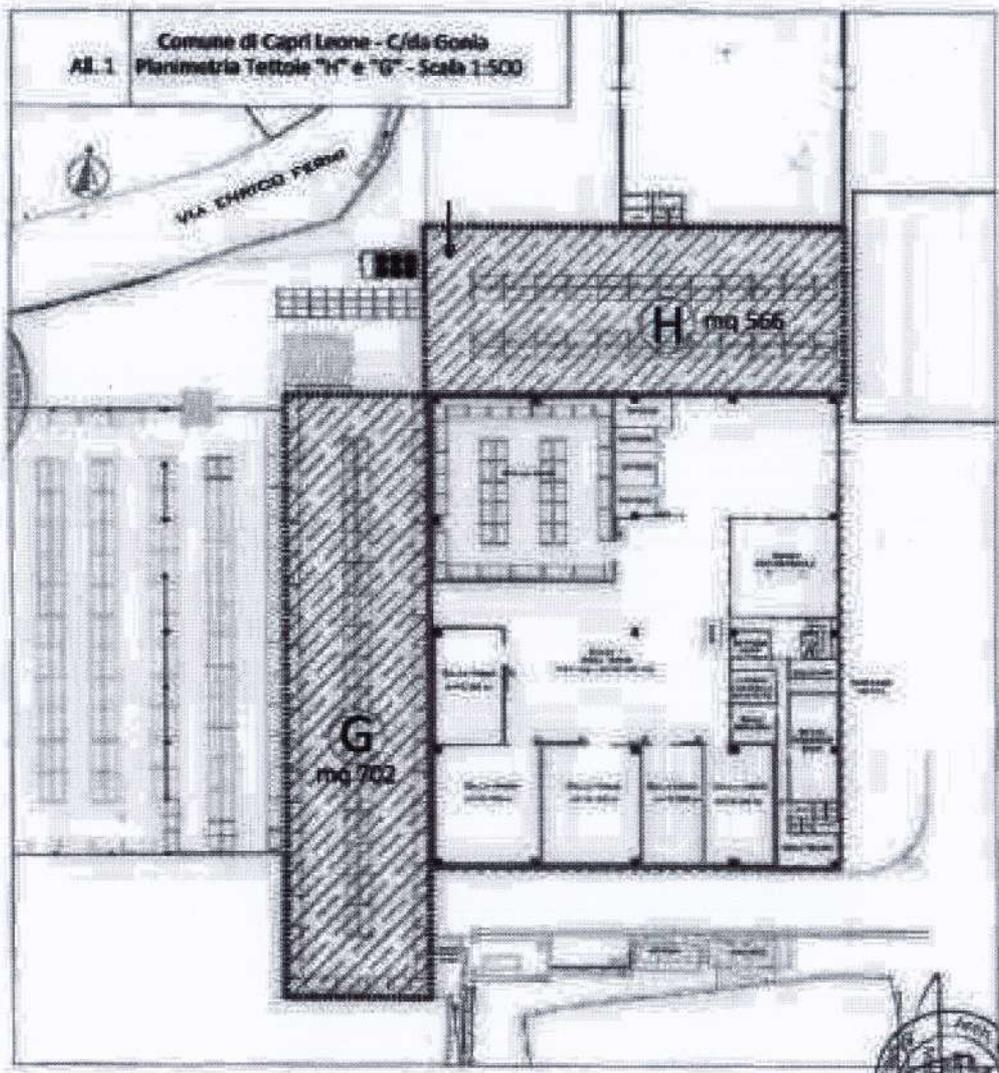


Figura n.1 – Planimetria con individuazione delle due tettoie tecnologiche H e G

**ALTRE INFORMAZIONI:**

*Si evidenzia che la valutazione dei beni oggetto della presente perizia non può prescindere da alcune considerazioni relative allo stato in cui si trovano le attrezzature ed i componenti.*

*In generale la struttura risulta essere in buone condizioni, anche perché di recente*



costruzione. Inoltre gli spazi sono sfruttati al meglio grazie alla razionale posizione delle scaffalature ed alla concomitanza degli altri depositi confinanti.

#### VALORE FINALE:

La stima verrà definita con il procedimento di stima sintetico....., il tutto effettuato richiedendo preventivi analoghi di aziende del settore.

La valutazione tiene conto solo della struttura in elevazione in acciaio e dei pannelli coibentati che fungono da involucro, mentre le eventuali operazioni di smontaggio per il trasferimento in altri siti vengono esposte a titolo esemplificativo anche per evidenziare eventuali costi aggiuntivi.

Il costo di costruzione delle strutture in oggetto è dato dal costo dei materiali impiegati e dalla mano d'opera per il montaggio, quindi:

- ✓ Copertura : mq 1.268,00 x € 13,50 = € 17.118,00;
- ✓ Tompagni : mq 497,00 x € 12,00 = € 5.964,00;
- ✓ Strutture in acciaio : kg 88.000,00 x € 1,85 = € 162.800,00
- ✓ Spese varie di trasporti, sistemi di smaltimento acque piovane, ecc :  
€ 10.000

Per un importo a nuovo della sola fornitura e montaggio di entrambe le tettoie di € 195.882.00 (€/mq 154,481).

Pertanto secondo le precedenti considerazioni e dato che la loro costruzione è stata terminata nel 2010, si raggiunge il valore **allo stato attuale** delle strutture tecnologiche come sopra descritte, quantificabile in € 126.800,00 (€/mq 100,00).

#### STIMA DEL VALORE DELLE STRUTTURE TECNOLOGICHE:

Struttura tettoie tecnologiche mq 1.268,00 x €/mq 100,00 = € 126.800,00;



Nel caso in cui l'intera struttura precaria debba essere smontata e rimontata per essere trasportata in altro sito, si esprime la seguente stima per le relative operazioni:

**Stima delle spese per le operazioni di smontaggio per trasferimento in altro sito:**

- ✓ Squadra di lavoro composta da due operai specializzati, due operai qualificati e due operai comuni per un costo giornaliero di circa € 1.100,00;
- ✓ Attrezzature e macchine da lavoro a nolo €/h 65,00;

Stima delle giornate di lavoro:

$$(15 \text{ g} \times \text{€/g } 1.100,00) = \text{€ } 16.500,00;$$

Stima noli :

$$(80 \text{ h} \times \text{€/h } 65,00) = \text{€ } 5.200,00;$$

Totale costi escluso trasporti : (€ 16.500,00 + € 5.200,00) = € 21.700,00, che si può arrotondare in via cautelativa ad **€ 25.000,00**, (stima cautelativa tenendo in considerazione la scarsa economicità che un tale intervento può determinare alle strutture, sia per i possibili sfridi che per i probabili danneggiamenti);

.....Considerando quindi che le operazioni di smontaggio e rimontaggio in altro sito hanno un costo stimato di circa € 50.000,00, si può esprimere il seguente valore di stima delle due strutture denominate TETTOIA TECNOLOGICA "H " e TETTOIA TECNOLOGICA "G ". Quindi, per i motivi sopra esposti, alla stima del valore delle strutture tecnologiche occorre detrarre i costi sopra descritti, quindi: € 126.800,00 - € 50.000,00 = € 76.800,00 da cui si ha il seguente valore finale con opportuno arrotondamento:

**VALORE FINALE = € 75.000,00;**



**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 ~~XXXXXXXXXX~~, in liquidazione ha stimato nell'anno 2013 il bene in oggetto al lotto 05 e così riporta:

*“Il lotto numero 05 è costituito da due “tettoie tecnologiche industriali” collocate su una porzione di piazzale di un complesso industriale sito nel comune di Caprileone (Me) e precisamente nella frazione Rocca c.da Gonia .*

*Si rinvia alla mappa catastale (cfr. All\_documentazione\_catastale) e agli elaborati grafici (cfr. All\_documentazione\_grafica) per verificare il sito e la dislocazione delle tettoie. Le tettoie sono di recente realizzazione (2010) e sono caratterizzate dall'aver una struttura portante in acciaio. La tamponatura perimetrale è in gran parte coincidente con quelle dei capannoni adiacenti tranne alcune parti dove risulta del tutto assente o sostituita da scaffalature La copertura è costituita da pannelli in lamiera grecata con interposto uno strato di coibentazione in poliuretano ad alta densità. È presente l'impianto di illuminazione.*

*Le due tettoie, a seguito del rilievo effettuato, coprono uno spazio rispettivamente di 695 e 563 mq.*

*Le tettoie sono posizionate su una porzione di corte esterna di un fabbricato individuato catastalmente nel modo seguente: intestato ad oggi ad ~~ARUBAPEC S.P.A. - NG CA 3~~ con sede in Capo D'Orlando:*

- foglio 3 mappale 535, subalterno 1, categoria D/1, rendita € 16.506,00.

*.....si ritiene che il più probabile valore di mercato del lotto 05 sia pari a € 124.450,00.*



### 1.3.2 SINTESI DI PERIZIA DI STIMA DEL LOTTO N.5 DELLA SCRIVENTE ING. GIOVANNA BARATTA DEL 2018

Nella presente relazione (del 2018) si è proceduto alla stima di due tettoie tecnologiche con struttura portante in acciaio sita in località Capri Leone frazione Rocca c.da Gonia attualmente utilizzate come deposito da più società. La tamponatura perimetrale è in gran parte coincidente con quelle dei capannoni adiacenti tranne alcune parti dove risulta del tutto assente o sostituita da scaffalature.

Le due tettoie, insistono sulla particella n. 535 del foglio 3 del Comune di Capri Leone, intestata ad altri proprietari, che in caso di vendita dovranno essere necessariamente smontate, hanno entrambe una forma rettangolare ed occupano una superficie di circa 1.258,00 mq.

Considerando le diverse criticità emerse, utilizzando il criterio di stima sintetico basato sul costo di riacquisto, e analizzando le fatture di acquisto si è giunti al più probabile valore di mercato del Lotto 05 che a parere dello scrivente è pari a **€ 70.000,00 diconsi euro settantamila (alla data del 2018).**



#### 1.4. DESCRIZIONE DEL BENE DEL LOTTO 5

Il lotto numero 05 è costituito da due “tettoie tecnologiche industriali” collocate su una porzione di piazzale di un complesso industriale ubicato nel comune di Capri Leone (Me) e precisamente nella frazione Rocca c.da Gonia su un terreno di proprietà di altra società. Si rinvia alla mappa catastale (All. DC.5) e agli elaborati grafici (All. DC.3 e DC.6) per verificare il sito e la dislocazione delle tettoie. (All. DF.1)

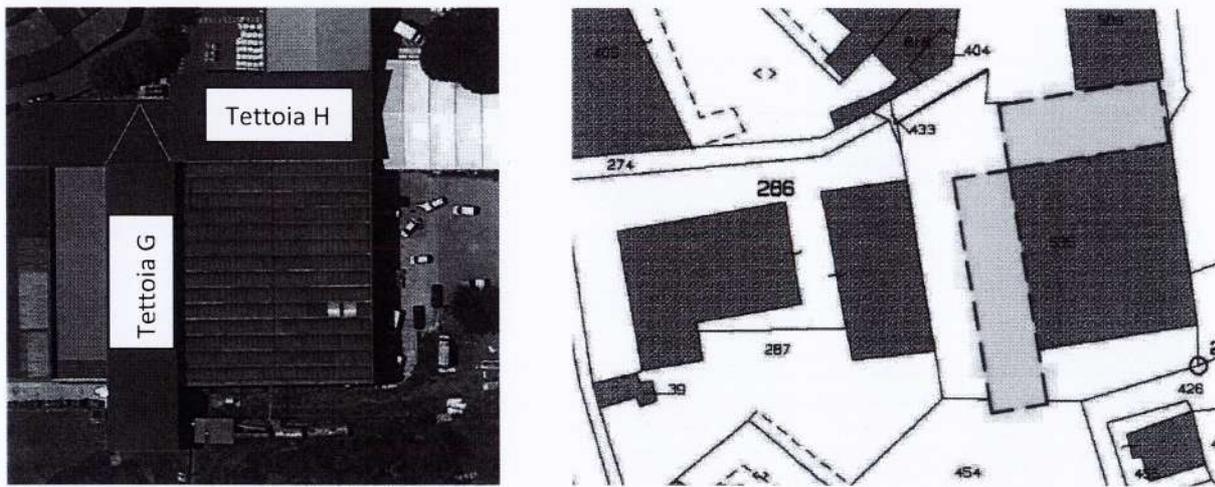
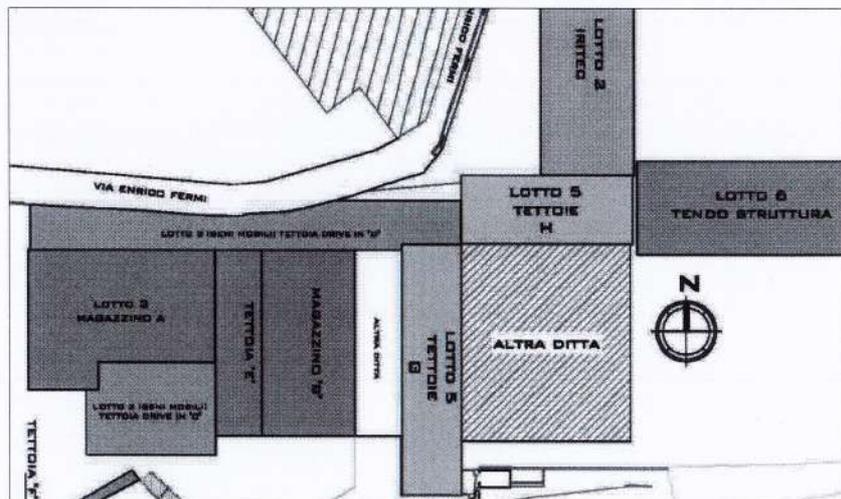


Figura n.2 – Ortofoto satellitare e mappa catastale con individuazione tettoia G e H

Le tettoie sono state realizzate nel 2010 e hanno una struttura portante in acciaio. Le tamponature verticali sono, ad oggi, coincidenti, in gran parte, con quelle dei capannoni adiacenti e nelle restanti parti realizzate ad hoc.



Entrambe le strutture si configurano, allo stato attuale, come spazi chiusi.

La tettoia H (negli elaborati di progetto identificata con il numero 1) ha una superficie coperta di mq 563, la tettoia G (negli elaborati di progetto identificata con il numero 2) ha una superficie coperta di mq 695. La superficie coperta globale è di circa 1258 mq.



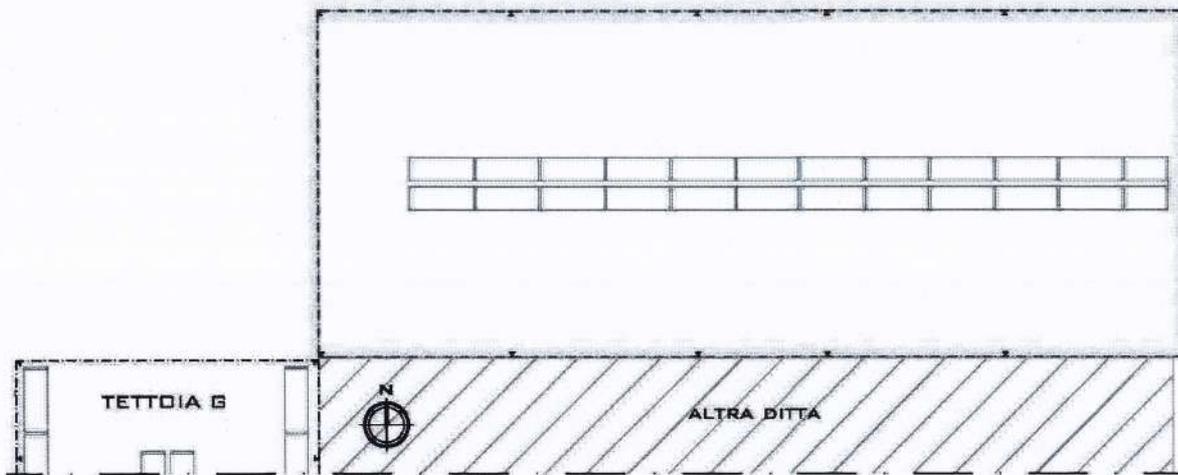


Figura n.3 – Pianta tettoia tecnologica H

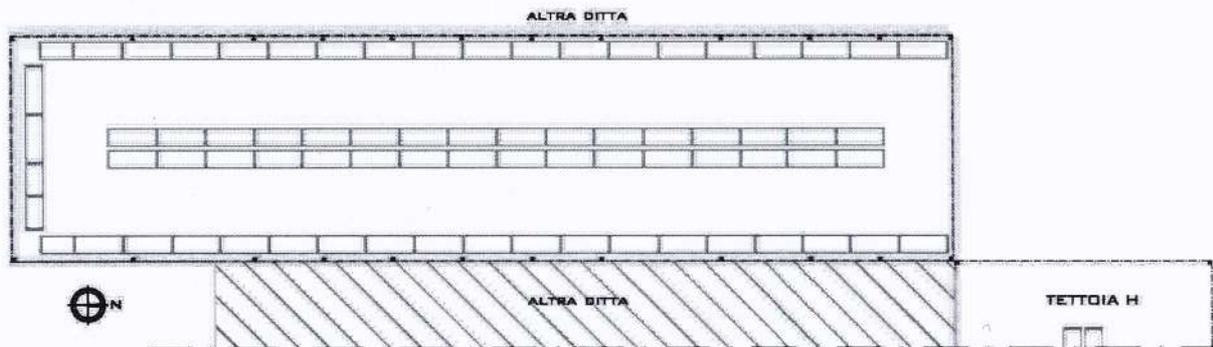


Figura n.4 – Pianta tettoia tecnologica G

#### 1.4.1. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Tale bene, costituito da due tettoie, ricade per la maggiore parte nel foglio 3 della particella 535 sub.1, del Comune di Capri Leone (**AII. DC.2**) e per una piccola parte in porzione della particella 589 dello stesso foglio. (**AII. DC.3**)

Confini: detta particella 535 confina con le particelle 450, 454, 426, 589, 433 e 286 (le ultime tre risultano di proprietà ~~XXXXXXXXXX~~)

Come già evidenziato dall'ing. Mangano si evince che nella perizia di stima dell'Arch. Armao si parla di particella 449, essa risulta essere stata soppressa dal 24/02/1995, da tale soppressione hanno avuto origine le particelle 286, 451, 453 e 535. (**AII. DC.4**)



1.4.2. DESTINAZIONE URBANISTICA

Le tettoie oggetto di stima ricadono in zona D1. (vedi certificato di destinazione urbanistica **AII. DU.2**)

**PIANO REGOLATORE GENERALE  
CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA  
IL RESPONSABILE DELL'AREA TECNICA**

**Vista** l'istanza Prot. n° 289 del 09/01/2018 prodotta dall'ing. Giovanna Baratta, con studio tecnico in via Consolare Pompea n. 1 in Messina, nella qualità di C.T.U. incaricato dal G.D. del Tribunale di Messina, Proc. N. 6/2014 R.G.F. ;

**Vista** la nota dell'Ass.to del Territorio ed Ambiente – Dipartimento dell'Urbanistica n. 5704 del 30.03.2017 – Servizio 3 U. O. 3.1, acquisita agli atti del Comune in data 05/04/2017 prot. n° 3992, con la quale è stato notificato il Decreto Dirigenziale n. 29 del 07/03/2017 di approvazione del PRG di questo Comune, già adottato con Delibera del Consiglio Comunale n° 02 del 09.03.2013, unitamente al Regolamento Edilizio e norme tecniche di attuazione;

**Visto** l'art. 35 del DPR n. 380/ 2001;

**Visto** il relativo al catasto dei terreni percorsi dal fuoco, predisposto da questo Ente, ai sensi dell'articolo 10, comma 2 della legge n° 353/2000;

**ATTESTA CHE NEL P.R.G.**

approvato con D.D. n. 29 del 07/03/2017, **le particelle nn. 589- 286-287-39-433-535 e 450 del foglio di mappa n° 3, ricadono in zona "D", mente la particella n. 274 del foglio di mappa n° 3 ricade in strada** così come previsto nelle tavole allegate alla nota dell'Ass.to Reg.le Territorio ed Ambiente del 30/03/2017 prot. n° 5704 Dipartimento dell'Urbanistica – Servizio 3 U.O.3.1, con le prescrizioni che si allegano in fotocopia.

Il presente certificato viene rilasciato ai soli fini dell'ex art. 18 della L. 28.02.85 n° 47,oggi 136 del D.P.R. n. 380 del ...2001, pertanto restano salvi ulteriori altri vincoli.

Il presente certificato si rilascia su richiesta dell'ing. Giovanna Baratta su carta libera per gli usi consentiti dalla Legge.

Si riporta di seguito l'art. 23 in riferimento alle zone "D1" . **Insedimenti artigianali, commerciali e industriali esistenti e di completamento:**

*Definizione:* Comprendono le parti del territorio già destinate ad commerciali ed industriali nel PRG approvato con D.A. n. 99/DRU DELL'08.03.2001 già pressoché totalmente edificate integrate da ulteriori modeste porzioni di aree di progetto aventi una prevalente funzione di completamento rispetto alle aree originarie.

*Destinazione di zona:* Costruzioni, ampliamenti e installazioni di manufatti commerciali, industriali e per l'artigianato.

*Strumenti di attuazione:* singola concessione edilizia per le aree inferiori a 3.000,00 mq. Per le aree con superficie continua superiore a 3.000,00 mq, anche di proprietà diverse



il rilascio della concessione edilizia è subordinato ad un preventivo Piano Urbanistico Esecutivo (Piano di Lottizzazione).

*Indici di zona:*

- a) area minima di intervento: mq. 3.000,00;
- b) lotto minimo di edificazione: mq. 1.000 ;
- c) superficie coperta massima: 50% della superficie fondiaria;
- d) altezza massima consentita: m. 8,00, con esclusione dei volumi tecnici e degli impianti tecnologici che non hanno limitazioni in altezza, salvo le limitazioni imposte dalle leggi antisismiche vigenti;
- e) numero max piani fuori terra: n. 1;
- f) distanza tra fabbricati: m. 10,00 per pareti finestrate;
- g) distanza dal ciglio stradale: come da D.M. 2/4/1968 n. 1444;
- h) distanza dai confini: m. 5,00;
- i) parcheggi interni a lotto edificabile: superficie minima 1 posto auto ogni 50,00 mq di pavimento praticabile e comunque mai meno di 5 posti auto per ogni unità produttiva.

*Prescrizioni particolari:* Nella esecuzione dei Piani di Lottizzazione, le aree da destinare a verde e parcheggi dovranno avere una superficie (non comprensiva delle sedi stradali) pari al 10% della superficie totale dell'area dell'intervento. L'Amministrazione Comunale si riserva di definire standard di accettabilità relativi agli scarichi solidi, liquidi ed aerei, ad integrazione delle vigenti leggi che regolano la materia.

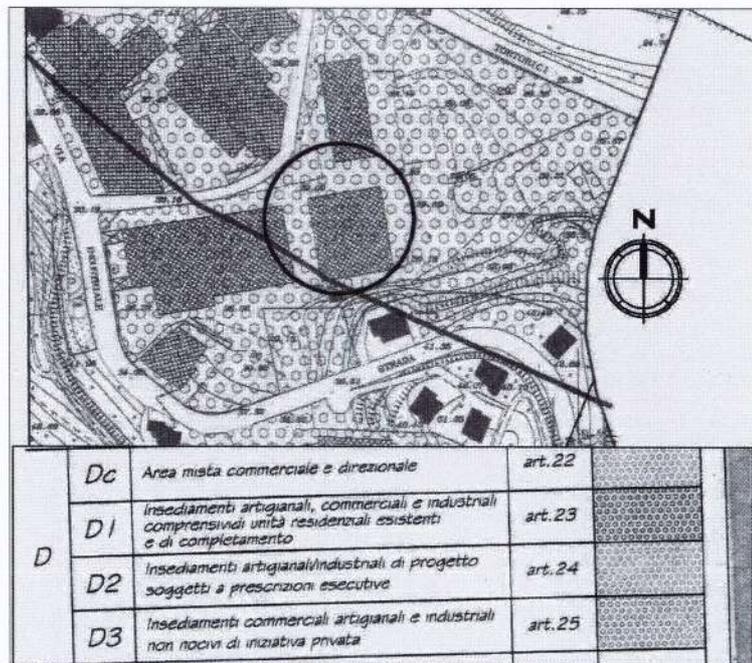


Figura – Estratto del PRG con individuazione zona tettoie G- H



1.4.3. STATO DI POSSESSO

Al momento dei sopralluoghi le due strutture risultano utilizzate come magazzino da altre società.

1.4.4. PRATICHE EDILIZIE

A seguito di richiesta da parte della società ██████████ del 14.12.2009 protocollo n. 13225, con la quale si richiedeva l'autorizzazione edilizia per eseguire i lavori per la realizzazione di due corpi accessori per l'installazione di pannelli fotovoltaici a servizio di un'attività commerciale sita nel comune di Capri Leone fraz. Rocca c.da Gonia, è stata rilasciata in data 06.04.2010 l'autorizzazione edilizia n. 03 del 2010. Successivamente in data 28.04.2010 veniva comunicato l'inizio dei lavori (**All. DU.1**)

Dalla lettura della relazione tecnica allegata al progetto si evince che il lavoro avrebbe riguardato solo la struttura in elevazione e in fondazione e la copertura senza specificare nulla sulle tamponature. Inoltre le tettoie sono considerate come pertinenza esclusiva del capannone della società ██████████.

I calcoli, ai sensi degli artt. 17 e 18 della legge 64/74 e art. 4 legge 1086/71 e dell'art. 32 delle Legge Regionale 19.05.2003, sono stati depositati in data 17.12.2009 protocollo informatico n. 42335 . (vedi allegato documentazione urbanistica pag. 16 documentazione urbanistica)

Comunque da verifiche effettuate dalla scrivente presso gli Ufficio del Genio Civile di Messina si è accertato che non è mai stato rilasciato l'art. 17 e 18 della legge 64/74.

1.4.5. CONFORMITA' URBANISTICA – CATASTALE

Dai dati in possesso si riporta quanto segue.

Nella relazione a corredo del progetto si legge che dovevano essere installati dei pannelli fotovoltaici che all'atto della visita non si è riscontrata l'installazione ed inoltre l'intento per cui è stata costruita la tettoia "H", *"verrà utilizzata per l'installazione di un impianto con celle frigorifere direttamente destinato all'utilizzo dei prodotti commercializzati dalla ditta*



*committente*" ad oggi non è stato raggiunto.

I lavori, così come emerso dal sopralluogo effettuato e dalle fatture sembrerebbero terminati, ma nessuna comunicazione è stata rinvenuta al Comune.

1.4.6. CONSIDERAZIONI DI SINTESI IN RIFERIMENTO ALLE CRITICITA' E ALLA SITUAZIONE DI FATTO RICONTRATA

Dalle varie considerazioni effettuate nei paragrafi precedenti, dall'esame della documentazione consegnata e reperita dallo scrivente si evidenzia quanto segue:

- Non è mai stato rilasciato il nullaosta sismico da parte dell'Ufficio del Genio Civile di Messina;
- le strutture ad oggi non assolvono al compito per cui sono state realizzate ( infatti non risultano installati né pannelli fotovoltaici né il previsto impianto di celle frigorifere) ;
- qualora acquisite da altra società le strutture andranno smontate ed eventualmente riadattate;
- le tettoie sono in sufficiente stato di manutenzione.



## **2. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO 5 AGGIORNATA ALL'ANNO 2022**

### **2.1. PREMESSA**

In tale relazione si procede alla stima delle tettoie da smontare e considerate come bene mobile un adeguato prezzo di vendita. Lo scopo della stima è quello di stabilire per le strutture in acciaio da smontare, complete di copertura, un adeguato prezzo di vendita. A tal fine, prendendo come base della stima l'elemento certo che è costituito dalla fattura dei lavori (n. 07 del 31.08.2010) (cfr. All. 2 in calce) si decurterà il costo dello smontaggio, applicando gli adeguati coefficienti correttivi.

### **2.2. CRITERIO DI STIMA**

#### **2.2.1. 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.

#### **2.2.2. 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.

Nel caso in esame la stima viene effettuata considerando il costo di riacquisto che consiste nel costo occorrente per riacquistare lo stesso bene tendo conto degli opportuni



correttivi.

Per tener conto di tutti quelli che sono gli svantaggi dell'acquisto di un'attrezzatura usata e per considerare le opere in fondazione eseguite per l'ancoraggio al suolo della struttura. si considera già un deprezzamento del 50%.

L'importo della fattura di acquisto ammonta per la realizzazione di 2 strutture metalliche è pari ad € 240.000,00.

Per cui si ottiene per le strutture, comprensive di copertura, montate:

- Valore decurtato del 60% = € 96.000,00.

Calcolo del costo dello smontaggio

• Costo per smontaggio = € 33.600,00 (considerando un'aliquota di circa 35% del valore della struttura );

E' fondamentale che lo smontaggio avvenga da parte dell'acquirente in modo che lo stesso sia responsabile in toto di eventuali possibili danneggiamenti che potrebbero subire le scaffalature stesse durante tale fase di smontaggio.

Decurtando il costo dello smontaggio (€ 33.600,00) si ottiene:

- |  |                     |
|--|---------------------|
| ○ Valore delle strutture delle tettoie = | € 96.000,00.        |
| ○ A detrarre Costo di smontaggio =       | <u>€ 33.600,00.</u> |
| Si ha                                    | € 46.000,00         |

Per cui il valore della struttura, considerando già i costi per lo smontaggio, è pari a € 46.000,00.

Ovviamente potrebbe essere considerato un possibile range di possibile valore di mercato quello compreso fra il valore di €44.000,00 minimo e € 48.000,00 massimo.



### 3. CONCLUSIONI

Nella presente relazione si è proceduto alla stima di due tettoie tecnologiche con struttura portante in acciaio sita in località Capri Leone frazione Rocca c.da Gonia attualmente utilizzate come deposito da più società. La tamponatura perimetrale è in gran parte coincidente con quelle dei capannoni adiacenti tranne alcune parti dove risulta del tutto assente o sostituita da scaffalature.

Le due tettoie, insistono sulla particella n. 535 del foglio 3 del Comune di Capri Leone, intestata ad altri proprietari, che in caso di vendita dovranno essere necessariamente smontate, hanno entrambe una forma rettangolare ed occupano una superficie di circa 1.258,00 mq.

Considerando le diverse criticità emerse, utilizzando il criterio di stima sintetico basato sul costo di riacquisto, e analizzando le fatture di acquisto si è giunti al più probabile valore di mercato del Lotto 05 che a parere dello scrivente è pari a **€ 46.000,00 diconsi euro quarantaseimila.**

Messina li 11.04.2022

IL CTU  
ing. Giovanna Baratta



**TRIBUNALE DI MESSINA**

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

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

**PROF. ex art.124 c. 3, L.F.**  
**DOTT. DOMENICO NARDI**

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

**STIMA - LOTTO 6 BENE MOBILE**  
**TENDOSTRUTTURA SITO IN**  
**CAPRI LEONE (ME)**  
**FRAZIONE ROCCA- C/DA GONIA**



## INDICE

<b>1. LOTTO 6 - BENE MOBILE TENDOSTRUTTURA FRAZIONE ROCCA – C/DA GONIA – CAPRI LEONE (ME)</b> .....	<b>3</b>
1.1. PREMESSA .....	3
1.2. BENE IMMOBILE 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 .....	6
1.3.3 SINTESI DI PERIZIA DI STIMA DELLA SCRIVENTE ING. GIOVANNA BARATTA AL 2018 .....	6
1.4. DESCRIZIONE DEL BENE DEL LOTTO 6 .....	7
1.4.1. IDENTIFICAZIONE CATASTALE .....	8
1.4.2. DESTINAZIONE URBANISTICA .....	9
1.4.3. STATO DI POSSESSO .....	11
1.4.4. PRATICHE EDILIZIE.....	11
1.4.5. CONFORMITA' URBANISTICA – CATASTALE .....	12
1.4.6. CONSIDERAZIONI DI SINTESI IN RIFERIMENTO ALLE CRITICITA' E ALLA SITUAZIONE DI FATTO RICONTRATA .....	12
<b>2. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO 6 AGGIORNATA ALL'ANNO 2022</b> .....	<b>13</b>
2.1. PREMESSA.....	13
2.2. CRITERIO DI STIMA .....	13
2.2.1. ASPETTI ECONOMICI E PROCEDIMENTI ESTIMATIVI - GENERALITA'.....	13
2.2.2. LA METODOLOGIA VALUTATIVA ADOTTATA.....	13
<b>3. CONCLUSIONI</b> .....	<b>15</b>
<b>ALL. 1 - NOMINA ING. G. BARATTA</b> .....	<b>16</b>
<b>ALL. 2 - ELENCO ALLEGATI</b> .....	<b>17</b>
<b>ALL. 2 - ELENCO ALLEGATI</b> .....	<b>19</b>



## 1. LOTTO 6 - BENE MOBILE TENDOSTRUTTURA FRAZIONE ROCCA – C/DA GONIA – CAPRI LEONE (ME)

### 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] 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. BENE IMMOBILE 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 del bene mobile sito in Capri Leone, frazione Rocca c/da Gonia, consistente nella tendostruttura e sarà indicato come Lotto n.6.

I sopralluoghi si sono effettuati il 20 febbraio 2016 e il 26 maggio 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. La sottoscritta è ritornata sui luoghi per un ulteriore visione dei luoghi il 24.01.2018. Infine per poter aggiornare la stima al 2022, la scrivente ha effettuato un altro sopralluogo il 18.03.2022.



### 1.3. SINTESI DELLE PRECEDENTI PERIZIE DI STIMA

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

Il bene oggetto di stima, consistente in una tendo struttura, si trova in Capri Leone, frazione Rocca c/da Gonia, ed è stato stimato dall'Arch. Rosario Armao, iscritto all'Albo degli Architetti della provincia di Messina al n.1308, nel proprio elaborato denominato "all.12 PERIZIA Stima [REDACTED] tendo struttura" ed allegato alla proposta di concordato.

Comunque si riportano i dati più importanti:

#### CARATTERISTICHE DESCRITTIVE:

- ✓ *La Tendo-struttura è posizionata su porzione di terreno individuata al catasto con il foglio di mappa n. 3 part. 450. Ha una forma rettangolare (mt 50,00 x mt 20,00 ed ha una superficie di mq 1.000,00 con struttura portante in profilati di alluminio e tiranti in acciaio con la copertura e le pareti in materiale plastico impermeabile (tendo – struttura), il tutto è montato su piastre in acciaio infisse al suolo.*

#### 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. ....La valutazione tiene conto solo della struttura in alluminio- acciaio e tenda, mentre le eventuali operazioni di smontaggio per il trasferimento in altri siti vengono espresse a titolo esemplificativo per essere detratte dal valore finale.*

*Inoltre ai fini della valutazione occorre evidenziare che la struttura è in cattivo stato di manutenzione in quanto il telo è danneggiato in molti punti per cui bisogna decurtare la somma di € 9.000.00. L'importo delle fatture di acquisto dall'azienda fornitrice identificate con il n. 227 del 02/08/2010 e n. 311 del 18/11/2010 per un importo a nuovo della sola fornitura di € 61.200.00, escluso il montaggio.*

*Pertanto secondo le precedenti considerazioni si raggiunge il valore di stima della tendo*



struttura allo stato attuale quantificabile in €/mq 36.00.

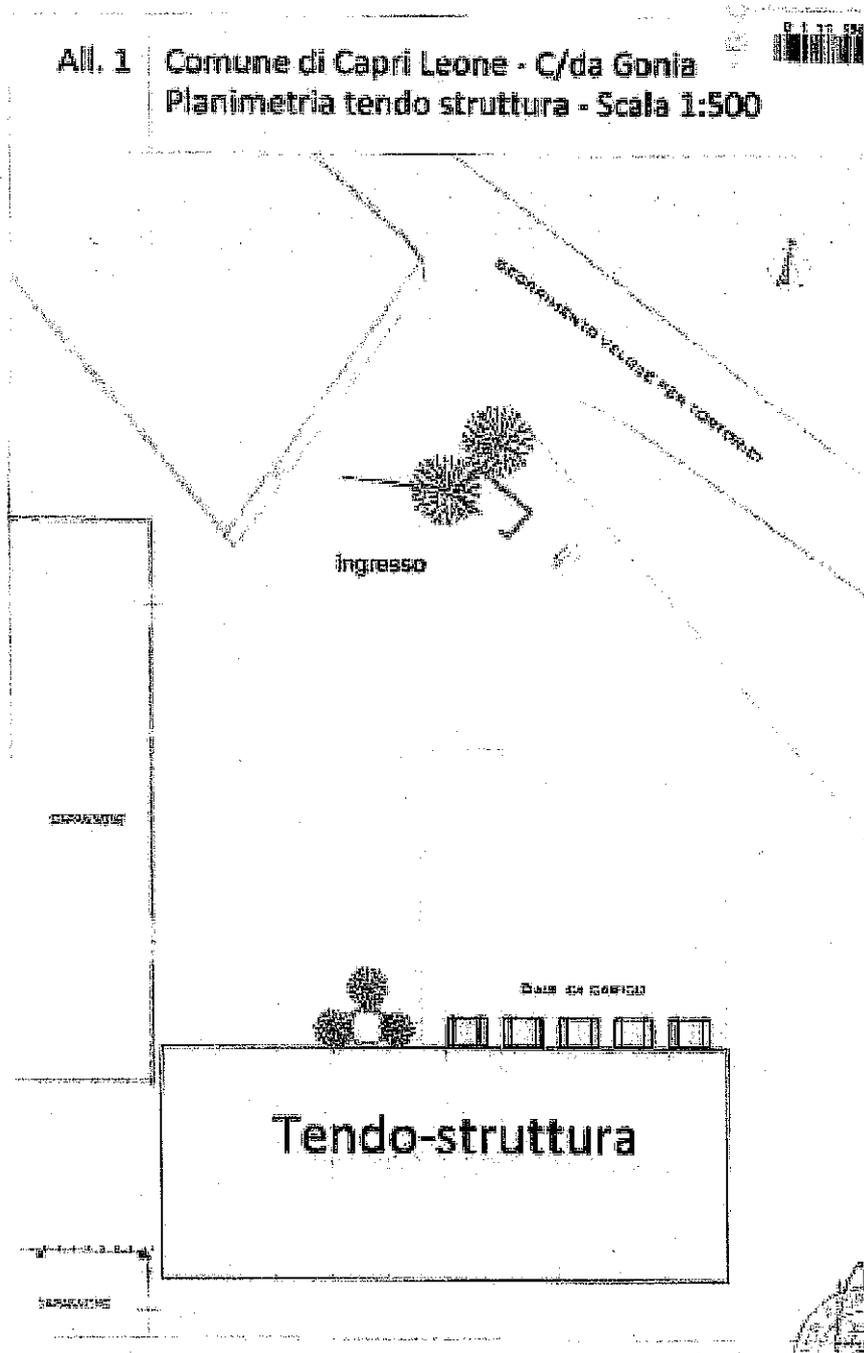


Figura 1 – Dislocazione della tendo – struttura (Lotto – 04).



### 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 04 e così riporta:

*“Il lotto numero 04 è costituito da una tendo struttura ubicata nel comune di Caprileone (Me) e precisamente nella frazione Rocca c.da Gonia su un terreno di proprietà di altra società La struttura, che in caso di vendita dovrà essere necessariamente smontata, ha una forma rettangolare ed occupa una superficie di circa 1.000,00 mq.*

*La struttura portante è costituita da profilati di alluminio e tiranti in acciaio completata sia in copertura che lungo il perimetro da materiale plastico impermeabile (tendo – struttura), il tutto è montato su piastre in acciaio infisse al suolo. La struttura versa in discreto stato di manutenzione in quanto il telo è danneggiato in alcuni punti. La tendo-struttura è posizionata su porzione di terreno individuata al catasto dei terreni nel modo seguente: intestato a [REDACTED] con sede in Caprileone:*

*• foglio 3 mappale 450, qualità agrumeto – classe 1, superficie (m2) 60 (are) 72 (ca), reddito dominicale € 349,66, reddito agrario € 139,55.”*

*Considerando le diverse criticità emerse, utilizzando il criterio di stima sintetico comparativo, e analizzando le fatture di acquisto si è giunti al più probabile valore di mercato del Lotto 04 che a parere dello scrivente è pari a € 31.500,00*

### 1.3.3 SINTESI DI PERIZIA DI STIMA DELLA SCRIVENTE ING. GIOVANNA BARATTA AL 2018.

Nella presente relazione si è proceduto alla stima (ero anno 2018) di una tendostruttura sita in località Caprileone frazione Rocca c.da Gonia attualmente utilizzata come deposito da più società e come baia di carico per gli automezzi.

Considerando le diverse criticità emerse, utilizzando il criterio di stima sintetico comparativo, e analizzando le fatture di acquisto si è giunti al più probabile valore di mercato del Lotto 6 che è pari a **€ 26.700,00 (Diconsi euro ventiseimilasettecento).**



#### 1.4. DESCRIZIONE DEL BENE DEL LOTTO 6

Il lotto numero 04 è costituito da una tendo struttura ubicata nel comune di Capri Leone (Me) e precisamente nella frazione Rocca c.da Gonia su un terreno di proprietà di altra società.

Si rinvia alla mappa catastale (All. DC.3), agli elaborati grafici (All. DC.3 e DC.6) e alla relazione fotografica (All. DF.1) per verificare il sito e la dislocazione della struttura amovibile.

Allo stato attuale si presenta come un capannone in struttura precaria di acciaio rivestito da teli, le dimensioni risultano essere di circa metri 20 per metri 50. Dalle fatture, allegate in calce (All. 2,) risulta che la tendo struttura, così come oggi è composta, è formata dall'unione di due singole strutture delle dimensioni, l'una di metri 20



per metri 20 e l'altra di metri 20 per metri 30. Dalle stesse fatture risulta che la struttura è stata successivamente trasformata per innalzare la quota di gronda da metri 3 a metri 4. Si specifica inoltre che sia le strutture che i materiali usati per la modifica riportano in fattura la dicitura "usato".



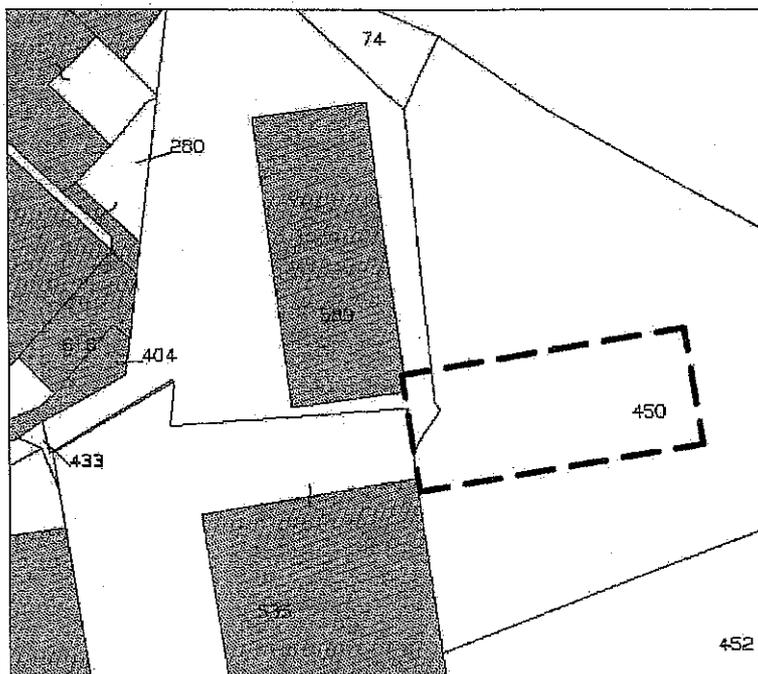


#### 1.4.1. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Tale bene mobile ricade nel foglio 3 particella 450 del comune di Capri Leone, qualità agrumeto – classe 1, superficie di mq. 6072, reddito dominicale € 349,66, reddito agrario € 139,55.

Confini :la particella 450 confina con le particelle 74, 589, 535, 452.

La struttura oggetto di stima ricade per la quasi totalità della sua superficie sulla particella n.ro 450 e per una piccolissima parte su porzione della particella n.ro 589 intestata in catasto alla società [REDACTED]



1.4.2. DESTINAZIONE URBANISTICA

La tendostruttura oggetto di stima ricade in zona D1.

**PIANO REGOLATORE GENERALE  
CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA  
IL RESPONSABILE DELL'AREA TECNICA**

**Vista** l'istanza Prot. n° 289 del 09/01/2018 prodotta dall'ing. Giovanna Baratta, con studio tecnico in via Consolare Pompea n. 1 in Messina, nella qualità di C.T.U. incaricato dal G.D. del Tribunale di Messina, Proc. N. 6/2014 R.G.F. ;

**Vista** la nota dell'Ass.to del Territorio ed Ambiente – Dipartimento dell'Urbanistica n. 5704 del 30.03.2017 – Servizio 3 U. O. 3.1, acquisita agli atti del Comune in data 05/04/2017 prot. n° 3992, con la quale è stato notificato il Decreto Dirigenziale n. 29 del 07/03/2017 di approvazione del PRG di questo Comune, già adottato con Delibera del Consiglio Comunale n° 02 del 09.03.2013, unitamente al Regolamento Edilizio e norme tecniche di attuazione;

**Visto** l'art. 35 del DPR n. 380/ 2001;

**Visto** il relativo al catasto dei terreni percorsi dal fuoco, predisposto da questo Ente, ai sensi dell'articolo 10, comma 2 della legge n° 353/2000;

**ATTESTA CHE NEL P.R.G.**

approvato con D.D. n. 29 del 07/03/2017, **le particelle nn. 589-286-287-39-433-535 e 450 del foglio di mappa n° 3, ricadono in zona "D", mentre la particella n. 274 del foglio di mappa n° 3 ricade in strada** così come previsto nelle tavole allegate alla nota dell'Ass.to Reg.le Territorio ed Ambiente del 30/03/2017 prot. n° 5704 Dipartimento dell'Urbanistica – Servizio 3 U.O.3.1, con le prescrizioni che si allegano in fotocopia.

Il presente certificato viene rilasciato ai soli fini dell'ex art. 18 della L. 28.02.85 n° 47,oggi 136 del D.P.R. n. 380 del ...2001, pertanto restano salvi ulteriori altri vincoli.

Il presente certificato si rilascia su richiesta dell'ing. Giovanna Baratta su carta libera per gli usi consentiti dalla Legge.

Si riporta di seguito l'art. 23 in riferimento alle zone "D1" . **Insedimenti artigianali, commerciali e industriali esistenti e di completamento:**

**Definizione:** Comprendono le parti del territorio già destinate ad commerciali ed industriali nel PRG approvato con D.A. n. 99/DRU DELL'08.03.2001 già pressoché totalmente edificate integrate da ulteriori modeste porzioni di aree di progetto aventi una prevalente funzione di completamento rispetto alle aree originarie.

**Destinazione di zona:** Costruzioni, ampliamenti e installazioni di manufatti commerciali, industriali e per l'artigianato.

**Strumenti di attuazione:** singola concessione edilizia per le aree inferiori a 3.000,00 mq.

Per le aree con superficie continua superiore a 3.000,00 mq, anche di proprietà



diverse il rilascio della concessione edilizia è subordinato ad un preventivo Piano Urbanistico Esecutivo (Piano di Lottizzazione).

*Indici di zona:*

- a) area minima di intervento: mq. 3.000,00;
- b) lotto minimo di edificazione: mq. 1.000 ;
- c) superficie coperta massima: 50% della superficie fondiaria;
- d) altezza massima consentita: m. 8,00, con esclusione dei volumi tecnici e degli impianti tecnologici che non hanno limitazioni in altezza, salvo le limitazioni imposte dalle leggi antisismiche vigenti;
- e) numero max piani fuori terra: n. 1;
- f) distanza tra fabbricati: m. 10,00 per pareti finestrate;
- g) distanza dal ciglio stradale: come da D.M. 2/4/1968 n. 1444;
- h) distanza dai confini: m. 5,00;
- i) parcheggi interni a lotto edificabile: superficie minima 1 posto auto ogni 50,00 mq di pavimento praticabile e comunque mai meno di 5 posti auto per ogni unità produttiva.

*Prescrizioni particolari:* Nella esecuzione dei Piani di Lottizzazione, le aree da destinare a verde e parcheggi dovranno avere una superficie (non comprensiva delle sedi stradali) pari al 10% della superficie totale dell'area dell'intervento. L'Amministrazione Comunale si riserva di definire standard di accettabilità relativi agli scarichi solidi, liquidi ed aerei, ad integrazione delle vigenti leggi che regolano la materia.



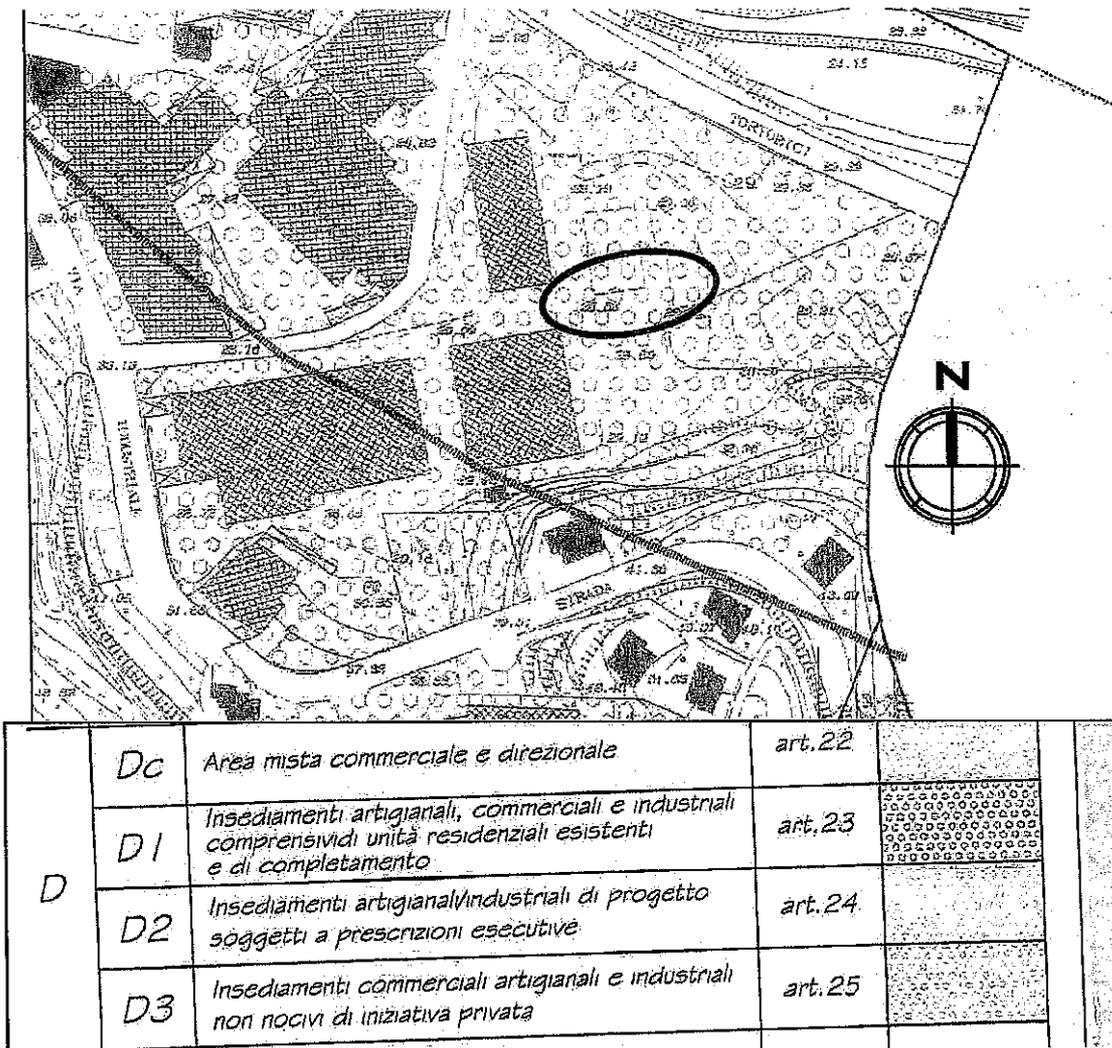


Figura – Estratto del PRG con individuazione zona Tendostruttura

1.4.3. STATO DI POSSESSO

Al momento dei sopralluoghi e la tendostruttura risulta essere utilizzata in parte dalla società Irritec e in parte da altra società, inoltre serve come punto di carico per automezzi.

1.4.4. PRATICHE EDILIZIE

Non risulta agli atti nessun progetto, né architettonico né strutturale.



1.4.5. CONFORMITA' URBANISTICA – CATASTALE

Dai dati in possesso risulta che era necessario richiedere il Nullaosta presso il competente Ufficio del Genio Civile di Messina e che dagli atti non si è riscontrato nulla in tal senso.

1.4.6. 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:

Una volta acquistata da altra società, la struttura andrà smontata e rimontata in altro luogo con gli opportuni aggiustamenti con preventivi calcoli strutturali assolutamente necessari e propedeutici all'eventuale rimontaggio. Infatti la struttura va adeguatamente calcolata in funzione dell'uso a cui deve assolvere.

- Non si è ritrovato il manuale d'uso e manutenzione
- mancano il certificato di omologazione dei materiali ai fini della prevenzione incendi, il certificato di prova,
- la dichiarazione del costruttore delle coperture mobili che il materiale usato per la loro costruzione corrisponde a quello di cui alla dichiarazione di conformità ed omologazione e la dichiarazione di corretto montaggio



## 2. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO 6 AGGIORNATA ALL'ANNO 2022

### 2.1. PREMessa

In tale relazione si procede alla stima della tettoia "tendo-struttura da smontare e considerata come bene mobile un adeguato prezzo di vendita."

### 2.2. CRITERIO DI STIMA

#### 2.2.1. 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 che in tal caso si adotta il metodo sintetico comparativo.

#### 2.2.2. 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.

Nel caso in esame la stima viene effettuata considerando il costo di riacquisto che consiste nel costo occorrente per riacquistare lo stesso bene tendo conto degli opportuni correttivi che tengano conto della vetustà e del fatto che il passare del tempo ne rende obsoleta e superata sia la funzionalità ma ancor più la tecnologia.



Per tener conto di tutti quelli che sono gli svantaggi dell'acquisto di un'attrezzatura usata come la mancanza della garanzia del costruttore e la prima messa in servizio con gli eventuali collaudi e *performance test* in presenza dei tecnici della casa costruttrice, o ancora la possibilità di richiedere una tendostruttura che risponda nel miglior modo possibile alle necessità dell'acquirente si considera già un deprezzamento del 50% alla data del 2022, indipendentemente dalla tipologia dell'impianto considerato.

L'importo delle fatture di acquisto, identificate con il n. 227 del 02/08/2010 e n. 311 del 18/11/2010 (cfr. All\_4), è pari per la sola fornitura ad € 61.200,00 (pari alla somma di € 55.000+€ 6.200), escluso il montaggio.

Per cui si ottiene:

- Valore decurtato del 50% = 30.600,00.

A questo punto si considera il costo per smontaggio pari a € 11.000,00 e si ha:

€ 30.600,00-€ 11.000,00=€ 19.600,00.

Il più probabile valore di mercato della tendostruttura è pari a **€ 19.600. (Dicansi euro diciannovemilaseicento).**

Ovviamente potrebbe essere considerato un possibile range di possibile valore di mercato quello compreso fra il valore di €18.700,00 minimo e € 20.500,00 massimo.

E' fondamentale che lo smontaggio avvenga da parte dell'acquirente in modo che lo stesso sia responsabile in toto di eventuali possibili danneggiamenti che potrebbero subire le scaffalature stesse durante tale fase di smontaggio.

Il valore di stima tiene conto anche delle spese per trasporto nel luogo ove deciderà di rimontare le scaffalature il nuovo acquirente. Tale onere è implicitamente compreso nel deprezzamento dello stesso.



### 3. CONCLUSIONI

Nella presente relazione si è proceduto alla stima di una tendostruttura sita in località Caprileone frazione Rocca c.da Gonia attualmente utilizzata come deposito da più società e come baia di carico per gli automezzi.

La struttura, che in caso di vendita dovrà essere necessariamente smontata, ha una forma rettangolare ed occupa una superficie di circa 1.000,00 mq.

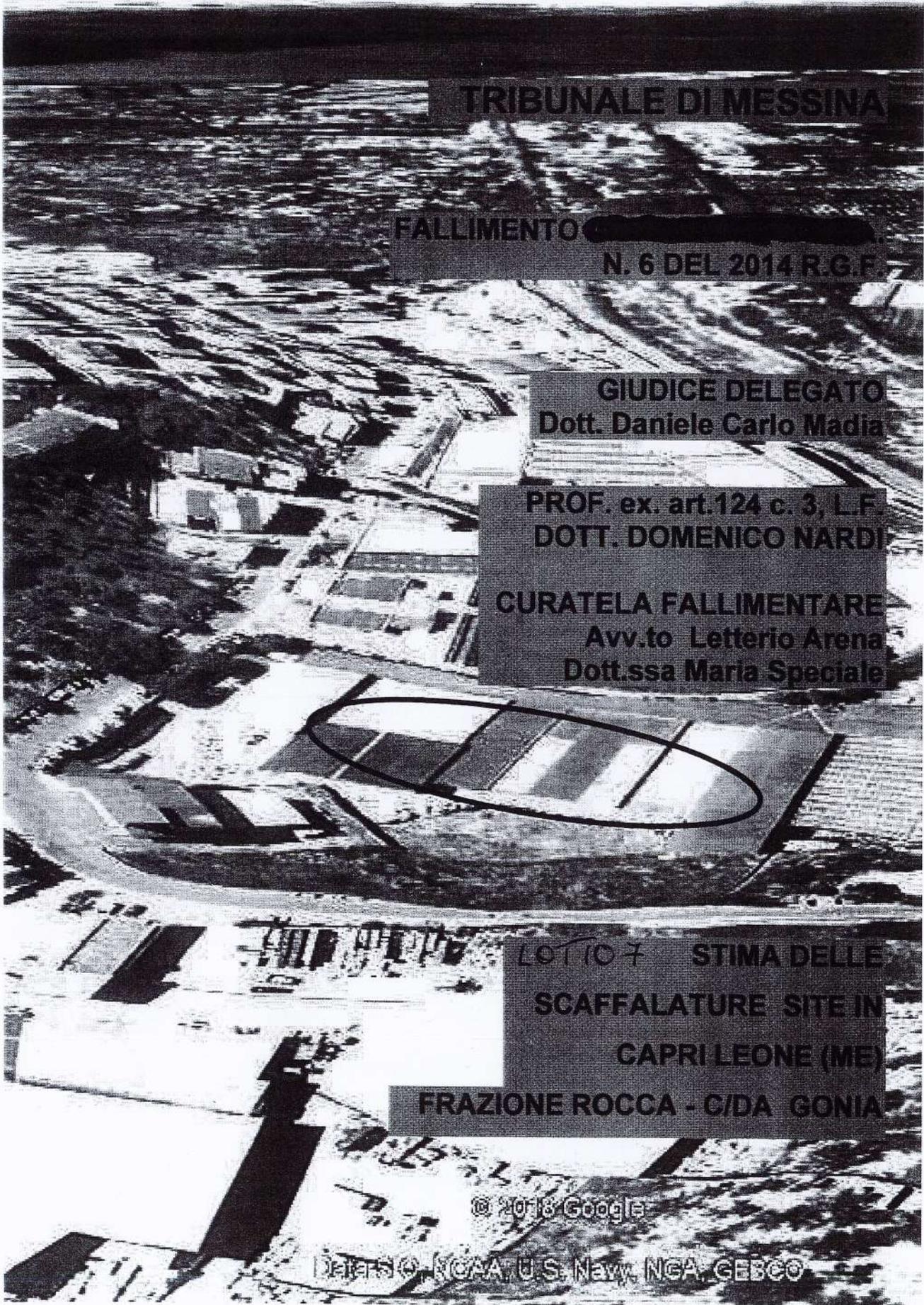
Considerando le diverse criticità emerse, utilizzando il criterio di stima sintetico comparativo, e analizzando le fatture di acquisto si è giunti al più probabile valore di mercato del Lotto 6 che è pari a **€ 19.600,00 (Diconsi euro diciannovemilaseicento)**.

Messina li 11.04.2022

IL CTU

ing. Giovanna Baratta





**TRIBUNALE DI MESSINA**

**FALLIMENTO [REDACTED]**

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

**GIUDICE DELEGATO  
Dott. Daniele Carlo Madia**

**PROF. ex. art.124 c. 3, L.F.  
DOTT. DOMENICO NARDI**

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

**LOTTO 7 STIMA DELLE  
SCAFFALATURE SITE IN  
CAPRI LEONE (ME)  
FRAZIONE ROCCA - C/DA GONIA**

© 2013 Google

DATA © NOAA, U.S. Navy, NGA, GEBCO

## INDICE

<b>1. LOTTO 3 - BENI MOBILI E IMMOBILI FRAZ. ROCCA – C/DA GONIA – CAPRI LEONE (ME) .....</b>	<b>3</b>
1.1. PREMESSA .....	3
1.2. RICHIESTA INTEGRAZIONE STIMA SCAFFALATURE .....	3
1.3. BENI DA STIMARE .....	4
<b>2. VALUTAZIONE DELLA SCAFFALATURA .....</b>	<b>6</b>
2.1. SCAFFALATURA DA STIMARE .....	6
2.2. LOTTO 5 – TETTOIA H – PLANIMETRIA E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA CON CONI OTTICI 8	
2.1. ELENCO DETTAGLIATO DELLE SCAFFALATURE PRESENTI NEL LOTTO 5 TETTOIA H .....	9
2.2. LOTTO 5 – TETTOIA G – PLANIMETRIA E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA CON COTI OTTICI 10	
2.3. ELENCO DETTAGLIATO DELLE SCAFFALATURE PRESENTI NEL LOTTO 5 TETTOIA G .....	11
2.4. TETTOIA ALTRA DITTA – PLANIMETRIA E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA CON COTI OTTICI 12	
2.5. ELENCO DETTAGLIATO DELLE SCAFFALATURE PRESENTI NELLA TETTOIA ALTRA DITTA 13	
2.6. MAGAZZINO B – PLANIMETRIA E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA CON COTI OTTICI ...	14
2.7. ELENCO DETTAGLIATO DELLE SCAFFALATURE PRESENTI NEL MAGAZZINO B .....	15
2.8. TETTOIA E – PLANIMETRIA E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA CON COTI OTTICI .....	16
2.9. ELENCO DETTAGLIATO DELLE SCAFFALATURE PRESENTI NELLA TETTOIA E .....	17
2.10. MAGAZZINO A – VANO GRANDE - PLANIMETRIA E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA CON COTI OTTICI .....	18
2.11. ELENCO DETTAGLIATO DELLE SCAFFALATURE PRESENTI NEL MAGAZZINO A – VANO GRANDE .....	19
2.13. MAGAZZINO A – VANO PICCOLO - PLANIMETRIA E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA CON COTI OTTICI .....	20
2.14. ELENCO DETTAGLIATO DELLE SCAFFALATURE PRESENTI NEL MAGAZZINO A – VANO PICCOLO .....	21
2.15. RIEPILOGO DI TUTTE LE SCAFFALATURE PRESENTI SUDDIVISE PER UBICAZIONE .....	22
2.16. PREVENTIVI RICHIESTI .....	23
2.16.1. PREVENTIVO RICHIESTO AL 2023 .....	23
2.16.2. PREVENTIVO RICHIESTO AL 2008 .....	23
2.17. CRITERIO DI STIMA .....	24
2.17.1. ASPETTI ECONOMICI E PROCEDIMENTI ESTIMATIVI - GENERALITÀ .....	24
2.17.2. LA METODOLOGIA VALUTATIVA ADOTTATA .....	24
2.17.2.1. PRIMA METODOLOGIA VALUTATIVA ADOTTATA .....	24
2.17.2.2. SECONDA METODOLOGIA VALUTATIVA ADOTTATA .....	26
<b>3. CONCLUSIONI .....</b>	<b>27</b>



## **1. LOTTO 3 - BENI MOBILI E IMMOBILI FRAZ. ROCCA – C/DA GONIA – CAPRI LEONE (ME)**

### **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. A seguito di tale incarico nel 2018 è stata regolarmente effettuata la stima inerente i beni del fallimento.

Successivamente, il dottor Domenico Nardi, nella qualità di professionista ex art. 124 comma 3 L.F. del fallimento in epigrafe, in data 3.02.2022 ha dato incarico alla scrivente ing. Giovanna Baratta di aggiornare gli originari valori a quelli odierni, in base all'attuale stato dei luoghi. Anche tale aggiornamento è stato regolarmente effettuato dalla scrivente.

### **1.2. RICHIESTA INTEGRAZIONE STIMA SCAFFALATURE**

Premesso che con istanza del 3/1/2022 la società Irritec spa ha chiesto la designazione di un professionista, in possesso dei requisiti di legge, per la predisposizione della relazione giurata di cui all'art. 124 L.F., al fine di valutare la possibilità di proposta di concordato. - Il Giudice Delegato al fallimento. con provvedimento 5/1/2022 ha richiesto ai curatori (Studio legale Arena e dott.ssa Maria Spciale il deposito di relazione con la specificazione dell'attivo fallimentare ancora da liquidare, i quali hanno depositato la relazione richiesta. Il Giudice con provvedimento 25/1/2022 ha nominato il dott. Domenico Nardi al fine di predisporre e depositare ai sensi dell'art. 124 comma 3 L.F. la relazione giurata riguardante il valore di mercato attribuibile ai beni ed ai diritti acquisiti alla massa fallimentare, il quale si è avvalso della stima aggiornata dell'ing. Giovanna Baratta.- Il 26/4/2022 è stata depositata dal dott. Nardi la relazione di consulenza tecnica ed il 21/5/2022 anche la relazione integrativa per rispondere ad alcuni rilievi da parte di [REDACTED]



A seguito di un controllo degli adempimenti della vendita, eseguita dall'Istituto Vendite Giudiziarie, delle attrezzature dei supermercati del Fall. [REDACTED], è emerso che non aveva fatto parte di tale vendita la scaffalatura, facente parte dell'attivo del fallimento, allocata in due immobili detenuti in locazione da Irritec spa e che, pertanto, non è stata inserita nella relazione riguardante l'attivo ancora da liquidare, per cui non è stata relazionata dal dott. Nardi. Poiché tale scaffalatura fa parte dell'attivo ancora da liquidare, ed Irritec spa non ha ancora deciso in ordine alla proposta di concordato, è necessario procedere alla integrazione della relazione giurata riguardo il valore di mercato di tale scaffalatura.

Per tale motivo è stata disposta l'integrazione da parte del dott. Domenico Nardi della relazione giurata ex art. 124 comma 3 L.F. con l'inserimento della scaffalatura in oggetto, allocata in parte nell'immobile in Rocca di Caprileone detenuto da Irritec spa in virtù del contratto stipulato con la curatela Fall. [REDACTED] il [REDACTED] ed in parte nel contiguo immobile detenuto da [REDACTED] in virtù del contratto di locazione stipulato con [REDACTED] il [REDACTED] disponendo altresì che lo stesso potrà avvalersi, anche per tale scaffalatura, dell'ing. Giovanna Baratta ai fini della stima aggiornata.

Il dottor Domenico Nardi, prontamente mi ha informata di tale stima delle scaffalature di cui sopra.

### 1.3. BENI DA STIMARE

Nella presente relazione si effettuerà la stima della scaffalatura, allocata in parte nell'immobile in Rocca di Caprileone detenuto da Irritec spa in virtù del contratto stipulato con la curatela Fall. [REDACTED] il [REDACTED] ed in parte nel contiguo immobile detenuto da Irritec spa in virtù del contratto di locazione stipulato con [REDACTED] il [REDACTED].

La scrivente ha effettuato sopralluogo in data 14.03.2023. Erano presenti il *Responsible for Coordinating Shipments* Fulvio Miracola, l'Architetto Prete e il signor Giuffrè. Alla presenza di tutti è stato effettuato un rilievo con relativo conteggio delle scaffalature oggetto di valutazione e scattate fotografie. Le scaffalature esaminate sono di tre tipologie in termini di interasse in quanto si sono riscontrate le tipologie di 1,80 ml, 2,70 ml (in maggioranza) e di 3,60 ml.

Tali scaffalature si trovano in tali aree:



- Tettoia H (già stimata nel Lotto 5 come bene mobile);
- Tettoia G (già stimata nel Lotto 5 come bene mobile);
- Tettoia altra Ditta (non facente parte della precedente stima);
- Magazzino B (già stimato nel Lotto 3 come bene immobile);
- Tettoia E (già stimato nel Lotto 3 come bene immobile);
- Magazzino A (già stimato nel Lotto 3 come bene immobile).



## 2. VALUTAZIONE DELLA SCAFFALATURA

### 2.1. SCAFFALATURA DA STIMARE

Nella presente relazione si effettuerà la stima della scaffalatura, allocata in parte nell'immobile in Rocca di Caprileone detenuto da Irritec spa in virtù del contratto stipulato con la curatela Fall. [REDACTED] il [REDACTED] ed in parte nel contiguo immobile detenuto da [REDACTED] in virtù del contratto di locazione stipulato con [REDACTED] il [REDACTED].

La scrivente ha effettuato sopralluogo in data 14.03.2023. Erano presenti il *Responsible for Coordinating Shipments* Fulvio Miracola, l'Architetto Prete e il signor Giuffrè. Alla presenza di tutti è stato effettuato un rilievo con relativo conteggio delle scaffalature oggetto di valutazione ed scattate fotografie. Le scaffalature esaminate sono di tre tipologie in termini di interasse in quanto si sono riscontrate le tipologie di 1,80 ml, 2,70 ml (in maggioranza) e di 3,60 ml.

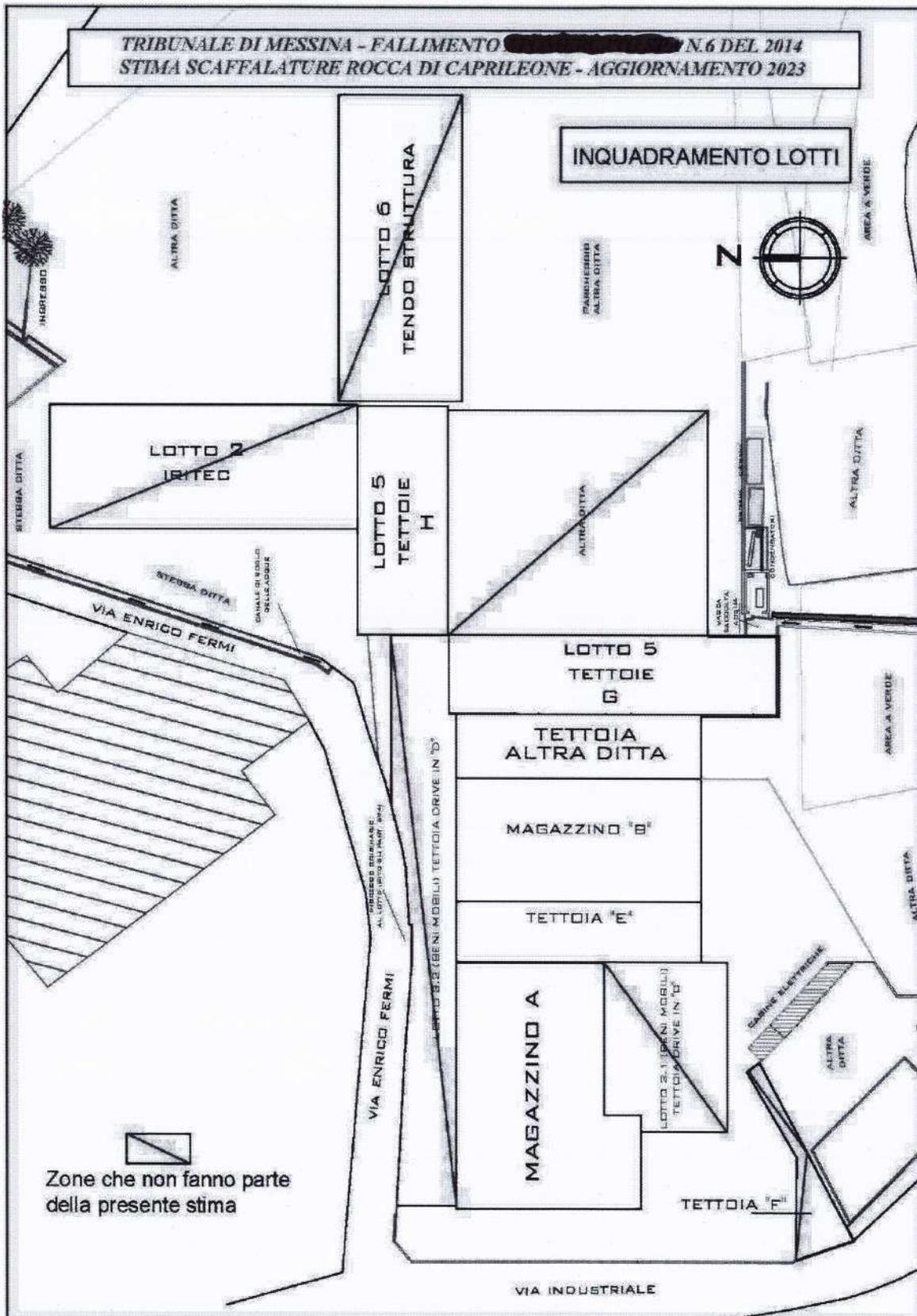
Tali scaffalature si trovano in tali aree:

- Tettoia H (già stimata nel Lotto 5 come bene mobile);
- Tettoia G (già stimata nel Lotto 5 come bene mobile);
- Tettoia altra Ditta (non facente parte della precedente stima);
- Magazzino B (già stimato nel Lotto 3 come bene immobile);
- Tettoia E (già stimato nel Lotto 3 come bene immobile);
- Magazzino A (già stimato nel Lotto 3 come bene immobile).

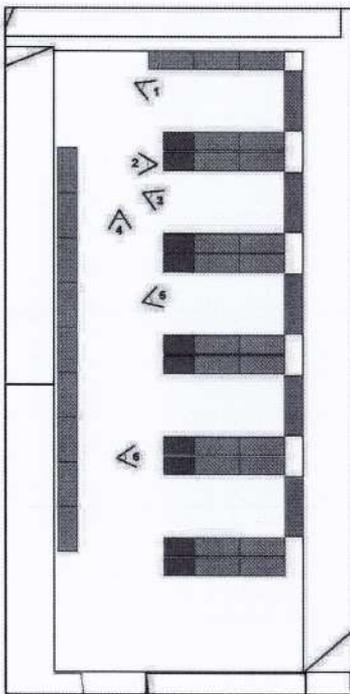
**Tali scaffalature sono utili per il deposito di varie tipologie di carico e in diverse condizioni di utilizzo; sono composte da profili di montanti e traversi giuntati in modo tale da limitare al massimo le sollecitazioni e le spinte di deformazione. Tali profili sono rinforzati da sistema di controventature tramite dei tiranti per stabilizzare ulteriormente la struttura nei confronti delle azioni indotte da forze orizzontali.**

Si riportano successivamente la planimetria dei luoghi visionati e le planimetrie col rilievo delle suddette scaffalature, la loro ubicazione e con l'inserimento dei coni ottici e della documentazione fotografica.





2.2. LOTTO 5 - TETTOIA H - PLANIMETRIA E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA CON CONI OTTICI



LEGENDA



Scaffalatura 2,70 ml



Scaffalatura 1,80 ml



Scaffalatura 3,00 ml

Firmato Da InfoCamera Qualified Electronic Signature CA Emissione Da InfoCamera Qualified Electronic Signature CA Sealat 1 - Firmato Da BARATTA GIOVANNA Emissione Da InfoCamera Qualified Electronic Signature CA Sealat 228642

## 2.1. ELENCO DETTAGLIATO DELLE SCAFFALATURE PRESENTI NEL LOTTO 5 TETTOIA H

A seguito del rilievo effettuato alla presenza dei Tecnici della Irritec la scrivente Ing. Giovanna Baratta coadiuvata dal collaboratore Ing. Alfonso Virciglio ha redatto una tabella riepilogativa di tutte le scaffalature presente differenziandole per lunghezza di interasse.

CORPO	N°	LUNGHEZZA INTERASSE (ml)	SOMMA (ml)	LUNGHEZZA TOTALE DI TUTTE LE SCAFFALATURE (ml)	N. TRAVI	ALTEZZA (ml)	MARCA
LOTTO 5 TETTOIE H	33	2,7	89,1	121,5	132	6,5	MODUL BLOCK
	8	1,8	14,4		32		
	5	3,6	18		20		

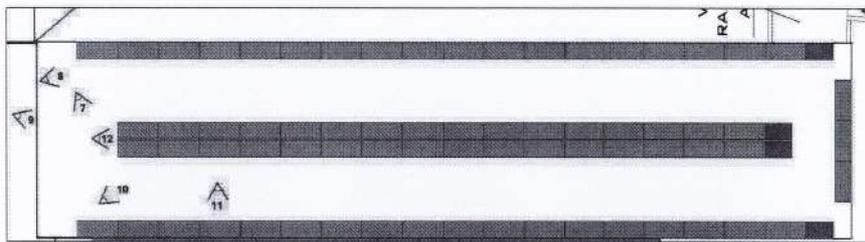
Comunque in tale all'interno della tettoia H si trovano quindi in totale n. 46 moduli

In questa tabella si evidenzia:

- Alla voce CORPO si indica l'ubicazione delle scaffalature;
- Al N° si indica la quantità di scaffalature presenti;
- Alla lunghezza di interasse si sono indicate le tre tipologie e cioè 2,70 ml, 1,80 ml e 3,60 ml;
- Alla voce SOMMA si è indicata la somma in metri lineari delle tre tipologie di scaffalature;
- Si è indicata quindi la somma totale in metri lineari di tutte le scaffalature;
- Il numero di travi presenti per tipologia;
- L'altezza;
- La Marca.

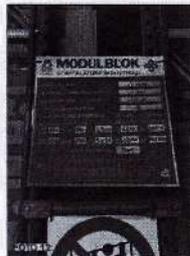


2.2. LOTTO 5 - TETTOIA G - PLANIMETRIA E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA CON COTI OTTICI



LEGENDA

-  Scaffalatura 2,70 ml
-  Scaffalatura 1,80 ml



Firmato Da: InfoCamera Qualified Electronic Signature CA Emesso Da: InfoCamera Qualified Electronic Signature CA Serial#: 1 - Firmato Da: BARATTA GIOVANNA Emesso Da: InfoCamera Qualified Electronic Signature CA Serial#: 228642

### 2.3. ELENCO DETTAGLIATO DELLE SCAFFALATURE PRESENTI NEL LOTTO 5 TETTOIA G

A seguito del rilievo effettuato alla presenza dei Tecnici della Irritec la scrivente Ing. Giovanna Baratta coadiuvata dal collaboratore Ing. Alfonso Virciglio ha redatto una tabella riepilogativa di tutte le scaffalature presente differenziandole per lunghezza di interasse.

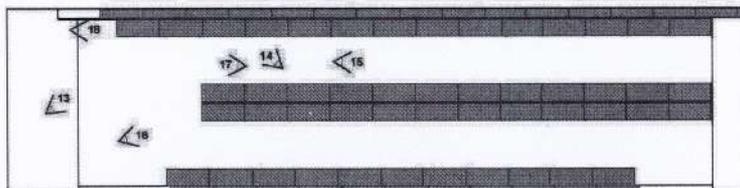
CORPO	N°	LUNGHEZZA INTERASSE (ml)	SOMMA (ml)	LUNGHEZZA TOTALE DI TUTTE LE SCAFFALATURE (ml)	N. TRAVI	ALTEZZA (ml)	MARCA
LOTTO 5 TETTOIE G	70	2,7	189	204,3	560	6,5	MODUL BLOCK
	3	2,7	8,1		18		
	4	1,8	7,2		32		

Comunque in tale all'interno della tettoia G si trovano quindi in totale n. 77 moduli  
In questa tabella si evidenzia:

- Alla voce CORPO si indica l'ubicazione delle scaffalature;
- Al N° si indica la quantità di scaffalature presenti;
- Alla lunghezza di interasse si sono indicate le tre tipologie e cioè 2,70 ml e 1,80 ml;
- Alla voce SOMMA si è indicata la somma in metri lineari delle tre tipologie di scaffalature;
- Si è indicata quindi la somma totale in metri lineari di tutte le scaffalature;
- Il numero di travi presenti per tipologia;
- L'altezza;
- La Marca.

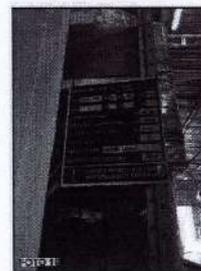


2.4. TETTOIA ALTRA DITTA - PLANIMETRIA E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA CON COTI OTTICI



LEGENDA

 Scaffalatura 2,70 ml



Firma Da: InCedere Qualifier Electronic Signature CA. Emissione Da: InCedere Qualifier Electronic Signature CA. Serial: 226642



## 2.5. ELENCO DETTAGLIATO DELLE SCAFFALATURE PRESENTI NELLA TETTOIA ALTRA DITTA

A seguito del rilievo effettuato alla presenza dei Tecnici della Irritec la scrivente Ing. Giovanna Baratta coadiuvata dal collaboratore Ing. Alfonso Virciglio ha redatto una tabella riepilogativa di tutte le scaffalature presente differenziandole per lunghezza di interasse.

CORPO	N°	LUNGHEZZA INTERASSE (ml)	SOMMA (ml)	LUNGHEZZA TOTALE DI TUTTE LE SCAFFALATURE (ml)	N. TRAVI	ALTEZZA (ml)	MARCA
TETTOIA ALTRA DITTA	49	2,7	132,3	132,3	294	5,3	NUOVA LEONI

Comunque in tale all'interno della tettoia altra ditta si trovano quindi in totale n. 49 moduli  
In questa tabella si evidenzia:

- Alla voce CORPO si indica l'ubicazione delle scaffalature;
- Al N° si indica la quantità di scaffalature presenti;
- Alla lunghezza di interasse si sono indicate le tre tipologie e cioè 2,70 ml;
- Alla voce SOMMA si è indicata la somma in metri lineari delle tre tipologie di scaffalature;
- Si è indicata quindi la somma totale in metri lineari di tutte le scaffalature;
- Il numero di travi presenti per tipologia;
- L'altezza;
- La Marca.

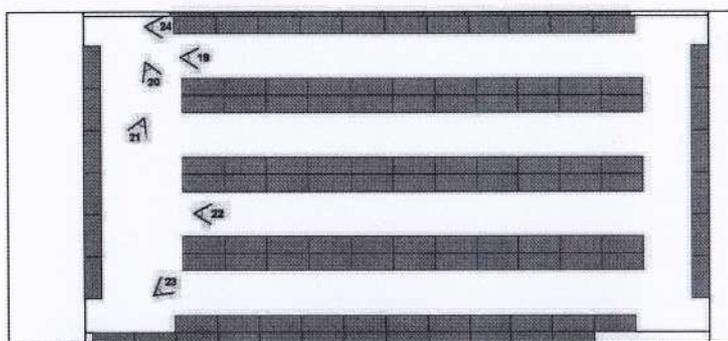


Firmato Da: InfoCamere Qualified Electronic Signature CA Emesso Da: BARATTA GIOVANNA Firmato Da: InfoCamere Qualified Electronic Signature CA Serial#: 1 - Firmato Da: InfoCamere Qualified Electronic Signature CA Serial#: 228c42

2.6. MAGAZZINO B - PLANIMETRIA E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA CON COTI OTTICI

LEGENDA

 Scaffalatura 2,70 mt



## 2.7. ELENCO DETTAGLIATO DELLE SCAFFALATURE PRESENTI NEL MAGAZZINO B

A seguito del rilievo effettuato alla presenza dei Tecnici della Irritec la scrivente Ing. Giovanna Baratta coadiuvata dal collaboratore Ing. Alfonso Virciglio ha redatto una tabella riepilogativa di tutte le scaffalature presente differenziandole per lunghezza di interasse.

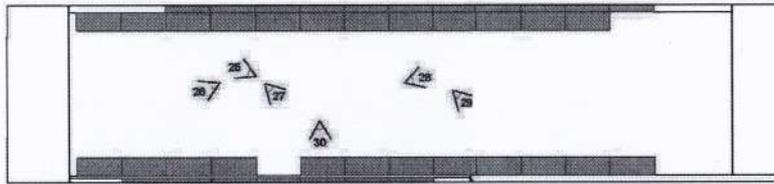
CORPO	N°	LUNGHEZZA INTERASSE (ml)	SOMMA (ml)	LUNGHEZZA TOTALE DI TUTTE LE SCAFFALATURE (ml)	N. TRAVI	ALTEZZA (ml)	MARCA
MAGAZZINO "B"	14	2,7	37,8	270	308	6,5	MODUL BLOCK
	19	2,7	51,3		190		
	66	2,7	178,2		528		
	1	2,7	2,7		4		

Comunque in tale all'interno della tettoia altra ditta si trovano quindi in totale n. 100 moduli  
In questa tabella si evidenzia:

- Alla voce CORPO si indica l'ubicazione delle scaffalature;
- Al N° si indica la quantità di scaffalature presenti;
- Alla lunghezza di interasse si sono indicate le tre tipologie e cioè 2,70 ml;
- Alla voce SOMMA si è indicata la somma in metri lineari delle tre tipologie di scaffalature;
- Si è indicata quindi la somma totale in metri lineari di tutte le scaffalature;
- Il numero di travi presenti per tipologia;
- L'altezza;
- La Marca.



2.8. TETTOIA E - PLANIMETRIA E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA CON COTI OTTICI



LEGENDA

 Scaffalatura 2,70 m



## 2.9. ELENCO DETTAGLIATO DELLE SCAFFALATURE PRESENTI NELLA TETTOIA E

A seguito del rilievo effettuato alla presenza dei Tecnici della [REDACTED] la scrivente Ing. Giovanna Baratta coadiuvata dal collaboratore Ing. Alfonso Virciglio ha redatto una tabella riepilogativa di tutte le scaffalature presente differenziandole per lunghezza di interasse.

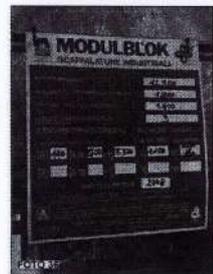
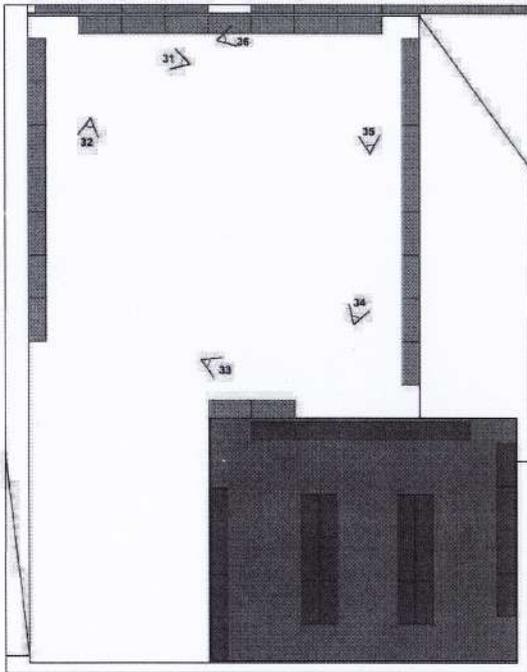
CORPO	N°	LUNGHEZZA INTERASSE (ml)	SOMMA (ml)	LUNGHEZZA TOTALE DI TUTTE LE SCAFFALATURE (ml)	N. TRAVI	ALTEZZA (ml)	MARCA
TETTOIA "E"	4	2,7	10,8	64,8	16	6	NUOVA LEONI
	7	2,7	18,9		28	5,3	
	1	2,7	2,7		2	6	
	1	2,7	2,7		4	5	
	2	2,7	5,4		12	5	
	6	2,7	16,2		24	4,5	ALFA SCAFFALATURE
	3	2,7	8,1		18	4,5	

Comunque in tale all'interno della tettoia altra ditta si trovano quindi in totale n. 24 moduli  
In questa tabella si evidenzia:

- Alla voce CORPO si indica l'ubicazione delle scaffalature;
- Al N° si indica la quantità di scaffalature presenti;
- Alla lunghezza di interasse si sono indicate le tre tipologie e cioè 2,70 ml;
- Alla voce SOMMA si è indicata la somma in metri lineari delle tre tipologie di scaffalature;
- Si è indicata quindi la somma totale in metri lineari di tutte le scaffalature;
- Il numero di travi presenti per tipologia;
- L'altezza;
- La Marca.



2.10. MAGAZZINO A - VANO GRANDE - PLANIMETRIA E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA CON COTI OTTICI



LEGENDA

 Scaffalatura 2,70 mt

## 2.11. ELENCO DETTAGLIATO DELLE SCAFFALATURE PRESENTI NEL MAGAZZINO A – VANO GRANDE

A seguito del rilievo effettuato alla presenza dei Tecnici della Irritec la scrivente Ing. Giovanna Baratta coadiuvata dal collaboratore Ing. Alfonso Virciglio ha redatto una tabella riepilogativa di tutte le scaffalature presente differenziandole per lunghezza di interasse.

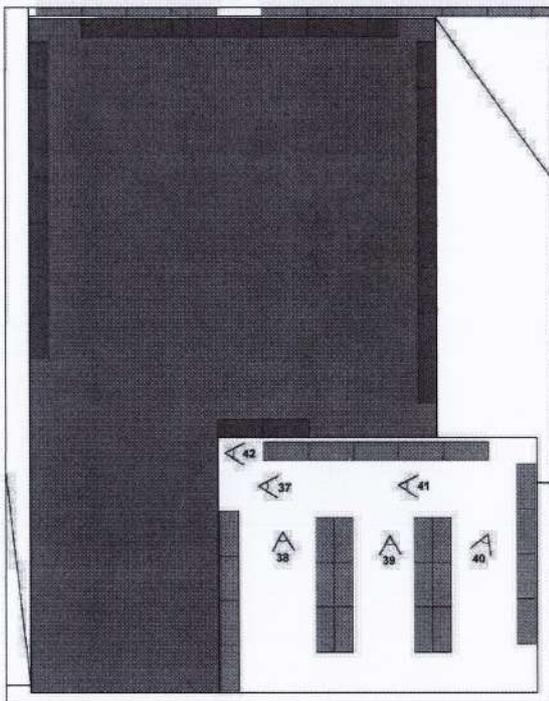
CORPO	N°	LUNGHEZZA INTERASSE (ml)	SOMMA (ml)	LUNGHEZZA TOTALE DI TUTTE LE SCAFFALATURE (ml)	N. TRAVI	ALTEZZA (ml)	MARCA
MAGAZZINO A - VANO GRANDE	13	2,7	35,1	64,8	78	6,5	MODUL BLOCK
	1	2,7	2,7		4	6,5	
	6	2,7	16,2		24	4,5	
	3	2,7	8,1		42	6,5	/
	1	2,7	2,7		4	6,5	

Comunque in tale all'interno della tettoia altra ditta si trovano quindi in totale n. 24 moduli  
In questa tabella si evidenzia:

- Alla voce CORPO si indica l'ubicazione delle scaffalature;
- Al N° si indica la quantità di scaffalature presenti;
- Alla lunghezza di interasse si sono indicate le tre tipologie e cioè 2,70 ml;
- Alla voce SOMMA si è indicata la somma in metri lineari delle tre tipologie di scaffalature;
- Si è indicata quindi la somma totale in metri lineari di tutte le scaffalature;
- Il numero di travi presenti per tipologia;
- L'altezza;
- La Marca.



2.13. MAGAZZINO A - VANO PICCOLO - PLANIMETRIA E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA CON COTI OTTICI



LEGENDA

 Scaffalatura 2,70 ml

## 2.14. ELENCO DETTAGLIATO DELLE SCAFFALATURE PRESENTI NEL MAGAZZINO A – VANO PICCOLO

A seguito del rilievo effettuato alla presenza dei Tecnici della Irritec la scrivente Ing. Giovanna Baratta coadiuvata dal collaboratore Ing. Alfonso Virciglio ha redatto una tabella riepilogativa di tutte le scaffalature presente differenziandole per lunghezza di interasse.

CORPO	N°	LUNGHEZZA INTERASSE (ml)	SOMMA (ml)	LUNGHEZZA TOTALE DI TUTTE LE SCAFFALATURE (ml)	N. TRAVI	ALTEZZA (ml)	MARCA
MAGAZZINO A - VANO PICCOLO	6	2,7	16,2	67,5	36	4,5	ALFA SCAFFALATURE
	11	2,7	29,7		44	4,5	
	4	2,7	10,8		32	4,5	
	4	2,7	10,8		24	3	

Comunque in tale all'interno della tettoia altra ditta si trovano quindi in totale n. 25 moduli  
In questa tabella si evidenzia:

- Alla voce CORPO si indica l'ubicazione delle scaffalature;
- Al N° si indica la quantità di scaffalature presenti;
- Alla lunghezza di interasse si sono indicate le tre tipologie e cioè 2,70 ml;
- Alla voce SOMMA si è indicata la somma in metri lineari delle tre tipologie di scaffalature;
- Si è indicata quindi la somma totale in metri lineari di tutte le scaffalature;
- Il numero di travi presenti per tipologia;
- L'altezza;
- La Marca.



## 2.15. RIEPILOGO DI TUTTE LE SCAFFALATURE PRESENTI SUDDIVISE PER UBICAZIONE

Si riepilogano i risultati provenienti dal rilievo per tutte le scaffalature:

CORPO	N°	SOMMA N°	LUNGHEZZA INTERASSE (ml)	SOMMA (ml)	LUNGHEZZA TOTALE DI TUTTE LE SCAFFALATURE (ml)	N. TRAVI	ALTEZZA (ml)	MARCA
LOTTO 5 TETTOIE H	33	46	2,7	89,1	121,5	132	6,5	MODUL BLOCK
	8		1,8	14,4		32		
	5		3,6	18		20		
LOTTO 5 TETTOIE G	70	77	2,7	189	204,3	560	6,5	MODUL BLOCK
	3		2,7	8,1		18		
	4		1,8	7,2		32		
TETTOIA ALTRA DITTA	49	49	2,7	132,3	132,3	294	5,3	NUOVA LEONI
MAGAZZINO "B"	14	100	2,7	37,8	270	308	6,5	MODUL BLOCK
	19		2,7	51,3		190		
	66		2,7	178,2		528		
	1		2,7	2,7		4		
TETTOIA "E"	4	24	2,7	10,8	64,8	16	6	NUOVA LEONI
	7		2,7	18,9		28	5,3	
	1		2,7	2,7		2	6	
	1		2,7	2,7		4	5	
	2		2,7	5,4		12	5	
	6		2,7	16,2		24	4,5	ALFA
	3		2,7	8,1		18	4,5	SCAFFALATURE
MAGAZZINO A - VANO GRANDE	13	24	2,7	35,1	64,8	78	6,5	MODUL BLOCK
	1		2,7	2,7		4	6,5	
	6		2,7	16,2		24	4,5	/
	3		2,7	8,1		42	6,5	
	1		2,7	2,7		4	6,5	
MAGAZZINO A - VANO PICCOLO	6	25	2,7	16,2	67,5	36	4,5	ALFA SCAFFALATURE
	11		2,7	29,7		44	4,5	
	4		2,7	10,8		32	4,5	
	4		2,7	10,8		24	3	

Quindi le scaffalature in totale in metri lineari risultano essere pari a **925,20 ml** e un numero di spalle pari a **345**.



**2.16. PREVENTIVI RICHIESTI**

2.16.1. PREVENTIVO RICHIESTO AL 2023

La scrivente ha richiesto un preventivo alla Modulblock Spa per una scaffalatura di nuova realizzazione.

**Richiesta preventivo per scaffalatura porta pallet**  
3 messaggi

Giovanna Baratta <giovannabaratta@gmail.com> 27 marzo 2023 alle ore 11:37  
A: "agensrl@gmail.com" <agensrl@gmail.com>

Buongiorno, come da accordi telefonici intercorsi invio schema planimetrico con ubicazione delle scaffalature. Le caratteristiche devono essere Portata Spalla kg 10.000 per un elevazione di 6,50 m e tre ripiani.

Ing. Giovanna Baratta

**Richiesta preventivo per scaffalatura porta pallet**

agensrl@gmail.com <agensrl@gmail.com> 27 marzo 2023 alle ore 12:19  
A: Giovanna Baratta <giovannabaratta@gmail.com>

Buongiorno come investimento considerando campate h6500 x l 2700 x l1100 prof. Con 3 livelli sospesi portata spalle Kg 11.000 con primo livello da terra a 2000 portata singolo livello 3300 kg per UdC europallet 800x1200 peso kg 1100

L'impianto inviatoci dovrebbe permettere lo stoccaggio di circa 4100 posti pallet comprensivo di livello terra .

Si può presumere un investimento netto per impianto sismo resistente di € 550.000 + iva e non sismo resistente € 450.000 + iva

Logicamente trattasi di incidenza puramente budgettaria

Saluti

E quindi il preventivo al 2023 per le scaffalature rilevate risulta pari a 450.000,00 €

2.16.2. PREVENTIVO RICHIESTO AL 2008

Da informazioni di mercato si è riusciti a trovare le quotazioni del valore di mercato delle scaffalature nell'anno 2008



MODUL BLOK SPA  
Via Vanelis, 6 - Pagnacco (UD)  
Tel. 0432-980145 Fax 0432-681235  
www.modulblok.it

pag 1 di 2

N° preventivo	MC 08 08 01
data	08/05/08
cliente finale	APOMERCATO
agente / rivenditore	Massimo Cardia
ritenimento preventivo	PORTA PALLETT

PORTAPALLET										€ 10		
quantità	um	codice	descrizione	peso unitario	peso totale	€ unitario	€ totale	sc1	sc2	sc3	prezzo netto	colore
1296	pz	C 27120	CORRENTE 120C x 2706 Pt-3350 kg c.u.d.	15,7	20.347,2	52,14	67.578,00	45	25	0	27372,14	
2808	pz	CA 06-10	RIPIANO ZA 1000x150 6/10	1,2	3.369,6	3,53	9.920,51	45	25	0	4018,29	
135	pz	PDT51	DISTANZIALE 20-300			12,14	1.638,54	45	25	0	663,72	
480	pz	JT14502	FASSELLO M10x90	0,0	9,6	2,20	1.057,80	45	25	0	428,45	
3300	pz	PGAN	GANCETTI DI SICUREZZA	0,0	46,2	0,09	307,82	45	25	0	124,68	
2	pz	PZAB01	TARGA DI PORTATA PP/EB	0,2	0,4	11,66	23,32	45	25	0	9,45	
120	pz	00800300	SPALLA BK 6501C - 6500X1000	71,0	8.520,0	254,77	30.572,52	45	25	0	12383,25	
					kg		peso totale				prezzo fisso	
						€	32.293,0			€	111.098,7	prezzo netto
						€				€	45.000,0	

<b>TOTALE</b>	kg	<b>32.293,0</b>	€	<b>111.098,7</b>	€	<b>45.000,0</b>
---------------	----	-----------------	---	------------------	---	-----------------



Il preventivo sopra indicato è riferito a 120 spalle. Quindi per ogni spalla il preventivo ammonta a € 45.000,00/120 = € **375,00**.

## **2.17. CRITERIO DI STIMA**

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

In tale relazione si procede alla stima delle scaffalature che sono dei beni mobili.

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 che in tal caso si adotta il metodo sintetico comparativo.

### 2.17.2. 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.

Nel caso in esame la stima viene effettuata considerando il costo di riacquisto che consiste nel costo occorrente per riacquistare lo stesso bene tendo conto degli opportuni correttivi che tengano conto della vetustà e del fatto che il passare del tempo ne rende obsoleta e superata sia la funzionalità ma ancor più la tecnologia.

#### 2.17.2.1. PRIMA METODOLOGIA VALUTATIVA ADOTTATA

Per tener conto di tutti quelli che sono gli svantaggi dell'acquisto di un'attrezzatura usata come la mancanza della garanzia del costruttore e la prima messa in servizio con gli eventuali collaudi e *performance test* in presenza dei tecnici della casa costruttrice, o



ancora la possibilità di richiedere una scaffalatura che risponda nel miglior modo possibile alle necessità dell'acquirente si considera un deprezzamento del 83% del preventivo a prezzo al nuovo alla data del 2023.

Perciò nel nostro caso, 4100 posti pallet, il costo di un nuovo impianto autoportante sarebbe pari a € 450.000,00 con montaggio. Si ottiene quindi il valore per tutte le scaffalature rilevate montate pari a € **76.500,00**.

$$0,17 \times € 450.000,00 = € 76.500,00$$

Tale coefficiente tiene conto sicuramente delle spese di smontaggio che dovrà essere a cura dell'acquirente e dovrà essere effettuato in ottemperanza alle prescrizioni del Decreto 81/08, da parte dell'acquirente.

È fondamentale che lo smontaggio avvenga da parte dell'acquirente in modo che lo stesso sia responsabile in toto di eventuali possibili danneggiamenti che potrebbero subire le scaffalature stesse durante tale fase di smontaggio.

Il valore di stima tiene conto anche delle spese per trasporto nel luogo ove deciderà di rimontare le scaffalature il nuovo acquirente. Tale onere è implicitamente compreso nel deprezzamento dello stesso.

Questa decurtazione così importante deriva da molteplici fattori:

- Mancanza di prova di carico sugli acciai cioè effettuare delle prove su vari spezzoni per dimostrarne la portata;
- Mancanza di conseguente Collaudo;
- Mancanza di Manutenzioni semestrali/annuali;
- Mancanza di schede di valutazione;
- Mancanza di conformità del montaggio;
- Mancanza della certificazione antisismica considerato che le scaffalature, ad oggi, sono equiparate a strutture in acciaio a tutti gli effetti;
- Differenza di tipologia e qualità dell'acciaio in quanto gli acciai ad oggi utilizzati sono ad alta resistenza.
- Esistenza di diverse tipologie di scaffalature, e per alcune delle quali non è stato possibile accertare la reale possibilità di trovare nel mercato pezzi di ricambio.
- Si è potuto verificare l'esistenza di pezzi di ricambio solo per le scaffalature della ditta Modul Blok.

A causa di tali mancanze quindi si riconferma quanto sopra già esposto e quindi un valore



pari a € **76.500,00** globale.

2.17.2.2. SECONDA METODOLOGIA VALUTATIVA ADOTTATA

Considerato il preventivo riferito all'anno 2008 fornitoci dall'azienda, si è pervenuti a un valore per ogni spalla pari a € 345,00. Le scaffalature oggetto di stima hanno 345 spalle. Quindi il valore di mercato a nuovo rapportato al 2008 risulta pari a € 345,00 x n. 345 = € **119.025,00**. Considerato che tale preventivo non teneva conto del montaggio, che il preventivo teneva conto anche di ulteriori ripiani, che erano esclusi i calcoli e progetti e considerato che ad oggi bisogna prevedere i costi per l'eventuale smontaggio, e che tale preventivo si riferiva solo alle scaffalature della Modul Blok: Inoltre durante il sopralluogo è emerso che alcuni montanti erano deformati dal tempo e/o da urti ricevuti. Per tutto ciò espresso si considera congruo un prezzo decurtato pari a € **76.500,00** che sostanzialmente coincide con la prima metodologia di stima adottata.



### 3. CONCLUSIONI

Nella presente relazione si è effettuata la stima della scaffalatura, allocata in parte nell'immobile in Rocca di Caprileone detenuto da Irritec spa in virtù del contratto stipulato con la curatela Fall. [REDACTED] il [REDACTED] ed in parte nel contiguo immobile detenuto da Irritec spa in virtù del contratto di locazione stipulato con [REDACTED] il [REDACTED]

Tali scaffalature si trovano in tali aree:

- Tettoia H (già stimata nel Lotto 5 come bene mobile);
- Tettoia G (già stimata nel Lotto 5 come bene mobile);
- Tettoia altra Ditta (non facente parte della precedente stima);
- Magazzino B (già stimato nel Lotto 3 come bene immobile);
- Tettoia E (già stimato nel Lotto 3 come bene immobile);
- Magazzino A (già stimato nel Lotto 3 come bene immobile).

Le scaffalature sono state adeguatamente descritte nei capitoli dedicati e in totale risultano essere pari a 925,20 ml e con un numero di spalle pari a 345.

Si sono effettuate ricerche di mercato e considerando le diverse criticità emerse e si sono stimate le scaffalature pervenendo ad un più probabile valore di mercato di € **76.500,00 (euro settantaseimilacinquecento/00)** per tutte le scaffalature.

Messina li 28.03.2023

IL CTU

ing. Giovanna Baratta

