

PERIZIA DI STIMA

IMMOBILI SITI IN VIA NAZIONALE N°70 SAPONARA, MESSINA.

Il sottoscritto consulente tecnico Architetto Michele Musolino, iscritto all'Ordine degli Architetti di Messina, al nr. 2037 con studio in Messina, Via Antonio Martino n°78 is. n°129 Piano II°, veniva incaricato dall' Avv. Maria di Renzo, giusto provvedimento del Giudice delegato del 22.04.2024, nella sua qualita' di Curatore della Liquidazione Giudiziale della Farmacia di Mortelliti Caterina con sede in Saponara (ME), Via Nazionale n°70, di procedere alla stima degli immobili siti in Saponara (Me), Via Nazionale n°70, piano seminterrato, terra e piano primo ricadenti nel F. 1 Part. 109 Sub.3 (ex sub1) e Piano Seminterrato ricadente nel F. 1 Part.109 Sub.4 (ex sub.2) in oggetto, nonche' di accertare gli aspetti tecnico amministrativi e catastali riguardanti gli immobili sopradetti. In ottemperanza all'incarico ricevuto, a norma di tecnica e pratica professionale, compiuti i necessari sopralluoghi, le necessarie operazioni di verifica documentale presso i vari enti, il sottoscritto e' ora in grado di redigere la seguente:

RELAZIONE DI STIMA

premesso

- Che, in particolare il bene da stimare e' composto da uno spazio vendita con retrobottega e servizi annessi posti al piano terra-rialzato, da grande deposito situato al piano seminterrato, oltre a piccolo locale di sgombero posto al piano primo, destinati alla funzionalita' della struttura commerciale.
- Che, al momento del primo sopralluogo eseguito il 17.05.2024 e successivo incontro del 24.05.2024 presso l'ufficio tecnico del Comune, si e' provveduto ad effettuare le seguenti operazioni peritali atte alla corretta stesura della perizia:
 1. sopralluogo all'immobile per constatare l'ubicazione, lo stato di manutenzione e la consistenza;



2. accesso presso il Catasto di Messina per visure sulle mappe catastali e richiesta delle planimetrie ivi depositate in forza dell' accatastamento depositato in data 12.05.1994.
3. presa visione delle concessioni edilizie e varianti riguardanti il compendio fornite dalla proprietà compreso il parere favorevole relativo all'ampliamento al piano terra e primo e realizzazione solaio al piano seminterrato approvato in Commissione Edilizia nella seduta del 24.07.1995, e Progetto in Sanatoria ai sensi del D.P.R. 36 del T.U. 380/2001 per opere di ampliamento, frazionamento e cambio d'uso di cui è stata rilasciata C.E. n°3 /2015.
4. ricerca di mercato, finalizzata alla corretta valutazione del bene di proprietà, su immobili con simili caratteristiche tipologiche e funzionali.

* * * * *

SITUAZIONE CATASTALE

Le unità immobiliari che compongono la proprietà risultano censite alCatasto di Messina come segue:

- Foglio 1 Part.IIIa 109 Sub. 3 (ex Sub.1) immobile del Piano Terra e Primo Cat. C/1, Classe 7, Consistenza 73 mq, Superficie 121,00 mq;
- Foglio 1 Part.IIIa 109 Sub. 4 (ex Sub.2) immobile del Piano Seminterrato Cat. C/2 Classe 4 Consistenza 139 mq, Superficie 195,00 mq;

Entrambi per fusione e trasferimento dal Foglio 1 Part. 109 Sub. 1-2.

Dalle visure catastali effettuate e dagli elaborati planimetrici reperiti presso l'Agenzia del Territorio di Messina, la proprietà risulta correttamente intestata, e *non sussistono difformità rilevanti negli elaborati planimetrici* riferiti, alla corretta destinazione d'uso degli spazi interni ed esterni annessi nonche' alla consistenza.

Rilevante e' invece la difformita' nell'elaborato planimetrico del piano terra, dove appare doveroso segnalare che non è stata riportata l'esatta rappresentazione



dello stato dei luoghi a seguito del progetto depositato ai sensi dell'art.36 del T.U.380/2001 in data 19.08.2014, che consisteva di regolarizzare l'ampliamento per una superficie utile di 42,27 mq, riguardante la realizzazione di un locale disimpegno 24,37 mq, deposito 16,10 mq ed un vano wc di circa 1,80 mq.

Altra difformità da segnalare è riscontrabile al piano seminterrato (sub.3), dove risultano frazionati solo fisicamente, dall'intero piano, i due vani posti al confine Nord rispettivamente circa 21,35 mq e 13,30 mq, per i quali è stato presentato progetto in sanatoria in data 19.08.2014. Negli stessi ad oggi risulta la creazione di un piccolo wc di 2.20 mq ed anti wc di circa 2,35 mq.

* * * * *

CONSISTENZA - DESCRIZIONE - STATO OCCUPAZIONE

La proprietà insiste su una particella a forma regolare, è confinante a Sud con strada Nazionale, ad Est con immobile stessa ditta, ad Ovest con Altra Ditta, a Nord in parte con piccolo manufatto ricadente sulla particella 1156, con porzione di terreno distinto dalla particella 1156 (Ente Urbano aggraffata alla part.lla n°105 e 109), ed infine con spazio libero identificato al numero di part.lla n°1011 (corte interna senza intestatari su cui vi è servitù di passaggio da parte dei propriatari delle particelle che la delimitano.).

L'impianto del manufatto originario, è stato edificato in data antecedente al 1967, nel suo complesso è composto da un corpo di fabbrica a tre elevazioni e si presenta oggi come un'unica struttura, amalgamata perfettamente nel suo insieme e nell'ambito circostante, per una superficie lorda complessiva di circa 406,83 mq.

Esso è composto da n°1 piano fuori terra rialzato rispetto alla quota stradale, da piano seminterrato parzialmente fuori terra (tre lati interrati), e da piccolo vano ripostiglio posto primo piano.

La struttura internamente è così composta e suddivisa:

- Piano Seminterrato 204,26 mq superficie lorda, 130,59 mq circa di superficie utile, comprensivo della porzione frazionata composto da:

locali di diverse dimensioni collegati tra di loro attraverso ampi varchi, le cui misure oscillano tra i 14,00 mq circa dei vani più piccoli, ai 41,50 mq circa per gli



spazi più grandi, oltre agli spazi destinati a terrapieno accessibili attraverso varchi ricavati nelle murature perimetrali.

Gli spazi sopra descritti si presentano in discreto stato di conservazione utilizzabile dal personale nonostante vi siano alcune pareti intaccate da fenomeni di umidità di risalita. L'immobile risulta compiuto delle opere di finitura, quali intonaci, pavimentazione, ed infissi, l'impianto elettrico ed illuminotecnico risultano funzionanti.

La porzione frazionata (solo urbanisticamente) con accesso diretto dalla corte interna, ha una superficie di 34,65mq mq e si presenta con dei locali rinnovati al suo interno, i cui lavori sono coincisi, probabilmente con la realizzazione di un wc ed anti wc aventi misure rispettivamente di 2,20 mq e 2,35 mq.

Di quest'ultimo intervento non si ha avuto riscontro urbanistico per cui non è possibile inquadrare l'arco temporale della sua realizzazione.

- Piano Terreno (rialzato) di 176,40 mq si superficie lorda, 133,29 mq circa di superficie utile, composto da:

spazio esterno antistante gli ingressi posto ad una quota più alta rispetto a quella stradale, il cui dislivello viene superato attraverso gradini che collegano al marciapiede che costeggia la Via Nazionale. Lo spazio vendita è costituito da un grande vano che ospita il banco cassa più altro mobilio espositivo/contenitivo di circa 45,80 mq con annesso altro piccolo vano vendita di circa 15,80 mq. Entrambi sono ben illuminati da sistemi artificiali ma soprattutto da ampie vetrate esposte a Sud, che permettono l'ingresso di illuminazione naturale, nonché i ricambi d'aria vista la collocazione della porta d'ingresso su una di queste. I suddetti spazi sono collegati al retrobottega costituito da due vani di circa 13,12 mq e 12,20 mq dove trovano alloggio le scaffalature che ospitano la merce prossima alla vendita.

Sulla parte Ovest dell'immobile è presente un grande disimpegno di circa 24,37 mq, che consente di raggiungere un altro locale adibito ad Ufficio /deposito con annesso piccolo wc rispettivamente di 16,10 mq e 1,80 mq. Completano il piano, oltre ad altro wc con anti wc, due corpi scala in cemento armato che collegano il piano ai locali del seminterrato precedentemente



descritti e ad altro locale deposito posto al piano primo avente superficie utile pari a 16,32 mq e superficie lorda pari a 26.20 mq.

I luoghi si presentano in discreto stato di conservazione, tale da consentire il regolare svolgimento delle attività lavorative, nel pieno rispetto delle normative igienico sanitarie e dei canoni di confort ambientali richiesti per i luoghi di lavoro.

* * * * *

REGOLARITA' TECNICO AMMINISTRATIVA

Al momento del sopralluogo si è potuto accertare che il locale commerciale oggetto di stima non risulta essere pienamente conforme al primo impianto realizzato in data antecedente al 1967, tesi acclarata dalla verifica documentale effettuata successivamente.

In particolare il fabbricato originario è stato oggetto di due importanti interventi che ne hanno modificato la sagoma, la volumetria, nonché la parziale distribuzione interna.

Nello specifico, la ditta . ha presentato in
data 30.09.1986 con prot. n°8421, richiesta di Condono Edilizio ai sensi dell L. n° 47/85 L.R. n° 37/85, parere della C.E. del 24.07.1995, riguardante la realizzazione di solaio di copertura di circa 17.11 mq al piano seminterrato, al fine di recuperare un vano da adibire a deposito, un ampliamento di 3,69 al piano terra per la creazione di un wc ed anti wc, ed infine un ampliamento in copertura che ha comportato la trasformazione parziale della stessa, in un piccolo locale di 20.30 mq da destinare a deposito.

Per tali intervento è stato presentato regolare Certificato Idoneità Sismica, per il quale il Genio Civile ha restituito copia munita di attestazione di avvenuto deposito ai sensi dell'art.4 della L.13.3.1988 n° 68, con prot. n°3099 .

Successivamente e più precisamente in data 19.08.2014 con prot. n°6155 (pratica n°10/2014), è stato presentato dalla ditta un progetto in
Sanatoria ai sensi dell'art.36 del D.P.R. 380/2001 (ex art.13 L.47/85), relative al cambio d'uso con ampliamento in difformità all'art.10 della L.R. n°37/85. Nello



specifico il progetto prevedeva, al piano seminterrato, il frazionamento di due vani attraverso la chiusura di una porta, al piano terra invece, la realizzazione di una struttura intelaiata in legno sormontata da pannelli isolanti visibili nella zona deposito, completamente coperti da pannellatura in cartongesso nella zona disimpegno. Il piccolo wc è rifinito con del perlinato. Le pareti verticali che delimitano il perimetro, sono state realizzate con mattoni forati per alcune porzioni, in pannellatura di cartongesso interno e legno esternamente in altre porzioni, e legno in altre ancora. Sul confine Ovest con altra ditta è stato ricavato uno spazio a cielo aperto. In sintesi l'intervento suesposto ha riguardato la creazione di un grande disimpegno coperto con accesso indipendente attraverso piattaforma metallica ricavata in prosecuzione del ballatoio, di circa 25,00 mq, di locale deposito di 18,00 mq con annesso wc di 2,40 mq.

L'ufficio tecnico del comune di Saponara, dopo aver effettuato la verifica degli elaborati prodotti dalla ditta _____, in data 10.03.2015, ha rilasciato la Concessione Edilizia in Sanatoria n°3/2015 ai sensi dell'art.36 del T.U. 380/2001 ss.mm.ii.

Da approfondire è invece l'aspetto strutturale, infatti con nota avente prot. di uscita n° 58/09 del 06.04.2020, l'ufficio Regionale del Genio Civile esprime parere preventivo, specificando altresì, che per l'ottenimento dell'autorizzazione in sanatoria bisogna attendere la pronuncia dell'autorità Giudiziaria viste le deduzioni emesse attraverso Verbale in data 10.02.2018 prot.22905 dall'ufficio proponente.

* * * * *

DIFFORMITA' EDILIZIE

L'insieme di informazioni, ottenute attraverso lo studio della documentazione fornita dal dipartimento di Edilizia Privata del Comune di appartenenza, la restituzione grafica avuta a seguito dei ripetuti rilievi strumentali e lo studio della documentazione catastale e di quanto presente agli atti, hanno consentito di definire il quadro tecnico - amministrativo dell'immobile in oggetto.

La difformità edilizia più rilevante, è la presenza al piano terra - rialzato di tettoia



traslucida a copertura del vano adibito a rispostiglio che consta di una superficie pari a 4,95 mq, la cui presenza è urbanisticamente insanabile per cui va ripristinato alla situazione “quo ante”, come da elaborati della sanatoria.

Altre difformità da segnalare sono le discrazie delle superfici dei vani nonché le quote degli stessi, tra le misure interne rilevate, con quanto riportato nelle rappresentazioni grafiche dei progetti presentati precedentemente. Quanto appena detto ai fini urbanistici è superabile, in quanto le difformità riguardano le misure interne di alcuni vani, mentre la sagoma nonché la consistenza risultano essere verosimilmente conformi agli elaborati presenti agli atti.

* * * * *

DOTAZIONE IMPIANTI

Gli impianti sia quello idrico, che elettrico risultano essere presenti e sottotraccia, nel rispetto delle normative vigenti, ma necessitano di una verifica globale in quanto, privi dei relativi certificati di conformità rilasciati ai sensi dell’art. 1 comma 2 del D.M 37/08 ex 46/90.

L’illuminazione degli ambienti avviene tramite punti luce (sia nei locali ove viene svolta l’attività, che nei servizi), di adeguata potenza, tale da garantire illuminazione soddisfacente all’interno del locale, il tutto comandato da un quadro elettrico generale.

L’alimentazione idrica per il servizio e per i punti di erogazione all’interno del locale, avviene direttamente dalla rete idrica comunale, (alla quale l’immobile è regolarmente allacciato). Gli scarichi dei reflui dei sanitari presenti nel wc e del lavello, sono regolarmente allacciati alla fogna comunale.

Il trasferimento dell’acqua calda sanitaria, generata da scaldabagni elettrici avviene attraverso tubazione in acciaio fino ai punti di erogazione per i wc più datati, mentre i wc nuovi sono realizzati con tubazioni in polipropilene..

Gli impianti di riscaldamento e di climatizzazione sono stati progettati sottomisura e non soddisfano tutti gli ambienti dello spazio vendita.

* * * * *



AGIBILITA'

In riferimento all'agibilità, documento che attesta la doppia conformità Urbanistico/Catastale, alle norme di sicurezza dei locali e degli impianti, di igiene, salubrità e risparmio energetico, dell'immobile in oggetto, non vi è alcun riferimento circa il suo rilascio a seguito della realizzazione del manufatto originario, nè successivamente alla realizzazione delle opere abusive.

Per il subentro o avvio della nuova attività di vendita è necessario che venga ottenuta formale agibilità rilasciata dall'ufficio tecnico del Comune di Saponara, previa sistemazione di tutta la documentazione mancante o incompleta nonché di tutte le opere atte ad eliminare l'abuso esistente al piano terra-rialzato ed alle opere di adeguamento degli impianti.

* * * * *

MATERIALI COSTRUTTIVI DI FINITURA , CONSERVATIVI

L'immobile originario strutturalmente è costituito da fondazioni a travi continue in cls debolmente armate a reticolo chiuso, la struttura portante è in mattoni pieni e malta cementizia e cordoli di coronamento in a livello di ogni singolo piano, armati con ad16 e staffe d8 ogni 20 cm.

I solai orizzontali sono del tipo misto in laterizio e c.a. con nervature a soletina di 4,00 cm. La scala di collegamento interno è in c.a. ancorata ad un cordolo di perimetro.

La pareti divisorie interne, sono dello stesso materiale di quelle esterne, (mattoni pieni con intelaiatura), poichè essendo strutturalmente, del tipo collaborante assolvono anche a funzioni strutturali.

La struttura dell' ampliamento del piano terra - rialzato è del tipo intelaiato in legno con struttura di pannelli del tipo Isopan che chiudono in copertura.

Gli intonaci delle pareti interne sono del tipo civile a base di calce, mentre il pavimento del piano terra - rialzato è in marmo nella zona bottega e retrobottega, in piastrelle di monocottura nella restante parte, al piano seminterrato invece è in pressato di cemento in alcune zone, ed in piastrelle di monocottura in altre.

Gli infissi esterni prospicienti la Via Nazionale sono di nuova generazione mentre nella restante parte dell'edificio risultano essere in alluminio taglio freddo vetro singolo.



* * * * *

METODOLOGIA E CRITERIO DI STIMA ADOTTATO PER GLI IMMOBILI

Il giudizio o valore di stima rappresenta una previsione del prezzo più probabile con cui, in condizioni ordinarie, un bene verrà scambiato. Pertanto la stima, basandosi su prezzi già verificatisi, è in sostanza la previsione del più probabile prezzo futuro di scambio del bene.

E' fondamentale conoscere la ragione pratica della stessa, altrimenti il giudizio di valore che verrà espresso non potrà considerarsi attendibile.

Il bene oggetto di valutazione viene “comparato” ad altri beni, di prezzo noto, dalle analoghe caratteristiche tecniche ed economiche.

Nello svolgimento delle operazioni di stima, il sottoscritto si atterra' al principio dell'ordinarietà che esclude situazioni particolari e *considerazioni soggettive*.

I criteri estimativi da adottare possono essere differenti, per essere poi paragonati e messi a confronto addivenendo ad una piu' corretta determinazione del valore commerciale.

Come accennato in premessa a questo capitolo, per determinare il valore della proprietà si è ritenuto di applicare il piu' corrente e maggiormente usato mediandolo con il **metodo di comparazione o confronto**, idonei e comunemente adottati nelle stime di locali commerciali.

Il sottoscritto si è avvalso dei dati desunti dai dati desunti su siti internet, da colloqui con operatori del settore immobiliare ed alberghiero operanti nella zona, e dai contenuti dell'osservatorio del mercato immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia del Territorio riferiti a zone omogenee e al periodo di affitto.

Per il metodo valutativo sono state calcolate le superfici complessive dei vari piani compresi tutti gli impianti tecnologici al servizio dell'immobile commerciale, compresa la mobilia.

Fatte le necessarie premesse si procede alla valutazione del bene formulando il giudizio di stima o giudizio di valore come segue.

* * * * *



METODO DEL VALORE DI COMPARAZIONE – DI CONFRONTO

Per determinare il valore venale dell'immobile si è potuto procedere ad adottare il criterio di valutazione sintetico comparativo, sia in base alle quotazioni di mercato correnti nella località considerata, sia a quanto riportato dalla società Borsino immobiliare che tiene conto degli atti di compravendita recentemente stipulate, ed infine alla banca dati delle quotazioni immobiliari riguardante il II° semestre del 2023- fornito dall'agenzia delle entrate.

I valori di riferimento per immobili simili sono i seguenti:

Fonte *immobiliare.it* 1)prezzo 1.362 €/mq, 2)prezzo 1.083 €/mq, 3)prezzo 927 €/mq;

Fonte *borsino immobiliare*

Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro 716	Euro 947	Euro 1.178

Fonte agenzia entrate

Magazzini	NORMALE	250	385	L	1,7	2,7	L
Negozi	NORMALE	850	1300	L	4,4	6,4	N

Valore medio per negozio $1.326+1.083+927+947+850+1300/6= 1.072,16$ €/mq

Valore medio per magazzino $250+(385/2)= 317,50$ €/mq

In base a quanto sopra detto, si è deciso di adottare un valore prudenziale di €/mq. 1.072,16 per il negozio bottega e di €/mq. 317,50 per i locali destinati a magazzino.

- Piano Seminterrato
superficie commerciale circa mq. 192,22 x €/mq 317,50 = **€. 61.029,00**
- Piano Terra - Rialzato
superficie commerciale circa mq. 170,21 x €/mq 1.072,16 = **€. 182.492,00**
- Piano Primo
superficie commerciale circa mq. 26,17 x €/mq 317,50 = **€. 8.308,97**
- Pertinenza Piano Terra – Rialzato (ballatoio)
superficie mq 20,63 x (€/mq 1.072,16/3)= **€. 7.372,88**
- Pertinenza Piano Primo – terrazzo
superficie mq 15,50 x (€/mq 1.072,16/3)= **€. 5.539,49**



Valore totale immobile

€. 264.742,34

* * * * *

CONSIDERAZIONI FINALI

Ritenendo giusti i calcoli ed attendibili le fonti di informazioni che hanno permesso di determinare il valore basato sul metodo comparativo, il sottoscritto ritiene che il valore su indicato debba tenere conto delle spese per regolarizzare alcuni aspetti legati alla futura vendita e che verranno qui di seguito elencati e quantificati:

- Nuova catastazione (docfa) per creazione del nuovo subalterno riguardante le parti di immobile già frazionate urbanisticamente poste al piano terra.

€. 700,00(oltre iva)

- Rilievo con strumento e successive inserimento in mappa (pregeo), per la rappresentazione esatta delle parti oggetto di sanatoria al piano primo.

€. 1.600,00(oltre iva)

- Attestati di prestazione energetica (APE) per i tre subalterni,

€. 700,00(oltre iva)

- Smonto e trasporto a discarica della copertura traslucida e relativa struttura, non autorizzata posta a copertura del ripostiglio avente superficie pari a 4.95 mq,

€. 1.500,00(oltre iva)

In merito al subentro nonchè all'avvio della nuova attività vanno considerate altre spese inerenti il rilascio della nuova Agibilità, per la cui attività si si attribuisce un valore forfettario di circa **€. 2.500,00 (oltre iva)** riguardante soltanto gli atti amministrativi al netto di eventuali lavori di adeguamento degli impianti.

Tenuto conto di quanto precedentemente detto, sarebbe opportuno decurtare al valore dell'immobile gli importi di spesa necessari a rendere alienabili gli immobili.



Valore immobili stimati	€. 264.740,34
Valore dell'attività necessaria a rendere l'immobile alienabile	€. 7.000,00
Valore immobile per differenza €. 264.743,34 - 7.000,00=	
€. 257.743,34	

* * * * *

STIMA DEI BENI MOBILI

Il presente elaborato è finalizzato alla determinazione del più probabile valore di mercato dei beni mobili nello stato di fatto e di diritto in cui si sono rilevati alla data di apertura della procedura di liquidazione giudiziale nell'inventario redatto dal Curatore e visionati dallo scrivente.

Si precisa che sono esclusi dalla presente valutazione gli eventuali cespiti immateriali o beni intangibili (software, know-how, brevetti, diritti, marchi, licenze d'uso, ...) nonché tutti i beni non riportati negli allegati alla presente e tutti i beni per i quali non vi sia stato un diretto riscontro del sottoscritto.

Nel caso di impossibilità di verifica puntuale delle quantità, il valore indicato terrà in considerazione i possibili scostamenti e sarà in ogni caso attribuito al minimo di mercato.

Inoltre non si è potuto provvedere per alcuni oggetti ad alcuna verifica sulla rispondenza alla normativa vigente delle attrezzature e degli altri beni non essendo stati attivati e pertanto le verifiche sono avvenute visivamente, come da prassi in ambito concorsuale.

Vista la esigua consistenza dei beni, le verifiche vengono effettuate sui beni che, a parere del sottoscritto, possono avere maggior valore commerciale e possibilità di ricollocazione.

La valutazione dei beni si ritiene esposta senza il computo di eventuali spese ed oneri aggiuntivi (IVA, spese di intermediazione, di transazione, atto, bolli, imposte, ecc.).



La presente valutazione tiene conto anche degli aspetti ragionevolmente ipotizzabili concernenti il contesto nel quale detti beni vengono posti in vendita, ovvero:

- vendita coatta derivante da Procedura Concorsuale - pertanto non può ricondursi ad una vendita ordinaria considerato anche il contesto in cui si svolge (procedura concorsuale);
- che avviene “visto e piaciuto”, dunque senza alcuna garanzia in ordine agli eventuali vizi e difetti sia occulti che rilevabili, considerando ogni onere di adeguamento alle più recenti normative in materia di sicurezza (a mero titolo esemplificativo Decreto Legislativo 9 aprile 2008, n. 81 “Attuazione dell'articolo 1 della legge 3 agosto 2007, n. 123, in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro” s.m.i.) a carico dell'acquirente e tenendo presente anche che qualora i cespiti de quibus siano carenti della relativa documentazione tecnica (a mero titolo esemplificativo: manuale d'istruzione, manuale d'uso e manutenzione, schede impianti elettrici, certificato di conformità, ecc.) i costi di acquisizione dovranno essere sostenuti dalla parte aggiudicataria.

Si ribadisce che di tutti gli aspetti sopra citati si è tenuto conto in sede di formazione dei valori attribuibili ai beni oggetto di perizia.

* * * * *

LOCALIZZAZIONE DEI BENI.

La totalità dei beni mobili sono stati localizzati presso il locale adibito a farmacia sito in Saponara Marittima (ME), Via Nazionale n. 70.

* * * * *

CRITERI ASSUNTI AI FINI DELLA VALUTAZIONE

Si è ritenuto opportuno formulare un'unica ipotesi di valutazione dei beni



oggetto di perizia e precisamente la continuità produttiva con il subentro di un'altra società che rileverebbe complessivamente oppure in buona parte i beni mobili.

Mentre l'ipotesi della non continuità produttiva con conseguente alienazione, anche frazionata, dei beni sul libero mercato non è stata presa in considerazione visto che con tale ultima ipotesi si avrebbe una notevole decurtazione dei loro valori dovuti a diversi fattori come:

1. i costi di rimozione,
2. trasporto,
3. smontaggio ed assemblaggio presso altra sede;
4. la perdita di elementi di costo non recuperabili;
5. necessità di alienazione in tempi brevi.

Detto ciò, definiamo precisamente l'unica ipotesi presa in considerazione: CONTINUITA' PRODUTTIVA O D'USO. In questa ipotesi si considera l'universalità (o la quasi totalità) dei beni oggetto di valutazione come utili alla continuità produttiva dell'azienda nel caso in cui, ovviamente, l'attività abbia caratteristiche tali da poter essere esercitata usufruendo degli stessi beni e venga svolta negli stessi locali. Questa ipotesi, a parere del sottoscritto, comporterebbe l'individuazione dei valori massimi ritraibili dal mercato. Infatti, in detta fattispecie sono valorizzati al massimo la maggior parte dei beni, essendo possibile il recupero delle componenti specifiche (attrezzature, impianti specifici, arredi, beni costruiti ad hoc, ...) non altrimenti recuperabili oppure utilizzabili parzialmente.

Si è proceduto ad individuare il Valore di Realizzo (VR) che è il più probabile e ragionevole valore ottenibile dalla vendita sul mercato dei cespiti aziendali, nell'insieme, per lotti o singolarmente, in un lasso di tempo relativamente breve ma limitato; detti beni sono posti in vendita "visto e piaciuto" ovvero nello stato in cui si trovano e dove si trovano.

Nello specifico, tenuto conto delle superiori considerazioni, la determinazione



del più probabile valore di realizzo dei beni oggetto della presente relazione viene determinata attribuendo un valore complessivo di realizzo.

Al fine di agevolare la Curatela in una eventuale vendita per lotti si allega di seguito l'inventario dei beni così come stilato dal Curatore con indicato il valore attribuito ai singoli beni.

Si precisa infine che, pur essendo possibile una vendita per lotti tali da ricevere riscontro sul liberomercato, è opinione del sottoscritto che sia più opportuno il tentativo di vendita dell'intero compendio mobiliare.

* * * * *

VALUTAZIONI

Alla luce dei criteri e delle considerazioni sopra esposti si riporta il seguente valore a corpo attribuito al complesso dei beni che è determinabile in Euro 13.970,00 (**tredecimilanovecentosettanta**).

* * * * *

VALUTAZIONE COMPLESSIVA

Valore beni immobili + Valore beni mobili

€. 257.743,34 + €. 13.970,00 = €. 271.713,3

* * * * *

QUADRO DI SINTESI

- PRATICHE EDILIZIA E SITUAZIONE IRBANISTICA

Fabbricato antecedente al 1967, Condono Edilizio ai sensi dell L. n° 47/85 L.R. n° 37/85, parere della C.E. del 24.07.1995, e successivamente in data 19.08.2014 con prot. n°6155 (pratica n°10/2014), in Sanatoria ai sensi dell'art.36 del D.P.R. 380/2001 (ex art.13 L.47/85), relative al cambio d'uso con ampliamento in difformità all'art.10 della L.R. n°37/85.

* * * * *



- GIUDIZIO DI CONFORMITA'

URBANISTICA

Il manufatto non risulta conforme in quanto è presente una copertura traslucida al piano terra - rialzato non autorizzata.

CATASTALE

Le planimetrie presenti in catasto non sono conformi in quanto non rappresentano lo stato dei luoghi.

Nell'estratto di mappa non sono rappresentati i volume oggetto di sanatoria.

DOCUMENTALE

L'immobile è privo di agibilità.

CONSIDERAZIONI FINALI

E' doveroso precisare che il sottoindicato complessivo sopra determinato non può considerarsi valido in assoluto ma deve essere inteso quale "valore obiettivo" determinato su basi razionali. Infatti, in caso di operazioni che riguardino unitariamente i beni oggetto di stima, il valore di scambio (prezzo) degli stessi potrebbe essere in larga misura condizionato dal particolare interesse delle parti che risulta fondato su stime soggettive e, come tali, non valutabili sul piano generale.

Con quanto sopra, il sottoscritto ritiene di aver bene e compiutamente adempiuto all'incarico affidatogli.

Con osservanza

Saponara li, 02.09.2024

(Arch. Michele Musolino)



Allegati:

- a) Estratto di mappa;
- b) Visure Catastali;
- c) Planimetri catastali;
- d) Planimetrie immobili
- e) Inventario mobilio - attrezzature;
- f) Documentazione fotografica arredi, attrezzature ed immobili.

