



TRIBUNALE DI CALTAGIRONE
Sez. Liquidazione giudiziale



Sent. n. 5/2023 del 16/02/2023

R.G. n. 6/2023

Giudice Delegato: Dott.ssa Paola Criscione

Curatore: Avv. Cristina Guastella



CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
RELAZIONE TECNICA DI STIMA DI BENI IMMOBILI



C.T.U.: Dott. Ing. Marco Gennaro



Belpasso, li 18/11/2023

Il C.T.U.

Ing. Marco Gennaro



Marco Gennaro

ASTE
INGEGNERE
GIUDIZIARIE®

Ing. Marco Gennaro

VIA E. SETTI CARRARO N. 85 BELPASSO (CT)

CF: GNNMRC90R08C351C

P.IVA: 0561 7430870

327 3045892

ing.mgennaro@gmail.com

Sommario

1. Premessa.....	1
2. Operazioni peritali	2
3. Identificazione catastale del patrimonio immobiliare.....	3
4. Titolarità e provenienza	4
5. Contratto di locazione	5
6. Individuazione e descrizione degli immobili.....	6
7. Conformità urbanistico-edilizia del fabbricato	10
8. Conformità catastale del fabbricato	11
9. Destinazione Urbanistica dei terreni	11
10. Elenco delle formalità	12
11. Risposta al quesito: <i>Valutazione commerciale dei beni immobili di proprietà della società in liquidazione.</i>	13
Fase 1: individuazione del lotto di vendita	13
Fase 2: scelta del criterio di stima.....	13
Fase 3: determinazione delle consistenze	15
Fase 4: analisi di mercato.....	16
12. Conclusioni.....	19

Allegati

- 1: Individuazione degli immobili su mappa;
- 2: Planimetria catastale;
- 3: Visure catastali storiche;
- 4: Estratto di mappa catastale;
- 5: Titoli di provenienza;
- 6: Documentazione urbanistico-edilizia;
- 7: Certificato di Destinazione Urbanistica;
- 8: Documentazione fotografica;
- 9: Verbale di sopralluogo del 01-06-2023.

Marco Gennaro

ASTE
INGEGNERE
GIUDIZIARIE®

Ing. Marco Gennaro

VIA E. SETTI CARRARO N. 85 BELPASSO (CT)

CF: GNNMRC90R08C351C

P.IVA: 0561-7430870

327-3045892

ing.mgennaro@gmail.com

ASTE
GIUDIZIARIE®






Ing. Marco Gennaro

VIA E. SETTI CARRARO N. 85 BELPASSO (CT)

CF: GNNMRC90R08C351C

P.IVA: 0561 7430870

327 3045892

ing.mgennaro@gmail.com

RELAZIONE TECNICA

1. Premessa

Il Sottoscritto Dott. Ing. Marco Gennaro, nato a Catania il 08/10/1990, C.F. GNNMRC90R08C351C, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Catania al n. A7192, con studio professionale in Belpasso (CT), via E. Setti Carraro n. 85, in forza del provvedimento reso dal G.D. del Tribunale di Caltagirone - Sezione Liquidazione Giudiziale, Dott.ssa Paola Criscione, in data 16/05/2023 e successivo verbale di accettazione del 22/05/2023, ha ricevuto incarico di Consulente Tecnico d'Ufficio in merito alla procedura di liquidazione giudiziale della società ██████████, iscritta al R.G. n. 6/2023.

La liquidazione giudiziale è stata dichiarata con Sentenza n. 5/2023 emessa dal Tribunale di Caltagirone e pubblicata in data 16/02/2023 con rep. n. 5/2023.

Preso atto che ██████████, società di lavorazione e commercializzazione di prodotti ortofrutticoli, ██████████, con sede ██████████, precedentemente denominata ██████████ risulta proprietaria di alcuni beni immobili siti nel Comune di Palagonia, tra cui un capannone ed alcuni terreni agricoli, il mandato peritale prevede le seguenti attività:

1. *Valutazione commerciale dei beni immobili di proprietà della società in liquidazione.*

Il fascicolo relativo alla procedura in oggetto, trasmesso al Sottoscritto dal Curatore Avv. Guastella, si compone della seguente documentazione:

- Sentenza di liquidazione giudiziale n. 5/2023 del 16/02/2023;
- Contratto di locazione ad uso commerciale dell'immobile, stipulato in data 21/10/2022 tra ██████████" e la società ██████████
- Ispezione ipotecaria del 20/02/2023 (integrata in data 25/10/2023 su richiesta del Sottoscritto)
- Visura catastale del 20/02/2023;
- Visura storica società di capitale del 16/02/2023;
- Relazione tecnica di stima redatta dal Geom. Simone Anfuso in data 03/08/2022.



Marco Gennaro

ASTE
INGEGNERE
GIUDIZIARIE®

Ing. Marco Gennaro

VIA E. SETTI CARRARO N. 85 Belpasso (CT)

CF: GNNMRC90R08C351C

P.IVA: 0561 7430870

327 3045892

ing.mgennaro@gmail.com

2. Operazioni peritali

Dopo aver esaminato la documentazione depositata nel fascicolo, lo Scrivente ha provveduto all'individuazione satellitare degli immobili intestati alla Società in liquidazione, nonché alla successiva acquisizione di planimetrie ed estratti di mappa catastale.

L'inizio delle operazioni peritali è stato fissato per il 01/06/2023 effettuando un accesso presso il capannone sede della Società in liquidazione. Il sopralluogo è avvenuto alla presenza di:

- Avv. Cristina Guastella, curatore della liquidazione giudiziale;
- ██████████, amministratore unico della società ██████████
- ██████████ custode;
- ██████████, socio della società in liquidazione giudiziale;

In fase di sopralluogo, lo Scrivente C.T.U. ha visionato gli ambienti interni e gli spazi esterni al capannone in questione, effettuando rilievi metrici e fotografici; contestualmente ha consultato parte della documentazione tecnico-amministrativa archiviata presso gli uffici dell'immobile, tra cui atti di vendita, atti di vincolo, titoli edilizi e pratiche catastali.

Nei giorni 09/08/2023, 08/09/2023 e 11/09/2023 il C.T.U. si è recato presso l'ufficio tecnico comunale di Palagonia, al fine di visionare ed estrarre copia delle pratiche edilizie relative al fabbricato in oggetto.

Dalla consultazione telematica dei beni immobili intestati a ██████████, è emerso che la precedente ragione sociale ██████████ identificata con lo stesso C.F./P.I. della società in liquidazione, risulta ad oggi proprietaria di alcuni terreni agricoli ubicati in prossimità del capannone sopra menzionato.

Nel corso del sopralluogo, il Sig. ██████████ ha riferito che *"è proprietà della società anche la particella n. 546 di terreno, accessibile dal piazzale di pertinenza del capannone"*.

Si precisa che su tali terreni non si è fatto accesso, trattandosi di terreni incolti e usati per il pascolo di bestiame, e degli stessi si è fatta una ricognizione fotografica direttamente dal piazzale del fabbricato cui pertengono.

Tuttavia, ai fini di stimare l'intero patrimonio immobiliare della società, nell'ambito della presente consulenza tecnica il Sottoscritto ha ritenuto necessario analizzare ed includere nella valutazione

Marco Gennaro

INGEGNERE
ASTE GIUDIZIARIE®

Ing. Marco Gennaro

VIA E. SETTI CARRARO N. 85 BELPASSO (CT)

CF: GNNMRC90R08C351C

P.IVA: 0561 7430870

327 3045892

ing.mgennaro@gmail.com

anche i suddetti terreni agricoli, già di pertinenza del fabbricato come meglio si preciserà nel prosieguo.

3. Identificazione catastale del patrimonio immobiliare

Dalla lettura della visura catastale estratta tramite portale telematico "Sister" dell'Agenzia delle Entrate, si evince che la società in liquidazione giudiziale denominata [REDACTED] è proprietaria del seguente fabbricato censito al N.C.E.U. di Palagonia:

- foglio 13, particella 1094, subalterno 2, categoria D/7, piani T-1, rendita catastale € 16.462,00.

Tramite le ulteriori indagini catastali svolte dal C.T.U., è emerso che la precedente società [REDACTED], identificata con lo stesso C.F./P.I. de [REDACTED], risulta ad oggi intestataria dei seguenti appezzamenti agricoli censiti al C.T. di Palagonia:

- foglio 13, particella 342, agrumeto, classe 2, superficie 1.280 mq, reddito dominicale € 57,51, reddito agrario € 17,85;
- foglio 13, particella 507, agrumeto, classe 2, superficie 1.416 mq, reddito dominicale € 63,62, reddito agrario € 19,75;
- foglio 13, particella 1292, agrumeto, classe 2, superficie 2.075 mq, reddito dominicale € 93,23, reddito agrario € 28,93.

Si osserva che la particella 546, indicata in sopralluogo dal [REDACTED] quale pertinenza del capannone, risulta intestata ad altra ditta, per cui non è oggetto della presente relazione.

Gli immobili in oggetto sono evidenziati nello stralcio di mappa catastale di seguito riportato:

Marco Gennaro

INGEGNERE ASTE GIUDIZIARIE®

Ing. Marco Gennaro

VIA E. SETTI CARRARO N. 85 Belpasso (CT)

CF: GNNMRC90R08C351C

P.IVA: 0561 7430870

327 3045892

ing.mgennaro@gmail.com



Stralcio catastale con individuazione degli immobili oggetto di stima

4. Titolarità e provenienza

Con Atto di Compravendita rogato dal Notaio Dott. Francesco Mazzullo in data 21/04/1999 (rep. 3300, racc. 1016) la società ██████████" è divenuta proprietaria di un appezzamento di terreno agricolo sito in Palagonia, Contrada Poriotondo-Vanchella, censito al C.T. al foglio 13, particelle 1092-1094 ed esteso complessivamente per una superficie di 5.079 mq.

In data 02/08/2002 con Atto di Compravendita rogato dal Notaio Dott. Francesco Mazzullo (rep. 12389, racc. 4316) la medesima società ha acquistato un ulteriore fondo agricolo sito in Palagonia, Contrada Poriotondo-Vanchella, censito al C.T. al foglio 13, particelle 342-350-507-1095-1093 ed esteso complessivamente per una superficie di 9.523 mq.

Con Atti di Vincolo del 12/05/1999 (rep. 3484, racc. 1069), del 20/02/2003 (rep. 13198, racc. 4860) e del 02/03/2007 (rep. 18964, racc. 6462), al fine di consentire la costruzione ed i successivi ampliamenti del capannone menzionato nei precedenti paragrafi, sono state vincolate a parcheggio le seguenti aree:

- p.lle 1092-1094 per una superficie di 1.020 mq;
- p.lle 342-350-507-1095-1093 per complessivi 2.010 mq;

Marco Gennaro

INGEGNERE
ASTE GIUDIZIARIE®

Ing. Marco Gennaro

VIA E. SETTI CARRARO N. 85 Belpasso (CT)

CF: GNNMRC90R08C351C

P.IVA: 0561-7430870

327-3045892

ing.mgennaro@gmail.com

- p.lle 342-350-507-1095-1093 per una superficie di 9.523 mq di proprietà de [REDACTED]
[REDACTED]” nonché le p.lle 151-516 di superficie 7.065 mq, di proprietà del [REDACTED]
[REDACTED]

In merito alle suddette particelle si precisa che:

- La p.lla 350 (di 2.410 mq) è stata frazionata nelle p.lle 1292-1293;
- La p.lla 1095 (di 1.416 mq) è stata frazionata nelle p.lle 1092-1093-1094-1292;
- La p.lla 1093 (di 458 mq) è stata frazionata nelle p.lle 1092-1094-1095-1292.

Inoltre:

- la p.lla 1293 è stata oggetto di frazionamento nelle p.lle 1092-1093-1094-1095;
- la p.lla 1092 è stata oggetto di frazionamento in 1093-1094-1095-1293;
- la p.lla 1094 è stata oggetto di frazionamento in 1092-1093-1095-1293.

Dall'analisi dei vari frazionamenti catastali emerge che i terreni oggetto della presente relazione, censiti alle p.lle 342-507-1292, sono gravati dal vincolo a parcheggio in quanto pertinenze del capannone.

Si segnala, altresì, che tutte le altre particelle sopra menzionate, derivanti dai vari frazionamenti, sono state escluse dalla presente stima e non sono state oggetto di ulteriori indagini da parte del Sottoscritto, in quanto ad oggi non risultano intestate alla società in liquidazione.

5. Contratto di locazione

Dalla documentazione trasmessa dal Curatore si evince che il capannone oggetto di stima risulta ad oggi parzialmente locato alla società [REDACTED] in forza del Contratto di locazione ad uso commerciale stipulato in data 21/10/2022 e registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Catania in data 03/11/2022 al n. 016688-serie 3T.

La durata del contratto è pari ad anni sei, rinnovabile tacitamente alla scadenza per il pari periodo ed alle medesime condizioni.

La suddetta locazione è relativa alla porzione di capannone costituita dall'intero "corpo A" e da parte del "corpo B", con esclusione della zona retrostante di quest'ultimo corpo di fabbrica e dell'intero "blocco uffici". Il canone annuo pattuito con il conduttore comprende sia la locazione

Marco Gennaro

INGEGNERE
ASTE GIUDIZIARIE®

Ing. Marco Gennaro

VIA E. SETTI CARRARO N. 85 Belpasso (CT)

CF: GNNMRC90R08C351C

P.IVA: 0561 7430870

327 3045892

ing.mgennaro@gmail.com

dell'immobile, pari a € 15.000,00, che la locazione delle attrezzature presenti all'interno del capannone, per € 5.000,00.

Si osserva che in merito ai terreni agricoli non è stata fornita alcuna documentazione circa lo stato occupazionale.

6. Individuazione e descrizione degli immobili

Il cespite oggetto della presente relazione di consulenza tecnica è costituito da un capannone adibito alla lavorazione e commercializzazione dei prodotti ortofrutticoli e da alcuni terreni agricoli ubicati in prossimità dello stesso.

A) Capannone (fg. 13, p.lla 1094, sub. 2):

Il fabbricato si sviluppa su un'unica elevazione fuori terra e presenta una forma irregolare; annesso al capannone vi è un blocco uffici e servizi che si articola su due piani fuori terra mentre all'esterno è presente un ampio piazzale di pertinenza esclusiva, adibito ad area di manovra e parcheggio.

In dettaglio, la struttura del capannone si compone di due corpi di fabbrica limitrofi, costituenti nel complesso un unico edificio, e di un blocco uffici:

- Il "corpo A", di forma rettangolare, presenta dimensioni lineari in pianta di m 52,60 e m 25,00, con altezza interna pari a circa m 6,00; il sistema costruttivo portante in calcestruzzo armato risulta in parte gettato in opera ed in parte costituito da elementi lineari prefabbricati; la copertura in c.a.p. è realizzata in travi del tipo a "Y" a doppia pendenza, con cupolini in fibrocemento. Le pareti esterne sono in muratura. All'interno vi è un'ampia area di lavorazione, una zona servizi e spogliatoi distinti per sesso e tre celle frigorifere con pareti e soffitti in pannelli coibentati. In corrispondenza del blocco servizi vi è un piano ammezzato composto da due piccoli vani, raggiungibile tramite una scala interna metallica. L'intera struttura risulta controsoffittata con l'utilizzo di pannelli metallici. I pavimenti dell'area di lavorazione sono di tipo industriale mentre il blocco servizi al piano terra ed il piano ammezzato presentano pavimenti e rivestimenti in grès, intonaci tinteggiati e porte interne in legno.

Marco Gennaro

INGEGNERE
ASTE GIUDIZIARIE®

Ing. Marco Gennaro

VIA E. SETTI CARRARO N. 85 BELPASSO (CT)

CF: GNNMRC90R08C351C

P.IVA: 0561 7430870

327 3045892

ing.mgennaro@gmail.com

- Il “*corpo B*” si compone planimetricamente di due rettangoli che coprono una superficie complessiva di mq 1.532,00 circa; presenta una struttura in elevazione in c.a.p. con copertura a travi del tipo a “Y” a doppia pendenza. Le pareti esterne sono in parte in muratura di laterizi ed in parte costituite da pannelli coibentati. All’interno vi è un’ampia area di lavorazione con annessa cella frigorifera coibentata di circa mq 220,00. L’intera struttura risulta controsoffittata con l’utilizzo di pannelli metallici. I pavimenti dell’area di lavorazione sono di tipo industriale. Nella porzione retrostante ubicata a Nord-Est sono presenti quattro banchine di carico e scarico merci.
- Il “*corpo uffici e servizi*”, accessibile sia internamente dal “*corpo A*” che tramite un ingresso autonomo dall’esterno, presenta una superficie coperta di circa mq 129,00 e si sviluppa su due livelli; si compone al piano terra di un ingresso sul vano scala, una sala ricreativa, un ufficio, uno spogliatoio e due servizi igienici, mentre al primo piano vi sono una sala riunioni e due uffici, di cui uno con bagno privato. Le finiture interne sono costituite da pavimenti e rivestimenti in grès, intonaci tinteggiati, porte interne in legno tamburato ed infissi esterni in alluminio.

Il capannone è dotato dei seguenti impianti, necessari per lo svolgimento delle attività di lavorazione e commercializzazione dei prodotti ortofrutticoli svolta attualmente dal locatario: impianto elettrico, idro-sanitario, antincendio, videosorveglianza ed impianto telefonico. Sono inoltre presenti un impianto per scarichi civili ed industriali, un impianto ad aria compressa ed un impianto frigorifero a servizio delle celle prefabbricate a bassa temperatura, i cui gruppi frigoriferi sono installati all’esterno in appositi spazi tecnici delimitati da grigliati metallici, ubicati in corrispondenza delle pareti a Nord-Ovest e Nord-Est. L’immobile risulta altresì fornito di un impianto fotovoltaico composto moduli in silicio policristallino ad alta efficienza installati su parte della copertura ubicata a Nord-Ovest ed a Sud-Est, di potenza complessiva pari a kWp 132,30.

All’interno del capannone sono presenti attrezzature e macchinari a servizio delle attività di lavorazione e confezionamento di prodotti ortofrutticoli quali agrumi ed uve.

Come si evince dalla relazione di stima redatta dal Geom. Simone Anfuso il 03/08/2022 (già prodotta dalla società nella fase relativa al ricorso per la liquidazione giudiziale, tali attrezzature sono costituite da:

Marco Gennaro

INGEGNERE
ASTE GIUDIZIARIE®

Ing. Marco Gennaro

VIA E. SETTI CARRARO N. 85 BELPASSO (CT)

CF: GNNMRC90R08C351C

P.IVA: 0561 7430870

327 3045892

ing.mgennaro@gmail.com

- Linea di produzione, calibratura e confezionamento di agrumi;
- Linea di precalibratura e confezionamento di agrumi;
- Linea di pesatura e confezionamento di agrumi in borse di plastica;
- Linea di confezionamento di agrumi in borse e/o retine;
- Bilance, pesatrici varie, lavapavimenti, transpallets, carrelli elevatori ecc.

Le dette attrezzature sono state oggetto di altra e diversa consulenza relazione di stima, ad opera del Perito Industriale, D'Angelo Marcello e non verranno, dunque, analizzate dal Sottoscritto.

Nel piazzale esterno, di superficie pari a mq 7.445,00 circa, che risulta interamente asfaltato e delimitato su tutti i lati da muri in calcestruzzo con recinzioni metalliche, sono presenti i seguenti manufatti:

- locali tecnici prefabbricati contenenti il gruppo elettrogeno e gli inverter dell'impianto fotovoltaico, un vano destinato ad alloggio del custode ed una cabina elettrica, in prossimità del confine Sud-Ovest;
- una presa a ponte di dimensioni pari a m 18,00*3,00 m con portata di kg 80.000 lungo il confine Ovest;
- una struttura metallica con tettoia in lamiera grecata adiacente alla prese a ponte, utilizzata per il caricamento delle batterie dei carrelli elevatori e dei transpallets, avente dimensioni lineari di m 6,00*3,00 m;
- locali ad uso deposito costituiti da pareti e copertura in pannelli di lamiera grecata, ubicati in corrispondenza del confine Nord-Est del piazzale.

Dal sopralluogo si rileva un discreto stato di manutenzione degli ambienti interni ed esterni del capannone, con la presenza di alcuni segni di umidità negli uffici siti al primo piano; tali manifestazioni del degrado sono da ricondurre ad infiltrazioni d'acqua piovana provenienti dalla copertura in corrispondenza del giunto tecnico collocato tra l'originario "corpo A" ed il "blocco uffici" di più recente costruzione.

L'ingresso al piazzale avviene dalla S.P. 132 tramite un cancello automatico ubicato a Sud-Ovest; sui restanti lati il lotto confina con altri terreni agricoli.

Marco Gennaro

INGEGNERE
ASTE GIUDIZIARIE®

Ing. Marco Gennaro

VIA E. SETTI CARRARO N. 85 BELPASSO (CT)

CF: GNNMRC90R08C351C

P.IVA: 0561 7430870

327 3045892

ing.mgennaro@gmail.com

B) Terreno agricolo (fg. 13, p.lla 342):

Si tratta di un lotto catastalmente censito quale agrumeto, confinante a Sud- Ovest con il piazzale di pertinenza del capannone, a Nord-Ovest con le p.lla 1292-507 di proprietà della medesima società mentre i confini Sud-Est e Nord-Est sono delimitati da terreni di altre ditte. Si sviluppa su una superficie di mq 1.280 circa. Il terreno si presenta apparentemente libero, incolto ed adibito al pascolo.

C) Terreno agricolo (fg. 13, p.lla 507):

Si tratta di un terreno censito in catasto quale agrumeto, avente forma trapezoidale e superficie pari a mq 1.416 circa; confina a Nord con una stradella sterrata interpodereale, a Sud-Est con la p.lla 342 e con altri terreni di proprietà di terzi, a Sud-Ovest con la p.lla 1292 di cui alla successiva lettera D) mentre a Nord-Ovest è delimitato da particelle di altri proprietari. Il terreno si presenta apparentemente libero, incolto ed adibito al pascolo.

D) Terreno agricolo (fg. 13, p.lla 1292):

Trattasi di un fondo avente destinazione catastale di agrumeto e superficie pari a mq 2.075 circa. Confina a Nord-Est e a Sud-Est rispettivamente con le suddette p.lle 507-342 e con il piazzale di pertinenza del capannone, mentre ad Ovest è delimitato da terreni di altre ditte. Il terreno si presenta apparentemente libero, incolto ed adibito al pascolo.

Il complesso in oggetto è ubicato all'interno della "zona artigianale" del Comune di Palagonia, distante circa 3 km dal centro del paese. Il contesto è caratterizzato dalla presenza di capannoni ad uso commerciale, produttivo e logistico e da terreni agricoli coltivati prevalentemente ad agrumeto, ubicati all'interno di un sito di particolare pregio per quanto concerne la coltivazione delle arance e dei mandarini della cosiddetta "Piana di Catania", costituente la principale ricchezza del territorio di Palagonia e dei limitrofi centri di Ramacca e Scordia, da cui dista rispettivamente 10 km e 15 km circa. La zona dista inoltre circa 42 km dalla città di Catania.

Marco Gennaro

INGEGNERE
ASTE GIUDIZIARIE®

Ing. Marco Gennaro

VIA E. SETTI CARRARO N. 85 Belpasso (CT)

CF: GNNMRC90R08C351C

P.IVA: 0561-7430870

327-3045892

ing.mgennaro@gmail.com

7. Conformità urbanistico-edilizia del fabbricato

Dalla documentazione estratta presso l'archivio dell'ufficio tecnico del Comune di Palagonia è emerso che il capannone oggetto di valutazione è stato realizzato e successivamente ampliato in forza dei seguenti titoli edilizi:

- Concessione Edilizia n. 28/99 del 29/06/1999, prot. n. 20376/41/98//28/99;
- Concessione Edilizia n. 26/03 del 19/05/2003, prot. n. 15876/40/02//26/03;
- Concessione Edilizia in variante n. 31/06 del 19/05/2006, prot. n. 7856/74/04//31/06;
- Concessione Edilizia in variante n. 34/07 del 20/04/2007, prot. n. 20172/27/07//34/07;
- Concessione Edilizia in Sanatoria (ai sensi dell'art. 13 L.R. n. 47/85) n. 11/09 del 28/01/2009, prot. n. 17414/112/08//11/09;
- Permesso di Agibilità/Abitabilità n. 11 del 03/02/2009;
- Concessione Edilizia n. 59/10 del 10/05/2010, prot. n. 8186/33/10//59/10;
- Concessione Edilizia in variante n. 33/12 del 18/05/2012, prot. n. 4315/94/11//33/12;
- Provvedimento autorizzativo unico di Agibilità n. 18/14 del 11/04/2014.

Dal confronto tra gli elaborati grafici allegati all'ultimo titolo edilizio (C.E. in variante n. 32/12 del 18/05/2012) e lo stato dei luoghi, lo Scrivente C.T.U. ha riscontrato una sostanziale conformità sia nella distribuzione degli ambienti interni che nella conformazione dei prospetti esterni del capannone.

Tuttavia nel piazzale esterno sono stati rilevati alcuni manufatti non rappresentati negli elaborati grafici di progetto approvati dal Comune, quali:

- a) locali tecnici, vano destinato ad alloggio del custode e cabina elettrica in prossimità del confine Sud-Ovest;
- b) una struttura metallica con tettoia carica muletti (dimensioni m 6,00*3,00 m) adiacente la prese a ponte;
- c) depositi in corrispondenza del confine Nord-Est del piazzale.

Marco Gennaro

ASTE
INGEGNERE
GIUDIZIARIE®

Ing. Marco Gennaro

VIA E. SETTI CARRARO N. 85 BELPASSO (CT)

CF: GNNMRC90R08C351C

P.IVA: 0561-7430870

327-3045892

ing.mgennaro@gmail.com

Al fine di rendere l'immobile idoneo alla commercializzazione, nell'ambito della presente consulenza tecnica sono stati previsti i seguenti costi per la regolarizzazione e/o il ripristino delle difformità riscontrate:

- per i locali tecnici, la cabina elettrica e la tettoia carica-muletti, si stimano costi di regolarizzazione tramite presentazione di un idoneo titolo edilizio presso l'ufficio tecnico comunale. Costo stimato di € 7.000,00 circa, comprensivo di onorari tecnici ed oneri comunali.
- per il vano ad uso del custode e per i depositi retrostanti (di superficie pari a circa mq 150), data la notevole estensione se ne prevede il ripristino dei luoghi mediante demolizione. Costo stimato di € 6.000,00 circa.

8. Conformità catastale del fabbricato

Analogamente a quanto indicato nel paragrafo sulla conformità urbanistico-edilizia, dalla consultazione della planimetria catastale del capannone è stata riscontrata la presenza delle medesime difformità di cui alle precedenti lettere a), b), c).

Per la regolarizzazione delle criticità relative ai locali tecnici, alla cabina elettrica e alla tettoia carica-muletti, lo Scrivente C.T.U. ha stimato costi di aggiornamento catastale che ammontano complessivamente a circa € 2.000,00.

In merito al vano per il custode ed ai depositi retrostanti, avendone già stimato i necessari costi di ripristino nel precedente paragrafo relativo alla conformità urbanistico-edilizia, il Sottoscritto non ha previsto ulteriori interventi.

9. Destinazione Urbanistica dei terreni

Come si evince dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Palagonia in data 26/10/2023, ricevuto dal CTU con pec prot. n. 16766/2023 del 31/10/2023, i terreni censiti alle particelle n. 342-507-1292 del foglio 13 ricadono in zona "E" agricola del Piano Regolatore Generale vigente, non riportando a carico nessun vincolo.

Si ritiene tuttavia opportuno sottolineare che per "assenza di vincoli" gravanti sui terreni in oggetto si intende l'assenza di vincoli quali paesaggistici, storici, idrogeologici, stradali,

Marco Gennaro

INGEGNERE
ASTE GIUDIZIARIE®

Ing. Marco Gennaro

VIA E. SETTI CARRARO N. 85 Belpasso (CT)

CF: GNNMRC90R08C351C

P.IVA: 0561 7430870

327 3045892

ing.mgennaro@gmail.com

cimiteriali, forestali ecc, ad esclusione di eventuali vincoli a parcheggio dei quali, come riportato nel paragrafo n. 4 "titolarità e provenienza", tali terreni risultano interamente gravati.

10. Elenco delle formalità

Dalla consultazione dell'ispezione ipotecaria del 20/02/2023, allegata al fascicolo della procedura di liquidazione giudiziale in oggetto, si riscontrano le seguenti formalità:

- ISCRIZIONE CONTRO del 18/06/2010 - Registro Particolare 9130 Registro Generale 36286

Pubblico ufficiale D'ANGELO GIULIANA Repertorio 4715/2596 del 17/06/2010

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

SOGGETTO CREDITORE: Unicredit S.p.A.

Dalla relativa nota si evince che trattasi di iscrizione ipotecaria per mutuo di capitale pari a € 1.000.000,00 della durata di anni 15.

- ISCRIZIONE CONTRO del 04/01/2012 - Registro Particolare 45 Registro Generale 556

Pubblico ufficiale D'ANGELO GIULIANA Repertorio 5445/3124 del 22/12/2011

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO

SOGGETTO CREDITORE: Unicredit S.p.A.

Documenti successivi correlati: Annotazione n. 4823 del 09/08/2013 (EROGAZIONE A SALDO)

Dalla nota si evince che trattasi di iscrizione ipotecaria per mutuo di capitale pari a €

600.000,00 della durata di anni 20.

- ISCRIZIONE CONTRO del 25/05/2021 - Registro Particolare 2656 Registro Generale 23843

Pubblico ufficiale D'ANGELO GIULIANA Repertorio 9412/6393 del 24/05/2021

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

SOGGETTO CREDITORE: Unicredit S.p.A.

Dalla relativa nota si evince che trattasi di iscrizione ipotecaria per mutuo di capitale pari a €

500.000,00 della durata di anni 16.

Marco Gennaro

ASTE
INGEGNERE
GIUDIZIARIE®

Ing. Marco Gennaro

VIA E. SETTI CARRARO N. 85 Belpasso (CT)

CF: GNNMRC90R08C351C

P.IVA: 0561 7430870

327 3045892

ing.mgennaro@gmail.com

11. Risposta al quesito: Valutazione commerciale dei beni immobili di proprietà della società in liquidazione.

Per lo svolgimento del mandato peritale relativo alla valutazione economica dei beni di proprietà della società in liquidazione, il Sottoscritto C.T.U. ha suddiviso le attività estimative nelle seguenti fasi:

- Fase 1: individuazione del lotto di vendita;
- Fase 2: scelta del criterio di stima;
- Fase 3: determinazione delle consistenze;
- Fase 4: analisi di mercato;
- Fase 5: stima del più probabile valore di mercato.

Fase 1: individuazione del lotto di vendita

Nell'ambito della presente relazione di consulenza tecnica lo Scrivente ha individuato un unico lotto di vendita, comprensivo del capannone e dei terreni agricoli pertinenziali.

Sebbene individuati in catasto con distinti numeri di particella e dunque autonomi dal punto di vista reddituale, tali terreni, collocati in prossimità del capannone, risultano interamente gravati dal vincolo a parcheggio stipulato con il Comune di Palagonia per la costruzione del fabbricato.

Ritenendo pertanto che l'eventuale vendita dei suddetti terreni debba essere strettamente legata a quella del capannone, il Sottoscritto ha individuato un unico lotto di vendita.

Fase 2: scelta del criterio di stima

Per la ricerca del più probabile valore di mercato degli immobili in oggetto, la presente relazione di stima è stata fondata sull'utilizzo del procedimento valutativo del market comparison approach (MCA).

Tale criterio consiste nella rilevazione dei prezzi di mercato e delle caratteristiche degli immobili ricadenti nello stesso segmento di mercato del bene da valutare e costituisce il procedimento di stima più utilizzato per la valutazione degli immobili attraverso il criterio del confronto di mercato.

Il cosiddetto "metodo comparativo" consiste nella determinazione del valore di un bene economico mediante confronto con altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella

Marco Gennaro

INGEGNERE
ASTE GIUDIZIARIE®

Ing. Marco Gennaro

VIA E. SETTI CARRARO N. 85 BELPASSO (CT)

CF: GNNMRC90R08C351C

P.IVA: 0561-7430870

327-3045892

ing.mgennaro@gmail.com

medesima zona, ovvero in zone limitrofe di cui sono noti i valori o i prezzi, determinati in condizioni ordinarie di mercato.

In generale, il prezzo di mercato di un immobile è determinato in funzione delle caratteristiche qualitative (prospicienza, panoramicità, accessibilità, inquinamento ecc) e quantitative (superfici principali e secondarie, numero di servizi igienici, livello di piano, stato manutentivo ed impiantistico ecc).

Il concetto base del MCA è quello di effettuare opportuni aggiustamenti di prezzo, mediante idonei coefficienti, al fine di eliminare le differenze tra gli immobili comparabili e il bene oggetto di stima.

Per la stima dei terreni agricoli sono stati utilizzati i *valori agricoli medi* (VAM) acquisiti dalle delibere delle Commissioni Esproprio Provinciali che, per il territorio di Palagonia, sono riferiti all'anno 2019. I dati, pubblicati sul sito web dell'Agenzia delle Entrate, sono suddivisi per provincia, per tipologia colturale praticata e per regione agraria. I valori sono espressi in Euro per ettaro (€/ha).

Per il metodo di stima applicato occorre fissare i seguenti concetti:

- per "valore di mercato" si intende l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti, alle normali condizioni di mercato, dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione.

La "superficie commerciale" dell'unità edilizia viene calcolata secondo i criteri adottati nella Norma UNI 10750; vengono considerati a titolo esemplificativo i seguenti rapporti mercantili applicati al caso di studio in oggetto:

- 100% delle superfici calpestabili commerciali delle aree di lavorazione e delle celle frigorifere;
- 100% delle superfici occupate in pianta da pareti divisorie interne;
- 100% delle superfici occupate in pianta da pareti perimetrali non condivise, fino ad uno spessore murario massimo di 50 cm;
- 50% delle superfici occupate in pianta da pareti perimetrali condivise, fino ad uno spessore murario massimo di 25 cm;
- 80% delle superfici adibite ad uffici, servizi igienici e ripostigli;

Marco Gennaro

ASTE
INGEGNERE
GIUDIZIARIE®

Ing. Marco Gennaro

VIA E. SETTI CARRARO N. 85 BELPASSO (CT)

CF: GNNMRC90R08C351C

P.IVA: 0561-7430870

327-3045892

ing.mgennaro@gmail.com

- 1% delle superfici esterne scoperte di pertinenza.

Fase 3: determinazione delle consistenze

Ai fini dell'applicazione del metodo comparativo per la stima del più probabile valore di mercato del complesso immobiliare in oggetto, la determinazione delle consistenze commerciali del capannone è stata effettuata sulla base del rilievo metrico svolto dallo Scrivente C.T.U. in data 01/06/2023.

Le consistenze commerciali dei terreni agricoli sono state determinate dalla somma delle superfici di tutte le particelle facenti parte del complesso oggetto di stima.

Si riporta di seguito la tabella relativa al calcolo delle consistenze suddivise per unità immobiliare, piano e destinazione d'uso.

Unità immobiliare	P.Illa	Sub.	Piano	Destinazione	Superficie lorda (mq)	Rapporto mercantile	Sup. commerciale (mq)	Totale sup. commerciale (mq)
Capannone	1094	2	T	Blocco uffici e servizi	157,00	80 %	126,00	3.079,00
Capannone	1094	2	T	Area di lavorazione	2.401,00	100 %	2.401,00	
Capannone	1094	2	T	Celle frigorifere	423,00	100 %	423,00	
Capannone	1094	2	1	Blocco uffici e servizi	129,00	80 %	103,00	
Capannone	1094	2	1	Ripostigli (ammezzato)	32,00	80%	26,00	
Capannone	1094	2	T	Area esterna	7.445,00	1%	74,00	
Terreno	342	-	-	Terreno agricolo	1.280,00	100 %	1.280	4.771,00
Terreno	507	-	-	Terreno agricolo	1.416,00	100 %	1.416	
Terreno	1292	-	-	Terreno agricolo	2.075,00	100 %	2.075	

Si segnala che ai terreni agricoli è stato assegnato un rapporto mercantile pari a 1,00 e che per gli stessi è stata eseguita una valutazione indipendente da quella dei fabbricati.

Dalla somma delle consistenze parziali dei fabbricati si ottiene una consistenza totale pari a mq 3.079,00 circa, mentre la consistenza complessiva dei terreni agricoli ammonta a mq 4.771,00 circa.

Marco Gennaro

INGEGNERE
ASTE GIUDIZIARIE®

Ing. Marco Gennaro

VIA E. SETTI CARRARO N. 85 BELPASSO (CT)

CF: GNNMRC90R08C351C

P.IVA: 0561 7430870

327 3045892

ing.mgennaro@gmail.com

Fase 4: analisi di mercato

La quarta fase è relativa all'analisi di mercato.

Per la stima del capannone e dell'area esterna di pertinenza, lo Scrivente ha effettuato indagini ed accertamenti con specifico riferimento al mercato immobiliare della zona di riferimento, alle caratteristiche dei beni immobili comparabili e alle dimensioni commerciali degli stessi, consultando i principali portali telematici di annunci immobiliari.

In riferimento ai terreni agricoli, la stima del valore commerciale è stata svolta sulla base dei *valori agricoli medi* (VAM). Dalla consultazione del sito web dell'Agenzia delle Entrate è emerso che il dato più aggiornato relativo alla provincia di Catania e dunque al Comune di Palagonia, risale all'anno 2019.

Sebbene allo stato di fatto i suddetti terreni si presentino incolti, sprovvisti di impianti d'irrigazione ed adibiti al pascolo, al fine di stimarne il valore di mercato è stato preso come riferimento il valore agricolo medio dell'attuale destinazione catastale di "agrumeto" che, per il territorio comunale di Palagonia nell'anno 2019 ammontava a €/ha 34.602,61, pari a circa €/mq 3,46.

Alla luce delle attuali condizioni in cui versano i terreni, tale valore è stato tuttavia approssimato a circa €/mq 3,00.

Si riporta di seguito la scheda riassuntiva dell'analisi di mercato svolta con riferimento al "metodo comparativo":

Marco Gennaro

ASTE GIUDIZIARIE® INGEGNERE

Ing. Marco Gennaro

VIA E. SETTI CARRARO N. 85 BELPASSO (CT)

CF: GNNMRC90R08C351C

P.IVA: 0561-7430870

327-3045892

ing.mgennaro@gmail.com

	Comparativo 1	Comparativo 2	Comparativo 3
Comune	Palagonia	Palagonia	Scordia
Frazione/Località	C.da Vanghella	C.da San Damiano	-
Indirizzo	C.da Vanghella	Via Falcone	Via Tenente De Cristofaro
Zona	Periferia	Periferia	Semicentro
Origine del dato	Sito web	Sito web	Sito web
Tipologia immobile	Industriale	Industriale	Industriale
Descrizione sintetica	Capannone su due livelli f.t. adibito alla lavorazione, al confezionamento ed alla commercializzazione di prodotti agricoli	Fabbricato destinato ad attività produttiva e commerciale che si sviluppa su due livelli f.t. e un piano seminterrato	Capannone che si sviluppa su un unico piano con corte di pertinenza esclusiva
	Comparativo 1	Comparativo 2	Comparativo 3
Stato manutentivo	Buono	Buono	Sufficiente
Livello impiantistico	Buono	Buono	Sufficiente
Livello di piano	T-1	S1-T-1	T

Superficie Commerciale (mq)	375	410	340
Prezzo Richiesto (Euro)	207611	227190	210000
€/Mq	554	554	618
Trattativa commerciale	10%	10%	10%
Prezzo scontato (Euro)	€ 187.000,00	€ 204.000,00	€ 189.000,00
Prezzo scontato (Euro/mq)	€ 499,00	€ 498,00	€ 556,00

	Comparativo 1	Comparativo 2	Comparativo 3
Ubicazione	INFERIORE	INFERIORE	INFERIORE
%	5%	5%	5%
Appeal	SIMILE	SIMILE	INFERIORE
%	0%	0%	10%
Piano	SIMILE	SIMILE	SIMILE
%	0%	0%	0%
Stato manutentivo	INFERIORE	INFERIORE	INFERIORE
%	5%	5%	10%
Livello impiantistico	INFERIORE	INFERIORE	INFERIORE
%	10%	10%	10%
Dimensioni	INFERIORE	INFERIORE	INFERIORE
%	-5%	-5%	-5%
TOTALE AGGIUSTAMENTO	15%	15%	30%
Prezzo Aggiustato Finale (Euro/mq)	€ 584,78	€ 583,92	€ 744,38
Peso comparativi	33,3%	33,3%	33,3%

Prezzo unitario medio (€/mq)	640,00
-------------------------------------	---------------

Marco Gennaro

INGEGNERE
ASTE GIUDIZIARIE®

Ing. Marco Gennaro

VIA E. SETTI CARRARO N. 85 BELPASSO (CT)

CF: GNNMRC90R08C351C

P.IVA: 0561 7430870

327 3045892

ing.mgennaro@gmail.com

Il mercato immobiliare locale è caratterizzato da una carente offerta e da un'esigua domanda di beni simili.

Le indagini di mercato, svolte presso i principali operatori economici (agenzie immobiliari, portali telematici di annunci immobiliari), hanno evidenziato uno scarso numero di capannoni in vendita all'interno del territorio comunale di Palagonia; le ricerche sono state pertanto estese anche ai limitrofi centri di Scordia, Ramacca e Mineo.

Dall'analisi di mercato è emerso che immobili comparabili nella zona sono compravenduti per valori unitari che oscillano tra di €/m² 550,00 ed €/m² 620,00 circa.

La presente stima prende come riferimento valori unitari che si attestano a €/m² 640,00 circa, in funzione di alcune caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile di riferimento, quali ad esempio:

- 1) l'ubicazione all'interno di una zona artigianale/industriale;
- 2) la presenza di altri capannoni nelle vicinanze adibiti alla lavorazione e vendita di prodotti agrumicoli ed ortofrutticoli;
- 3) il buono stato manutentivo degli ambienti interni ed esterni;
- 4) importanti dotazioni impiantistiche, tra cui l'impianto fotovoltaico installato in copertura e le celle frigorifere;
- 5) le ampie consistenze commerciali;
- 6) la scarsa presenza di immobili comparabili in vendita nella zona, che attualmente rende il bene in oggetto un unicum nel mercato immobiliare locale; tale caratteristica potrebbe contribuire ad attirare l'interesse di investitori del settore agrumicolo ed ortofrutticolo.

Moltiplicando la consistenza commerciale del capannone e dell'area esterna di pertinenza, pari a mq 3.079, per il valore unitario medio di mercato sopra stimato, che ammonta a €/mq 640,00 circa, ne consegue che **il più probabile valore di mercato del fabbricato è pari a € 1.970.560,00 circa.**

Per la valutazione dei terreni occorre moltiplicare la superficie complessiva, di mq 4.771, per il valore agricolo medio opportunamente approssimato in funzione dello stato manutentivo ed impiantistico che, per il caso specifico, è stato stimato in €/mq 3,00 circa.



Marco Gennaro

ASTE
INGEGNERE
GIUDIZIARIE®

Ing. Marco Gennaro

VIA E. SETTI CARRARO N. 85 BELPASSO (CT)

CF: GNNMRC90R08C351C

P.IVA: 0561-7430870

327-3045892

ing.mgennaro@gmail.com

Il valore di mercato dei terreni ammonta pertanto a € 14.313,00 circa, che si può approssimare a € 14.300,00.

Sulla base delle considerazioni sopra esposte è possibile stimare un **valore di mercato complessivo pari a € 1.985.000,00 circa, quale somma del valore del capannone e di quello dei terreni agricoli pertinenziali.**

Si sottolinea, tuttavia, che trattandosi di un ampio complesso ad uso produttivo/industriale, il mercato immobiliare è riservato ad un numero ristretto di investitori.

Per il lotto di vendita in oggetto è possibile pertanto prevedere un sufficiente livello di commerciabilità, con tempi di assorbimento nel mercato immobiliare stimabili nel medio-lungo periodo.

Si segnala, altresì, che dalla presente stima sono stati esclusi gli arredi, le attrezzature ed i macchinari attualmente collocati all'interno degli uffici e delle aree di lavorazione del capannone, mentre la dotazione impiantistica è stata inclusa nella stima in quanto insita al valore del fabbricato.

12. Conclusioni

La presente relazione di consulenza tecnica ha per oggetto la valutazione del patrimonio immobiliare intestato a ██████████, società in liquidazione giudiziale giusta Sentenza n. 5/2023 emessa dal Tribunale di Caltagirone e pubblicata in data 16/02/2023, rep. n. 5/2023.

Dalla consultazione della documentazione allegata al fascicolo della procedura e dalle successive indagini peritali, è emerso che la società in liquidazione risulta proprietaria dei seguenti beni immobili, ubicati nel Comune di Palagonia (CT) in Contrada Vanghella:

- Capannone per la lavorazione e commercializzazione di prodotti ortofrutticoli con area esterna di pertinenza esclusiva;
- Terreni agricoli destinati ad agrumeto, attualmente incolti ed adibiti al pascolo.

Il capannone risulta ad oggi parzialmente locato alla società ██████████ ██████████, con esclusione del corpo uffici e della zona retrostante del corpo "B".

Marco Gennaro

INGEGNERE
ASTE GIUDIZIARIE®

Ing. Marco Gennaro

VIA E. SETTI CARRARO N. 85 BELPASSO (CT)

CF: GNNMRC90R08C351C

P.IVA: 0561-7430870

327-3045892

ing.mgennaro@gmail.com

In merito ai terreni, le indagini hanno evidenziato che gli stessi risultano interamente gravati dal vincolo a parcheggio per la costruzione del capannone e dunque non risultano vendibili separatamente dal fabbricato.

Il lotto di vendita individuato ai fini della presente stima è dunque costituito complessivamente dal capannone e dai terreni agricoli pertinenziali.

Dalle ispezioni ipotecarie è emerso che i suddetti immobili risultano gravati dalle seguenti iscrizioni:

- Mutuo con Unicredit S.p.A. di capitale pari a € 1.000.000,00 erogato in data 17/06/2010, della durata di anni 15;
- Mutuo con Unicredit S.p.A. di capitale pari a € 600.000,00 erogato in data 22/12/2011, della durata di anni 20;
- Mutuo con Unicredit S.p.A. di capitale pari a € 500.000,00 erogato in data 24/05/2021, della durata di anni 16.

Per la stima del più probabile valore di mercato del lotto di vendita è stato applicato il cosiddetto metodo comparativo. Le consistenze commerciali sono state determinate in mq 3.079,00 circa per il capannone e in mq 4.771,00 per i terreni agricoli.

Le indagini di mercato hanno consentito di stimare un **valore unitario di mercato pari a €/mq 640,00 circa per il fabbricato; per i terreni è stato considerato un valore unitario pari a €/mq 3,00 circa** in funzione dei valori agricoli medi previsti per gli agrumeti all'interno della zona di riferimento, opportunamente ponderati in funzione delle attuali condizioni manutentive.

In funzione delle consistenze e dei valori di mercato sopra indicati sono stati ottenuti i prezzi di mercato riportati nella seguente tabella:

Destinazione	Consistenza (mq)	Valore unitario di mercato (€/mq)	Valore di mercato (€)
Capannone ed area esterna pertinenziale	3.079,00	640,00	1.970.560,00
Terreni agricoli	4.771,00	3,00	14.300,00
Valore di mercato complessivo approssimato (€)			1.985.000,00

Marco Gennaro

INGEGNERE
ASTE GIUDIZIARIE®

Ing. Marco Gennaro

VIA E. SETTI CARRARO N. 85 BelpASSO (CT)

CF: GNNMRC90R08C351C

P.IVA: 0561-7430870

327-3045892

ing.mgennaro@gmail.com

Dal sopralluogo e dal confronto tra gli elaborati grafici allegati ai titoli edilizi, la planimetria catastale e lo stato dei luoghi, sono emerse alcune difformità tra cui la presenza di locali tecnici, cabine elettriche, tettoie e depositi ubicati nell'area esterna di pertinenza del capannone.

In merito alle suddette criticità, nell'ambito della presente relazione sono stati stimati costi di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale, mentre per le difformità non sanabili ne sono state previste le necessarie attività di ripristino.

Sottraendo dal valore di mercato complessivo, pari a € 1.985.000,00 circa, tali costi di regolarizzazione/ripristino, che ammontano a € 15.000,00 circa, ne deriva che **il valore di mercato totale stimato per il lotto di vendita in oggetto è pari a € 1.970.000,00 circa**, come illustrato nella seguente tabella riepilogativa:

Valore di mercato complessivo approssimato (€)	1.985.000,00
a detrarre	
Costi di regolarizzazione urbanistico-edilizia (€)	7.000,00
Costi di ripristino (€)	6.000,00
Costi di regolarizzazione catastale (€)	2.000,00
Valore di mercato totale del lotto di vendita (€)	1.970.000,00

Si osserva, tuttavia, che sebbene il bene si presenti in buono stato manutentivo ed impiantistico al netto di alcuni danni da umidità negli uffici del primo piano provenienti dalla copertura, e che sia collocato all'interno di un'area artigianale con la presenza di altri capannoni analoghi per tipologia, consistenze e destinazione d'uso, trattandosi di un ampio complesso ad uso produttivo/industriale, l'immobile risulta appetibile ad un'élite d'investitori, per cui è possibile stimarne un sufficiente grado di commerciabilità.

Si sottolinea, altresì, che le attrezzature, gli arredi ed i macchinari collocati all'interno del capannone sono stati esclusi dalla presente valutazione in quanto oggetto di ulteriori e specifiche analisi estimative e che la loro vendita unitamente a quella del capannone, potrebbe rendere più appetibile la commercializzazione dell'intero complesso immobiliare in oggetto.

Belpasso, lì 18/11/2023

Il C.T.U.

Ing. Marco Gennaro