

[REDACTED]
Ingegnere

TRIBUNALE DI PALERMO

SEZIONE IV CIVILE E FALLIMENTARE

G.D. DOTT.SSA [REDACTED]

FALLIMENTO N. 108/16 R.G.
[REDACTED]

RELAZIONE TECNICA DI STIMA DEL COMPLESSO IMMOBILIARE, A DESTINAZIONE INDUSTRIALE, SITO NELL'AREA INDUSTRIALE DI ARAGONA (AG), CON ACCESSO DALLA VIA DELLE INDUSTRIE

CURATORE AVV. DANIELE PAPA [REDACTED]



Via [REDACTED] - 90142 Palermo
tel: [REDACTED] - cell. [REDACTED]
e-mail: [REDACTED]

C.F. [REDACTED]
P.I. [REDACTED]



Tribunale di Palermo

Sezione IV Civile e Fallimentare

G.D. Dott.ssa [REDACTED]

Fall. n. 108/16 R.G. della [REDACTED]

Curatore Avv. Daniele Papa

Relazione tecnica di stima del complesso immobiliare, a destinazione industriale, sito nell'area industriale di Aragona (AG), con accesso dalla Via delle Industrie

1) Premessa

Su istanza dell'Avv. [REDACTED], precedente Curatore del fallimento della [REDACTED] [REDACTED] (cui è subentrato dal luglio 2019 l'Avv. Daniele Papa), il G.D., con provvedimento del 21.09/04.10.2016, ha autorizzato la mia nomina quale tecnico incaricato di effettuare gli accertamenti tecnici finalizzati a "... valutare i beni immobili acquisiti all'attivo del fallimento ...".

Il Curatore, nell'istanza, ha precisato che "... la società fallita ... è proprietaria dei beni immobili specificati nella relazione che si allega ..."; relazione nella quale sono stati indicati i "... seguenti beni siti in Aragona:

- A) Immobile natura D/8 (fabbricati costruiti per esigenze commerciali) sito in Via delle Industrie, snc, piano terra, primo, secondo, terzo e quarto. NCEU Fg. 87 p.lla 614 sub. 2.
- B) Fabbricato in corso di costruzione sito in Via delle Industrie, snc, piano terra. NCEU Fg 87 p.lla 614 sub. 3
- C) Immobile natura C/2 (deposito), di mq 182 (superficie catastale mq 204) sito in Via delle Industrie, snc, piano terra. NCEU Fg. 87 p.lla 614 sub. 4
- D) Immobile natura D/7 (fabbricati costruiti per esigenze commerciali) sito in Via delle Industrie, snc, piano terra e primo. NCEU Fg. 87 p.lla 535 sub. 1
- E) Immobile natura B/4 (uffici pubblici) sito in Via delle Industrie, snc, di mq. 1600. NCEU Fg. 87 p.lla 535 sub. 2 ...".



Acquisiti gli atti di provenienza ed i documenti autorizzativi, e conclusa la procedura di aggiornamento catastale, all'esito degli accertamenti sopralluogo e delle indagini di mercato svolte, ho redatto la presente che riassume le attività e le verifiche svolte e le conclusioni cui sono pervenuto.

2) Oggetto dell'incarico e metodologia di stima

Nel presente paragrafo dirò brevemente, ma essenzialmente, in merito al metodo di stima utilizzato per procedere alla determinazione del valore di mercato del complesso immobiliare a destinazione industriale acquisito all'attivo fallimentare.

È noto che, per procedere alla valutazione di un bene, occorre preliminarmente avere definito univocamente lo scopo della stessa valutazione; solo in tal caso può essere individuato appropriatamente l'aspetto economico del bene da stimare stante che, ad aspetti economici diversi del bene in esame, corrispondono diversi valori di stima.

Tra i vari possibili aspetti economici del bene (valore di mercato, di costo, di capitalizzazione dei redditi, di trasformazione, di surrogazione, complementare) nel caso in esame l'indagine è finalizzata alla determinazione del **più probabile valore di mercato**, cioè la stima del prezzo che può realizzarsi per quel bene in una libera vendita.

In merito al metodo di stima esso, nella sua unicità, in funzione della natura del bene da stimare, delle sue caratteristiche e di quelle di mercato, dell'aspetto economico del bene da prendere in esame, nonché dei dati tecnico-economici più facilmente accessibili, può avvalersi del procedimento sintetico e di quello analitico.

Con il primo si giunge alla valutazione del bene paragonandolo ad altri beni simili di cui è noto il prezzo di mercato.

Con il secondo il giudizio sul valore di un bene si determina sulla base di calcoli e sull'elaborazione di dati acquisiti da ricerche ed indagini di mercato, rilevandosi in definitiva un'applicazione successiva del procedimento sintetico.

L'incarico affidatomi è finalizzato, oltre alle necessarie verifiche tecnico-giuridiche sull'immobile



oggetto della stima, alla determinazione del suo più probabile valore di mercato, e quindi formulare un giudizio di stima, che esprime la quantità di denaro che alla data odierna e nelle contingenti condizioni di mercato, può essere pagato per esso.

Secondo la metodologia ricorrente, in aderenza agli schemi di dottrina, il giudizio di stima deve articolarsi nei termini di seguito riportati:

- analisi e reperimento dei parametri tecnico-economici idonei a determinare il valore del bene oggetto della stima con un idoneo procedimento;
- analisi critica dei parametri economici ottenuti per la determinazione del più probabile valore di mercato del bene in oggetto, e quindi la valutazione della quantità di denaro che può essere pagato, per quel bene, in condizioni di libero mercato e di libera contrattazione.

Nel caso in esame il procedimento più idoneo per la corretta impostazione della stima risulta quello sintetico, che si basa, di fatto, sulla determinazione di una serie di elementi parametrici tecnico-economici ritenuti nei vari casi significativi, e sulla successiva comparazione di tali elementi con altri di realtà immobiliari-aziendali già note od oggetto di una ricerca di mercato specifica.

L'indagine, com'è ovvio, dovrà tenere conto, al fine di una corretta applicazione di un metodo basato sulla comparazione, delle caratteristiche intrinseche del complesso, ma anche del contesto in cui è inserito e, non ultimo, della situazione contingente del mercato al momento in cui si procede alla valutazione; mercato che all'attualità continua a presentare una situazione di stasi (peraltro aggravatasi a seguito della recente emergenza sanitaria), e continua ad essere condizionato da una ridotta domanda, quest'ultima anche per la significativa contrazione del credito.

Il procedimento di stima sarà sviluppato secondo i criteri dell'estimo classico, in base ai quali (cfr. Estimo - ████████ ████████ - 2ª ed. amp) *"... il prezzo è un valore storico ... già attribuito dal mercato al bene economico che si considera ... è quindi avvenuto ... è un fatto del passato; il valore di stima è un valore ipotetico emesso da un giudizio in sede di previsione ..."*.

E poiché *"... valutare significa esprimere giudizio di equivalenza fra due cose* (nel nostro caso



un immobile ed una certa quantità di denaro) i giudizi storici di equivalenza costituiscono quello che si chiamano prezzi; i giudizi ipotetici di equivalenza costituiscono quelli che si chiamano valutazioni o stime. Dunque i prezzi si constatano mentre le stime si ipotizzano ...".

In tal senso si conferma la validità del procedimento sintetico con il quale il più probabile valore di stima viene determinato sulla base di prezzi abbastanza recenti e relativi ad immobili, strutture e complessi comparabili per ubicazione, stato d'uso e consistenza; prezzi desumibili da informazioni dirette o da quanto riportato nelle riviste del settore, ma evidentemente da adeguare, per riferirli allo specifico bene oggetto della stima.

Nell'applicazione del procedimento sintetico, al fine di definire le caratteristiche dell'immobile e la sua consistenza commerciale, ho fatto riferimento, per quanto significativi o adottabili, rispettivamente, ai p.ti 4.41.1 e 4.4.2 della norma UNI 10750¹, secondo i quali i parametri oggetto di valutazione sono i seguenti:

p.to 4.4.1.

a) *caratteristiche estrinseche di ubicazione, di zona e sotto-zona in riferimento all'andamento delle quotazioni di mercato:*

- *assetto urbanistico, servizi e collegamenti;*
- *contesto ambientale ed economico-sociale;*
- *condizioni generali di mercato;*

b) *caratteristiche intrinseche del complesso immobiliare e dell'immobile:*

- *anno di costruzione;*
- *tipologia della struttura e stato di conservazione e manutenzione;*
- *livello estetico e qualità architettonica;*
- *luminosità;*
- *superficie utile, coperta, scoperta ed accessoria;*

¹ Tale norma è stata abolita e sostituita dalla UNI EN 15733, ma ritengo utile fare riferimento ai parametri elencati nella precedente norma



- razionalità distributiva degli spazi interni;
- servizi ed impianti tecnologici;
- finiture;
- pertinenze;
- destinazione d'uso e capacità di reddito ...".

p.to 4.4.2:

"... per il computo della superficie commerciale ... [si] deve considerare:

- a) la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- b) le superfici ponderate ad uso esclusivo ...;
- c) le quote percentuali delle superfici delle pertinenze ...;

4.4.2.1. Il computo delle superfici coperte deve essere effettuato con i criteri seguenti:

- a) 100% delle superfici calpestabili;
- b) 100% delle superfici delle pareti divisorie interne (non portanti);
- c) 50% delle superfici delle pareti portanti interne e perimetrali.

Nel caso di immobili indipendenti ... la percentuale di cui al punto c) deve essere considerata pari al 100%.

Il computo delle superfici di cui al punto c) non potrà, comunque, eccedere il 10% della somma di cui ai punti a) e b).

Per il computo delle superfici scoperte devono essere utilizzati i seguenti criteri di ponderazione:

- a) 25% dei balconi e terrazze scoperti;
- b) 35% dei balconi e terrazze coperti (per coperto si intende chiuso su tre lati)
- c) 35% dei patii e porticati;
- d) 60% delle verande;
- e) 15% dei giardini di appartamento;



f) 10% dei giardini di ville e villini ...".

Preciso, anticipando quanto sviluppato nella successiva valutazione, che, nel fissare il prezzo a base d'asta del complesso immobiliare, ho tenuto conto che lo stesso verrà proposto al mercato nell'ambito di una procedura concorsuale e, pertanto, in assenza di quelle garanzie, per vizi e difetti, prestate nell'ambito delle vendite ordinarie; ho valorizzato tale mancanza di garanzie con una riduzione percentuale del più probabile valore di mercato nella misura del 15%.

3) Accertamenti e verifiche

Preliminarmente ho richiesto ed acquisito presso l'Agenzia delle Entrate di Palermo la documentazione catastale del complesso appreso all'attivo e, sulla base delle informazioni ricavate dalla certificazione notarile, ho richiesto ed acquisito gli atti di provenienza dei lotti di terreno su cui insiste (atti stipulati tra il Consorzio per l'Area di Sviluppo Industriale della Provincia di Agrigento e la [REDACTED], dante causa della [REDACTED]).

Sulla scorta dei dati ricavati dagli atti di provenienza, con le mie note 015/17 e 016/17 del 16.01.2017 ho richiesto all'Ufficio Tecnico del Comune di Aragona ed all'Ufficio Tecnico dell'Istituto Regionale per lo Sviluppo Attività Produttive IRSAP di Agrigento, il rilascio degli atti autorizzativi per la realizzazione del complesso.

Con nota prot. 02076 del 14.02.2017 il Responsabile dello Sportello Unico per le attività Produttive del Comune di Aragona mi ha comunicato che "... trattandosi di diverse pratiche edilizie complesse (almeno quattro concessioni edilizie), presentate, istruite ed esitate nell'arco di un decennio, e perdurando difficoltà di accesso agli atti archiviati, causa le precarie condizioni di alcuni archivi, la ricerca della documentazione richiesta si sta dimostrando più difficoltosa del previsto ...", ed ha rinviato a data successiva la consegna degli elaborati.

Il 13.06.2017, con la nota 139/17, ho sollecitato sia l'Ufficio Tecnico Comunale sia l'IRSAP, per il rilascio della copia degli atti; sollecito inoltrato il successivo 20.07 anche dal Curatore.

A seguito di tali solleciti, con la nota 12414 del 21.07, il Responsabile dello Sportello Unico per le



attività Produttive mi ha comunicato che "... a seguito di diverse ricerche negli archivi comunali sono stati ricostruiti quattro faldoni di altrettante quattro concessioni edilizie inerenti la [REDACTED]:

1. concessione edilizia n. 14/02 del 10/07/2002 (nuovo insediamento produttivo);
2. concessione edilizia n. 58/06 del 19/06/20006 (variante alla c.e. 14/02);
3. concessione edilizia n. 30/07 del 30/05/2007 (ampliamento insediamento produttivo);
4. concessione edilizia n. 141/08 del 01/08/2008 (variante alla c.e. 30/07) ...".

Con la stessa nota sono stato invitato ad un "... accesso personale ... per la consultazione dei vari documenti e la scelta di quelli da riprodurre ...".

Dopo il mio sollecito, cui ha fatto seguito quello inoltrato dal Curatore il 20.07, in data 31.08.2017 l'IRSAP mi ha trasmesso la copia delle concessioni edilizie n. 14/02 del 10.07.2002 e 30/07 del 30.05.2007, non corredate da alcun elaborato, nonché la copia degli atti di compravendita rep. 149898 stipulato in data 01.06.2004 dal Notaio [REDACTED] e rep. 1128 stipulato in data 27.03.2008 dal Notaio [REDACTED]

Solo in data 03.10.2017 il Responsabile dello Sportello Unico per le attività Produttive mi ha rilasciato la copia degli atti che avevo selezionato esaminando i raccoglitori delle pratiche edilizie.

Con la scorta delle planimetrie catastali e dei grafici autorizzativi, in data 03.10.2017 ho effettuato vari sopralluoghi, ai quali ha partecipato il precedente Curatore, rilevando "... difformità tra lo stato dei luoghi e quanto rappresentato nei grafici catastali dei capannoni acquisiti all'attivo ...".

Tenuto della necessità di procedere al rilievo metrico del complesso e considerate le dimensioni e l'articolazione dei capannoni, ho richiesto l'autorizzazione ad avvalermi di un collaboratore; autorizzazione concessa dal G.D. con provvedimento del 25.10.2017.

In data 13.12.2017 l'Agenzia delle Entrate di Agrigento ha notificato al precedente Curatore un avviso di accertamento per "... fabbricati non dichiarati in catasto, esistenti sulla particella ..." 535 del foglio 87 di Aragona.

Con la mia nota 007/18 del 08.01.2018, su richiesta del precedente Curatore, ho chiarito le



seguenti circostanze.

"... Sulla base dei dati desumibili dall'allegato alla Sua istanza del 09 settembre 2016, inviatami in uno al provvedimento di incarico con la nota del 13 ottobre 2016, ho richiesto ed acquisito, dai Servizi Catastali dell'Agenzia delle Entrate, la documentazione catastale relativa al complesso acquisito all'attivo. Tale complesso è risultato identificato, nel foglio 87 di Agrigento, come di seguito:

[1] p.lla 535 sub. 1, classata in ctg. D/7 (fabbricato a destinazione industriale), piano T-1;

[2] p.lla 535 sub. 2, classata in ctg. B/4 (uffici pubblici) classe U, piano T-1 con una consistenza di mq. 1.600;

[3] p.lla 614 sub. 2, classata in ctg. D/8 (fabbricato a destinazione commerciale), piano T-1-2-3-4;

[4] p.lla 614 sub. 3 immobile in corso di costruzione piano T;

[5] p.lla 614 sub. 4, classata in ctg. C/2 (magazzini e locali di deposito) classe 2, piano T, con una consistenza di mq. 182;

Del complesso, sono rappresentati nel foglio di mappa, solo i manufatti di cui ai p.ti [1], [3], [4] e [5], perimetrati in rosso nell'allegato stralcio. In base alle relative planimetrie catastali ho potuto correlare gli identificativi catastali agli immobili accertati nel corso dei successivi sopralluoghi; nell'immagine satellitare allegata ho riportato tali correlazioni. Come indicato nell'immagine, le porzioni del complesso che non risultano rappresentate nelle planimetrie catastali sono quelle perimetrare in rosso e costituiscono:

[a] una appendice, curva, al manufatto identificato dalla particella 531 sub. 1; tale appendice, destinata ad ospitare alcuni uffici, la cucina e la mensa, ha una superficie di circa mq. 145² ed è stata autorizzata con la concessione edilizia n. 141/08 del 01 agosto 2008; a seguito della sua realizzazione, non è stato presentato l'atto di aggiornamento catastale e, pertanto non risulta rappresentata in mappa;

² $\frac{1}{4} \times (3,14 \times m. 15,00^2) - \frac{1}{2} \times m. 8,00 \times m. 8,00 = \text{circa mq. 145}$



[b] un capannone realizzato lungo il confine est del manufatto identificato dalla particella 531 sub. 1; tale capannone, destinato progettualmente ad ospitare una specifica lavorazione del processo produttivo della Società, ha una superficie di circa (m. 12,75 x m. 23,15) mq. 295 ed una altezza di circa m. 8,00, ed è stato autorizzato con la concessione edilizia n. 58/06 del 19 giugno 2006; anche in questo caso, a seguito della sua realizzazione, non è stato presentato l'atto di aggiornamento catastale e, pertanto non risulta rappresentato in mappa.

Chiarite le superiori circostanze, con riferimento all'avviso di accertamento in oggetto, non è chiaro quali siano i "... fabbricati non dichiarati in catasto, esistenti sulla particella ..." 535 del foglio 87 di Aragona, per i quali l'Ufficio ha indicato i seguenti "... identificativi catastali, dati di classamento e rendita presunta ...": particella 535 sub. 2, categoria B/4, classe U, consistenza mq. 1.600, rendita presunta € 1.983,20.

Infatti:

[A] sulla particella 535 sono stati realizzati, oltre al manufatto già denunciato ed identificato dalla particella 535 sub. 1, l'appendice ed il capannone di cui ai p.ti [a] e [b];

[B] nessuno dei due manufatti può essere classato in categoria B/4 (uffici pubblici);

[C] i due manufatti, non dichiarati catastalmente, hanno una consistenza complessiva di circa mq. 440,00, significativamente inferiore rispetto ai mq. 1.600,00 indicati nell'avviso di accertamento.

Debbo comunque segnalare che gli attuali identificativi catastali degli immobili, come esistenti agli atti del Catasto Fabbricati e riportati ai precedenti p.ti [1] – [5], non rappresentano correttamente la consistenza del complesso industriale/commerciale sito in Aragona, acquisto all'attivo.

Di fatto, degli immobili già di proprietà della Società fallita, non fa certamente parte la presunta costruzione che agli atti del Catasto risulta identificata dalla "... p.lla 535 sub. 2, classata in ctg. B/4 (uffici pubblici) classe U, piano T-1 con una consistenza di mq. 1.600 ...", mentre attualmente sono privi di un identificativo catastale, che li individui univocamente in sede di trasferimento, gli immobili di cui ai p.ti [a] e [b]. Tale circostanza, a mio parere, implica la necessità di procedere alle attività catastali finalizzate all'inserimento in mappa dei manufatti attualmente non dichiarati (immobili di cui ai p.ti [a] e [b]) ed alla



redazione dei necessari elaborati che li identifichino catastalmente, previo annullamento dell'identificativo attribuito dall'Ufficio (p.lla 531 sub. 2) ad un manufatto non identificabile. Ove condividesse tale indirizzo, mi riservo di predisporre una proposta di parcella, che comprenderebbe le spese del Tecnico di cui dovrei avvalermi per la procedura strumentale "Pregeo", necessaria all'inserimento in mappa dei manufatti, nonché della procedura "docfa", finalizzata al loro accatastamento. Per l'economia complessiva della pratica, ritengo che le puntuali difformità rilevate all'interno dei manufatti già identificati catastalmente possano essere soltanto segnalate in seno alla relazione e non oggetto di variazioni catastali che potranno essere poste a carico dell'aggiudicatario ...".





In data 20.01.2018, su istanza del precedente Curatore, il G.D. ha autorizzato l'avvio delle procedure di accatastamento del complesso.

Acquisiti dall'Agenzia delle Entrate di Agrigento gli atti catastali relativi all'inserimento in mappa dei capannoni ricadenti nelle particelle 535 e 614 ho proceduto ad ulteriori sopralluoghi all'esito dei quali è emersa la necessità di procedere alla fusione delle due unità acquisite all'attivo, confinanti ed insistenti sulle particelle 535 e 614, collegate stabilmente da un tunnel aereo, nonché di approfondire alcuni aspetti tecnici riguardanti la cabina elettrica a servizio del complesso, prospiciente la Via delle Industrie; tali attività sono state autorizzate dal G.D. con provvedimento del 20.06.2018.

In data 23.07.2018 l'E- [REDACTED] ha comunicato che la cabina elettrica insistente nel



complesso "... non risulta di proprietà di [REDACTED] ... [ed] è stato realizzato dal cliente ... al fine di poter essere connesso alla rete di media tensione di [REDACTED] ...".

In data 25.08.2018, dopo lo scambio di varie note ed il pagamento dei tributi e delle imposte richieste, l'Agenzia delle Entrate di Agrigento mi ha rilasciato la documentazione relativa al pregresso accatastamento del complesso, propedeutica all'aggiornamento ed integrazione della pratica catastale.

I tempi dell'approvazione prima della procedura PreGeo (Pretrattamento atti Geometrici) per l'inserimento in mappa dei manufatti e delle porzioni non comprese nell'originario accatastamento, e poi della procedura Docfa (Documenti catasto fabbricati) per l'accatastamenti di tali manufatti, si sono protratti per la necessità di operare una serie di verifiche e di rettifiche.

In data 05.02.20 è stato approvato, in automatico, il tipo mappale ed è stato inserito in mappa l'intero complesso nella sua attuale configurazione, ed il successivo giorno 11 l'Agenzia delle Entrate di Agrigento ha attestato l'avvenuta denuncia delle tre variazioni con le quali è stata aggiornata la situazione catastale del complesso, rendendola conforme allo stato dei luoghi, concludendosi così la procedura di variazione catastale³.

Conclusa la variazione e l'integrazione catastale del complesso ed ultimati gli accertamenti sopralluogo ho condotto le indagini di mercato necessarie per la formazione di una scala di valori di mercato, per la corretta applicazione del procedimento sintetico, nei termini esposti nel precedente paragrafo (seppure con i limiti derivanti dalla specificità del bene e dalla situazione attuale di stasi del mercato degli immobili a destinazione commerciale).

4) Provenienza, regolarità edilizia ed individuazione catastale del complesso industriale

Il complesso immobiliare a destinazione industriale, oggetto della presente, è pervenuto alla [REDACTED], per conferimento dalla [REDACTED], in forza del verbale di assemblea

³ Trattandosi di immobili a destinazione industriale la procedura di accatastamento è soggetta a controllo obbligatorio da parte dell'Ufficio che ha un anno di tempo per le verifiche; ad oggi non sono stato contattato per alcun confronto



di S.r.l. n. 19535 di rep. redatto in data 06.11.2015 dal Notaio [REDACTED] di [REDACTED] ivi trascritto il successivo giorno 10 ai nn° 19452/14418 (cfr. all.to 1).

Il complesso si apparteneva alla [REDACTED] per averlo, quest'ultima, realizzato su due lotti di terreno acquistati da potere del [REDACTED] per l'Area di Sviluppo Industriale della Provincia di Agrigento.

In particolare, con l'atto di compravendita n. [REDACTED] di rep., stipulato in data 01.06.2004 dal Notaio [REDACTED] di [REDACTED] ivi registrato il giorno 07.06 al n. 1802 e trascritto il successivo 08.06.2004 ai nn° 14554/11281 (cfr. all.to 2), la [REDACTED] ha acquistato "... la piena proprietà di un lotto di terreno facente parte dell'agglomerato industriale di Aragona-Favara ricadente catastalmente in territorio di Aragona e avente la globale estensione di mq 6.705 ... ed individuato convenzionalmente dal [REDACTED] come Lotto n° 23 ... al NCT di Aragona si individua foglio 87 particelle 87 are 13.90 ... 92 are 25.70 ... 141 are 11.05 ... 275 are 2.90 ... 276 ca 50 ... 284 are 13.00 ...".

Nell'atto è stato precisato che "... la materiale detenzione del lotto di terreno ... fu trasferita alla società il 30.5.2002 e che in forza della concessione edilizia n. 14/02 rilasciata dal Comune di Aragona il 10.7.2002 e sulla base del consenso espresso accordato dal [REDACTED] la [REDACTED] ha già intrapreso la costruzione del capannone industriale previsto in progetto ..."

Per l'ampliamento del complesso, con l'atto n. 9770 di rep., stipulato in data 24.04.2007 dal Notaio [REDACTED] di [REDACTED] ivi trascritto il 04.05.2007 ai nn° 11763/7974 (cfr. all.to 3), il [REDACTED] della Provincia di Agrigento ha costituito "... a favore della società [REDACTED] ... il diritto di superficie su un lotto di terreno facente parte nell'agglomerato industriale di Aragona-Favara, individuato al Catasto terreni di Agrigento, comune censuario di Aragona al foglio 87, particella 538 (ex 536 e 280) ... are 35 ... e centiare 00 ...".

Con il successivo atto n. 11283 di rep., stipulato il 27.03.2008 dal Notaio [REDACTED] di Agrigento, ivi trascritto il 03.04.2008 ai nn° 8764/6252 (cfr. all.to 4), il [REDACTED] della Provincia di Agrigento ha venduto e trasferito "... alla società [REDACTED] ... il diritto di proprietà su un lotto



di terreno facente parte dell'agglomerato industriale di Aragona-Favara ricadente catastalmente in territorio di Aragona ed avente la globale estensione di metri quadrati 3.500 ... individuato convenzionalmente dal [REDACTED] come lotto n. 24/A ... distino nel N.C.T. di Agrigento, Comune Censuario di Aragona, al foglio 87, particella 538 (ex 536 e 280) ... are 35 ... e centiare 00 ...".

Nell'atto è stato precisato che "... la società ... [acquirente] ha già realizzato in cemento armato l'intera struttura portante verticale del manufatto secondo la dislocazione planimetrica prevista nel progetto assentito e secondo la concessione edilizia rilasciata dal Comune di Aragona in data 30 maggio 2007 n. 30 ...".

Fin qui per ciò che attiene la provenienza dell'immobile alla Società.

Dall'esame dei documenti acquisiti presso il Comune di Aragona, gli atti autorizzativi della costruzione del complesso sono quelli di cui di seguito.

In data 23.06.2002 il Comune di Aragona ha rilasciato alla [REDACTED] la Concessione Edilizia n. 14/02 (cfr. all.to 5⁴) per la "... realizzazione di uno stabilimento per la produzione di circuiti stampati e assemblaggio di schede elettroniche nell'area industriale di Aragona-Favara ... nel lotto di terreno individuato convenzionalmente dal [REDACTED] come lotto n° 23, avente estensione globale di mq. 6.705,00, in catasto terreni al foglio 87, particelle n° 141 (mq. 1105), 284 (mq. 1300), 92 (mq. 2570), 275 (mq. 290), 87 (mq. 1390), 276 (mq. 50) ...". L'autorizzazione all'esecuzione delle strutture è stata rilasciata dall'Ufficio del Genio Civile di Agrigento in data 30.07.2002 pos. 46441 (cfr. all.to 6).

In data 19.06.2006 il Comune di Aragona ha rilasciato alla [REDACTED] la Concessione Edilizia n. 58/06 (cfr. all.to 7) per la "... variante in corso d'opera a concessione edilizia rilasciata per la realizzazione di una nuova attività produttiva in area del territorio comunale di Aragona normata dal PRG dell'Area di Sviluppo Industriale ..."⁵.

⁴ Di tale atto concessorio non sono stati rinvenuti gli elaborati grafici a corredo, comunque superati dal progetto di variante di cui dirò di seguito

⁵ Prima del rilascio della Concessione in variante, l'Azienda USL n. 1 – Presidio di Aragona, ha rilasciato il parere favorevole di competenza in data 31.03.2006, mentre Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Agrigento ha espresso il proprio parere favorevole condizionato il 22.04.2005



L'atto concessorio in variante⁶, dopo avere richiamato l'originaria Concessione Edilizia n. 14/02, ha elencato tutti i pareri ottenuti dal progetto.

Secondo quanto si legge nella "Relazione Tecnica" del 28/30.06.2004, con la variante, dettata da nuovi processi produttivi, è stata confermata la "... realizzazione di uno stabilimento ed un corpo uffici le cui dimensioni, forme, destinazione d'uso e caratteristiche funzionali vengono fedelmente mantenuti ... mentre l'alloggio del custode, previsto nel progetto originario, viene qui eliminato in favore della realizzazione di un ampliamento dello stabilimento per una superficie coperta di circa mq 307,11 ..."; è stata inoltre prevista la "... realizzazione del soppalco, all'interno dello stabilimento, e del suo ampliamento ...".

I dati metrici dello stabilimento autorizzato con la concessione in variante 58/06, ricavati dalla "Relazione Tecnica" del 28/30.06.2004, sono riepilogati nella seguente tabella:

Piano terra		
stabilimento	mq	1.550,55
corpo uffici	mq	355,25
ampliamento stabilimento	mq	298,70
Piano primo		
soppalco stabilimento	mq	224,75
corpo uffici	mq	363,67
totale	mq	2.792,92

L'Ufficio del Genio Civile di Agrigento, a seguito del deposito della relazione a strutture ultimate del 20.11.2007, in data 13.08.2008 ha rilasciato la certificazione prot. 7284/08 (cfr. all.to 8) con la quale è stata attestata la conformità delle strutture dello stabilimento autorizzato, in ultimo, con la concessione in variante 58/06.

In data 11.05.2007 il Comune di Aragona ha rilasciato alla [REDACTED] la Concessione

⁶ Nella relazione tecnica descrittiva della variante si legge che "... a causa delle nuove dimensioni del lotto effettivo assegnato alla Ditta Committente, mt 80,00 x 84,50 per una superficie complessiva reale pari a mq 6760,00 circa e non a mt 80,00 x 90,00 pari a mq 7200 ... scaturisce in maniera intrinseca la necessità di redigere un progetto di variante in quanto ... cambiando le dimensioni del lotto variano le distanze dei corpi di fabbrica rispetto ai confini limitrofi ..."



Edilizia n. 30/07 (cfr. all.to 9) relativa "... all'ampliamento ... di una attività produttiva esistente in area del territorio comunale di Aragona normata dal PRG dell'Area di Sviluppo Industriale ...", ed in particolare all'ampliamento dello stabilimento già autorizzato con le Concessioni Edilizie n. 14/02 e 58/06, da realizzare nel limitrofo lotto di terreno 24/A, individuato catastalmente, nel foglio 87, dalla particella 538 avente una superficie di mq 3.500.

La Concessione Edilizia 30/07 ha autorizzato la costruzione di due nuovi corpi di fabbrica di cui uno avente una superficie di (m. 58.90 x 17,35) mq 1.021,91 da destinare al processo produttivo ed uno da destinare a deposito/magazzino, avente una superficie di (m. 20,30 x 10,00) mq 203,00.

In data 01.08.2008 il Comune di Aragona ha rilasciato alla [REDACTED] la Concessione Edilizia n. 141/08 (cfr. all.to 10) per la "... variante in corso d'opera alla C.E. n. 30/07 del 11/05/07 per ampliamento stabilimento industriale per la produzione di circuiti stampati e assemblaggio di schede elettroniche ...", richiamando preliminarmente le precedenti concessioni edilizie e tutti i pareri ottenuti dal progetto.

La variante è stata presentata in quanto, tenuto conto delle "... esigenze, prettamente tecniche, legate al processo produttivo necessario alla lavorazione riguardante il montaggio ed assemblaggio delle turbine⁷ ... il progetto regolarmente assentito deve essere modificato ... adattandolo alle nuove esigenze che impongono la realizzazione di un corpo di fabbrica destinato ad uffici e la restante parte da destinare a stabilimento industriale ...".

Con la variante, nel "... corpo di fabbrica n° 4 (area montaggio turbine) ... nella parte antistante, prospiciente la strada di piano, è ... [stata] prevista la realizzazione di un corpo di fabbrica da destinare ad uffici su 4 livelli da realizzare interamente con struttura in c.a. ...".

La variante ha pure previsto che "... il nuovo fabbricato da realizzare sarà collegato al corpo di fabbrica esistente sul lotto n° 23⁸, tramite una passerella con struttura in acciaio che unisce il piano secondo del corpo uffici da realizzare ed il primo piano del corpo di fabbrica esistente ...".

⁷ La variazione dell'indirizzo produttivo era già stata avviata con la variante autorizzata con la C.E. 58/06

⁸ Si tratta dello stabilimento autorizzato con le Concessioni Edilizie n. 14/02 e 58/06



I dati metrici dello stabilimento, autorizzato con la concessione in variante 141/08, sono riepilogati nella seguente tabella⁹:

Deposito	mq	196,98
Area assemblaggio turbine	mq	614,25
Servizi	mq	59,52
Uffici piano terra	mq	153,26
Uffici piano primo	mq	149,10
Uffici piano secondo	mq	149,10
Uffici piano terzo	mq	151,82
ampliamento uffici lotto 23	mq	132,98
totale	mq	1.607,01

In data 02.10.2006 il Consorzio per l'Area di Sviluppo Industriale della provincia di Agrigento ha rilasciato alla [REDACTED] l'autorizzazione definitiva allo scarico nella rete fognaria consortile n. 6-ADS/2006 (cfr. all.to 11) riguardante i "... reflui provenienti dall'insediamento produttivo ubicato nel lotto n° 24/A ..." ¹⁰.

All'interno dei raccoglitori delle pratiche edilizie esaminati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Aragona non ho rinvenuto le certificazioni finali del complesso per cui, nella valutazione, terrò conto di tale circostanza.

Alla data della sentenza dichiarativa del fallimento i fabbricati realizzati nei due lotti 23 e 24/A dell'area di sviluppo industriale erano identificati catastalmente, nel foglio 87 di Aragona, in testa alla "... [REDACTED] [REDACTED] ...", come di seguito (cfr. all.ti da 12 a 16):

- particella 535 sub. 1 relativa ad un manufatto classato in categoria D/7 (fabbricati costruiti per esigenze commerciali), con una rendita di € 23.440,00 ed indirizzo "... Viale delle Industrie n. sn piano T-1 ...";
- particella 535 sub. 2 relativa ad un manufatto classato in categoria B/4 (uffici pubblici), con una consistenza di mq 1.600, una rendita di € 1.983,20 ed indirizzo "... Viale delle Industrie n. sn piano T-1 ...";

⁹ Nell'ultima riga della tabella è riportata la superficie relativa all'ampliamento degli uffici del fabbricato ricadente nel lotto 23, già realizzato ed autorizzato con le concessioni 14/02 e 58/06

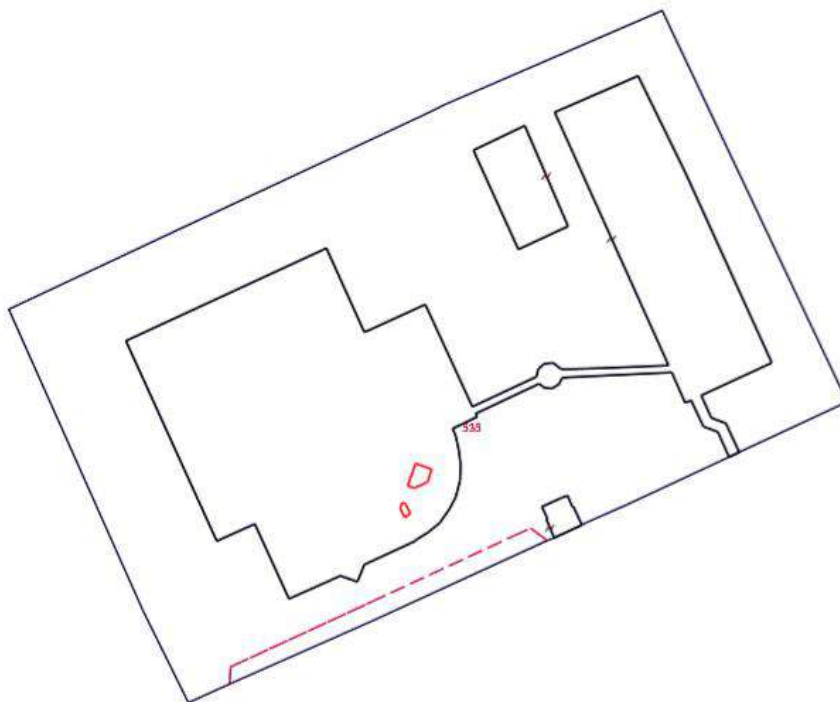
¹⁰ Tra i documenti esaminati nei fascicoli esaminati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Aragona non ho rinvenuto l'autorizzazione allo scarico dei fabbricati realizzati nel lotto 23



- particella 614 sub. 2 relativa ad un manufatto classato in categoria D/8 (fabbricati costruiti per esigenze commerciali), con una rendita di € 6.380,00 e indirizzo "... Viale delle Industrie n. sn piano T-1-2-3-4 ...";
- particella 614 sub. 3 relativa ad un manufatto classato come "... in corso di costruzione ...", sito in "... Viale delle Industrie n. sn piano T ...";
- particella 614 sub. 4 relativa ad un manufatto classato in categoria C/2 (deposito), con una consistenza di mq 182 ed una superficie catastale di mq 204, una rendita di € 460,58 e indirizzo "... Viale delle Industrie n. sn piano T ...";

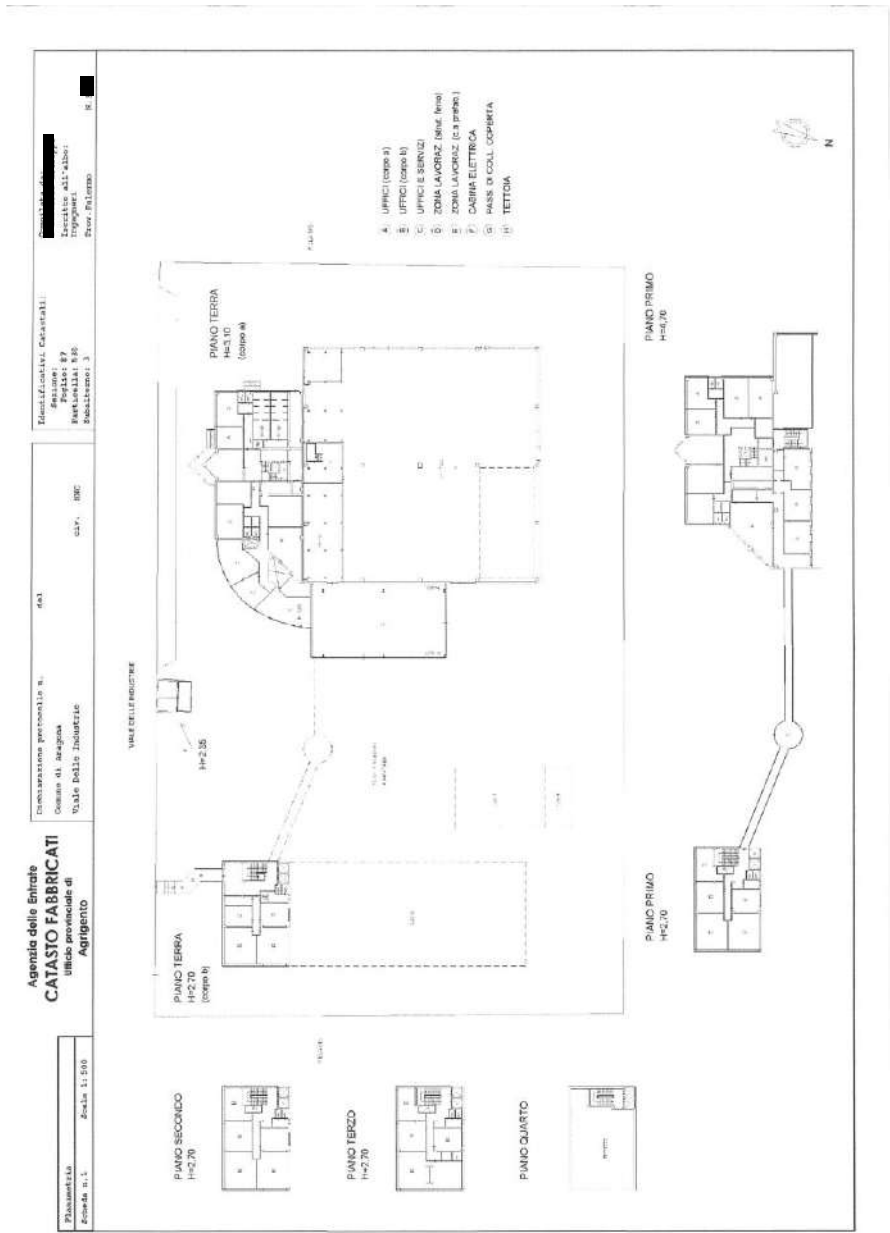
Come già scritto, a seguito del sopralluogo effettuato in data 03.10.2017, sono emerse significative "... difformità tra lo stato dei luoghi e quanto rappresentato nei grafici catastali dei capannoni acquisiti all'attivo ...".

Tale circostanza, in uno alla necessità di riscontrare l'avviso di accertamento dell'Agenzia delle Entrate di Agrigento del 13.12.2017, ha indirizzato la Curatela a procedere all'aggiornamento catastale del complesso, all'esito del quale la configurazione è quella rappresentata di seguito;

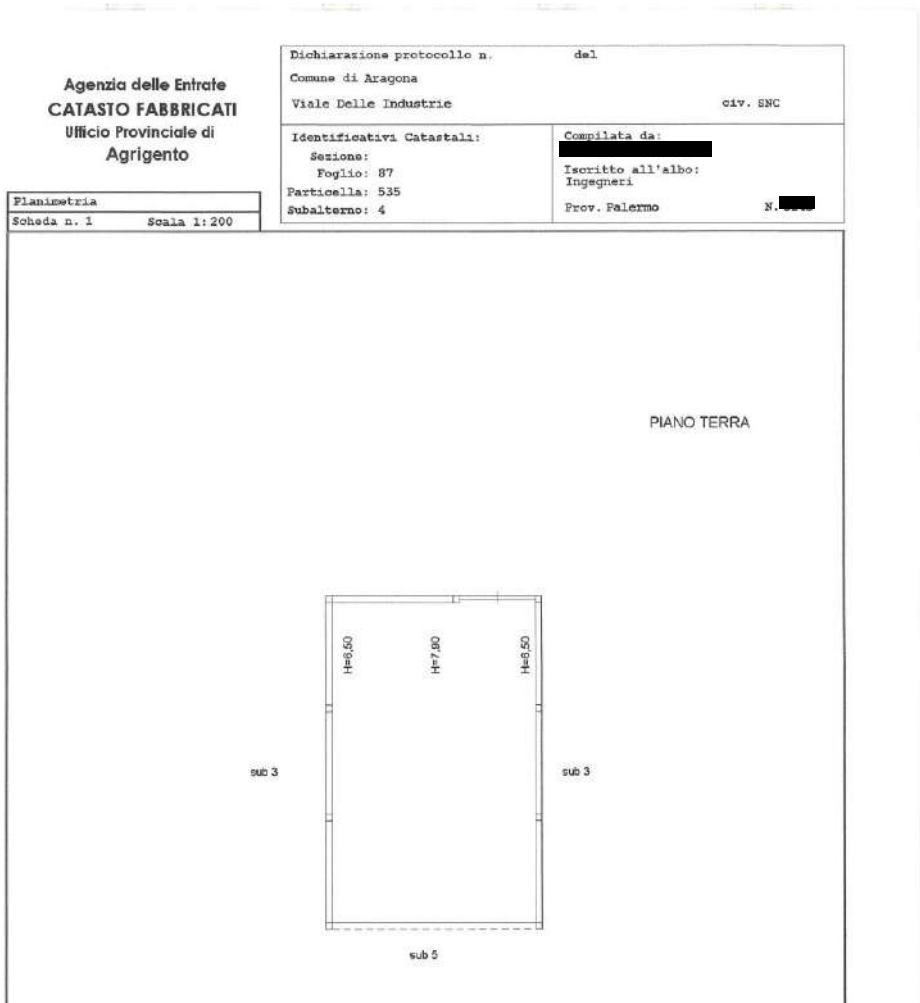


Gli identificativi catastali aggiornati, nel foglio 87, sono i seguenti (cfr. all.ti da 17 a 20):

[a] **particella 535 sub. 3** relativa alla porzione del complesso industriale rappresentata di seguito, classificata in categoria D/7, con indirizzo "... *viale delle Industrie n. snc, p. T-1-2-3-4* ...", con una rendita di € 29.131,10, in testa alla [redacted] per la "... *proprietà per 1/1* ...";

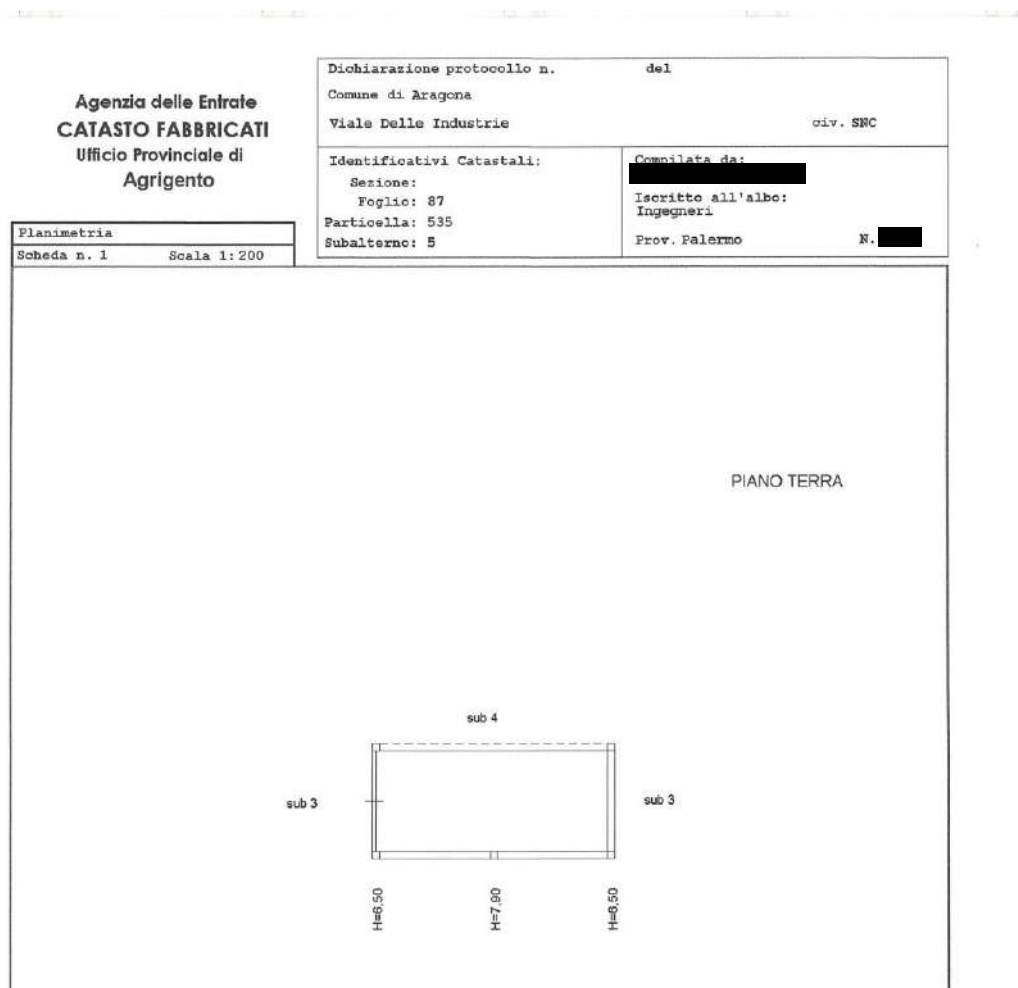


[b] particelle 535 sub. 4 relativa ad un magazzino classato in categoria C/2, classe 2ª, con indirizzo "...
viale delle Industrie n. snc, p. T ...", con una consistenza di mq 141, una superficie catastale di mq 155
ed una rendita di € 356,82, in testa alla [redacted] per la "... proprietà per 1/1 ...";



[c] particella 535 sub. 5 relativa ad un magazzino classato in categoria C/2, classe 2ª, con indirizzo "...
viale delle Industrie n. snc, p. T ...", con una consistenza di mq 40, una superficie catastale di mq 48
ed una rendita di € 101,23, in testa alla [redacted] per la "... proprietà per 1/1 ...";





[d] particella 535 sub. 6 relativa ad un capannone in corso di costruzione, con indirizzo "... viale delle Industrie n. snc, p. T ...", in testa alla [REDACTED] [REDACTED] per la "... proprietà per 1/1 ...".

Anticipo che, nella successiva fase di valutazione, non avendo rilevato i presupposti di applicazione del 6° comma dell'art. 40 della L. 47/85 e s.m.i¹¹, stimerò i costi per la regolarizzazione delle opere eseguite in difformità degli atti autorizzativi, come desumibili dai documenti acquisiti.

11 "... Nella ipotesi in cui l'immobile rientri nelle previsioni di sanabilità di cui al capo IV della presente legge e sia oggetto di trasferimento derivante da procedure esecutive, la domanda di sanatoria può essere presentata entro centoventi giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile purché le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della presente legge



5) Descrizione del complesso a destinazione industriale

Nel corso di successivi sopralluoghi ho effettuato l'ispezione del complesso a destinazione industriale acquisito all'attivo fallimentare, nonché dell'area scoperta a suo servizio, ricadente all'interno dell'area industriale di Aragona, a nord-est dell'abitato di Agrigento (cfr. foto 1).

Il complesso è costituito essenzialmente da due capannoni (oltre al magazzino accessorio identificato dalle particelle 535 sub. 4 e 535 sub. 5), collegati da un tunnel aereo (cfr. foto 2) che, come ricostruito nel precedente paragrafo, sono stati realizzati in date diverse; in particolare il capannone ubicato sul lato ovest del complesso è stato realizzato in forza della concessione edilizia n. 14/02 del 23.06.2002 e la successiva variante n. 58/06 del 19.06.2006, mentre il capannone ubicato sul lato est è stato realizzato in forza della concessione edilizia n. 30/07 dell'11.05.2007 e la successiva variante n. 141/08 del 01.08.2008.



Il complesso si raggiunge percorrendo il Viale Mediterraneo, ed imboccando il viale delle Industrie (cfr. foto 3), sul quale si affaccia con l'intero fronte.



All'intero stabilimento industriale si accede attraverso quattro ampi ingressi carrabili chiusi da cancelli metallici a scorrimento e due ingressi pedonali (uno dei quali non rappresentato negli atti autorizzativi) chiusi da portoncini metallici, tutti inseriti nella recinzione che delimita il lotto di pertinenza del complesso lungo il fronte che si affaccia sul Viale delle Industrie.





La porzione del complesso realizzata sul lotto consortile n. 23¹², esteso circa mq 6.700, si articola in una appendice che prospetta verso il Viale delle Industrie, destinata ad ospitare uffici ed aree di servizio, un ampio capannone destinato ad accogliere le lavorazioni ed in aderenza, e collegato internamente, un secondo capannone, anch'esso destinato ad attività produttive (cfr. foto 4).



¹² Si tratta dei manufatti realizzati in forza delle concessioni edilizie n. 14/02 e n. 58/06 e, limitatamente alla trasformazione di un'area già destinata a verde attrezzato ad uffici, cucina e sala mensa, in forza della concessione 141/08



Il corpo uffici, su due livelli (cfr. foto 5), ha uno sviluppo in pianta di mq 550 al piano terra e di circa mq 400 al primo piano, quest'ultimo collegato al piano sottostante sia da una scala sia da un ascensore in vano proprio.



Entrando dal portoncino pedonale che si apre sul Viale delle Industrie (cfr. foto 6), si raggiunge la doppia porta vetrata esterna (cfr. foto 7) da cui si accede all'ambiente ingresso-ricezione (cfr. foto 8) oltre il quale più corridoi disimpegnano vari uffici e servizi (cfr. foto da 9 a 12).

Al piano terra si trovano anche i due blocchi spogliatoi e docce a servizio del personale (cfr. foto 13 e 14).

Nel manufatto realizzato in ampliamento, sull'area già destinata a verde attrezzato (cfr. foto 15), sono stati ricavati ulteriori uffici e una zona destinata a cucina e mensa (cfr. foto 16, 17 e 187).

Il primo piano dell'appendice, che si raggiunge salendo una scala interna ovvero utilizzando un ascensore semiautomatico in vano proprio (cfr. foto 19 e 20), è interamente destinato ad uffici e servizi (cfr. foto 21, 22 e 23).

Il capannone principale destinato alle lavorazioni (realizzato sul lotto consortile n. 23) dal quale si aggetta l'appendice destinata ad uffici ed aree di servizio prima descritta, si sviluppa a pianta



quadrata, con lato di circa m. 40, una consistenza complessiva di quasi mq 1.600, ed una altezza di oltre m. 7.



Vi si accede dal piazzale esterno sia attraverso tre vani carrabili, chiusi da serrande metalliche avvolgibili motorizzate, sia da ingressi pedonali (cfr. foto 24, 25 e 26), mentre due vani chiusi con porte tagliafuoco lo collegano internamente al piano terra dell'appendice destinata ad uffici ed aree di servizio.

Il capannone, realizzato con struttura prefabbricata, consta di un unico grande ambiente (cfr. foto da 27 a 30), che prende luce da finestre a nastro che si sviluppano su tre lati.





All'estremità nord-ovest si trova una vasca di lavorazione di oltre mq 100 (cfr. foto 31), mentre nella porzione sud, per l'intero sviluppo in lunghezza e per una profondità circa m. 6,50, è stato realizzato un soppalco, con struttura in acciaio, con un consistenza complessiva di circa mq 250, destinato per la metà lato ovest a magazzino (cfr. foto 32) e per la metà lato est ad uffici (cfr. foto 33), disimpegnati da un corridoio, dalla cui estremità si diparte il tunnel aereo coperto, esterno, che collega la porzione del complesso realizzata sul lotto consortile n. 23 con la porzione del complesso realizzata sul lotto consortile n. 24/A (cfr. foto 34).

Il soppalco che ospita il magazzino può essere raggiunto dall'interno del capannone attraverso una scala metallica (cfr. foto 35 e 36).



Il secondo capannone, facente parte del complesso che insiste sul lotto consortile n. 23, anch'esso destinato alla produzione, è stato realizzato in aderenza al capannone principale.



Il capannone, con struttura in acciaio e copertura in pannelli, ha pianta rettangolare con dimensioni di circa m. 23 x 12 (per una superficie di oltre mq 250) ed una altezza di circa m. 8 (cfr. foto 37).

Vi si accede esternamente attraverso due vani carrabili (uno dei quali non rappresentato negli atti autorizzativi) e, con una porta tagliafuoco, è collegato internamente al capannone principale.

Il manufatto consta di un unico ambiente, senza pilastrature intermedie (cfr. foto 38); internamente, in aderenza alla parete di confine lato sud, si trova un tratto del tunnel aereo che collega la porzione del complesso realizzata sul lotto consortile n. 23 con la porzione del complesso realizzata sul lotto consortile n. 24/A (cfr. foto 39).

La configurazione e la distribuzione dei manufatti insistenti nella porzione del complesso realizzata sul lotto consortile n. 23 (rappresentata nella planimetria catastale all.to 21), rilevata nel corso dei successivi sopralluoghi, è risultata con alcune difformità rispetto a quella rappresentata nel progetto



autorizzato, con la conseguente necessità di operare alcune regolarizzazioni.

Le finiture, sia degli ambienti destinati ad uffici sia dei servizi, sono di un discreto livello qualitativo ma, nel corso dei sopralluoghi, ho rilevato una serie di danneggiamenti conseguenti atti vandalici che le hanno significativamente interessato, così come tutta la parte impiantistica.

Anche l'impiantistica dei due capannoni è stata oggetto di atti vandalici e furti.

La porzione del complesso realizzata sul lotto consortile n. 24A¹³, confinante con il lotto n. 23 ed esteso circa mq 3.500, si articola in un edificio che si sviluppa su quattro livelli fuori terra, prospettante verso il Viale delle Industrie e destinato ad ospitare uffici ed aree di servizio, un capannone destinato alle lavorazioni ed un ulteriore capannone, con due moduli, destinato a magazzino (cfr. foto 40).



Il corpo uffici, che si sviluppa su quattro livelli fuori terra (cfr. foto 41), ha una superficie in pianta di circa mq 150 a piano, per complessivi mq 600 circa; al secondo piano si trova la sezione terminale di attestamento del tunnel aereo che collega tale corpo di fabbrica con la porzione del complesso realizzata sul lotto consortile n. 23, prima descritto.

¹³ Si tratta dei manufatti realizzati in forza delle concessioni edilizie n. 30/07 e n. 141/08





Entrando dal portoncino pedonale che si apre sul Viale delle Industrie, peraltro non rappresentato nei grafici a corredo degli atti concessori (cfr. foto 42 e 43), si raggiunge la doppia porta vetrata esterna da cui si accede all'ambiente ingresso-ricezione (cfr. foto 44), dal quale un corridoio disimpegna vari uffici e servizi; tale modulo distributivo si ripropone ai successivi piani (cfr. foto da 45 a 52), collegati verticalmente dalla scala interna e da due ascensori semiautomatici in vano proprio (cfr. foto 53).

Al secondo piano si attesta il tunnel di collegamento proveniente dagli uffici esistenti nell'appendice della porzione del complesso realizzato sul lotto consortile n. 23 (cfr. foto 54).

Come per gli uffici dell'appendice della porzione del complesso realizzato sul lotto consortile n. 23, anche le finiture del corpo uffici che insiste sul lotto consortile n. 24/A sono di un discreto/buono livello qualitativo ma oggetto di danneggiamenti conseguenti atti vandalici.



I furti ed i danneggiamenti hanno interessato anche tutta la parte impiantistica.

A seguire il corpo uffici si trova un capannone prefabbricato in c.a., destinato alle lavorazioni (cfr. foto 55), la cui realizzazione è limitata alle strutture.



Il capannone si sviluppa a pianta rettangolare, e consta di un unico ambiente con una superficie di circa mq 650.

Vi si accede dal piazzale esterno attraverso due vani carrabili, privi di chiusura, che si aprono uno lungo il prospetto lato ovest (cfr. foto 56) ed uno sul retro (cfr. foto 57 e 58).

Come già scritto la costruzione del manufatto è limitata alla sola componente strutturale con copertura a doppia falda, senza alcuna finitura (non è stata realizzata neppure la pavimentazione) e senza alcuna predisposizione impiantistica (cfr. foto 59 e 60); l'illuminazione naturale è garantita da finestre perimetrali a nastro.

Fa parte del complesso realizzato sul lotto consortile n. 24/A un ulteriore capannone destinato a magazzino (cfr. foto 61), che, in difformità a quanto autorizzato (unico ambiente con unico accesso) è stato articolato in due moduli con accessi separati.





Il capannone, realizzato con struttura prefabbricata, ha una dimensione in pianta di circa m. 20 x 9,50, per una superficie utile di quasi mq 200.

Al primo modulo, illuminato naturalmente da finestre a nastro, si accede da un vano, che si apre sul prospetto sud, protetto da una serranda metallica avvolgibile (cfr. foto 62); il modulo è praticamente privo di dotazioni impiantistiche (cfr. 63 e 64).

Al secondo modulo del capannone destinato a magazzino si accede da un vano che si apre sul prospetto est (cfr. foto 65), anche questo senza alcun corredo impiantistico (cfr. foto 66).

Lungo la recinzione che si sviluppa sul confine con il Viale delle Industrie, si trova il manufatto che ospitava i gruppi di consegna¹⁴ dell'energia elettrica (cfr. foto 67, 68 e 69), alle cui spalle, all'interno dell'area del lotto consortile n. 23, si trova la cabina elettrica che serviva il complesso (cfr. foto 70), oggetto di furti ed atti vandalici. A servizio del complesso, come fin qui descritto, vi è un'ampia area scoperta, la cui consistenza di circa mq 6.500 è determinata dalla differenza tra la superficie dei due lotti

¹⁴ Tali gruppi di consegna sono stati dismessi dall'Enel, su richiesta della Curatela



23 e 24/A, di circa mq 10.000 e quella occupata dai manufatti, di circa mq 3.500, in buona parte camionabile e pavimentata con asfalto, interamente recintata.

Le valutazioni riferite ai parametri indicati al precedente par. 2), sono le seguenti:

a) *caratteristiche estrinseche di ubicazione, di zona e sotto-zona in riferimento all'andamento delle quotazioni di mercato:*

- *assetto urbanistico, servizi e collegamenti;* [zona periferica a destinazione industriale-consortili-solo su gomma]
- *contesto ambientale ed economico-sociale;* [zona industriale suburbana -ordinario]
- *condizioni generali di mercato;* [condizionate dalla crisi del settore]

b) *caratteristiche intrinseche del complesso immobiliare e dell'immobile:*

- *anno di costruzione;* [anni 2002/2008]
- *tipologia della struttura e stato di conservazione e manutenzione;* [c.a.p.-acciaio/discreto/discreto-diffusi ammaloramenti a seguito di furti]
- *livello di piano, esposizione, luminosità;* [terra per i capannoni di lavorazione-vari per uffici e servizi/assente/discreta]
- *superficie utile, coperta, scoperta ed accessoria;* [vedi successive valutazioni]
- *servizi ed impianti tecnologici;* [oggetto di furti ed atti vandalici]
- *finiture;* [industriali/discreto-buono livello qualitativo]
- *pertinenze;* [area esterna scoperta, in massima parte pavimentata in asfalto e camionabile]
- *destinazione d'uso e capacità di reddito ..."* [industriale/limitata].

Tra le caratteristiche intrinseche prese in esame e valutate, vi sono i seguenti elementi:

- la superficie utile del complesso, comprendente sia l'area destinata alle lavorazioni (capannone principale e capannone secondario insistenti sul lotto n. 23, capannone – limitatamente alla parte strutturale - insistente sul lotto n. 24/A) sia quella destinata a magazzino (capannone insistente sul lotto 24/A), sia quella degli uffici e spazi di servizio, pari a circa mq. 4.250;



- l'importante contributo derivante dalla superficie scoperta di servizio, recintata, in massima parte pavimentata e camionabile, pari a circa mq. 6.500;
- le caratteristiche costruttive dei capannoni prefabbricati e delle strutture destinate ad uffici e servizi;
- lo stato d'uso complessivo dei due capannoni (tenendo conto degli ammaloramenti rilevati);
- lo stato d'uso degli impianti, oggetto di trafugamento di quasi tutte le componenti metalliche;
- la stima dell'incidenza dei costi e delle spese tecniche la regolarizzazione delle difformità riscontrate quali, ad esempio, la realizzazione ed il posizionamento di alcuni vani porta esterni e l'ottenimento delle certificazioni finali.

Tra le caratteristiche estrinseche prese in esame e valutate, ai fini della successiva stima, vi è principalmente l'ubicazione del complesso, inserito all'interno di un'area a destinazione industriale, con i vantaggi correlati ai servizi garantiti dal [redacted]

Avendo assunto quale parametro comparativo per la valutazione la superficie commerciale, come già scritto, ho fatto riferimento ai criteri dettati dal p.to 4.4.2 della norma UNI 10750, in base ai quali la superficie commerciale dei capannoni destinati alle lavorazioni e magazzino e delle aree destinate ad uffici e spazi di servizio, è risultata pari a circa mq. 4.250, come riepilogato nella seguente tabella;

destinazione	sup. (circa)
corpo uffici lotto 23	mq 950
capannone principale lotto 23	mq 1.600
capannone secondario lotto 23	mq 250
corpo uffici lotto 24/A	mq 600
capannone lavorazioni lotto 24/A	mq 650
capannone magazzino lotto 24/A	mq 200
	mq 4.250

A tale area è da sommare la superficie ragguagliata (al 5% di quella effettiva) dell'area esterna scoperta, recintata, in massima parte asfaltata e camionabile, di circa mq. 325;

Il complesso acquisito all'attivo del fallimento della [redacted], alla data dei sopralluoghi, era libero da persone con la residuale presenza di beni mobili danneggiati e privi di valore.



6) Stima del più probabile valore di mercato del complesso a destinazione industriale

In relazione alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche prima descritte, **il più probabile valore di mercato attuale dell'immobile, come rilevato, può essere stimato pari a € 750.000,00**, come dal seguente dettaglio:

area destinata alle attività produttive e di servizio	mq 4.250,00	€ 200,00 ¹⁵	€ 850.000,00
area esterna di servizio (superficie ragguagliata)	mq 325,00	€ 200,00	€ 65.000,00
Sommano			€ 915.000,00

- detrazione per tenere conto dei costi e delle spese tecniche per la regolarizzazione delle difformità rilevate e per l'ottenimento delle certificazioni finali, non rinvenute tra gli atti prodotti dall'Ufficio Tecnico, stimate, a corpo, € 15.000,00.
- detrazione del 15% per tenere conto che l'immobile verrà proposto al mercato immobiliare nell'ambito di una procedura concorsuale, in assenza di garanzie, per vizi e difetti;
- **valore di stima** [€ 915.000,00 - € 15.000,00 - (€ 915.000,00 x 0,15)] **€ 750.000,00 in c.t.**

¹⁵ I prezzi specifici per capannoni industriali destinati ad attività produttive, ricadenti nella zona industriale suburbana di Aragona, in condizioni normali, sono risultati, nel secondo semestre 2019, compresi in un intervallo che va da un minimo di €/mq 300,00 ad un massimo di €/mq 450,00 (Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'O.M.I.); le quotazioni attuali pubblicate dal Borsino Immobiliare indicano un intervallo che va da un minimo di circa €/mq 225,00 ad un massimo di circa €/mq 435,00; dalle specifiche indagini le proposte al mercato sono risultate significativamente inferiori, prossime a 80,00/140,00 €/mq, con punte massime di €/mq 280,00; nella scelta del parametro di valutazione, ho tenuto conto, oltre allo stato d'uso, dell'ubicazione del complesso, dell'appetibilità derivante dalla presenza di più strutture destinate alla produzione, nonché del limite correlato all'alta incidenza degli spazi destinati ad uffici ed aree di servizio



7) Conclusioni

Su istanza del Curatore del fallimento della [REDACTED] il G.D. ha autorizzato la mia nomina quale tecnico incaricato di effettuare gli accertamenti tecnici finalizzati a "... valutare i beni immobili acquisiti all'attivo del fallimento ...".

Nella presente ho riepilogato le attività e le verifiche svolte e le conclusioni cui sono pervenuto, all'esito degli accertamenti sopralluogo, catastali e delle indagini di mercato svolte, sintetizzate nella seguente scheda:

Scheda descrittiva

Complesso immobiliare a destinazione industriale, insistente all'interno dell'area industriale di Aragona (AG), con accesso dal Viale delle Industrie, pervenuto alla [REDACTED] in forza dell'atto di conferimento n. [REDACTED] di rep. redatto in data 06.11.2015 dal Notaio [REDACTED] di [REDACTED] ivi trascritto il successivo giorno 10 ai nni [REDACTED] il complesso si articola in tre capannoni destinati alla produzione (di cui uno realizzato per la sola parte strutturale), un capannone destinato a magazzino e due corpi uffici/servizi su più livelli, collegati da un tunnel aereo, realizzati in forza delle concessioni n. 14/02 e la relativa variante n. 58/06 e della concessione n. 30/07 e la relativa variante n. 141/08, ma non risultano rilasciate le certificazioni finali; il complesso immobiliare, a seguito della procedura di aggiornamento catastale è identificato, nel foglio 87 di Aragona, dalle particelle 535 sub. 3 relativa al capannone classato in categoria D/7, con indirizzo "... *viale delle Industrie n. snc, p. T-1-2-3-4* ...", con una rendita di € 29.131,10, 535 sub. 4 relativa ad un magazzino classato in categoria C/2, classe 2ª, con indirizzo "... *viale delle Industrie n. snc, p. T* ...", con una consistenza di mq 141, una superficie catastale di mq 155 ed una rendita di € 356,82, 535 sub. 5 relativa ad un magazzino classato in categoria C/2, classe 2ª, con indirizzo "... *viale delle Industrie n. snc, p. T* ...", con una consistenza di mq 40, una superficie catastale di mq 48 ed una rendita di € 101,23 e 535 sub. 6 relativa ad un capannone in corso di costruzione, con indirizzo "... *viale delle Industrie n. snc, p. T* ...", tutte in testa alla [REDACTED] per la "... *proprietà per 1/1* ..."; il complesso ha una superficie commerciale destinata alla produzione ed



ai correlati uffici ed aree di servizio (su più livelli) di circa mq. 4.250, è servito da un'area esterna scoperta, recintata, in massima parte asfaltata e camionabile, di circa mq. 6.500; nella valutazione ho tenuto conto dei costi necessari alla regolarizzazione di alcune difformità rilevate e di quelli per l'ottenimento delle certificazioni finali: **valore di stima da porre a base d'asta € 750.000,00.**

In adempimento all'incarico conferitomi rassegno la presente, restando a disposizione per ogni chiarimento.

Palermo 28 settembre 2020

Il Consulente Tecnico

(Ing. [redacted])
[redacted]
[redacted]



Verbale di giuramento

L'anno duemilaventi il giorno del mese di ottobre dinanzi a me, Giudice della Sezione Fallimentare
Dott.ssa ■■■■■ ■■■■■ delegato al fallimento n. 108/16 della ■■■■■■■■■■, si è presentato
personalmente l'ing. ■■■■■ ■■■■■, il quale, deferitagli la domanda di rito, stando in piedi ed a
capo scoperto, ha giurato quanto segue

"Giuro di bene e fedelmente avere adempiuto alle operazioni affidatemi al solo scopo di fare conoscere ai Giudici la verità"

Il Consulente Tecnico

Il Giudice Delegato

