

PERIZIA DI STIMA DEGLI IMMOBILI DI PROPRIETA' DELLA DITTA MIGLIORE S.p.A. IN AMMINISTRAZIONE STRAORDINARIA

Il sottoscritto Arch. Domenico Di Giuseppe, iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Palermo al n. 820, ha ricevuto l'incarico dal Prof. Francesco Macario, nella qualità di Commissario Straordinario della Migliore S.p.A. in stato di insolvenza, nominato con Decreto del Ministero dello Sviluppo Economico del 09/08/12, pubblicato sulla Gazzetta n. 218 del 18/09/12, di redigere una perizia di stima di tutti gli immobili di proprietà della azienda al fine di una aggiornata valutazione degli stessi per la predisposizione del bando di vendita.

Il sottoscritto, accettato l'incarico, con la scorta della documentazione fornita dal committente e delle informazioni di carattere edilizio ed urbanistico in proprio possesso, ha proceduto ai necessari rilevamenti ed accertamenti per redigere la presente relazione di perizia.

Premessa

Trattasi di svariati immobili con destinazione commerciale, industriale e direzionale (uffici) concentrati prevalentemente nella città di Palermo e provincia oltre a due unità nella città di Trapani ed una unità nella città di Catania.

Va evidenziato che quasi tutti gli immobili risultano ubicati su assi viari ad alto valore commerciale in quanto caratterizzati o da una centralità della strada rispetto al centro urbano o dalla presenza di un sistema di collegamenti nevralgici rispetto alla viabilità suburbana con autostrade e circonvallazioni. Inoltre quasi tutte le localizzazioni si inseriscono in zone delle città completamente urbanizzate e ricche di attrezzature e servizi pubblici privati. Trattandosi di parecchi immobili verrà preliminarmente effettuata, per ciascuno di essi, una descrizione

inerente la provenienza, i dati catastali, l'ubicazione, i dati urbanistici ed edilizi e la consistenza.

Per quanto riguarda la valutazione degli immobili si sono adottati due metodi di stima, quello sintetico e quello analitico, individuando il valore commerciale dell'immobile dalla media dei due valori ottenuti. Per la stima sintetica si è effettuata un'indagine di mercato su edifici similari ubicati nella stessa zona, tenendo conto delle caratteristiche di estensione, vetustà, ecc. delle singole unità immobiliari. Per la stima analitica si è effettuata un'indagine di mercato su immobili simili nella zona, dati in locazione a gruppi finanziari o industriali; si è pervenuti così al più probabile reddito dell'immobile oggetto di valutazione (al netto delle spese e tasse) ed è apparso congruo ottenere il valore analitico scegliendo un tasso di capitalizzazione del 4,5%.

Per entrambe le valutazioni, inoltre, si è tenuto conto dei valori individuati nella banca dati delle quotazioni immobiliari del sito della Agenzia del Territorio che danno un parametro di riferimento anche se riferito al secondo semestre 2012.

Va anche detto però che l'attuale mercato immobiliare è in forte crisi per la attuale situazione politico/finanziaria nazionale ed internazionale e spesso i valori riscontrati costituiscono solo una mera indicazione a fronte di una mancanza di riferimenti techno/economici di maggiore certezza. Inoltre la tipologia di alcuni immobili di proprietà dell'azienda, anche se di pregevole collocazione rispetto al territorio, è di non facile collocazione sul mercato immobiliare a causa delle proprie caratteristiche intrinseche di estensione (oggi più grandi sono gli immobili più difficile è la vendibilità del bene e più basso è il prezzo di mercato) e dello stato dei luoghi che, in alcuni casi, necessita di opere di completamento che, a causa del precipitare dello stato di crisi dell'azienda, non sono state ultimate.

Di tali fatti si è certamente tenuto conto nelle valutazioni è pertanto nei casi di grandi superfici immobiliari si è diminuito il valore commerciale unitario al fine di ottenere un valore dell'immobile finale più coerente al

mercato immobiliare attuale; nei casi di immobili in corso di completamento edilizio si è optato per effettuare la stima ad immobile finito, detraendo poi dal valore finale il costo stimato dei lavori ancora da realizzare desunto dai prezziari regionali o da parametri a disposizione della procedura (contratti di appalto, preventivi, ecc.). Ciò vale per l'immobile n. 1 (Grande Migliore di Viale Regione Siciliana a Palermo) per il quale inoltre la stima è sdoppiata in due parti, una per l'immobile originario e l'altra per il parcheggio interrato, collegato al fabbricato tramite passerella aerea ma ubicato sulla strada limitrofa (via Buzzanca) che appartiene ad altra società dello stesso gruppo denominata "Migliore Parcheggi e Servizi s.r.l.", la quale versa pure in stato di insolvenza e per la quale sono in corso le procedure per l'annessione alla Amministrazione Straordinaria della medesima Migliore S.p.A..

Per alcuni immobili, inoltre, si sono evidenziate alcune criticità circa gli aspetti di carattere edilizio/autorizzativo legati alla mancanza di espletamenti tecnici (non perfetta corrispondenza catastale, non corrispondenza tra agibilità e stato dei luoghi, carenza delle certificazioni impiantistiche e di sicurezza, ecc.) che, a causa del precipitare dello stato di crisi dell'azienda, non sono stati regolarizzati; tale stato di cose, in alcuni casi ha comportato anche determinate ingiunzioni da parte della pubblica amministrazione (vedi immobile di Capaci-PA o Trapani). Di tali circostanze si anche tenuto conto nella assegnazione dei valori di mercato, anche se, a parere dello scrivente, nella maggior parte dei casi si tratta solo di semplici irregolarità edilizie perfettamente sanabili con procedure amministrative (alcune tra l'altro legate prevalentemente alla attività che vi si svolge e non alla consistenza immobiliare) che non intaccano la vendibilità dei cespiti ma semplicemente comportano un modesto costo per le procedure tecniche da svolgere ed eventuali oneri da corrispondere alla pubblica amministrazione.

Infine, essendo la stima finalizzata alla alienazione dei beni nell'ambito della Procedura di Amministrazione Straordinaria che ha dei tempi piuttosto ristretti per la definizione del mandato ed in considerazione anche dell'attuale, già menzionato, stato di crisi del mercato immobiliare si ritiene che, nel caso di vendite per immediato realizzo, i valori di stima analiticamente riscontrati, possono anche essere individuati nel bando di offerta, già con una riduzione del 10/15%.

Di seguito verranno individuati i singoli immobili e per ciascuno, oltre alla descrizione e valutazione sarà allegato uno schema ortofotografico sulla sua localizzazione rispetto alla città in cui si trova ed ai principali assi di penetrazione, una breve documentazione fotografica, i titoli di provenienza, la consistenza catastale (visure e planimetrie), i titoli edilizi ove riscontrati (agibilità, concessioni, autorizzazioni, sanatorie, convenzioni urbanistiche, ecc.) utili a dare un quadro di riferimento dello stato dell'immobile. Il tutto è collazionato su un sistema di presentazione informatico che consente, tramite parecchie finestre, di poter visualizzare per ogni singolo immobile, oltre la relazione di stima vera e propria, anche tutti gli allagati inseriti, in modo da poter dare per ciascuna unità un quadro complessivo il più chiaro possibile.

RIEPILOGO DEI VALORI DI STIMA

Immobile	Valore immobile	Valore locativo
1 “Grande Migliore” PA	€ 20.500.000,00	€ 1.100.000,00
1/a Parcheggio Multipiano	€ 12.000.000,00	€ 800.000,00
1/b Impianto fotovoltaico		
2 “Arredo & Verde” PA	€ 1.650.000,00	€ 100.000,00
3 “Accademia” PA	€ 4.300.000,00	€ 230.000,00
4 Via Reg.Sic. Parch. PA	€ 227.000,00	
5 Via Buzzanca 51 PA	€ 123.000,00	€ 6.000,00
6 Via Giordano 172 PA	€ 4.000.000,00	€ 200.000,00
7 Uff. Via Cilea/Giord. PA	€ 200.000,00	€ 12.000,00
8 Dep Via Cilea/Giord. PA	€ 83.000,00	€ 4.800,00
9 Via Giordano Parch PA	€ 66.000,00	
10 “ArredoBagno” PA	€ 2.000.000,00	€ 120.000,00
11 Deposito Capaci PA	€ 11.100.000,00	€ 600.000,00
12 “Grande Migliore” TP	€ 4.500.000,00	€ 240.000,00
13 Via della Salute TP	€ 1.780.000,00	€ 100.000,00
14 Via F. Crispi CT	€ 375.000,00	€ 18.000,00
TOTALE IMMOBILI	€ 62.904.000,00	€ 3.530.800,00

Quanto sopra in evasione all'incarico ricevuto

Palermo 06/05/13

Il Tecnico

Arch. Domenico Di Giuseppe

