

EXECUTIVE SUMMARY



STUDIO DI INGEGNERIA

ALBERTO FONTE

VIA CASTAGNA n. 6

94100 ENNA

mailto: ingalbertofonte@gmail.com



Oggetto	Tribunale di Catania Sezione Fallimentare
	Fallimento n. 51/2021 R.G. Fall.
	REPORT DI VALORIZZAZIONE DEGLI IMMOBILI appresi alla Massa Fallimentare

Fallimento	Aligrup S.p.A. in liquidazione
------------	---------------------------------------

Giudice Delegato	Dott.ssa DE BERNARDIN Lucia
------------------	------------------------------------

Collegio dei Curatori Fallimentari	Avv. GRASSI Maria Cristina Dott. FERRARIO Claudio
------------------------------------	--

L'esperto	Ing. FONTE Alberto
-----------	---------------------------



TRIBUNALE DI CATANIA
Sezione Fallimentare
Fallimento n. **51/2021** R.G.Fall.
Giudice Delegato: Dott.ssa DE BERNARDIN Lucia
Collegio Curatori Fallimentare: Avv. GRASSI Maria Cristina
Dott.FERRARIO Claudio

INDICE - Report valorizzazione immobili

1	INTRODUZIONE	Pag.1
2	DOCUMENTAZIONE ACQUISITA DALL'ESPERTO	Pag.1
3	PREMESSA	Pag.2
ASSET 001 (Parco Commerciale Le Zagare sito in San Giovanni La Punta - CT)		
1	Identificazione dell'ASSET 001 appreso alla massa fallimentare	Pag.4
2	Identificazione catastale dell'ASSET 001 appreso alla massa fallimentare	Pag.8
3	Titoli di provenienza degli immobili appresi alla massa fallimentare	Pag.12
4	Vincoli e oneri sugli immobili appresi alla massa fallimentare	Pag.18
5	Verifica urbanistica edilizia e catastale	Pag. 24
6	Descrizione dell'ASSET 001 appreso alla massa fallimentare	Pag.34
7	Impianti elettrici e speciali	Pag.46
8	Impianti meccanici, di collegamento verticale e automazioni	Pag.49
9	Prevenzione incendi	Pag.52
10	Autorizzazione agli scarichi e analisi di laboratorio	Pag.54
11	Legionellosi	Pag.56
12	Amianto e fibre artificiali vetrose (F.A.V.)	Pag.57
13	Prestazione Energetica	Pag.59
14	Stato occupativo degli immobili appresi alla massa fallimentare	Pag.60
15	Monte affitti Parco Commerciale Le Zagare	Pag.66
16	Spese di gestione altri costi a carico della Società	Pag.73
17	Risultati commerciali del Centro Commerciale Le Zagare	Pag.75
18	Centri Commerciali concorrenti	Pag.78
19	Autorizzazione Unica centro Commerciale Le Zagare	Pag.79
20	Consorzio e Regolamento interno del Parco Commerciale Le Zagare	Pag.81
21	Energy Management	Pag.83
22	Valorizzazione del Centro Commerciale Le Zagare	Pag.91
23	Valorizzazione Degli ulteriori immobili del Parco Commerciale Le Zagare	Pag.97
24	Criticità da segnalare per il Centro Commerciale Le Zagare	Pag.102

Esperto

Ing. Alberto Fonte – via Castagna n. 6 – 94100 Enna
PEC: albertofrancescom.fonte@ordine.ingegnerienna.it
e:mail: ingalbertofonte@gmail.com



INDICE

25	Criticità degli ulteriori immobili del Parco Commerciale Le Zagare	Pag.106
26	Valore di mercato dell'ASSET 001 appreso alla massa fallimentare	Pag.107
ASSET 002 (Centro Commerciale Le Ginestre sito in San Giovanni La Punta - CT)		
1	Identificazione dell'ASSET 002 appreso alla massa fallimentare	Pag.108
2	Identificazione catastale dell'ASSET 002 appreso alla massa fallimentare	Pag.111
3	Titoli di provenienza degli immobili appresi alla massa fallimentare	Pag.113
4	Vincoli e oneri sull'immobile appreso alla massa fallimentare	Pag.115
5	Verifica urbanistica edilizia e catastale	Pag.117
6	Descrizione dell'ASSET 002 appreso alla massa fallimentare	Pag.121
7	Impianti elettrici e speciali	Pag.128
8	Impianti meccanici, di collegamento verticale e automazioni	Pag.131
9	Prevenzione incendi	Pag.133
10	Autorizzazione agli scarichi e analisi di laboratorio	Pag.135
11	Legionellosi	Pag.137
12	Amianto e fibre artificiali vetrose (F.A.V.) e F-GAS	Pag.138
13	Prestazione Energetica	Pag.140
14	Stato occupativo dell'immobile appreso alla massa fallimentare	Pag.141
15	Monte affitti Centro Commerciale Le Ginestre	Pag.145
16	Spese di gestione altri costi a carico della Società	Pag.146
17	Risultati commerciali del Centro Commerciale Le Ginestre	Pag.147
18	Centri Commerciali concorrenti	Pag.149
19	Autorizzazione Unica Centro Commerciale Le Ginestre	Pag.150
20	Energy Management	Pag.153
21	Valorizzazione del Centro Commerciale Le Ginestre	Pag.160
24	Criticità da segnalare per il Centro Commerciale Le Ginestre	Pag.165
26	Valore di mercato dell'ASSET 002 appreso alla massa fallimentare	Pag.170
VALORE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE APPRESO ALLA MASSA FALLIMENTARE		Pag.171

Enna 25 luglio 2022

L'esperto
Ing. FONTE Alberto

Tribunale di Catania – Sezione Fallimentare
Procedura Fallimentare n.51/2021 R.G. Fall. – Aligrup S.p.A. in liquidazione
Executive summary



TRIBUNALE DI CATANIA

Sezione Fallimentare

Fallimento n. **51/2021** R.G.Fall.

Giudice Delegato: Dott.ssa DE BERNARDIN Lucia

Collegio Curatori Fallimentare: Avv. GRASSI Maria Cristina

Dott.FERRARIO Claudio

REPORT DI VALORIZZAZIONE DEGLI IMMOBILI

appresi alla Massa Fallimentare

ALIGRUP S.p.A. in Liquidazione

1. INTRODUZIONE

Con sentenza del 02.03.2021, il Tribunale di Catania disponeva il fallimento della Società Aligrup S.p.A. in liquidazione, nominando un Collegio di Curatori Fallimentari nelle persone dell'Avv. Cristina Grassi e del Dott. Claudio Ferrario.

Il Collegio dei Curatori Fallimentari, con istanza del **01 giugno 2021**, chiedeva, al Giudice delegato al fallimento, la nomina dello scrivente Ing. FONTE Alberto quale *consulente tecnico, perito e coordinatore per la stima dei centri commerciali e perito per la stima dei residui beni immobili - terreni - della società fallita*.

Con provvedimento del **07 giugno 2021** il Giudice Delegato, Dott.ssa Lucia De Bernardin, autorizzava la nomina dello scrivente quale consulente tecnico, perito e coordinatore per la stima dei Centri Commerciali e perito per la stima dei beni immobili - terreni - della società fallita Aligrup S.p.A. in liquidazione.

Su istanza del Collegio dei Curatori, trattandosi di beni distinti ammessi al fallimento, si procede a redigere l'“*executive summary*” delle “*Due diligence*” rassegnate dalle tre società (ODOS Servizi S.r.l.; Reno S.r.l. e K&L Gates) incaricate al Tribunale di Catania, relative al **Centro Commerciale “Le Zagare”** (anche denominato semplicemente C.C. Le Zagare) del **Comune di San Giovanni La Punta (CT)** e al **Centro Commerciale “Le Ginestre”** (anche semplicemente denominato C.C. Le Ginestre) del **Comune di Tremestieri Etneo (CT)**.

2. DOCUMENTAZIONE ACQUISITA DALL'ESPERTO

Per potere adempiere al mandato è stata acquisita la seguente documentazione:

1. **Due Diligence immobiliare** rev. 3 del **07 aprile 2022** redatta da ODOS Servizi S.r.l. con sede in Novara via Baluardo Lamarmora n. 15;
2. **Due Diligence commerciale - Report di valorizzazione** del Parco Commerciale del **07 aprile 2022** - release 1.05, redatta dalla Società Reno S.r.l. con sede in Segrate (MI), Palazzo Verrocchio, centro Direzionale, Milano 2;
3. **Due Diligence legale** del **07 aprile 2022** redatta dalla Società K&L Gates, con sede in Milano, Passaggio centrale, 7 e successive revisioni del **24 aprile 2022**, del **16 maggio 2022** e ultima del **30 giugno 2022**;
4. **Relazione e certificazione notarile** rilasciata dal Notaio Diego Barone in data **13 dicembre 2021**;
5. **Certificato di destinazione urbanistica** rilasciato dal Comune di San Giovanni La Punta in data **27 agosto 2021**, prot. n. 34505;

Esperto

Ing. Alberto Fonte – via Castagna n. 6 – 94100 Enna

Email ingalbertofonte@gmail.com

Pec albertofrancescom.fonte@ordine.ingegnerienna.it

6. **Monte affitti 2022** alla data del “**cut-off**” consegnato dal Consorzio tramite la “*wave service srl*” che gestisce la locativa degli uffici e dei negozi su incarico della Aligrup S.p.A.

Inoltre, lo scrivente ha riportato i dati e le informazioni inerenti la valorizzazione degli immobili appresi alla massa fallimentare (fabbricati e terreni), redatta dallo stesso in data 22 luglio 2022, che la Società “Reno S.r.l.” non ha valorizzato, atteso che l’incarico conferitogli era circoscritto solamente alla valorizzazione del **Centro Commerciale “Le Zagare” di San Giovanni La Punta (CT)** e del **Centro Commerciale “Le Ginestre” di Tremestieri Etneo (CT)**.

3. PREMESSA

Scopo della presente relazione – redatta sotto forma di *executive summary* - è quello di estrapolare “*sic et simpliciter*” dalle “*Due Diligence*” immobiliare, commerciale e legale, le informazioni e i dati indispensabili per procedere alla vendita dell’Asset commerciale sulla base, anche, delle risultanze della relazione e certificazione notarile del **13 dicembre 2021** e della perizia di valorizzazione degli immobili (terreni e fabbricati) appresi alla massa fallimentare, diversi dai due centri commerciali, redatta dallo scrivente in data **22 luglio 2022**.

I Report rassegnati dalla società incaricate fotografano la situazione del Centro Commerciale Le Zagare alla data del **03 febbraio 2022** (la “**Data di Cut-Off**”) e la situazione del Centro Commerciale Le Ginestre alla data del **25 febbraio 2022** (la “**Data di Cut-Off**”).

Gi stessi Report descrivono quanto emerso dall’analisi dei Documenti di *Due Diligence* messi a disposizione dalla Società Aligrup S.p.A. all’interno di un’apposita *virtual data room*.

Anche la valorizzazione degli immobili appresi alla massa fallimentare redatta dallo scrivente, extra centri commerciali, fotografa la situazione alla data del **03 febbraio 2022**.

Invece, la relazione notarile fotografa la situazione trascrizioni/iscrizioni a favore/contro alla data del **07 dicembre 2021**.

La verifica, in adempimento all’incarico ricevuto, estesa all’intero Parco Commerciale “Le Zagare” e al Centro Commerciale “Le Ginestre”, di conseguenza, si basa e riporta i dati e i contenuti delle Due Diligence rassegnate dalle tre Società incaricate dal Tribunale di Catania (che si assume essere corretti) oltre a riportare le risultanze della relazione di valorizzazione rassegnata dallo scrivente in data 22 luglio 2022 e le risultanze della relazione notarile del 13 dicembre 2021.

Anche le immagini del presente *executive summary* sono state ricavate dalle *Due Diligence* redatte dalle due delle tre Società incaricate dal Tribunale di Catania: ovvero ODOS Servizi S.r.l. e Reno S.r.l.

Per un’ordinata esposizione della perizia si rappresenta che il perimetro dell’intera azienda si compone due centri commerciali che vengono individuati come appreso:

Asset 001: Parco Commerciale “Le Zagare”

comprende il Centro Commerciale valorizzato dalla Società Reno S.r.l. oltre agli ulteriori immobili appresi alla massa fallimentare che ricadano nel perimetro immobiliare, di seguito elencati:

- A. Locale deposito sito in Comune di San Giovanni La Punta (CT), Via A. Manzoni, a una elevazione fuori terra, della consistenza catastale di mq. 13;
- B. Fabbricato abitativo sito nel Comune di San Giovanni La Punta (CT), Via Manzoni, a una sola

elevazione fuori terra, con sottostante locale deposito, della consistenza catastale di 7,5 vani con annessa corte di appartenenza;

- C. Locale deposito sito in Comune di San Giovanni La Punta (CT), via Bottazzi, a una elevazione fuori terra, della consistenza catastale di mq 55;
- D. Locale deposito sito in Comune di San Giovanni La Punta (CT), Via A. Manzoni, a una elevazione fuori terra, della consistenza catastale di mq 28;
- E. Locale commerciale sito in Comune di San Giovanni La Punta (CT), via A. Manzoni, a una elevazione fuori terra (piano terra), della consistenza catastale di mq 251;

A ciò vanno aggiunti i seguenti appezzamenti di terreno che rientrano nel perimetro immobiliare:

- A. Fondo rustico sito in Comune di San Giovanni La Punta (CT), contrada Bottazzi, della superficie catastale di Ha 1.45.66;
- B. Tratto di terreno sito in Comune di San Giovanni La Punta (CT), contrada Bottazzi, della superficie catastale are 48,32;
- C. Tratto di terreno sito in Comune di San Giovanni La Punta (CT), contrada Bottazzi, della superficie catastale are 16,60;
- D. Tratto di terreno sito in Comune di San Giovanni La Punta (CT), contrada Bottazzi, della superficie catastale are 25,00;
- E. Tratto di terreno sito in Comune di San Giovanni La Punta (CT), contrada Bottazzi, della superficie are 12,15;
- F. Tratto di terreno sito in Comune di San Giovanni La Punta (CT), contrada Bottazzi, della superficie catastale are 71,05;
- G. Tratto di terreno sito in Comune di San Giovanni La Punta (CT), contrada Bottazzi, della superficie catastale di are 6,50;
- H. Tratto di terreno sito in Comune di San Giovanni La Punta (CT), contrada Bottazzi, della superficie catastale di are 8,15;
- I. Tratto di terreno sito in Comune di San Giovanni La Punta (CT), contrada Bottazzi, della superficie catastale di are 12,15;
- L. Tratto di terreno sito in Comune di San Giovanni La Punta (CT), contrada Bottazzi, della superficie catastale di are 8,15;
- M. Tratto di terreno sito in Comune di San Giovanni La Punta (CT), contrada Bottazzi, della superficie catastale di are 1,66;
- N. Tratto di terreno sito in Comune di San Giovanni La Punta (CT), contrada Bottazzi, destinata a stradella comune, della superficie catastale nell'intero di are 3,05, censito nel Catasto Terreni di detto Comune, in ditta a Aligrup per la quota di 1/6 (un sesto).

Asset 002: Centro Commerciale "Le Ginestre".

comprende esclusivamente il Centro Commerciale valorizzato dalla Società Reno S.r.l.

ASSET 001

(Parco Commerciale Le "Zagare" sito in San Giovanni La Punta)

1. IDENTIFICAZIONE DELL'ASSET 001 APPRESO ALLA MASSA FALLIMENTARE

QUOTA E TIPOLOGIA DEL DIRITTO	Fallimento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà degli immobili intestati alla Società Aligrup S.p.A. con sede a San Giovanni La Punta (CT) in via Alessandro Manzoni snc, C.F. e P.IVA 02454420874.
UBICAZIONE	
Indirizzo	Via Alessandro Manzoni s.n.c.
Città	San Giovanni La Punta (CT)
Attività principale	Centro Commerciale con ancora alimentare
Coordinate Geografiche	37.58687 N; 15.10326 E
<p>Il complesso si inserisce in un'area a destinazione commerciale e dista circa 2 km dal centro dell'abitato di San Giovanni La Punta ed è posizionato a 13 km a nord di Catania e 9 km ad ovest di Acireale.</p> <p>Il Centro Commerciale si trova nel cuore dei cosiddetti "Paesi Etnei", ovvero il settore nord-orientale della Provincia di Catania, sito tra le pendici dell'Etna e il mare.</p> <p>Il Parco Commerciale è facilmente raggiungibile da Viale Cristoforo Colombo, Tangenziale Nord-Est di San Giovanni La Punta, da cui gode ottima visibilità.</p>	
CONFINI	<p>La proprietà confina a Nord con Via Alessandro Manzoni e Via Macerata, a Sud con Via Montello e Viale Andrea Doria, ad Est con Via Macerata e Via Bottazzi e ad Ovest con Via G. Caboto.</p> <p><u>I limiti ed i confini della proprietà non sono stati oggetto di verifica o puntuale rilievo.</u></p> <p>L'unico tratto di confine che è stato oggetto di puntuale verifica, tramite rilievo, è quello posto fra la proprietà della Società Aligrup S.p.A. (Foglio 4 particelle 115; 116 e 579) e l'appezzamento di terreno di proprietà di terza ditta annotato in Catasto Terreni del Comune di San Giovanni La Punta al Foglio 4 particella 1212.</p>
CONSISTENZA	<p>L'Asset 001 è costituito da un complesso polifunzionale composto dal Centro Commerciale che occupa 31.889 mq di GLA, oltre a un appezzamento di terreno affittato a Bio Parco, per una superficie di circa 10.000 mq, posto nella zona ovest della proprietà, lungo via Alessandro Manzoni e ad alcuni manufatti edilizi e terreni che ricadono all'interno del perimetro immobiliare del "Parco Commerciale".</p> <p>Il complesso polifunzionale ha aperto in forma parziale nel 2000, ufficialmente con un primo blocco (Plesso Sud) e con il secondo blocco (Plesso Nord) nel 2006 ed è servito da un parcheggio interrato e da un parcheggio a raso, per un totale di oltre 1.765 posti auto e un parking ratio 1/14,48 (uffici esclusi e ipermercato incluso) <u>che può considerarsi buono per la media italiana di una struttura sostanzialmente extra-urbana.</u></p> <p>Il complesso edilizio che costituisce il Centro commerciale, cuore dell'asset immobiliare, è costituito da 3 corpi di fabbrica:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Plesso Nord (Edificio "A" o Blocco "2"): l'area commerciale si trova al piano terra: la galleria è ovale e ospita 19 unità per un totale di 8.152 mq, Uffici e servizi si trovano al primo piano e occupano 5.640 mq. Gli uffici sono accessibili

attraverso scale e ascensori vicini all'ingresso del Plesso Nord. Gli uffici sono distribuiti attorno ad un punto reception e hanno dimensioni tra i 10 mq e gli 885 mq;

- **Plesso Sud** (Edificio "B" o Blocco "1"): blocco a destinazione esclusivamente commerciale. Occupa 17.225 mq ed è diviso su due livelli commerciali:
 - il piano terra dispone di una galleria ad L, ospita l'ancora alimentare Ipercoop (oggi Superisola s.r.l.) e 20 unità commerciali per un totale di 8.380 mq di GLA;
 - il piano primo dispone di una galleria circolare e ospita lo spazio lasciato libero dalla piastra alimentare e 14 unità commerciali, per un totale di 8.845 mq di GLA;

• **Uno stand alone esterno** che ospita 2 piccole superfici per un totale di 175 mq. I depositi occupano 649 mq e sono distribuiti tra il Plesso Nord e il Plesso Sud, oltre quelli di pertinenza dell'ipermercato.

Inoltre, fanno parte del perimetro immobiliare e, quindi, inglobati nell' **Asset 001** i seguenti ulteriori manufatti edilizi:

- A. Locale deposito sito in Comune di San Giovanni La Punta (CT), Via A. Manzoni, piano terra, della consistenza catastale di mq. 13;
- B. Fabbricato abitativo sito nel Comune di San Giovanni La Punta (CT), Via Manzoni, che si articola su un unico piano terra, oltre ad un modesto cantinato sottostrada, della consistenza catastale di 7,5 vani, con annessa corte di appartenenza;
- C. Locale deposito sito in Comune di San Giovanni La Punta (CT), via Bottazzi, piano terra, della consistenza catastale di mq 55;
- D. Locale deposito sito in Comune di San Giovanni La Punta (CT), Via A. Manzoni, piano terra, della consistenza catastale di mq 28;
- E. Locale commerciale sito in Comune di San Giovanni La Punta (CT), via A. Manzoni, piano terra, della consistenza catastale di mq 251.

A ciò vanno aggiunti i seguenti appezzamenti di terreno, che fanno parte del perimetro immobiliare:

- A. Fondo rustico sito in Comune di San Giovanni La Punta (CT), contrada Bottazzi, della superficie catastale di Ha 1.45.66;
- B. Tratto di terreno sito in Comune di San Giovanni La Punta (CT), contrada Bottazzi, della superficie catastale are 48,32;
- C. Tratto di terreno sito in Comune di San Giovanni La Punta (CT), contrada Bottazzi, della superficie catastale are 16,60;
- D. Tratto di terreno sito in Comune di San Giovanni La Punta (CT), contrada Bottazzi, della superficie catastale are 25,00;
- E. Tratto di terreno sito in Comune di San Giovanni La Punta (CT), contrada Bottazzi, della superficie are 12,15;
- F. Tratto di terreno sito in Comune di San Giovanni La Punta (CT), contrada Bottazzi, della superficie catastale are 71,05;
- G. Tratto di terreno sito in Comune di San Giovanni La Punta (CT), contrada Bottazzi, della superficie catastale di are 6,50;
- H. Tratto di terreno sito in Comune di San Giovanni La Punta (CT), contrada Bottazzi, della superficie catastale di are 8,15;
- I. Tratto di terreno sito in Comune di San Giovanni la Punta (CT), contrada Bottazzi, della superficie catastale di are 12,15;
- L. Tratto di terreno sito in Comune di San Giovanni La Punta (CT), contrada Bottazzi, della superficie catastale di are 8,15;

- M. Tratto di terreno sito in Comune di San Giovanni La Punta (CT), contrada Bottazzi, della superficie catastale di are 1,66;
- N. Tratto di terreno sito in Comune di San Giovanni La Punta (CT), contrada Bottazzi, destinata a stradella comune, della superficie catastale nell'intero di are 3,05, censito nel Catasto Terreni di detto Comune, in ditta a Aligrup per la quota di 1/6 (un sesto).

**CONFIGURAZIONE
PROSPETTICA**

Secondo quanto indicato dalla Società Reno S.r.l. nella *Due Diligence* commerciale, a **fine anno** la galleria commerciale sarà costituita da:

- **41** piccole superfici (**GLA 0-200 mq**),
- **9** medie superfici (**GLA 200-1.000 mq**);
- **5** ancore commerciali (**GLA > 1.000 mq**, inclusa la piastra alimentare).

I collegamenti verticali fra i piani sono ubicati nelle vicinanze degli ingressi e prevedono, scale, tapis roulant e ascensori.

Il collegamento con il parcheggio interrato è ubicato all'esterno di fianco all'ingresso principale.

PERIMETRO IMMOBILIARE

Il perimetro immobiliare del Parco Commerciale "Le Zagare" che va posto in vendita è limitato ai **mappali 78, 79, 81, 83, 115, 116, 117, 118, 120, 121, 144, 171, 172, 402, 563, 579, 590, 755, 760, 761, 766, 771, 852, 1005, 1006, 1054, 1232, 1234, 1304, 1407** del **Foglio 4** del Comune di San Giovanni La Punta.

BACINO DI UTENZA

Il Centro Commerciale (**mappale 1407**) è un riferimento "shopping" per il territorio ed è ancorato ad una delle piastre alimentari più conosciute dell'area.

La struttura si inserisce in una comunità, i Paesi Etnei, di circa 450.000 abitanti. Data la densità commerciale del territorio catanese la Società incaricata della *Due Diligence* commerciale ha ritenuto corretto considerare come bacino di riferimento **l'isocrona a 10 minuti, che consta 157.000 abitanti**, con una densità abitativa molto superiore agli standard regionali e nazionali, 2.239 abitanti/kmq, contro una media regionale di 192.

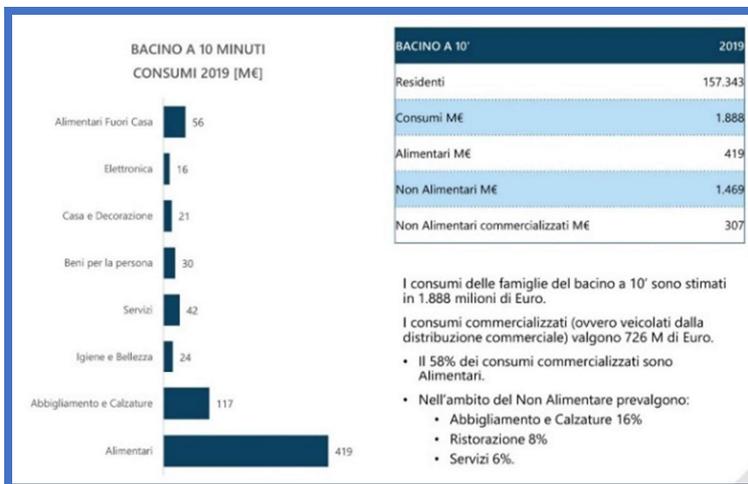
Il leader commerciale nell'area è il Centro Commerciale "Katanè" di Gravina di Catania di pari dimensioni e offerta affine, gode di una posizione strategicamente più interessante in quanto risulta la migliore alternativa per la zona metropolitana nord del capoluogo catanese.



Il bacino di utenza del centro commerciale, come si rileva dalla *Due Diligence* commerciale, **riferito all'anno 2019**:

- cresce mediamente dello 0,2%, con punte dello 0,6% nella fascia 0-5, mentre la popolazione regionale ha subito un calo medio dello 0,7% negli ultimi 3 anni;

- dispone di un reddito medio superiore del 30% al dato medio regionale;
- non presenta una forte vocazione turistica o una peculiare vocazione produttiva, si tratta di un contesto a prevalente vocazione residenziale.



2. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DELL'ASSET 001 APPRESO ALLA MASSA FALLIMENTARE

CENTRO COMMERCIALE LE ZAGARE

Dall'analisi della Relazione Notarile che fa riferimento solamente al "Centro Commerciale" denominato "Le Zagare", sito in contrada Bottazzi, via A. Manzoni s.n.c. l'immobile viene censito in Catasto Fabbricati del Comune di San Giovanni La Punta, come appreso.

IMMOBILE	DESCRIZIONE	IDENTIFICATIVI CATASTALI						
		Foglio	Particella	Sub	Categ.	Classe	R.C. [Euro]	
Unico	Centro Commerciale denominato Le Zagare sito in Comune di San Giovanni La Punta (CT), contrada Bottazzi, via A. Manzoni s.n., insistente su un lotto di terreno della superficie catastale complessiva di 90.575 mq	4	1407	3	C/1	4	4.585,85	
		4	1407	5	C/1	4	1.616,30	
		4	1407	6	C/1	4	4.764,737	
		4	1407	7	C/1	4	3.939,74	
		4	1407	8	C/1	4	3.198,93	
		4	1407	9	SOPPRESSO (costituti sub 61/62)			
		4	1407	10	C/1	4	9.529,46	
		4	1407	11	C/1	4	5.539,21	
		4	1407	12	C/1	4	6.077,97	
		4	1407	13	C/1	4	7.997,34	
		4	1407	14	C/1	4	7.980,50	
		4	1407	22	D/8		103.000,000	
		4	1407	25	D/8		27.250,00	
		4	1407	26	D/8		24.786,00	
		4	1407	27	D/8		7.329,00	
		4	1407	31	D/8		4.947,00	
		4	1407	32	D/8		17.583,00	
		4	1407	33	D/8		12.549,00	
		4	1407	34	D/8		5.097,00	
		4	1407	35	D/8		20.262,00	
		4	1407	36	D/8		72.300,00	
		4	1407	37	D/8		25.812,00	
		4	1407	444	D/8		84.873,00	
		4	1407	45	D/8		23.112,0046	
		4	1407	46	C/3	1	208,13	
		4	1407	53	D/8		15.560,00	
		4	1407	54	D/8		3.000,00	
4	1407	55	D/8		21.900,00			
4	1407	56	C/1	4	2.980,06			
4	1407	56	C/1	4	740,81			
4	1407	56	C/1	4	2.121,40			
4	1407	56	C/1	4	976,52			

4	1407	56	C/1	4	18.520,14
4	1407	61	D/8		83.300,00
4	1407	62	D/8		99.200,00

LOTTE DI TERRENO/FONDO RUSTICO

Dall'analisi della Relazione Notarile che fa riferimento solamente al "fondo rustico" e ai "lotti di terreno" gli stessi sono annotati in Catasto Terreni del Comune di San Giovanni La Punta, come appreso.

TERRENI	DESCRIZIONE	IDENTIFICATIVI CATASTALI				
		Foglio	Particella	Estensione [mq]	R.D. [Euro]	R.A. [Euro]
A	Fondo rustico sito in Comune di San Giovanni La Punta (CT), contrada Bottazzi s.n., della superficie catastale di Ha 1.45.66	4	78	879	2,50	2,50
		4	115	5379	0,55	0,28
		4	402	2690	0,97	0,28
		4	579	4822	264,58	52,42
		4	590	828	2,35	2,35
B	Tratto di terreno sito in Comune di San Giovanni La Punta (CT), contrada Bottazzi s.n., della superficie catastale are 48,32	4	116	4832	52,41	17,47
C	Tratto di terreno sito in Comune di San Giovanni La Punta (CT), contrada Bottazzi s.n., della superficie catastale are 16,60 , oltre a due fabbricati diruti	4	1054	1660	90,88	18,00
		4	171	16	Fabbricato Diruto	
		4	172	42	Fabbricato Diruto	
D	Tratto di terreno sito in Comune di San Giovanni La Punta (CT), contrada Bottazzi s.n., della superficie catastale are 25,00	4	1304	2500	14,85	8,39
E	Tratto di terreno sito in Comune di San Giovanni La Punta (CT), contrada Bottazzi s.n., della superficie catastale are 12,15	4	760	1181	64,65	12,81
		4	766	34	1,86	0,37
F	Tratto di terreno sito in Comune di San Giovanni La Punta (CT), contrada Bottazzi s.n., della superficie catastale are 71,05	4	117	844	46,20	9,15
		4	118	1400	76,64	15,18
		4	120	2630	143,98	24,20
		4	563	2231	122,13	24,20

G	Tratto di terreno sito in Comune di San Giovanni La Punta (CT), contrada Bottazzi s.n., della superficie catastale di are 6,50	Foglio	Particella	Estensione [mq]	R.D. [Euro]	R.A. [Euro]
		4	83	650	7,05	2,35
H	Tratto di terreno sito in Comune di San Giovanni La Punta (CT), contrada Bottazzi s.n., della superficie catastale di are 8,15	Foglio	Particella	Estensione [mq]	R.D. [Euro]	R.A. [Euro]
		4	755	815	44,62	8,84
I	Tratto di terreno sito in Comune di San Giovanni La Punta (CT), contrada Bottazzi s.n., della superficie catastale di are 12,15	Foglio	Particella	Estensione [mq]	R.D. [Euro]	R.A. [Euro]
		4	761	1193	65,31	12,94
		4	771	22	1,59	0,24
L	Tratto di terreno sito in Comune di San Giovanni La Punta (CT), contrada Bottazzi s.n., della superficie catastale di are 8,15	Foglio	Particella	Estensione [mq]	R.D. [Euro]	R.A. [Euro]
		4	852	815	44,62	8,84
M	Tratto di terreno sito in Comune di San Giovanni La Punta (CT), contrada Bottazzi s.n., della superficie catastale di are 1,66	Foglio	Particella	Estensione [mq]	R.D. [Euro]	R.A. [Euro]
		4	1005	112	1,21	0,40
		4	1006	54	0,59	0,20
N	Tratto di terreno sito in Comune di San Giovanni La Punta (CT), contrada Bottazzi s.n., della superficie catastale di are 3,05 per la quota di 1/6 (un sesto)	Foglio	Particella	Estensione [mq]	R.D. [Euro]	R.A. [Euro]
		4	81	305	0,87	0,87
O	Nell'individuazione dei riferimenti catastali degli immobili non si è tenuto conto del tratto di terreno descritto al punto "O" della relazione notarile del Notaio Diego Barone di Catania, datata 13 dicembre 2021, poiché le particelle di terreno indicate sono state stralciate dal perimetro immobiliare visto che non si è rinvenuto alcun titolo di acquisto da parte della Società Aligrup S.p.A. né, tanto meno, della Società incorporata "Scuto Sebastiano S.p.A."					

FABBRICATI

Dall'analisi della Relazione Notarile che fa riferimento solamente ai "Fabbricati" (escluso il Centro Commerciale) gli stessi sono annotati in Catasto Fabbricati del Comune di San Giovanni La Punta, come appreso.

FABBRICATI	DESCRIZIONE	IDENTIFICATIVI CATASTALI					
		Foglio	Particella	Sub	Categ.	Classe	R.C. [Euro]
A	Locale deposito sito in Comune di San Giovanni La Punta (CT), Via A. Manzoni s.n., ad una elevazione fuori terra (piano terra), della consistenza catastale di mq. 13	4	79		C/2	1	20,14



INGEGNERE

B	Fabbricato abitativo sito nel Comune di San Giovanni La Punta (CT), Via Manzoni s.n., articolato ai piani terra e seminterrato, della consistenza catastale di 7,5 vani con annessa corte di appartenenza	<table><thead><tr><th>Foglio</th><th>Particella</th><th>Sub</th><th>Categ.</th><th>Classe</th><th>R.C. [Euro]</th></tr></thead><tbody><tr><td>4</td><td>121</td><td></td><td>A/3</td><td>6</td><td>406,71</td></tr></tbody></table>						Foglio	Particella	Sub	Categ.	Classe	R.C. [Euro]	4	121		A/3	6	406,71
		Foglio	Particella	Sub	Categ.	Classe	R.C. [Euro]												
4	121		A/3	6	406,71														
C	Locale deposito sito in Comune di San Giovanni La Punta (CT), via Bottazzi, s.n. a una elevazione fuori terra della consistenza catastale di mq 55	<table><thead><tr><th>Foglio</th><th>Particella</th><th>Sub</th><th>Categ.</th><th>Classe</th><th>R.C. [Euro]</th></tr></thead><tbody><tr><td>4</td><td>144</td><td></td><td>C/2</td><td>6</td><td>159,07</td></tr></tbody></table>						Foglio	Particella	Sub	Categ.	Classe	R.C. [Euro]	4	144		C/2	6	159,07
		Foglio	Particella	Sub	Categ.	Classe	R.C. [Euro]												
4	144		C/2	6	159,07														
D	Locale deposito sito in Comune di San Giovanni La Punta (CT), Via A. Manzoni s.n., ad una elevazione fuori terra della consistenza catastale di mq 28	<table><thead><tr><th>Foglio</th><th>Particella</th><th>Sub</th><th>Categ.</th><th>Classe</th><th>R.C. [Euro]</th></tr></thead><tbody><tr><td>4</td><td>1232</td><td></td><td>C/2</td><td>5</td><td>80,98</td></tr></tbody></table>						Foglio	Particella	Sub	Categ.	Classe	R.C. [Euro]	4	1232		C/2	5	80,98
		Foglio	Particella	Sub	Categ.	Classe	R.C. [Euro]												
4	1232		C/2	5	80,98														
E	Locale commerciale sito in Comune di San Giovanni La Punta (CT), via A. Manzoni s.n., ad una elevazione fuori terra della consistenza catastale di mq 251	<table><thead><tr><th>Foglio</th><th>Particella</th><th>Sub</th><th>Categ.</th><th>Classe</th><th>R.C. [Euro]</th></tr></thead><tbody><tr><td>4</td><td>1234</td><td>1</td><td>C/1</td><td>3</td><td>3.629,66</td></tr></tbody></table>						Foglio	Particella	Sub	Categ.	Classe	R.C. [Euro]	4	1234	1	C/1	3	3.629,66
		Foglio	Particella	Sub	Categ.	Classe	R.C. [Euro]												
4	1234	1	C/1	3	3.629,66														

3. TITOLI DI PROVENIENZA DEGLI IMMOBILI APPRESI ALLA MASSA FALLIMENTARE

CENTRO COMMERCIALE LE ZAGARE

Dall'analisi della Relazione Notarile che fa riferimento solamente al "Centro Commerciale" denominato "Le Zagare" sito in contrada Bottazzi, via A. Manzoni s.n.c. e da quanto emerge con la **Due Diligence legale redatta dalla Società K&L Gates S.r.l.**, l'immobile è pervenuto alla società Aligrup S.p.A. con i seguenti atti di provenienza.

**RELAZIONE NOTARILE
(e Due Diligence legale)**

- (i) Atto a rogito del Notaio Giuseppe Riggio di Catania del 25 giugno 1996, Rep. n. 47955 trascritto il 27 giugno 1996 ai n.ri 20749/16013, sottoscritto con Bais Luigi, nato a Terragnolo (TN) il 30 ottobre 1937 e con Agus Rosalia, nata a Seulo (NU) il 3 aprile 1942, i quali ne erano proprietari in forza dell'atto di acquisto del 29 dicembre 1976 ai rogiti del Notaio Filippo Aquilina di Catania, trascritto il 8 gennaio 1977 ai n.ri 675/601;
- (ii) Atto a rogito del Notaio Giuseppe Riggio di Catania del 23 giugno 1997, Rep. n. 49589, trascritto il 27 giugno 1997 ai n.ri 19842/15173, da potere di Puglisi Agata, nata a San Gregorio di Catania (CT) il 24 agosto 1924, la quale ne era proprietaria per giusti e legali titoli tutti anteriori al ventennio;
- (iii) Atto a rogito del Notaio Giuseppe Riggio di Catania del 20 marzo 1998, Rep. n. 51782, trascritto il 26 marzo 1998 ai n.ri 8721/6897, da potere di Massimino Cirino, nato ad Aci Sant'Antonio (CT) il 18 ottobre 1938 che ne era proprietario in forza dell'atto di acquisto del 07 giugno 1989 a rogito del Notaio Giuseppe Pittella da San Giovanni La Punta (CT), trascritto il 27 giugno 1989 ai n.ri 21716/17051, con Pulvirenti Giovanni, nato a San Giovanni La Punta il 18 gennaio 1909, al quale era pervenuto per la succitata successione testamentaria di Scalia Alfio, deceduto a San Giovanni La Punta il giorno 08 febbraio 1988, con accettazione tacita dell'eredità trascritta il 02 gennaio 2006 ai n.ri 321/166;
- (iv) Atto a rogito del Notaio Giuseppe Riggio di Catania del 26 febbraio 1998, Rep. n. 51670, trascritto il 5 marzo 1998 ai n.ri 6435/5196, da potere dei signori Arcifa Agatina, nata ad Aci Bonaccorsi (CT) il 09 febbraio 1924, Scalia Rosa Maria Antonietta, nata in Catania il 12 dicembre 1952, Scalia Francesca, nata a Viagrande (CT) il 19 febbraio 1957; alle quali erano pervenute: la particella 116 ad Arcifa Agatina, per metà in nuda proprietà in forza dell'atto di donazione del 06 settembre 1959 ai rogiti del Notaio Francesco Tropea di Acireale (CT), trascritto il 29 settembre 1959 ai n.ri 26330/22872, del padre Arcifa Stefano, nato ad Aci Bonaccorsi il 6 maggio 1884; e successiva consolidazione dell'usufrutto in morte del donante; e per la restante metà in piena proprietà per atto di donazione della madre Di Mauro Francesca del 06 settembre 1959 in Notar Francesco Tropea di Acireale (CT); la particella 342 ad Arcifa Agatina, Scalia Rosa Maria Antonietta e Scalia Francesca in forza della successione legittima al loro rispettivo marito e padre Scalia Natale, deceduto in Catania il 05 maggio 1996 (denuncia di successione n. 20, Vol. 3232 presentata il 30 ottobre 1996 all'Ufficio Registro Successioni di Catania), con accettazione tacita dell'eredità trascritta il 02 gennaio 2006 ai n.ri 318/163; al quale *de cuius* l'immobile in oggetto era pervenuto per la succitata successione di Scalia Alfio, nato a San Giovanni La Punta il 29 gennaio 1895 e deceduto giorno 08 febbraio 1988, con accettazione tacita dell'eredità trascritta in data 02 gennaio 2006 ai n.ri 317/162;
- (v) Atto a rogito del Notaio Giuseppe Riggio di Catania del 26 marzo 1998, Rep. n. 51804, trascritto il 02 aprile 1998 ai n.ri 9618/7603, da potere delle signore

Bruno Grazia, nata in San Giovanni La Punta (CT) il 16 ottobre 1935 e Bruno Innocenzia, nata a San Giovanni La Punta (CT) il 22 giugno 1940; le quali ne erano proprietarie per successione testata a Scalia Alfio, deceduto in San Giovanni La Punta (CT) il giorno 08 febbraio 1988, giusta testamento olografo del 02 settembre 1979, depositato e pubblicato con verbale del 02 marzo 1988 in Notar Giuseppe Pittella di San Giovanni La Punta (CT), registrato ad Acireale al n. 336 (denuncia di successione n. 509, Vol. 165, Ufficio Registro - Successioni di Acireale, trascritta il 27 giugno 1990 ai n.ri 25890/19615), con accettazione tacita dell'eredità trascritta il 02 gennaio 2006 ai n.ri 319/164;

- (vi) Atto a rogito del Notaio Giuseppe Riggio di Catania del 4 febbraio 1999, Rep. n. 53552, trascritto in data 11 febbraio 1999 ai n.ri 5121/4018, sottoscritto con Privitera Giovanni, nato in Catania il 23 giugno 1944 e Valentini Alice Assunta, nata a Sassari il 16 dicembre 1952, i quali ne erano proprietari in forza dell'atto di acquisto del 26 marzo 1984 a rogito del Notaio Carmelo Fazio da Catania, trascritto il 18 aprile 1984 ai n.ri 17125/14063;
- (vii) Atto a rogito del Notaio Giuseppe Riggio di Catania del 28 settembre 1999, Rep. n. 55001, trascritto il 05 ottobre 1999 ai n.ri 34407/25014, da potere di Anastasi Giovanni, nato in Catania il 18 febbraio 1951 che ne era proprietario in forza dell'atto di donazione del 13 ottobre 1968 a rogito del Notaio Marcello Alberti di San Giovanni La Punta (CT), trascritto il 28 ottobre 1968 ai n.ri 36128/30053;
- (viii) Atto di compravendita a rogito del Notaio Giuseppe Lombardo del 19 dicembre 1996, Rep. n. 18717, trascritto a Catania il 07 gennaio 1997 ai n.ri. 546/461;

Un'ulteriore porzione dei terreni siti in San Giovanni La Punta (CT) sono stati acquistati dalla proprietà in forza della fusione per incorporazione tra la proprietà stessa e la società "Scuto Sebastiano S.p.A." avvenuta con atto del Notaio Carmela Portale di Catania sottoscritto il 15 dicembre 1995 e trascritto il 10 gennaio 1996 ai n.ri 1009/810. Si precisa che la società incorporata ha acquistato tale porzione dei terreni siti in San Giovanni La Punta (CT) in virtù dei seguenti atti di compravendita:

- (i) Atto a rogito del Notaio Ferdinando Portale da Catania in data 06 febbraio 1995, sottoscritto con Leone Giuseppa, nata a Viagrande (CT) il 22 maggio 1933, Leone Franca, nata a Viagrande (CT) il 16 febbraio 1943, Leone Stefano, nato ad Aci Sant'Antonio (CT) 18 settembre 1938, i quali ne erano proprietari per giusti e legali titoli tutti anteriori al ventennio;
- (ii) Atto a rogito del Notaio Ferdinando Portale da Catania in data 14 febbraio 1992, Rep. n. 195547, trascritto il 24 febbraio 1992 ai n.ri 9757/7627, da potere di Puglisi Agata, nata a San Gregorio di Catania (CT) il 24 agosto 1924, la quale ne era proprietaria per giusti e legali titoli tutti anteriori al ventennio;
- (iii) Atto a rogito del Notaio Ferdinando Portale da Catania del giorno 08 luglio 1993, Rep. n. 201926, trascritto il 19 luglio 1993 ai n.ri 25172/19025, sottoscritto con Fazio Santa, nata in Catania giorno 01 febbraio 1955 e Fazio Antonino, nato in Catania il 6 ottobre 1966, i quali ne erano proprietari in forza dell'atto di acquisto del 3 giugno 1983 ai rogiti del Notaio Antonio Las Casas;
- (iv) Atto a rogito del Dott. Francesco Lo Giudice, coadiutore del Notaio Ferdinando Portale da Catania del 19 novembre 1984, Rep. n. 149466, trascritto a Catania il 28 novembre 1984 ai n.ri 45606/36929, da potere di Bonaccorsi Concetta, nata in Catania il 21 novembre 1926;
- (v) Atto a rogito del Notaio Fabrizio Grassi da Trecastagni del 07 febbraio 1985, Rep. n. 43243, trascritto il 22 febbraio 1985 ai n.ri 7704/6136, , sottoscritto

con Saitta Carmelo, nato in Aci Catena (CT) il 03 settembre 1933, e Russo Concetta, nata in Aci Bonaccorsi (CT) il 28 giugno 1940 e successivo atto di rettifica del 10 aprile 1986 a rogito dello stesso Notaio Grassi da Trecastagni (CT), trascritto il 30 aprile 1986 ai n.ri 14407/11240; i signori Saitta-Russo ne erano proprietari in forza dell'atto di acquisto del 20 ottobre 1981 a rogito dello stesso Notaio Grassi da Trecastagni (CT), trascritto il 12 novembre 1981 al n. 32973 di formalità;

- (vi) Atto a rogito del Notaio Sebastiana Scirè Risichella da Biancavilla (CT) del giorno 08 maggio 1985, Rep. n. 4124, trascritto il 31 maggio 1985 ai n.ri 20823/16460, sottoscritto con Scuto Sebastiana, nata in San Giovanni La Punta (CT) il giorno 08 marzo 1923, Consoli Concetta Maria, nata in San Giovanni La Punta (CT) il 30 luglio 1954; e Consoli Giovanni Andrea, nato il 2 gennaio 1959, i quali ne erano proprietari per giusti e legali titoli anteriori al ventennio;
- (vii) Atto a rogito del Notaio Ferdinando Portale da Catania in data 4 dicembre 1989, Rep. n. 182598, ivi registrato al n. 15635/V e trascritto il 14 dicembre 1989 ai n.ri 44576/34745 da potere di Scalia Grazia, nata a San Giovanni La Punta (CT) il 10 gennaio 1946 che ne era proprietaria per atto di donazione del 20 aprile 1970 ai rogiti del Notaio Arcangelo Quattrocchi da Catania, ivi registrato al n. 4551;
- (viii) Atto a rogito del Notaio Giuseppe Pittella da San Giovanni La Punta (CT) in data 05 giugno 1992, Rep. n. 49723, trascritto il 23 giugno 1992 ai n.ri 26071/18747, sottoscritto con Marletta Carmelo, nato a San Giovanni La Punta (CT) il 22 gennaio 1954 e Bellasai Carmela Ada, nata a Scaletta Zanclea (ME) il 12 aprile 1958; ai quali era pervenuto per acquisto fattone con atto del 17 giugno 1989 a rogito del Notaio Giuseppe Pittella da San Giovanni La Punta (CT), registrato al n. 7657 e trascritto il 27 giugno 1989 ai n.ri 21719/17054 con Pulvirenti Vincenzo, nato in Catania il 27 ottobre 1928 e Pulvirenti Innocenzia, nata in San Giovanni La Punta (CT) il 16 settembre 1935; ai quali ultimi era pervenuto per la succitata successione testamentaria di Scalia Alfio, deceduto giorno 08 febbraio 1988 a San Giovanni La Punta (CT) (denuncia di successione n. 509, Voi. 165, presentata in data 4 agosto 1988 all'Ufficio Registro di Acireale), con accettazione tacita dell'eredità trascritta in data 02 gennaio 2006 ai n.ri 322/167;
- (ix) Atto a rogito del Notaio Ferdinando Portale da Catania del 25 giugno 1992, Rep. n. 197016, trascritto giorno 08 luglio 1992 ai n.ri 28338/20342, da potere dei signori Marcenò Agata o Agatina, nata in Catania il 10 agosto 1927 (particelle 728 e 733) e Marcenò Salvatore, nato in Catania il 23 agosto 1941 (particelle 833 e 835), i quali ne erano proprietari per giusti e legali titoli tutti anteriori all'ultimo ventennio;
- (x) Atto a rogito del Notaio Carmela Portale da Catania in data 17 maggio 1993, Rep. n. 218, trascritto il 24 maggio 1993 ai n.ri 18037/13752, sottoscritto con Pulvirenti Vincenzino, nato a Cassano d'Adda (MI) il 03 ottobre 1939, Pulvirenti Innocenza, nata a San Giovanni La Punta (CT) il 19 luglio 1942 e Pulvirenti Carmelo, nato a San Giovanni La Punta (CT) il 10 agosto 1948 (particella 1048); ai quali era pervenuta per successione allo zio Scalia Alfio, deceduto giorno 08 febbraio 1988, in forza del testamento pubblicato dal Notaio Giuseppe Pittella da San Giovanni La Punta (CT) con verbale del 02 marzo 1988 (denuncia di successione n. 509, Voi. 165 - Ufficio Registro di Acireale (CT)), con accettazione tacita dell'eredità trascritta il 2 gennaio 2006 ai n.ri 329/172; e con Pulvirenti Mauro, nato in Aci Castello (CT) il 4 dicembre 1934 e Puglisi

Venera Santa, nata in Aci Castello (CT) 1'1 novembre 1937 (particella 1047); ai quali era pervenuta in ragione di metà al solo Pulvirenti Mauro in forza della successione sopra citata; e per la restante metà ad entrambi i coniugi in forza dell'atto di acquisto a rogito del Notaio Giuseppe Pittella da San Giovanni La Punta (CT) del 05 settembre 1989, trascritto il 21 settembre 1989 al n. 33448 d'ordine con Pulvirenti Santo, nato in Aci Castello (CT) il 21 agosto 1939, il quale ne era proprietario per giusti e legali titoli anteriori al ventennio;

- (xi) Atto di acquisto del giorno 11 ottobre 1984 a rogito del Notaio Ferdinando Portale da Catania, ivi registrato il 29 ottobre 1984 al n. 148993 e trascritto il 22 ottobre 1984 al n. 41014 generale, sottoscritto con Puglisi Agata, in San Gregorio di Catania (CT) il 24 agosto 1924;
- (xii) Atto di acquisto del 01 agosto 1986 a rogito del Notaio Ferdinando Portale da Catania, Rep. n. 160098, ivi registrato giorno 8 agosto 1986 al n. 13253 e trascritto il 05 agosto 1986 al n. 25526, da potere di Puglisi Agata, nata in San Gregorio di Catania (CT) il 24 agosto 1924, la quale ne era proprietaria per giusti e legali titoli tutti anteriori all'ultimo ventennio;
- (xiii) Atto di compravendita a rogito a del Dott. Francesco Lo Giudice, coadiutore temporaneo del Notaio Ferdinando Portale del 23 luglio 1984, Rep. n. 147898 Racc. 23259, trascritto a Catania il 02 agosto 1984 ai n.ri 32765/26538 e registrato a Catania il 10 agosto 1984 al n. 17117;
- (xiv) Atto di compravendita a rogito del Dott. Francesco Lo Giudice, coadiutore temporaneo del Notaio Ferdinando Portale del 23 luglio 1984, Rep. n. 147899 Racc. 23260, trascritto a Catania il 02 agosto 1984 ai n.ri 32766/26539 e registrato a Catania il 10 agosto 1984 al n. 17118.

LOTTE DI TERRENO/FONDO RUSTICO

Dall'analisi della Relazione Notarile che fa riferimento solamente al "fondo rustico" e ai "lotti di terreno" e da quanto emerge con la **Due Diligence legale redatta dalla Società K&L Gates S.r.l.**, gli stessi sono pervenuti alla società Aligrup S.p.A. con i seguenti atti di provenienza

- (i) con riferimento al fondo rustico di cui al precedente *punto A*), atto di compravendita a rogito del Notaio Ferdinando Portale del 06 febbraio 1995, Rep. n. 208916, trascritto a Catania il 20 febbraio 1995 ai n.ri 6166/4596;
- (ii) con riferimento al tratto di terreno di cui al precedente *punto B*), atto di compravendita a rogito del Notaio Giuseppe Riggio del 16 febbraio 1998, Rep. n. 51670, trascritto a Catania il 05 marzo 1998 ai n.ri 6435/5196;
- (iii) con riferimento al tratto di terreno di cui al precedente *punto C*), atto a rogito del Notaio Giuseppe Riggio di Catania del 28 dicembre 1999, Rep. n. 55521, trascritto il 19 gennaio 2000 ai n.ri 1940/1512, sottoscritto con Toscano Grazia, nata a Catania il 24 settembre 1919, Scalia Rosa, nata a Catania il 30 maggio 1943, Scalia Carmela, nata a Catania il 23 giugno 1948 e Scalia Natale Gaetano, nato a Catania il 15 agosto 1951, i quali ne erano proprietari per giusti e legali titoli anteriori al ventennio;
- (iv) con riferimento al tratto di terreni di cui al *punto D*), atto a rogito del Notaio Giuseppe Riggio di Catania del 15 dicembre 2000, Rep. n. 57415, trascritto il 29 dicembre 2000 ai n.ri 42565/31288, da potere della signora Bonaccorsi Concetta, nata a Catania il 21 novembre 1926, la quale ne era proprietaria per giusti e legali titoli anteriori al ventennio;
- (v) con riferimento al tratto di terreno di cui al precedente *punto E*), atto a rogito del Notaio Giuseppe Riggio del 27 marzo 2007, Rep. 66782, trascritto il 17

RELAZIONE NOTARILE (e Due Diligence legale)

- aprile 2007, ai n.ri 27889/15896, da potere dei signori Militello Giovanni, nato a Cerami (EN) il 19 settembre 1945 e Grasso Concetta, nata in Cerami (EN) il 13 marzo 1949, ai quali è pervenuto in virtù dell'atto di compravendita a rogito del Notaio Antonio Las Casas del 03 luglio 1984, trascritto a Catania il 28 luglio 1984 ai n.ri 32099/26047, e del successivo atto di precisazione catastale ai rogiti del Notaio Barbaro Las Casas del 13 marzo 2007, Rep. n. 81865, trascritto a Catania il 16 marzo 2007 ai n.ri 18926/11248;
- (vi) con riferimento al tratto di terreno di cui al precedente *punto F*), atto a rogito del Notaio Giuseppe Riggio del 27 marzo 2007, Rep. 66785, trascritto il 17 aprile 2007 ai n.ri 27890/15897, da potere della signora Marcenò Maria nata a Catania (CT) il 02 febbraio 1947, alla quale era pervenuto in virtù dell'atto di compravendita a rogito del Notaio Antonio Las Casas del 06 febbraio 1980, trascritto a Catania il 27 febbraio 1980 ai n.ri 7847/6629;
- (vii) con riferimento al tratto di terreno di cui precedente *punto G*), atto a rogito del Notaio Ferdinando Portale da Catania in data 23 marzo 1987, Rep. n. 164601, trascritto il 06 aprile 1987 ai n.ri 13297/10323, da potere della signora Torrisi Agata, nata ad Aci Bonaccorsi (CT) il 22 giugno 1924, la quale ne era proprietaria per giusti e legali titoli tutti anteriori al ventennio;
- (viii) con riferimento al tratto di terreno di cui al precedente *punto H*), atto a rogito del Notaio Concetta Nicosia da Catania del 02 settembre 1988, Rep. n. 41614, trascritto a Catania il 15 settembre 1988 ai n.ri 35332/26781, da potere dei signori Amalfi Salvatore, nato a Santa Lucia del Mela (ME) il 7 gennaio 1936 e Di Bella Orazia, nata ad Aci Bonaccorsi (CT) il 10 luglio 1941, i quali ne erano proprietari per giusti e legali titoli tutti anteriori al ventennio;
- (ix) con riferimento al tratto di terreno di cui al precedente *punto I*), atto a rogito del Notaio Ferdinando Portale da Catania in data 15 settembre 1992, Rep. n. 198466, trascritto a Catania il 24 settembre 1992 ai n.ri 37040/26856, da potere di Marcenò Lucia Maria, nata a Catania il 17 gennaio 1939, la quale ne era proprietaria per giusti e legali titoli tutti anteriori al ventennio;
- (x) con riferimento al tratto di terreno di cui al precedente *punto L*), atto a rogito del Notaio Ferdinando Portale da Catania in data 30 marzo 1992, Rep. n. 195996, trascritto a Catania il 09 aprile 1992 ai n.ri 1624/12099, da potere di Nicosia Ruggeri Giuseppe, nato a Gagliano Castelferrato (EN) il giorno 01 giugno 1949, il quale ne era proprietario per giusti e legali titoli tutti anteriori al ventennio;
- (xi) con riferimento al tratto di terreno di cui al precedente *punto M*), atto a rogito del Notaio Ferdinando Portale da Catania in data 29 maggio 1987, Rep. n. 165709, trascritto a Catania il 10 giugno 1987 ai n.ri 21983/17171, da potere di Torrisi Mario, nato ad Aci Bonaccorsi (CT) il 26 settembre 1926, il quale ne era proprietario;
- (xii) con riferimento al tratto di terreno di cui al precedente *punto N*), atto di compravendita a rogito del Notaio Sebastiana Scirè Risichella del giorno 08 maggio 1985, trascritto a Catania il 31 maggio 1985 ai n.ri 20823/16460, in ragione della quota di comproprietà spettante in dipendenza dell'acquisto di altro terreno (allora censito in catasto al foglio 4, particelle 79 e 676);
- (xiii) con riferimento al tratto di terreno di cui al precedente *punto O*), **non è stato individuato alcun titolo di acquisto**. Nell'Atto di Fusione il tratto di terreno in oggetto è ricompreso tra i beni immobili di proprietà della società incorporata per "quota parte" e descritto come "striscia di terreno della larghezza di metri due e centimetri cinquanta, per una lunghezza di metri novanta circa". Nella
-

nota di trascrizione dell'Atto di Fusione, le particelle costituenti il suddetto tratto di terreno sono riportate per l'intera piena proprietà.

FABBRICATI

Dall'analisi della Relazione Notarile che fa riferimento solamente ai "Fabbricati" (escluso il Centro Commerciale) e da quanto emerge con la **Due Diligence legale redatta dalla Società K&L Gates S.r.l.**, gli stessi sono pervenuti alla società Aligrup S.p.A. con i seguenti atti di provenienza

**RELAZIONE NOTARILE
(e Due Diligence legale)**

- (i) con riferimento all'unità immobiliare di cui al precedente *punto A*), atto di compravendita del Notaio Sebastiana Scirè Risichella del giorno 08 maggio 1985, Rep. n. 4124, trascritto a Catania il 31 maggio 1985, ai n.ri 20823/16460¹;
- (ii) con riferimento all'unità immobiliare di cui al precedente *punto B*), atto di compravendita del Notaio Ferdinando Portale del 25 giugno 1992, Rep. n. 197016, trascritto a Catania giorno 08 luglio 1992 ai n.ri 28338/20342;
- (iii) con riferimento di cui alle unità immobiliari di cui ai precedenti *punti C*) e *D*), atto a rogito del Dott. Francesco Lo Giudice, coadiutore temporaneo del Notaio Ferdinando Portale da Catania del 23 luglio 1984, Rep. n. 147898, trascritto a Catania il 02 agosto 1984 ai n.ri 32765/26538, da potere di Castorina Santi, nato a Catania il 19 ottobre 1926, il quale ne era proprietario per giusti e legali titoli tutti anteriori al ventennio;
- (iv) con riferimento all'unità immobiliare di cui al precedente *punto E*), atti di compravendita ai rogiti del Notaio Ferdinando Portale del 04 dicembre 1989, Rep. n. 182545, trascritto a Catania il 14 dicembre 1989 ai n.ri 44576/34745, e del Notaio Giuseppe Pittella del 05 giugno 1992, Rep. n. 49723, trascritto a Catania il 23 giugno 1992 ai n.ri 26071/18747.

¹ Si precisa che in tale atto, menzionato solo nella Relazione Notarile III, il fabbricato in oggetto viene trasferito con la quota di comproprietà spettante sulla striscia di terreno destinata a strada comune, individuata al foglio 4, par. 81.

4. VINCOLI E ONERI SUGLI IMMOBILI APPRESI ALLA MASSA FALLIMENTARE

10.1 Diritti dei terzi, Servitù, Gravami, Vincoli, Oneri, Ipoteche e Trascrizioni Pregiudizievoli

CENTRO COMMERCIALE

RELAZIONE NOTARILE (e *Due Diligence Legale*)

- (i) Decreto di ammissione a concordato preventivo trascritto in data 09 agosto 2013 ai n.ri 43984/35803 a favore di massa dei creditori di Aligrup S.p.A. in liquidazione;
- (ii) Decreto di sequestro preventivo trascritto in data 15 maggio 2013 ai n.ri 26248/21526 a favore dell'Erario dello Stato. Tale formalità risulta annotata in data 26 gennaio 2016 ai nn. 2756/394 di "decreto di restituzione", in forza del provvedimento del Tribunale di Catania del 24 dicembre 2015;
- (iii) Ipoteca giudiziale di Euro 280.000,00 pubblicata in data 30 ottobre 2012 ai n.ri 51637/4549 a favore del Consorzio Siciliano Latte Soc. Coop. Agr., con sede in Ragusa, codice fiscale 01415160884, sopra le unità immobiliari facenti parte del Centro Commerciale individuate nel Catasto Fabbricati di San Giovanni La Punta (CT) al Foglio 4, particella 1407, sub. 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 22, 25, 26, 27, 28, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 39, 44, 45²;
- (iv) Ipoteca giudiziale di Euro 354.438,58 pubblicata in data 26 settembre 2012 ai n.ri 45000/4018 a favore di PROMOTICA S.r.l., con sede in Desenzano del Garda, codice fiscale 02394460980, sopra le unità immobiliari facenti parte del Centro Commerciale individuate nel Catasto Fabbricati di San Giovanni La Punta (CT) al Foglio 4, particella 1407, sub. 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 22, 25, 26, 27, 28, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 39, 44, 45;¹³;
- (v) Ipoteca volontaria di Euro 2.000.000,00 pubblicata in data 05 agosto 2011 ai n.ri 42230/6304 a favore della Banca Credito Siciliano S.p.A., con sede in Palermo, codice fiscale 04226470823, sopra le unità immobiliari facenti parte del Centro Commerciale individuate nel Catasto Fabbricati di San Giovanni La Punta (CT) al Foglio 4, particella 1407, sub. 9 e 22, a garanzia di un mutuo di originari Euro 2.000.000,00 contratto con atto a rogito del notaio Giuseppe Riggio di Catania del 04 agosto 2011, Repertorio n. 70800/16968, registrato al n. 18951, gravante sulle particelle 1407 sub 9 e 1407 sub 22 e su altri immobili;
- (vi) Ipoteca volontaria di Euro 11.375.000,00 pubblicata in data 03 gennaio 2006 ai n.ri 550/238 a favore di Banca Intesa Mediocredito S.p.A., con sede in Milano, Via Cernaia n.ri 8/10, codice fiscale 13300400150, sopra le unità immobiliari facenti parte del Centro Commerciale individuate nel Catasto Fabbricati di San Giovanni La Punta (CT) al Foglio 4, particella 1407, sub. 9³ e

² La *Due Diligence* legale precisa che:

- l'unità immobiliare distinta in catasto al foglio 4, par. 1407, sub. 2 è stata soppressa giusta variazione del 21-23 novembre 2016, prot. n. CT/0296374, dando origine ai sub. 47 e 48, a loro volta soppressi giusta variazione dell'8-9 maggio 2019, prot. n. CT/0074472, dando origine al sub. 56;
- l'unità immobiliare distinta in catasto al foglio 4, par. 1407, sub. 4 è stata soppressa giusta variazione del 19-20 giugno 2019, prot. n. CT/0096629, dando origine ai sub. 57, 58, 59 e 60;
- le unità immobiliari distinte in catasto al foglio 4, par. 1407, sub. 28 e 30 sono state sopprese giusta variazione del 24-25 gennaio 2019, prot. n. CT/0010975, dando origine ai sub. 53, 54 e 55.

³ Si precisa che il sub 9 è stato soppresso e sono stati generati i due nuovi sub 61 e 62 giusta variazione pe divisione del 28/12/2021 Pratica n. CT0171452 in atti dal 29/12/2021 DIVISIONE (n. 54949.1/2021).

sub. 17⁴, a garanzia di un mutuo di originari Euro 6.500.000,00 contratto con atto a rogito del Notaio Giuseppe Riggio di Catania del 30 novembre 2005, Rep. n. 65103 Racc. n.12952, registrato al n. 20197/1T, gravante sulle particelle 1407 sub 9 e 1407 sub 17;

- (vii) Ipoteca volontaria di Euro 13.500.000,00 pubblicata in data 31 luglio 2006 ai n.ri 52721/15112 a favore del Banco di Sicilia Società per Azioni, con sede in Palermo, codice fiscale 05102070827, sopra le unità immobiliari facenti parte del Centro Commerciale individuate nel Catasto Fabbricati di San Giovanni La Punta (CT) al Foglio 4, particella 1407, sub. 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 10, 11, 12, 13, 14, 15 (bene comune non censibile) e 19 (bene comune non censibile)⁵, a garanzia di un mutuo di originari Euro 9.000.000,00 contratto con atto a rogito del notaio Giuseppe Riggio di Catania del 27 luglio 2006, Rep. n. 66056 Racc. n. 13597, registrato al n. 14056/1T;
- (viii) Ipoteca volontaria di Euro 33.000.000,00 pubblicata in data 10 maggio 2006 ai n.ri 31604/9424 a favore di UNIPOL BANCA S.p.A., con sede in Bologna, codice fiscale 03719580379, sopra le unità immobiliari facenti parte del Centro Commerciale individuate nel Catasto Fabbricati di San Giovanni La Punta (CT) al Foglio 4, particella 1407, sub. 21 (bene comune non censibile), 28, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38 (bene comune non censibile), 39, 40 (bene comune non censibile), 41 (bene comune non censibile), 43 (bene comune non censibile), 44, 45⁶, a garanzia di un mutuo di originari Euro 16.500.000,00 contratto con atto a rogito del Notaio Giuseppe Riggio di Catania del GIORNO 08 maggio 2006, Rep. n. 65750 Racc. n. 13374, registrato al n. 7950/T (erogazione a saldo annotata in data 07 novembre 2007 ai n. 74019/11025);
- (ix) Ipoteca volontaria di Euro 5.000.000,00 pubblicata in data 08 aprile 2004 ai n.ri 17753/4047 a favore del Credito Siciliano Società per Azioni, con sede in Palermo, codice fiscale 04226470823, sopra i fabbricati individuati nel Catasto Fabbricati di San Giovanni La Punta (CT) al Foglio 4, particelle 1235 e 1300 (dai quali è derivata l'attuale consistenza immobiliare sopra descritta)⁷, a garanzia di un mutuo di originari Euro 2.500.000,00 contratto con atto a rogito del Notaio Giuseppe Riggio di Catania del 07 aprile 2004, Rep. n. 62874 Racc. n. 11601, registrato al n. 4549, gravante sulle particelle 1235 e 1300;
- (x) Ipoteca volontaria di Euro 10.000.000,00 pubblicata in data 02 ottobre 2003 ai n.ri 38475/5792 a favore del Credito Siciliano Società per Azioni, con sede in Palermo, codice fiscale 04226470823, sopra i fabbricati individuati nel Catasto Fabbricati di San Giovanni La Punta (CT) al Foglio 4, particelle 1235 e 1300 (dai

⁴ Si precisa che l'unità immobiliare distinta in catasto al Foglio 4, particella 1407, sub. 17 è stata soppressa giusta variazione del 30 marzo 2006, prot. n. CT/0079015, dando origine ai subalterni da 20 e 45.

⁵ Si precisa che:

- l'unità immobiliare distinta in catasto al Foglio 4, particella 1407, sub. 2 è stata soppressa giusta variazione del 21-23 novembre 2016, prot. n. CT/0296374, dando origine ai subalterni 47 e 48, a loro volta soppressi giusta variazione dell'8-9 maggio 2019, prot. n. CT/0074472, dando origine al sub. 56;
- l'unità immobiliare distinta in catasto al foglio 4, particella 1407, sub. 4 è stata soppressa giusta variazione del 19-20 giugno 2019, prot. n. CT/0096629, dando origine ai sub. 57, 58, 59 e 60.

⁶ Si precisa che le unità immobiliari distinte in catasto al Foglio 4, particella 1407, sub. 28 e 30 sono state sopresse giusta variazione del 24-25 gennaio 2019, prot. n. CT/0010975, dando origine ai sub. 53, 54 e 55.

⁷ Si precisa che della suddetta ipoteca, giusta annotazione eseguita in data 28 giugno 2006 ai n.ri. 43831/5234, è stata esclusa l'unità immobiliare distinta al catasto al foglio 4, particella 1407, sub. 16 (bene comune non censibile). Tale unità immobiliare è stata soppressa giusta variazione del 07-09 marzo 2017, pro. n. CT/0052415, dando origine ai sub. 51 e 52, sempre beni comuni non censibili.

- quali è derivata l'attuale consistenza immobiliare sopra descritta)⁸, a garanzia di un mutuo di originari Euro 5.000.000,00 contratto con atto a rogito del Notaio Giuseppe Riggio di Catania dell'1 ottobre 2003, Rep. n. 62194 Racc. n. 11226, registrato al n. 234, gravante sulle particelle 1235 e 1300;
- (xi) Ordinanza di sequestro trascritta il 18 gennaio 2002 ai n.ri 2146/1762, a favore dell'Erario dello Stato. Tale formalità risulta annotata in data 27 luglio 2010 ai n.ri 42884/6517 di "*liberazione di quote di immobili*", in forza del provvedimento del Tribunale di Catania del 16 aprile 2010 che ha disposto l'esclusione del sequestro degli immobili in oggetto per la quota di 85/100, fermo restando il sequestro sulla quota di 15/100;
- (xii) Decreto di sequestro conservativo (Tribunale di Catania - provvedimento del giorno 01 agosto 2012), trascritto a Catania giorno 08 agosto 2012 ai n.ri 40096/32463, a favore di Alberto Poiatti S.p.A., con sede in Santa Venerina e codice fiscale 03252510874. Tale formalità risulta annotata in data 15 marzo 2016 ai n.ri 9552/1059 di "*revocazione*", in forza del provvedimento del Tribunale di Catania del 2 ottobre 2012;
- (xiii) **Sentenza dichiarativa di fallimento (Tribunale di Catania sez. fall. - provvedimento del 02 marzo 2021), trascritta a Catania il 17 marzo 2021 ai n.ri 11340/8524, a favore di Massa dei Creditori del Fallimento di Aligrup S.p.A. in liquidazione in concordato preventivo.**

LOTTE DI TERRENO/FONDO RUSTICO

RELAZIONE NOTARILE (e *Due Diligence Legale*)

- (i) Con riferimento ai mappali di cui ai precedenti punti *A), B), C), D), G), H), I), L), M)* e sul terreno individuato al Foglio 4, particelle 767 e 730, ordinanza di sequestro trascritta il 18 gennaio 2002 ai n.ri 2146/1762, a favore dell'Erario dello Stato. Tale formalità risulta annotata in data 27 luglio 2010 ai n.ri 42884/6517 di "*liberazione di quote di immobili*", in forza del provvedimento del Tribunale di Catania del 16 aprile 2010 che ha disposto l'esclusione del sequestro degli immobili in oggetto per la quota di 85/100, fermo restando il sequestro sulla quota di 15/100;
- (ii) Con riferimento ai mappali di cui ai precedenti punti *B), C), D), E), F), G), H), I), L), M)*, decreto di sequestro conservativo (Tribunale di Catania - provvedimento dell'1 agosto 2012), trascritto a Catania giorno 08 agosto 2012 ai n.ri 40096/32463, a favore di Alberto Poiatti S.p.A., con sede in Santa Venerina e codice fiscale 03252510874. Tale formalità risulta annotata in data 15 marzo 2016 ai n.ri 9552/1059 di "*revocazione*", in forza del provvedimento del Tribunale di Catania del 02 ottobre 2012;
- (iii) Con riferimento ai mappali di cui ai precedenti punti *B), C), D), E), F), G), H), I), L), M)*, decreto di sequestro preventivo trascritto in data 15 maggio 2013 ai n.ri 26248/21526 a favore dell'Erario dello Stato. Tale formalità risulta annotata in data 26 gennaio 2016 ai nn. 2756/394 di "*decreto di restituzione*", in forza del provvedimento del Tribunale di Catania del 24 dicembre 2015;
- (iv) Con riferimento ai mappali di cui ai precedenti punti *G), H), I), L), M)*, decreto di ammissione a concordato preventivo trascritto in data 9 agosto 2013 ai n.ri 43984/35803 a favore di Massa dei Creditori di Aligrup S.p.A. in liquidazione;

⁸ Si precisa che dall'ipoteca in questione, giusta annotazione eseguita in data 28 giugno ai n.re 43830/5233, è stata esclusa l'unità immobiliare distinta in catasto al foglio 4, par. 1407, sub. 16 (bene comune non censibile). Tale unità immobiliare è stata soppressa giusta variazione del 7-9 arzo 2017, prot. n. CT/0052415, dando origine ai sub. 51 e 52, sempre beni comuni non censibili.

-
- (v) Con riferimento ai mappali di cui ai precedenti punti “B” (part. 116 Fg 4), “C”, (partt. 1054,171 e 172 Fg 4) “D” (part.1304 Fg 4) “E” (partt. 760 e 766 Fg 4) “F” (partt. 117,118,120,563 Fg 4) “G” (part. 83 Fg 4) “H” (part. 755 Fg 4) “I” (part. 761 e 771 Fg 4) “L” (part. 852 Fg 4) “M” (partt. 1005 e 1006 Fg 4) “N” (part. 81 Fg 4), nonché sulle porzioni del terreno descritte alla lettera “O” della relazione notarile (n.d.r. **estrapolate dal perimetro immobiliare**) individuate con le particelle 1010; 1011; 1015; 10156 e 839 del Foglio 4, ipoteca giudiziale di Euro 280.000,00 pubblicata in data 30 ottobre 2012 ai n.ri 51637/4549 a favore del Consorzio Siciliano Latte Soc. Coop. Agr., con sede in Ragusa, codice fiscale 01415160884;
 - (vi) Con riferimento ai mappali di cui ai precedenti punti “B” (part. 116 Fg 4), “C”, (partt. 1054,171 e 172 Fg 4) “D” (part.1304 Fg 4) “E” (partt. 760 e 766 Fg 4) “F” (partt. 117,118,120,563 Fg 4) “G” (part. 83 Fg 4) “H” (part. 755 Fg 4) “I” (part. 761 e 771 Fg 4) “L” (part. 852 Fg 4) “M” (partt. 1005 e 1006 Fg 4) ipoteca giudiziale di Euro 354.438,58 pubblicata in data 26 settembre 2012 ai n.ri 45000/4018 a favore di PROMOTICA S.r.l., con sede in Desenzano del Garda, codice fiscale 02394460980;
-

FABBRICATI

RELAZIONE NOTARILE (e Due Diligence Legale)

- (i) Con riferimento ai mappali di cui ai precedenti punti A), C), D), E), ordinanza di sequestro trascritta il 18 gennaio 2002 ai n.ri 2146/1762, a favore dell’Erario dello Stato. Tale formalità risulta annotata in data 27 luglio 2010 ai n.ri 42884/6517 di “liberazione di quote di immobili”, in forza del provvedimento del Tribunale di Catania del 16 aprile 2010 che ha disposto l’esclusione del sequestro degli immobili in oggetto per la quota di 85/100, fermo restando il sequestro sulla quota di 15/100;
 - (ii) Con riferimento ai mappali di cui ai precedenti punti B), E), decreto di sequestro conservativo (Tribunale di Catania - provvedimento dell’1 agosto 2012), trascritto a Catania giorno 08 agosto 2012 ai n.ri 40096/32463, a favore di Alberto Poiatti S.p.A., con sede in Santa Venerina e codice fiscale 03252510874. Tale formalità risulta annotata in data 15 marzo 2016 ai n.ri 9552/1059 di “revocazione”, in forza del provvedimento del Tribunale di Catania del 2 ottobre 2012;
 - (iii) Con riferimento ai mappali di cui ai precedenti punti B), E), decreto di sequestro preventivo trascritto in data 15 maggio 2013 ai n.ri 26248/21526 a favore dell’Erario dello Stato. Tale formalità risulta annotata in data 26 gennaio 2016 ai nn. 2756/394 di “decreto di restituzione”, in forza del provvedimento del Tribunale di Catania del 24 dicembre 2015;
 - (iv) Con riferimento ai mappali di cui ai precedenti punti B), E) decreto di ammissione a concordato preventivo trascritto in data 09 agosto 2013 ai n.ri 43984/35803 a favore di Massa dei Creditori di Aligrup S.p.A. in liquidazione;
 - (v) Con riferimento ai mappali di cui ai precedenti punti B), E) ipoteca giudiziale di Euro 280.000,00 pubblicata in data 30 ottobre 2012 ai n.ri 51637/4549 a favore del Consorzio Siciliano Latte Soc. Coop. Agr., con sede in Ragusa, codice fiscale 01415160884.
 - (vi) **Sentenza dichiarativa di fallimento (Tribunale di Catania sez. fall. - provvedimento del 2 marzo 2021), trascritta a Catania il 17 marzo 2021 ai n.ri 11340/8524, a favore di Massa dei Creditori del Fallimento di Aligrup S.p.A. in liquidazione in concordato preventivo.**
-

La *Due Diligence* legale rappresenta che il complesso Immobiliare è gravato, ad oggi, da trascrizioni pregiudizievoli che ostano il trasferimento della proprietà del complesso immobiliare stesso.

Pertanto, secondo quanto riferisce la Società K&L Gates che ha redatto la summenzionata *Due Diligence*, qualora si operi in una fattispecie che non ricade nell'applicazione dell'articolo 108 della Legge Fallimentare (R.D. 16/3/1942 n. 267), si renderà necessario procedere alla cancellazione degli stessi, previo accordo con eventuali creditori che hanno iscritto tali trascrizioni pregiudizievoli.

10.2 Convenzioni edilizie, atti d'obbligo edilizio e titoli abilitativi edilizi

ATTI D'OBBLIGO EDILIZIO	<p>Atto di vincolo a parcheggio trascritto a Catania il 28 febbraio 1986 ai n.ri 7445/5892, in forza di scrittura privata autenticata dal Notaio F. Lo Giudice, coadiutore temporaneo del Notaio Ferdinando Portale, in data 26 febbraio 1986 (si tratta di vincolo a parcheggio relativo alla costruzione di un impianto per la lavorazione e trasformazione di prodotti agricoli e zootecnici);</p> <p>Atto di vincolo a parcheggio trascritto a Catania il 07 aprile 1986 ai n.ri 11605/9125, in forza di scrittura privata autenticata da Capo di Dipartimento del Comune di San Giovanni La Punta (CT) in data 04 aprile 1986 (si tratta di atto di rettifica del vincolo a parcheggio sopra indicato, per errata indicazione di alcune particelle catastali);</p> <p>Atto di vincolo a parcheggio trascritto a Catania il 20 marzo 1990 ai n.ri 10951/8757, in forza di scrittura privata autenticata dal Notaio Rosario Sapienza in data 14 marzo 1990 Rep. n. 20663;</p> <p>Atto di vincolo a parcheggio trascritto a Catania il 04 marzo 1999 ai n.ri 7823/5974, in forza dell'atto pubblico a rogito del Notaio Giuseppe Riggio del 17 febbraio 1999, Rep. n. 53602 (si tratta di vincolo con destinazione a parcheggio a completamento di domande di condono edilizio);</p> <p>Atto di vincolo a parcheggio trascritto a Catania giorno 01 dicembre 1999 ai n.ri 41612/30179, in forza dell'atto pubblico a rogito del Notaio Giuseppe Riggio del 22 novembre 1999, Rep. n. 55310 (si tratta di vincolo con destinazione a parcheggio a completamento di domande di condono edilizio, <u>che sostituisce quello costituito con l'atto a rogito del medesimo Notaio del 17 febbraio 1999 e trascritto il 4 marzo 1999 ai n.ri 7823/5974</u>);</p> <p>Atto di vincolo a parcheggio trascritto a Catania il 22 aprile 2004 ai n.ri 20474/13459, in forza della scrittura privata autenticata dal Notaio Giuseppe Riggio il 17 marzo 2004, Rep. n. 62799 (si tratta di vincolo di destinazione a parcheggio che <u>sostituisce quello costituito con l'atto ai rogiti del medesimo Notaio del 22 novembre 1999 e trascritto il giorno 01 dicembre 1999 ai n.ri 41612/30179</u>).</p> <p>Atto di asservimento di area trascritto a Catania il 04 marzo 1999 ai n.ri 7824/5975, in forza dell'atto pubblico a rogito del Notaio Giuseppe Riggio del 17 febbraio 1999, Rep. n. 53603 (si tratta di atto di asservimento delle aree al servizio di fabbricati a destinazione commerciale a completamento di domande di condono edilizio);</p> <p>Atto di asservimento area trascritto a Catania il 02 dicembre 1999 ai n.ri 41796/30293, in forza dell'atto pubblico a rogito del Notaio Giuseppe Riggio del 24 novembre 1999, Rep. n. 55336 (si tratta di atto di asservimento delle aree di servizio di fabbricati a destinazione commerciale, completamento di domande di condono edilizio).</p>
CONVENZIONI EDILIZIE	<p>Convenzione edilizia trascritta a Catania il 28 settembre 2000 ai n.ri 31600/23305, in forza dell'atto pubblico a rogito del Notaio Giuseppe Riggio del 12 settembre 2000, Rep. n. 56854 Racc.8942 (si tratta di convenzione urbanistica relativa all'attuazione di piano per insediamento produttivo-commerciale);</p> <p>Convenzione edilizia trascritta a Catania il 10 marzo 2004 ai n.ri 11667/8129, in</p>

forza dell'atto pubblico a rogito del Notaio Giuseppe Riggio del 08 marzo 2004, Rep. n. 62754 Racc. 11554 (si tratta di convenzione per la realizzazione delle opere di urbanizzazione a servizio del progetto di costruzione dell'insediamento produttivo commerciale);

Convenzione edilizia trascritta a Catania il 15 aprile 2005 ai n.ri 26482/14764, in forza dell'atto pubblico a rogito del Notaio Giuseppe Riggio del **07 aprile 2005, Rep. n. 64397 Racc. 12551** (si tratta di convenzione per la realizzazione delle opere di urbanizzazione a servizio del progetto di trasformazione dell'edificio esistente). Si precisa che in tale atto, per errata identificazione catastale, una porzione dell'area asservita è individuata con la par. 744 del Foglio 4 anziché con la particella 144 del medesimo Foglio 4.

Concessione edilizia n. 14/1986 del 21 aprile 1986 per la realizzazione di un impianto per la lavorazione e trasformazione di prodotti agricoli e zootecnici, trascritta a Catania il 07 maggio 1986 ai n.ri 15264/11928;

Concessione edilizia in variante n. 60/87 del 19 dicembre 1987, pratica n. 36526/86, per la realizzazione di un impianto di lavorazione e trasformazione di prodotti agricoli e zootecnici, trascritta a Catania il 20 gennaio 1988 ai n.ri 2675/2230;

Concessione edilizia n. 36/90 del 18 maggio 1990 per la costruzione di un impianto per la lavorazione di prodotti agricoli e deposito; trascritta a Catania il 15 giugno 1990 ai n.ri 24323/18465;

Concessione edilizia in sanatoria n. 12/1999 del 11 giugno 1999 trascritta a Catania il 15 giugno 1999 ai n.ri 21203/15630;

Concessione edilizia n. 20/2000 del 29 novembre 2000 n.ri 32886/2000, trascritta a Catania il giorno 01 dicembre 2000 ai n.ri 39224/28816;

Concessione edilizia del 20 aprile 2001, ai n.ri 12545/2001, trascritta a Catania il 17 maggio 2001 ai n.ri 18247/13766;

Concessione edilizia n. 29/2002 del 24 luglio 2002 trascritta a Catania il 06 agosto 2002, ai n.ri 31572/23831;

Concessione edilizia n. 07/2004 del 01 aprile 2004, n. 10304 trascritta a Catania il 02 aprile 2004 ai n.ri 16740/11208;

Concessione edilizia n. 17/2005 del 6 maggio 2005 ai n.ri 12744/2005, trascritta a Catania giorno 11 maggio 2005 ai n.ri 32276/18066. Si precisa che in tale nota di trascrizione per errata identificazione catastale, porzioni dell'area oggetto di intervento edilizio sono individuate con le par. 1047 e 744 del foglio 4 anziché con le par. 1407 e 144 del medesimo foglio 4;

Concessione edilizia n. 24/2005 del 05 luglio 2005 n. 18783, trascritta a Catania l'11 luglio 2005 ai n.ri 46839/25660.

TITOLI ABILITATIVI EDILIZI

5.VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

5.1 Verifica Urbanistica

Sulla base del certificato di destinazione urbanistica (anche denominato “CDU”) rilasciato dal Comune di San Giovanni La Punta in data **27 agosto 2021** prot. n. 34505 e dalle informazioni ivi contenute, viene certificata l'appartenenza degli immobili riportati in Catasto Terreni e si riscontra che, **ai sensi del Piano Regolatore vigente** (D.Dir. n. 498 del 222/06/2005), il Parco Commerciale ricade nelle aree indicate di seguito:

CONFORMITÀ URBANISTICA	V.P. - Aree di verde privato	Art. 22 NTA	Foglio 4, particelle: 78, 115, 117, 402, 590
	V.S. - Aree di verde per arredo urbano o stradale	Art. 23 NTA	Foglio 4, particella 121
	G.1 - Aree per insediamenti commerciali	Art.14 NTA	Foglio 4, particelle: 79, 121, 144, 755
	E - Aree per attività agricole	Art. 15 NTA	Foglio 4, particelle: 83, 115, 116, 117, 118, 120, 171, 172, 563, 579, 590, 755, 760
	A.B. - Aree con caratteristiche boschive	Art. 24 NTA	Foglio 4, particelle: 115, 116
	R.B. - Delimitazione aree di rispetto boschi	Art. 27 NTA	Foglio 4, particelle: 78, 115, 116, 117, 120, 402, 579, 590
	P - Aree per parcheggi	Art. 19 NTA	Foglio 4, particelle: 115, 402
	R.V. - Aree di rispetto vie di comunicazione	Art. 30 NTA	Foglio 4, particella 121
	Viabilità - Aree destinate alla viabilità	Art. 18 NTA	Foglio 4, particelle: 81, 83, 118, 120, 121, 755

Sulla base delle medesime informazioni contenute nel CDU, emerge che secondo la **revisione del Piano Regolatore Generale** (Deliberazione del Consiglio Comunale n. 34 del 15/10/2019), il Parco Commerciale ricade nelle aree indicate di seguito.

CONFORMITÀ URBANISTICA	ZN_D1 Le aree per le attività produttive-commerciali	Art. 24 NTA	Foglio 4, particelle: 79, 118, 120, 121, 144, 171, 172, 563, 579, 755, 760, 761, 766, 771, 852, 1054, 1232, 1234, 1304, 1407
	ZN_Es Le aree agricole utilizzate specializzate (art. 2 L.R. 71/78)	Art. 29 NTA	Foglio 4, particelle: 78, 402, 590
	ZN_E Le aree per le attività agricole	Art. 28 NTA	Foglio 4, particelle: 78, 83, 115, 116, 117, 118, 120, 402, 579, 590, 755, 1407

ZN_BSC Boschi 16/96	Art. 46 NTA	Foglio 4, particelle: 115, 116
VN_BSC Boschi 227/01	Art. 47 NTA	Foglio 4, particelle: 78, 116, 402, 579, 1407
INF_STR_0 Strade pubbliche/private, Stato di fatto		Foglio 4, particelle: 81, 755, 1005, 1006, 1054, 1407
INF_STR_0 Strade, Adeguamento/allargamento		Foglio 4, particelle: 121, 852, 1054, 1304, 1407
INF_STR_1 Strade, Previsione		Foglio 4, particelle: 118, 120, 121, 760, 761, 766, 1407
VN_URB Vincoli di inedificabilità/rispetto boschi 16/96	Art. 48 NTA	Foglio 4, particelle: 78, 115, 116, 117, 120, 402, 579, 590
VN_URB Vincoli di inedificabilità/rispetto stradale	Art. 49 NTA	Foglio 4, particelle: 121, 1304, 1407

Sempre sulla base delle medesime informazioni contenute nel CDU del 27 agosto 2021 si riportano di seguito le particelle di terreno che ricadono nelle **aree di inedificabilità "fascia di rispetto boschi", ai sensi della Legge Regionale n. 16/1996.**

CONFORMITÀ URBANISTICA

Foglio	Particella	Vincolo	Ricadenza
4	78	VN_URB	minima parte
4	115	VN_URB	in parte
4	116	VN_URB	maggior parte
4	117	VN_URB	minor parte
4	120	VN_URB	minor parte
4	402	VN_URB	maggior parte
4	579	VN_URB	maggiori parte
4	590	VN_URB	minor parte

Per ogni ulteriore dettaglio e per la verifica dei vincoli che gravano sull'area (vincoli di boschi, vincoli di rispetto stradale, ecc..) si rimanda al certificato di destinazione urbanistica sopra indicato⁹.

VOLUMETRIA RESIDUA

Per quanto rappresentato nella *Due Diligence* immobiliare dalla relazione tecnica a corredo della concessione edilizia 24/2005, a firma dei progettisti Arch. Giovanni Grasso e Ing. Orazio Torrisi, la volumetria complessivamente realizzabile era pari a 90.808 mq x 2,5 = 227.020 mc.

La volumetria già assentita, ante concessione edilizia n. 24/2005, era pari a 190.032 mc, parametrata a 182.071 mc, stante le demolizioni previste.

La volumetria prevista ante concessione edilizia era pari, quindi, a 44.948 mc.

La volumetria di progetto, in accordo con il PIP presentato il 02 agosto 2004, era pari a 41.032 mc, inferiore a quella massima ancora insediabile.

La volumetria residua post concessione edilizia 24/2005 è pari, pertanto, a 3.916 mc.

A tal riguardo la *Due Diligence* commerciale, rassegnata dalla Società Reno S.r.l.,

⁹Vedasi Allegato A.

ha evidenziato che la proprietà non ha mai fatto valere l'opzione di **ampliamento delle volumetrie ad uso non residenziale**. Tale possibilità resta possibile grazie alla proroga ex L.R. Sicilia 30/12/2020, n. 36 che mantiene applicabile la norma straordinaria fino al 2023. Infatti, l'articolo 5, comma 1, della L.R. Sicilia 30/12/2020, n. 36, **ha approvato la proroga al 31.12.2023** dei termini per il sostegno dell'attività edilizia e la riqualificazione del patrimonio edilizio di cui al Piano Casa, attraverso la modifica dell'articolo 72, comma 5, della L.R. Sicilia 12/08/2014, n. 21.

Si rileva dunque che tale opzione è percorribile e disponibile all'eventuale acquirente.

Alla luce di quanto precede, a giudizio del sottoscritto, appare evidente che non vi siano cause ostative di "natura urbanistica" che impediscano la vendita dell'Asset 001, peraltro in una procedura fallimentare.

5.2 Vincoli

VINCOLO PAESAGGISTICO (D.Lgs n. 42/2004)

Il territorio comunale di San Giovanni La Punta con il Decreto Assessorato Regionale BB.CC.AA. del 29 agosto 1978, è stato sottoposto a vincolo paesaggistico ai sensi e per gli effetti dell'art. 1 numeri 3 e 4 della Legge 29 giugno 1939, n. 1497, e dell'art. 9 numeri 4 e 5 del relativo Regolamento di esecuzione, approvato con R.D. 3 giugno 1940, n. 1357.

La Legge 29 giugno 1939, n. 1497 e il R.D. 3 giugno 1940, n. 1357 sono stati abrogati per cui, attualmente, la disciplina di siffatti vincoli è contenuta nella parte terza del D.Lgs n.42/2004 (Codice dei Beni Culturali).

Per quanto concerne i beni paesaggistici, il Codice dei Beni Culturali all'art.146 prevede la necessità di ottenere un'autorizzazione paesaggistica dall'autorità competente (Soprintendenza BB.CC.AA. di Catania) prima di eseguire qualsiasi intervento sul territorio, ad eccezione degli interventi elencati al successivo art. 149, ovvero:

- a) per gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di consolidamento statico e di restauro conservativo che non alterino lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore degli edifici;
- b) per gli interventi inerenti all'esercizio dell'attività agro-silvo-pastorale che non comportino alterazione permanente dello stato dei luoghi con costruzioni edilizie ed altre opere civili, e sempre che si tratti di attività ed opere che non alterino l'assetto idrogeologico del territorio;
- c) per il taglio culturale, la forestazione, la riforestazione, le opere di bonifica, antincendio e di conservazione da eseguirsi nei boschi e nelle foreste indicati dall'articolo 142, comma 1, lettera g), purché previsti ed autorizzati in base alla normativa in materia.

VINCOLO SISMICO

Il territorio comunale di San Giovanni La Punta con il D.M. 23 settembre 1981 è stato sottoposto a vincolo sismico ai sensi e per gli effetti della Legge n. 64 del 02 aprile 1974 e confermato con successivo D.M. del 13 settembre 1982.

Per quanto concerne gli immobili che ricadono in area sismica il D.P.R. n. 380/2001, al Capo IV – sezione II – prevede la necessità di ottenere l'autorizzazione sismica da parte dell'autorità competente (Ufficio del Genio Civile di Catania).

ULTERIORI VINCOLI

Dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di San Giovanni La Punta nel 2021 emergono i seguenti ulteriori vincoli:

- con Decreto dell'Assessorato Regionale dei Beni Culturali e dell'Identità Siciliana n. 31/Gab del 03/10/2018 è stata adottata la proposta di "Piano Paesaggistico" degli ambiti che ricadono nella Provincia di Catania;
- sono in vigore i vincoli sovraordinati e prescrizioni relative allo Studio geologico di supporto al Piano Regolatore Generale adottato con deliberazione del C.C. n. 34 del 15/10/2019; per cui in caso di utilizzi del suolo a scopo edificatorio dovranno essere redatti gli studi geologici di dettaglio coerenti con la classe di suscettività assegnata.

5.3 Conformità Edilizia

L'attuale configurazione del Complesso Immobiliare è frutto di un'edificazione progressiva che si è sviluppata in momenti temporali diversi.

Di seguito si riportano i titoli abilitativi edilizi attraverso i quali sono stati realizzati i vari edifici che compongono il Parco Commerciale".

PLESSO NORD

La **prima concessione edilizia** è la **n. 14/1986** rilasciata dal Comune di San Giovanni La Punta in data **13 maggio 1986** e riguarda la concessione a costruire di un impianto per la lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli e zootecnici denominato Plesso Nord (o Immobile A o Blocco 2), composto da un piano terra e due piani in elevazione. Con la predetta concessione edilizia, rilasciata a titolo gratuito ai sensi dell'art. 9 lett. A) della Legge n. 10/1977 (trasfuso in Sicilia nella Legge Regionale n. 71/1978) è stato assunto l'impegno permanente dei locali destinati a parcheggio e i relativi atti sono stati registrati:

- il 27 febbraio 1986 al numero 473/2 e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari in data 28 febbraio 1986 numero d'ordine 7445 numero particolare 5892;
- il 4 aprile 1986 al numero 275/2 e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari in data 07 aprile 1986 numero d'ordine 11605 numero particolare 9125.

La **seconda concessione edilizia** è la **n. 60/1987** rilasciata dal Comune di San Giovanni La Punta in data **23 dicembre 1987** e riguarda la concessione a costruire di un impianto per la lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli e zootecnici in variante all'originaria concessione edilizia n. 14/1986 (variante al progetto di realizzazione del Plesso Nord). Impianto composto da un piano terra e due piani in elevazione.

La **terza concessione edilizia** è la **n. 24/2005** rilasciata dal Comune di San Giovanni La Punta in data **05 luglio 2005** e riguarda l'ampliamento e la modifica degli edifici commerciali relativi al progetto di modifiche del Piano di Insediamento Produttivo (anche denominato P.I.P.) a suo tempo presentato dalla proprietà. Il suddetto titolo edilizio riporta, altresì, la quantificazione degli importi dovuti a titolo di costo di costruzione determinati in complessivi € 889.633,74 da corrispondersi in 4 rate. Lo stesso titolo attesta il versamento solo della prima rata in data 24 giugno 2005 e riporta che per le successive rate è stata prestata a garanzia polizza fideiussoria n. 057732038 del 26 giugno 2005 per l'importo di € 711.706,99. Polizza fideiussoria che è stata svincolata con provvedimento del Capo Settore Urbanistica del Comune di San Giovanni La Punta, prot. 2755/9890 del 12 aprile 2007.

Denuncia di Inizio Attività prot. 5971 del 24 febbraio 2006 presentata ai sensi della

L.R. 02/2002 e avente ad oggetto una variante in corso d'opera alla concessione edilizia n. 24/2005 per modifica e ampliamento degli edifici commerciali.

Delle concessioni edilizie sopra elencate non sono state riscontate in parte le comunicazioni di inizio lavori e le comunicazioni di fine lavori inoltrate al Comune di San Giovanni La Punta.

La **prima concessione edilizia** è la n. **36/90** rilasciata dal Comune di San Giovanni La Punta in data **18 maggio 1990** e riguarda la concessione a costruire di un impianto per la lavorazione dei prodotti agricoli denominato Plesso Sud (o Immobile B o Corpo 1), composto da un piano terra e un piano in elevazione. Con la predetta concessione edilizia, rilasciata a titolo gratuito ai sensi dell'art. 9 lett. A) della Legge n. 10/1977 (trasfuso in Sicilia nella Legge Regionale n. 71/1978) sono stati assunti i seguenti impegni:

- (i) opere di urbanizzazione primaria mancanti;
- (ii) cessione delle aree private destinate alla formazione di vie e piazze;
- (iii) vincolo permanente dei locali destinati a parcheggio, registrato a Catania il 15 marzo 1990 n. 2355 e trascritto alla Conservatoria il 20 marzo 1990 numero d'ordine 10951 e numero particolare 8757.

La **seconda concessione edilizia** è la n. **29/2002** rilasciata dal Comune di San Giovanni La Punta in data **24 luglio 2002** rilasciata per silenzio assenso ai sensi della L.R. n. 17/1994, perfezionatosi in data 21 giugno 2002, avente ad **oggetto la costruzione di un nuovo corpo in ampliamento dell'Immobile B** (Ampliamento Plesso Sud) esistente all'interno del P.I.P. Nella concessione assentita con il silenzio-assenso è stato dato atto altresì che gli oneri concessori sono stati integralmente versati.

PLESSO SUD

La **terza concessione edilizia prot. n. 8559/31534** rilasciata dal Comune di San Giovanni La Punta in data **21 ottobre 2003** attiene all'approvazione della variante in corso d'opera rispetto alle opere assentite con la concessione edilizia n. 29/2002.

Denuncia di Inizio Attività prot. 5188 del 16 febbraio 2004 presentata ai sensi della L.R. 02/2002 e avente ad oggetto una variante in corso d'opera alla concessione edilizia n. 29/2002 per lavori di costruzione di un nuovo corpo in ampliamento del fabbricato esistente.

La **quarta concessione edilizia** è la n. **24/2005** rilasciata dal Comune di San Giovanni La Punta in data **05 luglio 2005** e riguarda l'ampliamento e la modifica degli edifici commerciali relativi al progetto di modifiche del P.I.P., già descritta al precedente relativamente all'Immobile A (Plesso Nord).

Delle concessioni edilizie sopra elencate non sono state riscontate, in parte, le comunicazioni di inizio lavori e le comunicazioni di fine lavori trasmesse al Comune di San Giovanni La Punta.

Autorizzazione edilizia n. 12/99, rilasciata dal Comune di San Giovanni La Punta contestualmente alla Concessione edilizia in sanatoria n. 12/99 del 11 giugno 1999, per l'esecuzione dei **lavori di completamento delle opere di urbanizzazione** consistenti nella realizzazione di un parcheggio interrato e di un'area di verde attrezzato. In relazione a tali lavori, l'amministrazione comunale ha dettato, tra le altre, la seguente prescrizione speciale: *"Che il parcheggio sia totalmente interrato e che la sua copertura sia sistemata con uno strato di terreno vegetale, con spessore non inferiore a cm. 60, al fine di poter inserire alberi di medio fusto"*.

OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Autorizzazione edilizia n. 36/99 prot. 5597/31851 del 30 novembre 1999, in variante all'autorizzazione edilizia n. 12/99, rilasciata dal Comune di S. Giovanni La Punta per l'esecuzione dei lavori di **completamento delle opere di urbanizzazione** consistenti nella realizzazione del parcheggio interrato e di un'area di verde

attrezzato.

La predetta autorizzazione menziona i seguenti atti di vincolo:

- (i) Atto di vincolo a parcheggio al servizio degli edifici dell'insediamento commerciale della particella n. 173 foglio n. 4 del N.C.T., rep. n. 55310 – racc. n. 9041;
- (ii) Atto di asservimento all'insediamento commerciale della particella n. 173 Foglio n. 4 del N.C.T., Rep. n. 55336 – Racc. n. 9055.

Concessione per esecuzione lavori edili n. 20/2000 prot. 6583, rilasciata a titolo gratuito dal Comune di San Giovanni La Punta in data **29 novembre 2000** ed avente ad oggetto la concessione per la **realizzazione delle opere di urbanizzazione** di cui al P.I.P. approvato con deliberazione del Commissario Straordinario n. 38 del 06 aprile 2000;

Approvazione di due (n.02) concessione edilizie aventi ad oggetto varianti in corso d'opera prot. 8560/31533 del 21 ottobre 2003 alla Concessione edilizia n. 20/2000 del 29 novembre 2000, rilasciata dal Comune di San Giovanni La Punta per modifiche nei progetti delle opere di urbanizzazione, delle aree a parcheggi e per verde attrezzato;

Concessione edilizia n. 7/2004 prot. 2591/10304 del **01 aprile 2004**, rilasciata dal Comune di San Giovanni La Punta ed avente ad oggetto la **realizzazione delle opere di urbanizzazione** previste dalla modifica al P.I.P. approvata con deliberazione della Commissione Straordinaria n. 14 del 23 gennaio 2004 e dalla convenzione urbanistica integrativa stipulata in data 08 marzo 2004 Rep. 62754 Racc. 11554, registrata a Catania il 10 marzo 2004, a seguito dell'approvazione della proposta progettuale con verbale di conferenza di servizi del 04 dicembre 2003;

Concessione edilizia n. 17/2005 prot. 3772/12744 del **6 maggio 2005**, rilasciata dal Comune di San Giovanni La Punta ed avente ad oggetto la **realizzazione delle opere di urbanizzazione** previste dalla modifica al P.I.P. approvata con deliberazione della Commissione Straordinaria n. 29 del 22 febbraio 2005 e dalla convenzione urbanistica integrativa stipulata in data 07 aprile 2005 Rep. 64397 Racc. 12551, registrata a Catania il 14 aprile 2005, a seguito dell'approvazione della proposta progettuale con verbale di conferenza di servizi del 04 dicembre 2003.

**CONVENZIONI
URBANISTICHE**

Convenzione edilizia in forza dell'atto pubblico a rogito del Notaio Giuseppe Riggio del **12 settembre 2000**, Rep. n. 56854, trascritta a Catania il 28 settembre 2000 ai n.ri 31600/23305, (si tratta di convenzione urbanistica relativa all'attuazione di piano per insediamento produttivo-commerciale);

Convenzione edilizia in forza dell'atto pubblico a rogito del Notaio Giuseppe Riggio del **08 marzo 2004**, Rep. n. 62754, trascritta a Catania il 10 marzo 2004 ai n.ri 11667/8129 (si tratta di convenzione per la realizzazione delle opere di urbanizzazione a servizio del progetto di costruzione dell'insediamento produttivo commerciale);

Convenzione edilizia in forza dell'atto pubblico a rogito del Notaio Giuseppe Riggio del **07 aprile 2005**, Rep. n. 64397, trascritta a Catania il 15 aprile 2005 ai n.ri 26482/14764, (si tratta di convenzione per la realizzazione delle opere di urbanizzazione a servizio del progetto di trasformazione dell'edificio esistente). **Si rappresenta che in tale atto, per errata identificazione catastale, una porzione dell'area asservita è individuata con la particella 744 del Foglio 4 anziché con la particella 144 del medesimo Foglio 4**

**ULTERIORI
TITOLI EDILIZI**

Autorizzazione edilizia n. 14/98 prot. 14422 del **02 giugno 1998**, rilasciata dal Comune di San Giovanni La Punta per la realizzazione di una vasca totalmente

interrata per la raccolta dell'acqua.

Autorizzazione edilizia n. 21/2000 prot. 2205/10629 rilasciata dal Comune di San Giovanni La Punta in data **19 aprile 2000** per i lavori di sistemazione dei prospetti del Plesso Sud;

Autorizzazione edilizia n. 39/2002 prot. 3964/16679 del **24 giugno 2002** rilasciata dal Comune di San Giovanni La Punta per la realizzazione di opere costituenti pertinenza di edifici (manufatto all'interno del Bio Parco);

Autorizzazione edilizia n. 37/2008 prot. 20402 del **28 luglio 2008**, rilasciata dal Comune di San Giovanni La Punta per la realizzazione di una passerella pedonale di collegamento dei Parchi Commerciali denominati rispettivamente "I Portali" e "Le Zagare", sul lato prospiciente la via Montello;

Denuncia di Inizio Attività prot. 20700 del **20 luglio 2009**, in variante all'Autorizzazione edilizia n. 37/2008, per la realizzazione di una passerella pedonale di collegamento dei Parchi Commerciali denominati rispettivamente "I Portali" e "Le Zagare";

Autorizzazione edilizia temporanea n. 63/2008 prot. 33650 del **04 dicembre 2008**, rilasciata dal Comune di San Giovanni La Punta per l'installazione di n. 10 gazebi per attività promozionali, avente durata di un anno e per la realizzazione della struttura di collegamento "Arena" fra i due Plessi principali.

Comunicazione di inizio lavori asseverata (C.I.L.A.) tardiva del 28 ottobre 2021, presentata al Comune di San Giovanni La Punta per interventi di manutenzione straordinaria concernenti i lavori di demolizione e ricostruzione di pareti interne di cartongesso – revisione controsoffitti in fibra minerale – piccole revisioni impianti tecnologici – lavori di concausa.

CONCESSIONI EDILIZIE IN SANATORIA

Concessione edilizia in sanatoria n. 12/99 del **11 giugno 1999**, rilasciata dal Comune di San Giovanni La Punta in risposta alle istanze prot. 5827-5828-5829-5830 del 01 marzo 1995, per le seguenti opere eseguite senza titolo edilizio:

- **Pratica rif. A-0382** – opere in assenza della licenza edilizia o concessione e non conformi alle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici (Immobile C - anche denominato "Bar aziendale" - 114,07 mq);
- **Pratiche rif. A-0383 e rif. A-0385** – mutamento di destinazione d'uso, ampliamenti e opere non valutabili in termini di superfici e volumi (Plesso Nord – o Immobile "A");
- **Pratica rif. A-0384** – mutamento di destinazione d'uso e opere non valutabili in termini di superfici e volumi (Plesso Sud – o Immobile "B" - 9.250,52 mq).

Concessione edilizia in sanatoria n. 02/2000 (rif. Sanatoria A-0386) prot. 724/4096 del **15 febbraio 2000**, rilasciata dal Comune di San Giovanni La Punta in risposta all'istanza prot. 5831 del 01 marzo 1995, per le opere eseguite senza titolo consistenti nella realizzazione di un fabbricato destinato a civile abitazione.

Concessione edilizia in sanatoria n. A-0387, con riferimento a tale istanza, è stato altresì fornito il verbale prot. 1330 del 13 marzo 2000 del Comune di San Giovanni La Punta, attestante l'avvenuto adempimento della demolizione delle opere abusive oggetto di suddetta istanza.

ATTI D'OBBLIGO EDILIZIO

Atto di vincolo a parcheggio trascritto a Catania il 28 febbraio 1986 ai n.ri 7445/5892, in forza di scrittura privata autenticata dal Notaio F. Lo Giudice, coadiutore del Notaio Ferdinando Portale, in data 26 febbraio 1986 (si tratta di vincolo a parcheggio relativo alla costruzione di un impianto per la lavorazione e trasformazione di prodotti agricoli e zootecnici);

Atto di vincolo a parcheggio trascritto a Catania il 07 aprile 1986 ai n.ri 11605/9125,

in forza di scrittura privata autenticata da Capo di Dipartimento del Comune di San Giovanni La Punta (CT) in data 04 aprile 1986 (si tratta di atto di rettifica del vincolo a parcheggio sopra indicato, per errata indicazione di alcune particelle catastali);

Atto di vincolo a parcheggio trascritto a Catania il 20 marzo 1990 ai n.ri 10951/8757, in forza di scrittura privata autenticata dal Notaio Rosario Sapienza in data 14 marzo 1990 Rep. n. 20663;

Atto di vincolo a parcheggio trascritto a Catania il 04 marzo 1999 ai n.ri 7823/5974, in forza dell'atto pubblico a rogito del Notaio Giuseppe Riggio del 17 febbraio 1999, Rep. n. 53602 (si tratta di vincolo con destinazione a parcheggio a completamento di domande di condono edilizio);

Atto di vincolo a parcheggio trascritto a Catania giorno 01 dicembre 1999 ai n.ri 41612/30179, in forza dell'atto pubblico a rogito del Notaio Giuseppe Riggio del 22 novembre 1999, Rep. n. 55310 (si tratta di vincolo con destinazione a parcheggio a completamento di domande di condono edilizio, che sostituisce quello costituito con l'atto a rogito del medesimo Notaio del 17 febbraio 1999 e trascritto il 4 marzo 1999 ai n.ri 7823/5974);

Atto di vincolo a parcheggio trascritto a Catania il 22 aprile 2004 ai n.ri 20474/13459, in forza della scrittura privata autenticata dal Notaio Giuseppe Riggio il 17 marzo 2004, Rep. n. 62799 (si tratta di vincolo di destinazione a parcheggio che sostituisce quello costituito con l'atto ai rogiti del medesimo Notaio del 22 novembre 1999 e trascritto il giorno 01 dicembre 1999 ai n.ri 41612/30179).

Atto di asservimento di area trascritto a Catania il 04 marzo 1999 ai n.ri 7824/5975, in forza dell'atto pubblico a rogito del Notaio Giuseppe Riggio del 17 febbraio 1999, Rep. n. 53603 (si tratta di atto di asservimento delle aree al servizio di fabbricati a destinazione commerciale a completamento di domande di condono edilizio);

Atto di asservimento area trascritto a Catania il 02 dicembre 1999 ai n.ri 41796/30293, in forza dell'atto pubblico a rogito del Notaio Giuseppe Riggio del 24 novembre 1999, Rep. n. 55336 (si tratta di atto di asservimento delle aree di servizio di fabbricati a destinazione commerciale, completamento di domande di condono edilizio).

CONVENZIONI EDILIZIE

Convenzione edilizia trascritta a Catania il 28 settembre 2000 ai n.ri 31600/23305, in forza dell'atto pubblico a rogito del Notaio Giuseppe Riggio del 12 settembre 2000, Rep. n. 56854 Racc.8942 (si tratta di convenzione urbanistica relativa all'attuazione di piano per insediamento produttivo-commerciale);

Convenzione edilizia trascritta a Catania il 10 marzo 2004 ai n.ri 11667/8129, in forza dell'atto pubblico a rogito del Notaio Giuseppe Riggio del 08 marzo 2004, Rep. n. 62754 Racc. 11554 (si tratta di convenzione per la realizzazione delle opere di urbanizzazione a servizio del progetto di costruzione dell'insediamento produttivo commerciale).

Convenzione edilizia trascritta a Catania il 15 aprile 2005 ai n.ri 26482/14764, in forza dell'atto pubblico a rogito del Notaio Giuseppe Riggio del 07 aprile 2005, Rep. n. 64397 Racc. 12551 (si tratta di convenzione per la realizzazione delle opere di urbanizzazione a servizio del progetto di trasformazione dell'edificio esistente). **Si ricorda che in tale atto, per errata identificazione catastale, una porzione dell'area asservita è individuata con la particella 744 del Foglio 4 anziché con la particella 144 del medesimo Foglio 4.**

AGIBILITA'

Autorizzazione di Abitabilità o Agibilità prot. 18046 del 05 luglio 1990, relativa al **Plesso Nord** e, nello specifico, all'edificazione autorizzata con le concessioni edilizie n. 14/86 e 60/87. L'autorizzazione, oltre a ribadire la destinazione d'uso

dell'immobile (impianto per la lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli e deposito), autorizza altresì lo scarico dei prodotti utilizzati per la trasformazione dei prodotti agricoli nel suolo e nel sottosuolo, ad una profondità non superiore a mt. 1.50;

Autorizzazione di agibilità n. 44/2000 prot. 7113/34984 del **20 dicembre 2000**, relativa alle opere e agli immobili oggetto della concessione edilizia in sanatoria n. 12/99 prot. 3022/15080 del 11 giugno 1999, così come modificati in virtù dei seguenti titoli edilizi:

- Autorizzazione edilizia n. 36/99 prot. 5597/31851 del 30 novembre 1999 in variante alla precedente Autorizzazione edilizia n. 12/99 rilasciata contestualmente alla Concessione in sanatoria n. 12/99;
- Autorizzazione edilizia n. 21/2000 prot. 2205/10629;
- Comunicazione di opere interne prot. 17022 del 6 luglio 1999

La predetta Autorizzazione di agibilità menziona le seguenti destinazioni d'uso per il Complesso Immobiliare:

- Immobili destinati ad attività commerciale: in riferimento al Plesso Nord (Immobile "A") e al Plesso Sud (Immobile "B");
- Immobile destinato a "bar aziendale" (Immobile C);
- Immobile destinato a parcheggio interrato.

Autorizzazione di abitabilità n. 18/2002 prot. 2123/10180 del **15 aprile 2002**, rilasciata in relazione alle opere edilizie eseguite abusivamente per la realizzazione di un fabbricato per civile abitazione (c.d. *alloggio del custode* Foglio 4 mappale 121) oggetto della concessione edilizia in sanatoria n. 02/2000 del 15 febbraio 2000; in relazione a tale fabbricato (Immobile D) è quindi autorizzata l'abitabilità per un appartamento destinato a civile abitazione al piano terra e da un locale deposito al piano semicantinato;

Autorizzazione di agibilità n. 20/2004 prot. 4479/17173 del **15 giugno 2004**, relativa alle opere e agli immobili autorizzati in virtù dei seguenti titoli edilizi

Ampliamento del Plesso Sud:

- Concessione edilizia n. 29/2002 prot. 4773/19853 del 24 luglio 2002;
- Approvazione di variante in corso d'opera prot. 8559/31534 del 21 ottobre 2003 alla Concessione edilizia n. 29/2002;
- D.I.A. prot. 5189 del 16 febbraio 2004.

Certificato di agibilità provvisorio prot. 29354 del **19 ottobre 1995**, relativo al piano terra e piano primo dell'Immobile oggetto dell'istanza di concessione edilizia in sanatoria prot. 5829, rilasciata ai sensi dell'art. 15 della L.R. n. 19/1994;

Certificazione di agibilità n. 39/2006 prot. 6399/23670 del **23 agosto 2006** relativa alle opere e agli immobili autorizzati in virtù dei seguenti titoli edilizi:

- concessione edilizia n. 24/2005 prot. 5782/18783 del 5 luglio 2005;
- Denuncia di Inizio Attività prot. 5971 del 24 febbraio 2006.

S.C.I.A. per l'agibilità prot. 643 del 30 dicembre 2021, relativa all'intervento edilizio sull'ipermercato autorizzato in virtù della C.I.L.A. n. 271 del 28 ottobre 2021.

INSEGNE

Le insegne presenti nel Parco Commerciale sono assistite da autorizzazione paesaggistica rilasciata dalla Soprintendenza ai BB.CC.AA. di Catania nel mese di ottobre 2010. Delle stesse, tuttavia la *Due Diligence* immobiliare rappresenta che non si rinvergono i titoli autorizzativi comunali.

**PASSI CARRAI e
NUMERI CIVICI**

La *Due Diligence* immobiliare fa presente che per i passi carrai esistenti e i numeri civici non sono state presentate pratiche al competente Comune, mentre per le due cabine elettriche sono state rinvenute soltanto parziali pratiche.

Sebbene nella *Due Diligence* immobiliare si palesa che “allo stato attuale dei documenti non è possibile un parere di conformità positivo”, trattandosi di Asset immobiliare appreso alla massa fallimentare la vendita può avvenire nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, per cui appare evidente che non vi siano cause ostative di “natura edilizia” che impediscano la vendita dell’Asset 001.

Tuttavia, si ricorda che il locale commerciale (Foglio 4 mappale 1234 sub 1) presenta delle difformità edilizie che è possibile sanare ricorrendo a quanto stabilito dall’art.46, quinto comma, del D.P.R. n. 380/2001 potendosi sfruttare la volumetria residua, per opere non residenziali, di 3.916 mc indicata da ODOS Servizi S.r.l. nella *Due Diligence* immobiliare. Nell’ipotesi in cui il Comune di San Giovanni La Punta non intendesse riconoscere tale volumetria residua, necessaria per sanare le difformità rilevate, allora, il nuovo acquirente dovrà procedere alla rimozione delle sole opere realizzate senza titolo abilitativo comunale.

5.4 Conformità Catastale

PERIMETRO IMMOBILIARE	<p>Il perimetro immobiliare del Parco Commerciale “Le Zagare” che va posto in vendita dal Tribunale di Catania riguarda i mappali 78, 79, 81, 83, 115, 116, 117, 118, 120, 121, 144, 171, 172, 402, 563, 579, 590, 755, 760, 761, 766, 771,852, 1005, 1006, 1054, 1232, 1234, 1304, 1407 del Foglio 4 del Comune di San Giovanni La Punta.</p> <p>Dalla vendita dell’asset immobiliare sono stati stralciati, poiché esterni al perimetro del Parco Commerciale e non di proprietà dell’Aligrup S.p.A., i mappali 839, 1004, 1010, 1011, 1012, 1015, 1016, 1017 del Foglio 4 del Comune di San Giovanni La Punta, nonostante questi siano inclusi nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di San Giovanni La Punta in data 27/08/2021¹⁰.</p>
RELAZIONE PERIMETRO IMMOBILIARE	<p>È stata redatta una prima relazione in data 26 novembre 2021 e successivamente aggiornata in data 12 gennaio 2022, alla luce del certificato e relazione notarile del notaio Diego Barone del 13.12.2021.</p> <p>Dalla lista di particelle incluse nel C.D.U. rilasciato in data 27/08/2021 sono stati esclusi, poiché esterni al perimetro del Parco Commerciale e non di proprietà dell’Aligrup S.p.A., i mappali 839, 1004, 1010, 1011, 1012, 1015, 1016, 1017 del Foglio 4 del Comune di San Giovanni La Punta.</p>
PLANIMETRIE CATASTALI	<p>Per ciascun subalterno presente all’interno del Centro Commerciale e per ciascun immobile che fa parte del più ampio Parco Commerciale è stata redatta la relativa planimetria castale che viene costantemente aggiornata d parete ella proprietà.</p> <p>Alla data del “cut off” le planimetrie depositate in atti All’Agenzia delle Entrate (ex Ufficio del Catasto) sono conformi allo stato di fatto.</p> <p>La proprietà ha implementato una procedura, tramite gli Uffici e il Consorzio, per garantire costantemente l’aggiornamento delle planimetrie catastali ogni qualvolta si verificano delle modifiche all’interno della struttura commerciale.</p>

Non si palesano problematiche di natura catastale che possano essere da impedimento alla vendita dell’Asset 001, trattandosi, peraltro, di procedura fallimentare, per cui la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui si trova l’immobile.

¹⁰Come rappresentato con la relazione sul perimetro immobiliare del 26/11/2021 successivamente aggiornata in data 12/01/2022, alla luce delle risultanze della relazione notarile del 13/12/2021 a firma del Notaio Diego Barone.

6. DESCRIZIONE DELL'ASSTE 001 APPRESO ALLA MASSA FALLIMENTARE

CENTRO COMMERCIALE

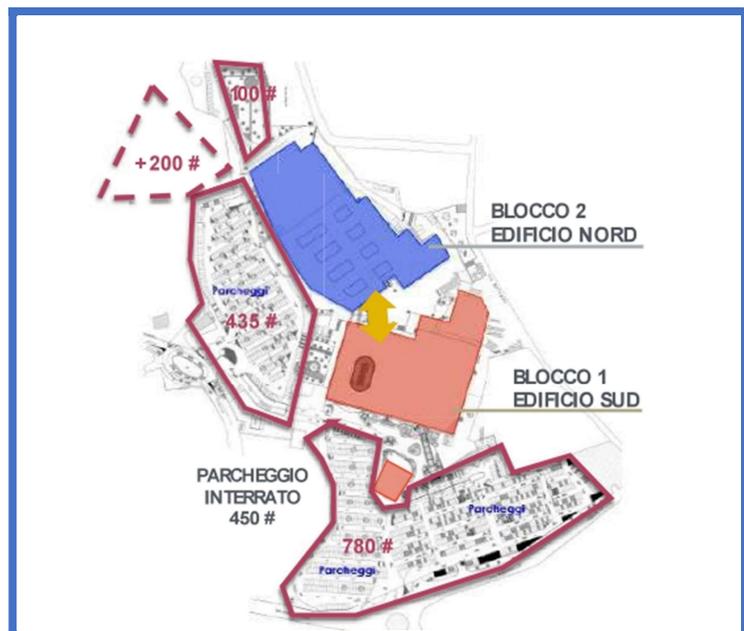
Il complesso Immobiliare che costituisce il "Centro Commerciale" si compone di:

- A. un corpo di fabbrica identificato come "**Plesso Nord**" (anche identificato Immobile A o come Blocco 2);
- B. un corpo di fabbrica identificato "**Plesso Sud**" (anche identificato Immobile B o Blocco 1);

I due corpi di fabbrica separati (Plesso Nord e Plesso Sud) fra di loro, sono collegati tramite un'area esterna coperta adibita ad "Arena", con annesso anfiteatro, destinata a zona eventi.

- C. un corpo di fabbrica comunemente denominato "Bar Aziendale" (oggi punto vendita) anche identificato come Immobile C;
- D. un "parcheggio interrato";
- E. aree esterne di pertinenza destinate a parcheggi e verde attrezzato;
- F. locali tecnici, accessori e depositi;
- G. aree occupate da attrezzature per antenne di telefonia;
- H. passerella pedonale in quota, per collegamento ad area commerciale limitrofa denominata "I Portali".

DESCRIZIONE DEL BENE



Il Plesso Nord è costituito:

- al piano terra da galleria commerciale, negozi e due blocchi servizi igienici;
- al piano primo da locali ad uso uffici.

Il Plesso Sud è composto:

- al piano terra da una galleria commerciale, negozi (compreso l'ipermercato) e due blocchi servizi igienici;
- al piano primo da galleria commerciale, negozi (compreso l'ipermercato) e un blocco servizi igienici.

Le aree commerciali del Plesso Nord e del Plesso Sud sono, al pari di molte superfici

di qualsiasi medio o grande parco commerciale, contraddistinte da una molteplicità di punti vendita all'interno dei quali gli "allestimenti del negozio" celano in pratica integralmente struttura e componenti edilizie dell'edificio, pertanto poco o nulla è possibile esporre in tal senso. Maggiormente visibili risultano essere le superfici pavimentate che, sia all'interno dei punti vendita, che all'interno delle aree adibite a "servizi sanitari e tecnici", non evidenziano specifiche criticità.

Il piano terreno e il primo piano del punto vendita Ipercoop (oggi Supersiola s.r.l.) è stato oggetto di recente ristrutturazione.

L'area di collegamento e magazzino a piano terra sono realizzate in struttura di acciaio, con protezione dall'azione del fuoco degli elementi strutturali alla quota di impalcato all'interno di quest'ultimo ambito. Le pavimentazioni interne sia negli ambiti uso disimpegno che all'interno delle aree propriamente adibite a magazzino manifestano, aree in cui è più evidente il normale decadimento dovuto all'usura del tempo, si tratta tuttavia aree piuttosto circoscritte per le quali gli interventi di riparazione non rivestono carattere di urgenza. L'accesso ad un'area esterna rivolta a nord ove sono presenti componenti edilizie in struttura d'acciaio, essenzialmente una scala che porta in copertura, una passerella a copertura di un tunnel in passato utilizzata per il passaggio di carrelli elevatori impostata su strutture in elevazione di calcestruzzo armato.

L'area di collegamento e magazzino, così come a piano terra sono realizzati in struttura di acciaio, con protezione dall'azione del fuoco degli elementi strutturali alla quota di impalcato all'interno di quest'ultimo ambito. Non si rilevano problematiche sotto il profilo strutturale, sebbene la ODOS Servizi S.r.l. ritiene necessario accertare l'idonea resistenza all'azione del fuoco delle strutture d'acciaio in elevazione apparentemente prive di specifica protezione. Le pavimentazioni interne sia negli ambiti uso disimpegno che all'interno delle aree propriamente adibite a magazzino manifestano condizioni decisamente migliori rispetto al piano terra, con ogni probabilità per effetto della minore all'usura e diverse azioni cui sono sottoposte. Anche la zona delle baie di carico, attese le sollecitazioni cui sono quotidianamente sottoposte, è del tutto in linea con il normale decadimento che è lecito attendersi.

Le componenti edilizie dei prospetti sia del Plesso Nord che del Plesso Sud, in parte oggetto di recente ristrutturazione, non evidenziano elementi di criticità.

L'esposizione del Centro Commerciale è su tutti e quattro i lati.

Lo stato di manutenzione delle componenti edilizie dell'autorimessa interrata non presenta particolari problematiche.

L'impermeabilizzazione della copertura del Plesso Nord è stata rifatta qualche anno fa. La tecnologia utilizzata è quella di ultima generazione che prevede il ricorso a manti sintetici in poliolefina flessibile FPO/TPO da saldarsi a caldo.

Le coperture del Plesso Sud sono state integralmente rifatte non più tardi di qualche anno fa. Anche in questa circostanza la tecnologia utilizzata è quella di ultima generazione che prevede il ricorso a manti sintetici in poliolefina flessibile FPO/TPO da saldarsi a caldo.

Le aree esterne destinate a parcheggio a raso, di pertinenza del C.C. sono individuate con i subalterni, 19; 21 e 22, mentre con il sub 23 è individuata l'area ove insiste l'"Arena", elemento di collegamento fra i due blocchi che compongono il Centro Commerciale.

L'edificio è strutturalmente sano e non vi sono difetti strutturali, latenti o di altro tipo, inclusi marciume e materiali o tecniche di costruzione intrinsecamente pericolosi o inadatti, che inducano a prendere in considerazione modalità di

	<p>riparazione del capitale. Le strutture negli anni hanno subito lavori di ristrutturazione e rinnovo.</p> <p>I materiali e le finiture utilizzate per decorare gli interni del C.C. sono di buona qualità e creano un ambiente complessivamente piacevole. Buono anche lo stato manutentivo complessivo del Centro Commerciale e delle aree esterne anche in ragione dei numerosi interventi di ristrutturazione e miglioramento realizzati negli ultimi anni.</p> <p>Tutti i servizi, gli impianti e le attrezzature sono adeguati allo scopo e perfettamente funzionanti. L'immobile è adeguatamente servito da acqua e luce. Gli scarichi recapitano in apposite fosse Imhoff, regolarmente autorizzate dal Comune di San Giovanni La Punta, visto che l'area non è servita da pubblica fognatura.</p>
<p>AREE ESTERNE</p>	<p>Le aree esterne situate nell'area nord del Parco Commerciale consistono prioritariamente di due diverse tipologie di superfici pavimentate, l'una in asfalto, al pari della quasi totalità delle aree adibite a parcheggio, la seconda in grigliato erboso che ne occupa circa i due terzi. Sono inoltre presenti aiuole inerbite e piantumate.</p> <p>Le aree esterne situate nell'area nord-est del Parco Commerciale sono essenzialmente destinate a servizi, con pavimentazione integralmente in asfalto e sistemi di recinzione verso le proprietà di terzi di tipologia varia.</p> <p>Le aree esterne situate nell'area nord-ovest del Parco Commerciale, principalmente pavimentate in asfalto, con presenza di aiuole inerbite e piantumate, sono prospicienti all'ingresso principale del Centro Commerciale Le Zagare.</p> <p>Le aree esterne situate nell'area sud del Parco Commerciale sono, di fatto, sostanzialmente destinate ad un grande parcheggio a raso.</p> <p>Fra il parcheggio e l'ingresso ai punti vendita del plesso sud sono presenti ulteriori spazi destinati ad attività commerciali, una ampia copertura con ossatura metallica e una passerella anch'essa coperta che mette in collegamento il Parco Commerciale Le Zagare con altra area commerciale situata al di là di Via Montello (denominata "I Portali"). Sono inoltre presenti impianti di telefonia con ripetitori installati sulle torri faro del parcheggio a raso. Le pavimentazioni delle aree adibite a parcheggio sono in asfalto.</p>
<p>ATTIVITÀ ALL'INTERNO DEL CENTRO COMMERCIALE</p>	<p>Come rappresentato nella <i>Due Diligence</i> commerciale (Reno S.r.l.), all'interno del Centro Commerciale le attività di Retail sono complessivamente 55 (distribuite 19 nel Plesso Nord e 34 Plesso Sud) ed occupano una superficie GLA di 25.552 mq, mentre le attività di Non Retail, anche definite Business, sono 95 e sono tutte allocate nell'edificio Nord (o Blocco 2) ed occupano una superficie complessiva di 16.337 mq (dei quali 10.000 mq per il Bio-Parco e 6.337 mq per le altre attività di Business).</p> <p>Le attività di non Retail sono così ripartite:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 70 unità ad uso Ufficio per un totale di 564 mq; • 17 unità ad uso Deposito per un totale di 649 mq; • 8 unità ad altro uso (antenne, posti auto, quadri elettrici)
<p>UFFICI ALL'INTERNO DEL CENTRO COMMERCIALE</p>	<p>Gli uffici occupano una porzione sud del Plesso Nord, vale a dire quella parte di costruzione che si trova al di sopra della galleria commerciale nord, al netto della sagoma edilizia del punto vendita Euronics.</p> <p>Particolarità dell'area uffici a piano primo del Plesso Nord sono i pozzi di luce a cielo libero, che garantiscono luce naturale anche agli uffici rivolti verso l'interno dell'edificio.</p>
<p>LOCALI TECNICI</p>	<p>Le aree a piano seminterrato adibite rispettivamente a uso:</p> <p>a) cabina di trasformazione;</p>

	<p>b) centrale di climatizzazione/cogenerazione; a servizio della quasi totalità di utenze presenti all'interno del Centro Commerciale, sono oggettivamente in normali condizioni di manutenzione, e conservazione, sotto il profilo delle componenti edilizie, compatibilmente con le oggettive condizioni specifiche d'uso di tali ambiti, e della naturale incidenza delle condizioni ambientali, indotte dal funzionamento degli impianti installati, sullo sfarinamento di tinteggiature e intonaco superficiale.</p> <p>Le strutture per quanto oggettivamente rilevabile sono in buono stato.</p>
STAZIONE ANTINCENDIO AUTORIMESSA	<p>La stazione antincendio "autorimessa" è collocata al piano dell'autorimessa interrata sud, e possiede accesso diretto tramite rampa pedonale. Lo spazio geometrico sovrastante la rampa di discesa alla stazione antincendio è provvisto di aerazione naturale in quanto coperto da solo grigliato metallico. I locali sono in struttura di calcestruzzo armato e non presentano evidenze di criticità, salvo inizio di carbonatazione superficiale del calcestruzzo e di umidità prodotta con ogni probabilità da condensa, ma nulla oggettivamente di rilevante.</p>
STAZIONE ANTINCENDIO FASI 1 e 2	<p>La stazione antincendio "fasi 1 e 2" è collocata nel sottosuolo, e possiede accesso diretto dall'esterno mediante scala di calcestruzzo armato che conduce alla quota d'installazione dell'impianto. La <i>Due Diligence</i> immobiliare rappresenta che la stazione è stata modificata sotto il profilo delle destinazioni d'uso dei locali al suo interno, tanto che l'originaria riserva idrica per uso antincendio corrispondente all'ultimo locale, accessibile mediante taglio eseguito alla parete, oggi accoglie parte dell'impianto di pressurizzazione. L'intera struttura del locale è realizzata in calcestruzzo armato ed è stata oggetto di recenti lavori di ristrutturazione.</p> <p>La medesima <i>Due Diligence</i> segnala l'assenza di documentazione che attesti la conformità delle opere strutturali eseguite.</p>
STAZIONE ANTINCENDIO FASE 3	<p>La stazione antincendio "fase 3" è collocata nel sottosuolo, e possiede accesso diretto dall'esterno mediante scala di calcestruzzo armato che conduce alla quota d'installazione dell'impianto. L'intera struttura del locale è realizzata in calcestruzzo armato e non presenta evidenze di criticità. Sono presenti segni di qualche inizio di carbonatazione superficiale e di umidità prodotta con ogni probabilità da condensa ma nulla oggettivamente di rilevante.</p> <p>La <i>Due Diligence</i> immobiliare segnala il ristagno di acqua in superficie della pavimentazione del locale in quanto il grigliato di chiusura del varco di accesso garantisce aerazione naturale ma, ovviamente, consente al tempo stesso lo stillicidio dell'acqua piovana all'interno della stazione, ove le pendenze della pavimentazione verso il pozzetto perdente non sono evidentemente particolarmente ben realizzate. È possibile ovviare a tale inconveniente preliminarmente praticando tagli superficiali alla pavimentazione creando "linee d'acqua" che favoriscano il defluire dell'acqua piovana verso il pozzetto, e in subordine quando ve ne sia l'opportunità magari nell'ambito di altri lavori, rivedere la pavimentazione migliorando la percentuale e qualità delle pendenze verso il pozzetto, alzando di qualche centimetro la quota di posa del grigliato posto alla testa del pozzetto stesso.</p>
PARCHEGGI A SERVIZIO DEL CENTRO COMMERCIALE	<p>Dotazione complessiva: 1.765 posti auto, così suddivisa:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Parcheggio a raso: 1.315 posti • Parcheggio interrato: 450 posti. • Parcheggi sterrati: 2 – capienza: fino a 200 veicoli. <p>Parking Ratio: 1 posto auto/ 14,48 mq di GLA commerciale in linea con gli standard nazionali.</p>

Il **Centro Commerciale** è vissuto come un unicum in quanto il collegamento tra il Plesso Nord e il Plesso Sud è rappresentato da una Piazza aperta ma coperta definita "Arena", con relativo anfiteatro.

L'accesso al Parco Commerciale è garantito da:

tre ingressi pedonali:

- Ingresso 1: fronte cassa dell'Ipermercato;
- Ingresso 2: piazza centrale del Plesso Sud in corrispondenza del collegamento con gli altri Piani;
- Ingresso 3: Plesso Nord con collegamento alla Zona Uffici al piano superiore;

tre ascensori che collegano al parcheggio sotterraneo.

**SISTEMA DEGLI ACCESSI
AL CENTRO COMMERCIALE**



ARENA

L'area che ospita quale elemento caratterizzante l'anfiteatro, è quella che unisce idealmente il Plesso Nord e il Plesso Sud, eliminando la discontinuità fisica fra i due grandi edifici.

L'elemento caratterizzante dell'"Arena" è costituito dalla struttura d'acciaio composta da un'apparecchiatura di elementi in elevazione e di falda, con funzione di pilastri e travi principali, di tipo reticolare spaziale a tubi con unioni bullonate/saldate, e travi secondarie realizzate con profili tradizionali.

La struttura è completata da una sorta di "manto di copertura" realizzato con elementi in policarbonato a loro volta assicurati alla struttura portante con profili che, si ha ragione di ritenere, siano di alluminio.

GALLERIA COMMERCIALE

La Galleria Commerciale del C.C. "Le Zagare" è **composta da 55 unità commerciali:** 53 tra il Plesso Nord e il Plesso Sud e due piccole superfici in uno stand alone esterno, per un totale di **25.552 mq di GLA.**

Il **Plesso Sud** ospita una galleria commerciale su 2 livelli.

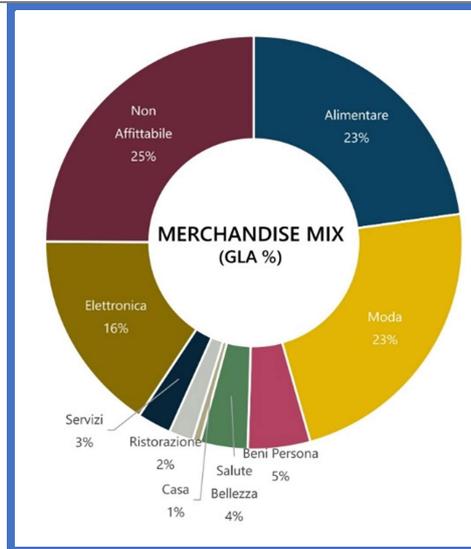
Il **Plesso Nord** ospita una galleria commerciale a pianta ovale al piano terra e la zona uffici al piano superiore.

**COMPOSIZIONE
DELLA GALLERIA COMMERCIALE**

La Galleria Commerciale, come indicato nel Report di Valorizzazione (*Due Diligence* commerciale – Reno S.r.l.) è costituita da:

- **5 ancore commerciali (GLA > 1.000 mq**, inclusa la piastra alimentare e la grande superficie al 1° piano);
- **9 medie superfici (GLA 200-1.000 mq);**
- **41 piccole superfici con GLA inferiore ai 200 mq.**

MERCHANDISE MIX



Le Zagare è un centro commerciale shopping di servizio al territorio con un'offerta ampia e profonda. La Galleria poggia **sui te grandi pilastri commerciali**: alimentare, moda ed elettronica; le altre categorie fungono da integrazione e completamento dell'offerta. Considerato il rating di appartenenza, il Centro Commerciale Le Zagare presenta un'offerta non sufficiente nel comparto della ristorazione. Tale elemento, che sarebbe un vulnus commerciale in condizioni normali, ha consentito al centro di reggere meglio l'impatto del fenomeno pandemico. Ipercoop ha operato fino all'anno scorso su una superficie di 12.100 mq articolata su due livelli collegati fra di loro tramite tapis roulant. Tale superficie era sovradimensionata rispetto al reale potenziale del mercato di riferimento e ai trend di settore che vedono il progressivo taglio delle ancore alimentari a favore di formule non food o ristorazione. Il taglio, in corso, risponde dunque ad un trend globale. Ciò non di meno, va considerato che a fronte dell'avvenuto taglio (frazionamento del precedente sub 9 e costituzione dei due nuovi sub 61 e 62), la galleria si troverà con 1/4 della superficie non utilizzabile. **La Galleria ha un livello di Vacancy fisiologico del 1%.**

BRAND MIX



Le Zagare presenta un brand-mix ancorato ad operatori nazionali e internazionali, in alcuni casi gestiti in franchising da operatori locali.

La Galleria è ancorata all'Ipermercato Ipercoop (oggi Superisola s.r.l) e a tre grandi superfici (**intese come GLA** -quindi come attrazione commerciale), **Euronics Bruno** per l'elettronica, **OVS** e **Pittarosso** nel mondo moda.

Oltre al "Centro Commerciale" (Foglio 4 mappale 1407) fanno parte del più ampio "Complesso Polifunzionale", che costituisce l'**Asset 001 – Parco Commerciale** - da mettere in vendita, i seguenti immobili (fabbricati e terreni):

FABBRICATI

Locale Deposito (Foglio 4 mappale 79)

Si tratta di un manufatto edilizio, a una sola elevazione avente una superficie lorda di 21 mq e un'altezza che varia da un minimo di 2,40 m (alla linea di gronda) a un massimo di 3,10 m. L'immobile si articola su un unico locale destinato a deposito con accesso diretto dall'area a verde che ricade sulla particella 1407 sub 21, di proprietà anche questa dell'Aligrup S.p.A. La struttura del fabbricato è in muratura con copertura in legno a una sola falda e soprastante manto di tegole in coppi siciliani di vecchia fattura. L'esposizione avviene su tutti e quattro i lati. I prospetti del fabbricato sono in parte in muratura di pietrame a faccia vista e in parte con intonaco cementizio di vecchia fattura, la porta di ingresso è in ferro a una sola anta. A sud del fabbricato è presente un pozzo con relativo impianto di autoclave in pessime condizioni, per cui è ragionevole ipotizzare che non sia neanche funzionante. Circostante l'immobile vi è una corte che si materializza con un terreno, allo stato incolto.

Il locale deposito si presenta in precarie condizioni di manutenzione, non è presente alcun servizio igienico, e necessita di molteplici e radicali lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Al momento l'immobile risulta libero e a disposizione della società proprietaria, per cui non risultano contratti di locazione in essere.

Fabbricato unifamiliare **casa per civile abitazione** (Foglio 4mappale 121)

Si tratta di un fabbricato (c.d. *alloggio del Custode* o anche Immobile D) ad una sola elevazione fuori terra, oltre a un modesto locale cantinato, posto a quota sottostrada, delle dimensioni in pianta 2,95 x 0,85 m ed altezza 1,40 m. Il piano terra dell'immobile, destinato ad abitazione, si compone di una cucina, un bagno e quattro vani; ed ha un'altezza interna di 3,20 m. A servizio dell'immobile vi è una terrazza esposta a sud e un ballatoio a est. Sempre a est, è stata collocata una veranda, con struttura in alluminio anodizzato e vetri, delle dimensioni di 3,95 x 2,00 m, con finiture diverse rispetto ai vani principali. Circostante il fabbricato vi è un'ampia corte, in parte pavimentata, con impiantati alberi ornamentali (pini) e da frutta (pere, arance, ecc...) L'accesso all'immobile avviene dalla particella 1407 sub 21, attraverso un cancello in ferro munito di serratura. Il lotto di terreno risulta facilmente individuabile sui luoghi essendo recintato su tutti e quattro i lati e si trova alla sinistra per chi entra, all'interno del Parco Commerciale, dall'ingresso sito su via Caboto. L'immobile è stato realizzato con struttura portante in muratura e solaio in latero cemento in opera con cordolo di coronamento e soprastante manto di tegole. Le acque piovane vengono raccolte mediante grondaie e pluviali che scaricano a cielo aperto. I prospetti del fabbricato sono rivestiti con intonaco per esterni e successivo strato di finitura colorata. La porta d'ingresso all'abitazione posta in corrispondenza della terrazza esposta a sud è in alluminio anodizzato a doppia anta con vetri e grata di protezione con struttura in ferro.

L'immobile è munito di tutti gli impianti (elettrico, idrico, termico) anche se non si sono rinvenute le relative certificazioni di conformità previste dal D.M. n. 37/08 e la caldaia per la produzione dell'acqua calda e per il riscaldamento era stata rimossa

dalla sua posizione.

L'immobile si presenta in normali condizioni di manutenzione anche se necessita di interventi di manutenzione specialmente in copertura a causa della presenza di infiltrazioni di acqua.

Al momento l'immobile risulta libero e a disposizione della società proprietaria, per cui non risultano contratti di locazione in essere.

Locale Deposito
(Foglio 4 mappale 144)

Si tratta di un manufatto edilizio, a una sola elevazione fuori terra comunemente denominato "Palmento", avente una superficie lorda di 72 mq e un'altezza che va da un minimo di 3,50 m alla gronda a un massimo di 5,20 m al colmo. Il manufatto è composto da un unico locale con accesso diretto dall'area a verde che ricade sulla particella 1407 sub 21 di proprietà dell'Aligrup S.p.A. La struttura del fabbricato è in muratura con copertura in legno a doppia falda e soprastante manto di tegole in coppi siciliani di vecchia fattura. L'esposizione avviene su tutti e quattro i lati. I prospetti del fabbricato sono in parte muratura di pietrame a faccia vista e in parte con intonaco cementizio di vecchia fattura, la porta di ingresso è in ferro a doppia anta chiusa con lucchetto.

Il locale deposito si presenta in precarie condizioni di manutenzione, non è presente alcun servizio igienico e necessita di molteplici e radicali lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Al momento l'immobile risulta libero e a disposizione della società proprietaria, per cui non risultano contratti di locazione in essere.

Locale Deposito
(Foglio 4 mappale 1232)

Si tratta di un manufatto edilizio a una sola elevazione fuori terra, costruito nell'anno 1986/1987, che si compone di due locali: il locale a ovest (quello più piccolo) destinato a "locale quadri elettrici", mentre il locale a est (quello più grande) destinato a "locale autoclave", entrambi a servizio del Centro Commerciale. Al manufatto, che si trova a quota inferiore rispetto al piano parcheggio, si accede da una scala esterna in ferro posta sulla particella 1407 sub 23. L'immobile ha una superficie lorda di 35 mq e un'altezza di 2,50 m il locale a est e di 2,80 m il locale a ovest. La struttura del fabbricato è in muratura e solaio di copertura piano non praticabile in latero cemento con cordolo di coronamento e soprastante guaina impermeabilizzante. I prospetti del fabbricato sono rifiniti con intonaco per esterno e soprastante finitura colorata, le porte di ingresso ai due locali sono in ferro a doppia anta munite di lucchetto. L'esposizione del fabbricato è solamente a sud.

Il locale deposito si presenta in normali condizioni di manutenzione.

Al momento l'immobile utilizzato come locali tecnologici da parte della Società proprietaria, per cui non risultano contratti di locazione in essere

Locale Commerciale
(Foglio 4 mappale 1234 sub 1)

Si tratta di un manufatto edilizio a una sola elevazione fuori terra, composto da un ampio negozio per esposizione e vendita di articoli per feste (compleanni, anniversari, lauree, ecc...) posto in posizione baricentrica rispetto all'immobile, oltre ai servizi igienici e locale accessori, un portico chiuso all'ingresso e un'ampia veranda a nord, anch'essa destinata all'esposizione dei articoli. L'immobile ha una superficie lorda complessiva di 274,80 mq e l'altezza dell'immobile varia in funzione della sua destinazione d'uso. Al locale commerciale si accede dalla particella 1407 o dal sub 19 o dal sub 22 entrambe di proprietà dell'Aligrup S.p.A. ed ha un'esposizione su tutti e quattro i lati. La struttura del fabbricato è in muratura, solai in latero-cemento in opera e con copertura in struttura lignea con soprastanti coppi siciliani e controsoffittatura interna in cartongesso, mentre il portico a sud del locale commerciale è realizzato con pilastri in muratura e copertura ad una falda con soprastante tegole in coppi siciliani e risulta chiuso su tre lati con ampie vetrate. La copertura del fabbricato principale è a tetto articolata su più falde e le acque

piovane vengono raccolte mediante grondaie e pluviali. I prospetti del fabbricato sono rifiniti con intonaco per esterno e soprastante finitura colorata. La veranda in ampliamento, a nord del manufatto principale, ha una struttura precaria in ferro con copertura che si articola su più falde e rivestimento esterno in listelli di legno. Le acque che si raccolgono in copertura vengono smaltite mediante gronde e pluviali.

Il locale commerciale si presenta in normali condizioni di manutenzione anche se necessita uno specifico intervento in corrispondenza degli infissi esterni in legno, ormai rovinati dalle offese del tempo.

Al momento l'immobile risulta concesso in locazione.

TERRENI

I terreni che fanno parte del Parco Commerciale "Le Zagare" nella relazione di valorizzazione sono stati così raggruppati

- 1) Fondo rustico (terreni posti a ovest del Parco Commerciale, fra i quali vi sono inglobati quelli in locazione al "Bio Parco");
- 2) Stradella privata (di accesso da via A. Manzoni);
- 3) Lotto di terreno con fabbricati diruti, (esterno al perimetro del Centro Commerciale);
- 4) Lotto di terreno sul quale insiste la torre evaporativa della Società "Alea S.p.A.";
- 5) Area pavimentata destinata a "parcheggio" (con sottostante vasca antincendio),
- 6) Area pavimentata da destinare a "isola ecologica".

Si tratta di un ampio fondo rustico alberato avente un'estensione complessiva di 28.965 mq, che risulta annotato in Catasto Terreni del Comune di San Giovanni La Punta, come segue:

Foglio	Particella	Estensione [mq]	R.D. [Euro]	R.A. [Euro]	PROPRIETA'
4	78	879	2,50	2,50	1/1
4	115	5379	0,55	0,28	1/1
4	402	2690	0,97	0,28	1/1
4	579	4822	264,58	52,42	1/1
4	590	828	2,35	2,35	1/1
4	116	4832	52,41	17,47	1/1
4	117	844	46,20	9,15	1/1
4	118	1400	76,64	15,18	1/1
4	120	2630	143,98	24,20	1/1
4	563	2231	122,13	24,20	1/1
4	760	1181	64,65	12,81	1/1
4	766	34	1,86	0,37	1/1
4	761	1193	65,31	12,94	1/1
4	771	22	1,59	0,24	1/1

Fondo Rustico

Il fondo rustico ricade in un'ampia zona antropizzata caratterizzata dalla presenza di alcuni centri commerciali e da un agglomerato urbano che si estende ad ovest. Data la sua posizione e la cementificazione presente nel suo intorno questo rappresenta un "polmone" verde immerso nella Città di San Giovanni La Punta, da preservare e valorizzare.

Alla data del "cut off" una parte del fondo rustico (10.000 mq) risultava occupata dalla Società Bioparco Catania Società Agricola s.r.l. A seguito di procedura di rilascio, agli inizi del mese di Luglio 2022 l'immobile è stato rilasciato dalla Società

che lo deteneva in locazione, per cui, al momento, si trova libero e nella piena disponibilità della curatela fallimentare.

Si tratta di una lingua di terra, asfaltata, a Nord del Parco Commerciale che serve da strada privata di collegamento fra la via A. Manzoni e l'ampio parcheggio a raso a servizio del Centro Commerciale, che risulta annotata in Catasto Terreni del Comune di San Giovanni La Punta, come segue:

Stradella di accesso
(da via A. Manzoni)

Foglio	Particella	Estensione [mq]	R.D. [Euro]	R.A. [Euro]	PROPRIETA'
4	83	650	7,05	2,35	1/1
4	1005	112	1,21	0,40	1/1
4	1006	54	0,59	0,20	1/1
4	81	305	0,87	0,87	1/6

La stradella che si appartiene per l'intero alla proprietà fallita, ad eccezione della porzione che ricade in corrispondenza della particella 81 (di proprietà per 1/6), ha un'estensione complessiva di 1.121,00 mq. Fra la stradella privata e il parcheggio del Centro Commerciale è stato posizionato un cancello in ferro. Un altro cancello in ferro è stato posizionato nella parte a monte della stradella privata. Sui luoghi la stradella è ben definita e facilmente individuabile anche se la proprietà in capo ad Aligrup S.p.A. **si limita solamente a circa metà della corsia e per tutto il suo sviluppo.**

Si tratta di un lotto di terreno che, sebbene confinante con il parcheggio del Centro Commerciale "Le Zagare", non è direttamente collegato al "Parco Commerciale" e gode di un autonomo ingresso dalla via Montello, attraverso un cancello in ferro a doppia anta, munito di lucchetto, che risulta annotato in Catasto Terreni del Comune di San Giovanni La Punta, come segue:

Lotto di terreno
(con fabbricati diruti)

Foglio	Particella	Estensione [mq]	R.D. [Euro]	R.A. [Euro]	PROPRIETA'
4	1054	1660	90,88	18,00	1/1
4	171	16	Fabbricato Diruto		1/1
4	172	42	Fabbricato Diruto		1/1

Il lotto di terreno, che ha una forma pressoché rettangolare, confina a sud con la via Montello, a ovest con il parcheggio di pertinenza del Centro Commerciale Le Zagare, a nord con il fabbricato di proprietà di terza ditta individuato con il mappale 170 del Foglio 4 e a est con la via Bottazzi. All'interno del lotto di terreno si rinveno tre cabine prefabbricate dismesse.

Si tratta di un lotto di terreno di fatto inglobato all'interno dell'area di pertinenza del centro commerciale, tanto che allo stesso si accede direttamente dalla particella 1407 sub 21 di proprietà dell'Aligrup S.p.A., al quale in ogni caso vi si può accedere direttamente anche dalla via Caboto ed è annotato in Catasto Terreni del Comune di San Giovanni La Punta, come segue:

Lotto di terreno
(con torre evaporativa)

Foglio	Particella	Estensione [mq]	R.D. [Euro]	R.A. [Euro]	PROPRIETA'
4	1304	2500	14,85	8,39	1/1

Il lotto di terreno, che ha una forma pressoché rettangolare, confina a sud con fabbricato di proprietà di terza ditta individuato con il mappale 1305 del Foglio 4, a ovest con la via Caboto, a nord con il parcheggio del Centro Commerciale e ad ovest in parte con fabbricato di proprietà di altra ditta individuato con il mappale 323 e in

parte con la strada che collega i due parcheggi a raso (altimetricamente a quote diverse), realizzati a servizio del Centro Commerciale.

All'interno del lotto di terreno, dove sono stati impiantati alcuni alberi di pino, **insiste la torre evaporativa a servizio della centrale di "Alea S.p.A."**, schermata da una siepe sempre verde, una cabina elettrica a servizio del Centro Commerciale e una casetta in legno prefabbricata amovibile e non saldamente poggiata al suolo, separata dalla restante parte di terreno con una staccionata in legno.

La casetta in legno (che serve semplicemente come "esposizione") **non è di proprietà della Società Aligrup S.p.A.** e insiste su una porzione di terreno, di circa 50 mq, che la medesima Società, per il tramite del Consorzio "Parco Commerciale Le Zagare" ha concesso in locazione temporanea alla Società "Arte in Legno" di Enrico Terrana, con sede in Aci Bonaccorsi alla via Battiati n. 75, per la promozione di case mobili e tettoie in legno.

Si tratta di un lotto di terreno di fatto inglobato all'interno dell'area di pertinenza del centro commerciale (particella 1407) che viene utilizzato come area di parcheggio al quale è possibile accedervi sia dalla via Bottazzi sia dalla particella 1047 sub 23 di proprietà dell'Aligrup. S.p.A. Fra la via Bottazzi e il parcheggio non esiste alcun confine che separa fisicamente la proprietà della Società (particella 852) con la strada comunale (via Bottazzi). L'area è censita in Catasto Terreni del Comune di San Giovanni La Punta, come segue:

Area pavimentata
(destinata a parcheggio)

Foglio	Particella	Estensione [mq]	R.D. [Euro]	R.A. [Euro]	PROPRIETA'
4	852	815	44,62	8,84	1/1

Il lotto ha una forma pressoché triangolare e confina a est con la via Bottazzi, a sud con fabbricato di proprietà di terza ditta individuato con il mappale 1483 del Foglio 4 e a ovest con l'ampio parcheggio retrostante l'area di pertinenza dell'Ipermercato. L'area risulta regolarmente pavimentata in conglomerato bituminoso e si presenta in buone condizioni di manutenzione. Lo stesso, sul posto, non è facilmente individuabile essendo, di fatto, inglobato con la particella 1407 sub 23 e non esistendo materialmente alcun confine fra l'area privata e la strada comunale. Da questa porzione di area pertinenziale (particella 852), tramite una scala in ferro si accede alla vasca antincendio e ad uno dei gruppi elettrogeni.

Area pavimentata
(da destinare a isola ecologica)

Si tratta di un lotto di terreno posto a nord del Parco Commerciale, che nelle intenzioni del Consorzio che gestisce "Le Zagare" sarà a breve destinato a "isola ecologica". Il lotto di terreno ha una forma pressoché rettangolare e confina a ovest con la particella 1407 sub 21 di proprietà dell'Aligrup S.p.A., a nord con uno spezzone di terreno identificato in Catasto Terreni e con la particella 126 di proprietà di terza ditta, a est con una stradella privata e a sud con fabbricato di proprietà di terza ditta riportato in Catasto fabbricati con il mappale 756. L'area è censita in Catasto Terreni del Comune di San Giovanni La Punta, come segue:

Foglio	Particella	Estensione [mq]	R.D. [Euro]	R.A. [Euro]	PROPRIETA'
4	755	815	44,62	8,84	1/1

Attualmente il lotto di terreno risulta delimitato su tutti e quattro i lati per cui è facilmente individuabile sul posto. Allo stesso vi si accede o dalla particella 1407 sub 21 di proprietà dell'Aligrup S.p.A. o attraverso la strada privata posta ad ovest, come si evince dall'atto pubblico di compravendita del 02 settembre 1988 a rogito del Notaio Nicosia Concetta Rep. 41614 Racc. 4397 (vedasi Allegato Q).

Una porzione del terreno viene utilizzata come stradella per accedere alla futura isola ecologica, mentre la restante parte di terreno sarà destinata a "isola ecologica". La porzione di terreno utilizzata come strada, realizzata in direzione est-ovest, è pavimentata in conglomerato bituminoso e di fatto crea un collegamento fra l'area di pertinenza della Società Aligrup S.p.A. (particella 1407 sub 21) e la stradella privata posta a ovest.

Invece, la porzione di terreno che sarà destinata a "isola ecologica" è stata confinata con dei muretti e sarà munita di cancello d'ingresso in modo da consentire un accesso controllato. L'area è pavimentata in conglomerato cementizio in così da potervi poggiare i cassoni scarrabili per la raccolta differenziata ed è munita di impianto di illuminazione.

CONTENZIOSI

In base a quanto indicato nella *Due Diligence* legale, non risultano contenziosi in materia urbanistica, edilizia e ambientale in relazione al Parco Commerciale.

7. IMPIANTI ELETTRICI e SPECIALI

CABINE DI TRASFORMAZIONE MT/BT e RIFASAMENTO

La distribuzione dell'energia elettrica, come indicato nella *Due Diligence* immobiliare, ha origine dalla cabina di ricezione e trasformazione posta in opera al piano terra del Plesso Sud costituita da:

- 1) media tensione generale;
- 2) sistema di cogenerazione costituito da 2 macchine da 1360kW cadauna; a valle dei gruppi sono presenti dei quadri elettrici per la gestione della commutazione rete/gruppo e relativo distacco con il segnale proveniente dai TV lato media tensione, sul quadro generale di bassa tensione è gestito il parallelo rete/gruppo;
- 3) quadro generale di bassa tensione, dal quale partono le linee di alimentazione per i vari quadri di zona presenti nella struttura nelle parti comuni e l'alimentazione di ogni unità commerciale, tutte le partenze hanno installato un gruppo di misura fiscale.

La cabina di trasformazione secondaria posizionata in locale tecnico dedicato e posizionata al piano terra del Plesso Nord a servizio di Euronics, Pittarosso e Maxim, costituita da:

- 1) media tensione;
- 2) quadro generale di bassa tensione, dal quale partono le linee di alimentazione per i vari quadri di zona presenti e sopra indicate.

Vista la presenza di un sistema di cogenerazione, e tenuto conto del suo utilizzo, ovvero in isola e non in parallelo rispetto alla rete, non è particolarmente rilevante, se non per ottimizzare l'impianto, la qualità del sistema di rifasamento.

La distribuzione di bassa tensione è stata realizzata posizionando principalmente delle vie cavi aerei i quali portano alimentazione ai quadri elettrici di ogni zona/unità commerciale o a servizio degli impianti meccanici o di riserva idrica per l'antincendio.

Gli impianti elettrici sono in buone condizioni di conservazione e non si rilevano criticità di medio/alto livello.

All'interno della struttura sono presenti più gruppi di continuità, nelle posizioni e con le caratteristiche di seguito indicate:

- **Plesso Sud** piano terra, locale tecnico nella galleria PT F1, sono presenti due gruppi di continuità, di potenza non nota, il primo a servizio di Coop (oggi Superisola s.r.l.) ed il secondo per la gestione dell'illuminazione della Galleria di detto plesso nella zona del supermercato;
- **Plesso Sud** piano terra, locale tecnico confinante con il tunnel interrato, è presente un gruppo di continuità per l'illuminazione della Galleria del piano terra e primo di detto plesso, l'Ups è di marca Chloride modello 70Net matricola B291517, potenza paria a 50kVA completo di pacco batterie;
- **Plesso Nord**, locale tecnico posto negli uffici al piano primo, è presente un gruppo di continuità di marca Lion, modello H30K T-T, non è nota la potenza del sistema. Tale gruppo alimentava la forza motrice di alcune zone degli uffici, ad eccezione degli uffici ex area Coop.

I gruppi di continuità presentano un livello di criticità medio non essendo adatti alla funzione di illuminazione di sicurezza.

IMPIANTI ELETTRICI

La *Due Diligence* immobiliare rappresenta che gli impianti elettrici in copertura, di recente modifica, si trovano in buono stato di conservazione e non presentano criticità né di medio né di alto livello.

Negli **uffici Plesso Nord** è presente l'impianto di allarme incendio, mentre non sono

presenti sistemi di rivelazione fumo o, Evac in quanto il numero massimo di addetti presenti presso gli uffici è inferiore a 300 unità, per cui l'attività non ricade tra quelle soggette a controllo dei Vigili del Fuoco.

Inoltre, sono presenti gli apparecchi illuminanti per la segnalazione delle vie di esodo in corrispondenza delle uscite di sicurezza. L'impianto per l'illuminazione di sicurezza e l'illuminazione per il percorso delle vie di esodo presentano un livello di criticità alto, poiché vanno implementati e resi conformi alla norma UNI EN1838:2013. La Società ODOS Servizi S.r.l. suggerisce, inoltre, sebbene si tratti di una criticità bassa/assente (codice verde), di integrare l'impianto di rivelazione fumi in conformità alla Norma UNI 9795: ottobre 2013 e l'impianto Evac in conformità alla Norma UNI 9795: ottobre 2013 e Norma UNI ISO 7240-19:2010.

Nell'**autorimessa interrata** non risultano installati sistemi d'allarme o rivelazione incendi ed Evac. Quantunque, nel dicembre 2019 è stata presentata S.C.I.A. antincendio che attesta la conformità dei locali ai requisiti di prevenzione incendi e sicurezza antincendio. L'assenza di un sistema di rilevazione fumi, secondo quanto riportato nella *Due Diligence* immobiliare, si palesa come una criticità media per cui si consiglia di realizzare il relativo impianto in conformità alla norma UNI EN 9795: ottobre 2013, mentre l'assenza di un impianto Evac si palesa come criticità di livello basso/assente (codice verde) per cui bisogna valutare se non sia il caso, comunque, di prevedere l'integrazione di impianto Evac in conformità alla Norma UNI 9795: ottobre 2013 e Norma UNI ISO 7240-19:2010. L'impianto di illuminazione di emergenza, recentemente aggiornato, non presenta criticità di medio/alto livello.

Nella **Galleria Commerciale Plesso Nord** così come nella **Galleria Plesso Sud** non risulta installato alcun impianto Evac per cui, secondo la ODOS Servizi S.r.l., bisogna valutare se non sia il caso, anche in questa zona del Centro Commerciale, prevedere l'integrazione di impianto Evac in conformità alla Norma UNI 9795: ottobre 2013 e Norma UNI ISO 7240-19:2010. Unica criticità di livello alto che emerge dalla *Due Diligence* immobiliare è legata al non corretto funzionamento dei cablaggi all'interno di quadri elettrici, per cui è bene verificare il loro funzionamento e modificare i cablaggi. Infatti, in caso di mancanza dell'illuminazione ordinaria, per un problema sul cablaggio all'interno dei quadri elettrici, non è sempre funzionante l'inserzione automatica degli apparecchi illuminanti. Altra criticità che è stata rilevata con la *Due Diligence* immobiliare, anche se di livello medio (codice giallo) riguarda l'illuminazione di sicurezza per la quale di evidenzia di verificare gli attraversamenti all'interno dei compartimenti e valutare la sostituzione degli eventuali cavi per quelle sole tratte e la sostituzione dei gruppi di continuità con altri conformi alla norma indicata.

L'impianto elettrico **negozi galleria** non è supportato da alcuna documentazione. Ciò comporta secondo la Società ODOPS Servizi S.r.l. un livello di criticità alto per l'impianto (codice rosso) se non si rinviene detta documentazione e le dichiarazioni di rispondenza ai sensi del D.M. 37/08.

Impianti elettrici **stazione antincendio fase 3 e autorimessa** Non si rileva alcuna criticità a livello medio/alto, visto che l'alimentazione sussidiaria è stata recentemente installata.

GRUPPI ELETTROGENI

Il Centro Commerciale è **dotato di n. 3 gruppi elettrogeni**:

- gruppo elettrogeno a servizio stazioni pompaggio Plesso Sud, potenza 250 kVA;
 - gruppo elettrogeno a servizio stazione idrica antincendio autorimessa interrata Plesso Sud, potenza 160 kVA;
 - gruppo elettrogeno a servizio dell'Ipermercato, potenza 100 kVA.
-

Secondo quanto riportato nella *Due Diligence* immobiliare per i gruppi elettrogeni non emergono particolari problematiche.

TORRI FARO

Nel parcheggio esterno del Parco Commerciale sono presenti n. 8 torri faro.

IMPIANTO DI COGENERAZIONE

I fluidi distribuiti ai singoli impianti, per climatizzazione invernale ed estiva, sono prodotti da centrale di cogenerazione, situata all'interno del Parco Commerciale, **di proprietà e gestita dalla Società Alea Energia S.p.A.**

L'Accordo Quadro per la fornitura di energia elettrica e termica e manutenzione è stato sottoscritto fra **Alea Sicilia S.r.l.** e il **Consorzio Parco Commerciale Le Zagare** in data **15 dicembre 2016**. L'accordo al **punto 13** prevede la scadenza al 31/12/2019 con rinnovo automatico di tenni in triennio, salvo disdetta da parte dei una delle Parti e/o dell'Acquirente con preavviso di almeno sei mesi prima alla scadenza naturale o successivamente prorogata. **La prossima scadenza resta fissata al 31 dicembre 2022.**

8. IMPIANTI MECCANICI, DI COLLEGAMENTO VERTICALE e AUTOMAZIONI

8.1 Impianti Meccanici

<p>CONTABILIZZAZIONE ENERGETICA</p>	<p>Dalla <i>Due Diligence</i> immobiliare emerge che nel C.C. non è presente un sistema di contabilizzazione dell'energia (termica e frigorifera), reso obbligatorio dal Decreto Legislativo 4 luglio 2014 n. 102 anche per gli edifici dotati di impianto centralizzato, comprese le strutture commerciali e polifunzionali. La contabilizzazione deve rispettare la norma UNI 10200, o in alternativa la norma UNI EN 15459 "<i>Prestazione energetica degli edifici - Procedura di valutazione economica dei sistemi energetici degli edifici</i>" la cui applicazione è richiesta dal D. Lgs. n. 102/2014 e dal successivo D. Lgs. n. 141/2016.</p> <p>Poiché nel Centro Commerciale l'energia viene fornita da "Alea" bisogna chiedere a quest'ultima di prevedere l'applicazione delle prescrizioni (cogenti) di cui alla norma UNI 10200 o UNI EN 15459.</p>
<p>IMPIANTO IDRICO SANITARIO</p>	<p>L'impianto di distribuzione dell'acqua fredda sanitaria interessa tutti i servizi igienici, bar e ristorazioni, mentre l'acqua calda viene prodotta localmente (ove necessita) tramite bollitori elettrici. Per questi impianti non si rilevano particolari problematiche.</p> <p>ODOS Servizi S.r.l. rileva che non si sono riscontrate le dichiarazioni di rispondenza ai sensi DM 37/08.</p>
<p>IMPIANTI DI CLIMATIZZAZIONE NEGOZI IN GALLERIA</p>	<p>Per la climatizzazione interna ai negozi sono state impiegate piccole unità di trattamento aria con canalizzazioni di distribuzione e diffusori, per le quali non si riscontrano particolari problematiche.</p> <p>ODOS Servizi S.r.l. rileva che non si sono riscontrate le dichiarazioni di rispondenza ai sensi DM 37/08.</p>
<p>IMPIANTI DI CLIMATIZZAZIONE PER MEDIE SUPERFICI</p>	<p>Per la climatizzazione delle medie superfici sono state previste delle UTA (unità di trattamento aria) in copertura collegate a canalizzazioni di distribuzione e diffusori. Alcune UTA presentano un elevato grado di usura stante i circa 20 anni di esposizione sterna, per cui necessitano di interventi di manutenzione straordinaria con sostituzione delle macchine maggiormente usurate.</p> <p>ODOS Servizi S.r.l. rileva che non si sono riscontrate le dichiarazioni di rispondenza ai sensi DM 37/08.</p>
<p>IMPIANTI DI CLIMATIZZAZIONE DISTRIBUZIONE AEREAULICA</p>	<p>Per la climatizzazione di tutte le unità commerciali dell'intero C.C. è presente un sistema del tipo a tutt'aria, con canalizzazioni metalliche per la veicolazione dell'aria e diffusori/bocchette/griglie per la diffusione/riresa dell'aria immessa negli ambienti.</p>
<p>IMPIANTO IDRICO ANTINCENDIO</p>	<p>Il Centro Commerciale è protetto da una rete antincendio interna costituita da idranti a muro UNI 45 e da una rete esterna con idranti soprasuolo UNI 70.</p> <p>La manutenzione degli impianti antincendio è regolarmente eseguita e registrata. La Società incarica della <i>Due Diligence</i> immobiliare (ODOS Servizi S.r.l.) ha eseguito una prova strumentale degli idranti a muro UNI 45 e idranti soprasuolo UNI 70. La prova è stata eseguita con strumento di tipo approvato pertanto le letture dei risultati sono in conformità alle UNI 10779.</p>
<p>IMPIANTO SPRINKLER</p>	<p>La <i>Due Diligence</i> immobiliare riporta che Centro Commerciale è stato realizzato in tre fasi e gli impianti di spegnimento automatico sono stati realizzati con la seguente logica:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Fase 1: protezione spk per ipermercato, negozi e galleria commerciale + autorimessa interrata;

- **Fase 2:** protezione spk negozi PT e P1° con esclusione della galleria ad entrambi i piani. Lama d'acqua per compartimentazione scala e piano mobile inclinato da piano terra verso piano primo;
- **Fase 3:** protezione spk per medie superfici, negozi, galleria commerciale, compreso piano primo plesso Nord, adibito ad uffici.

La *Due Diligence* immobiliare rileva che sono state eseguite le asseverazioni da tecnico abilitato sul funzionamento degli impianti di protezione attiva ed è stato pertanto rinnovato il CPI o rilasciata la SCIA_VVF.

Nel Centro Commerciale, dagli accertamenti effettuati dalla Società incaricata della *Due Diligence* immobiliare, sono stati installati tre gruppi antincendio:

- **Gruppo pompe** autorimessa interrata;
- **Gruppo pompe** a servizio degli edifici denominati Fase 1 e Fase 2;
- **Gruppo pompe** a servizio dell'edificio Fase 3.

Tutti i gruppi pompe antincendio sono accoppiati a motori elettrici.

- **Gruppo per autorimessa:** risulta collegato ad impianto elettrico ridondante ossia costituito da rete elettrica + gruppo elettrogeno correttamente dimensionato ed in grado di funzionare in emergenza.
 - Pompe verticali a servizio della rete idranti;
 - Pompe orizzontali a servizio dell'impianto sprinkler
- **Gruppo per Fase 1 e Fase 2:** risulta collegato ad un gruppo elettrogeno dedicato in grado di funzionare in emergenza.

La vasca d'accumulo antincendio attestata al Gruppo per Fase 1 e Fase 2 risulta essere collegata anche al sistema di irrigazione del verde. La ODOS Servizi S.r.l. rappresenta che gli è stato segnalato (anche se non è stato possibile verificarlo puntualmente) che l'impianto di irrigazione non pesca acqua al di sotto del livello minimo della riserva idrica antincendio.

Gruppo per Fase 3: risulta collegato al G.E. da 160 kVA (già al servizio dell'autorimessa interrata) pertanto l'alimentazione è stata resa ridondante ossia costituito da rete elettrica e gruppo elettrogeno correttamente dimensionato ed in grado di funzionare in emergenza.

- n. 2 Pompe orizzontali + Pompa Jockey a servizio della rete idranti;
- n. 2 Pompe orizzontali + Pompa Jockey a servizio dell'impianto sprinkler.

GRUPPO POMPE ANTINCENDIO

8.2 Impianti di collegamento verticale

La *Due Diligence* immobiliare elenca gli impianti di collegamento verticale presenti nel Centro Commerciale che sono:

- Plesso Nord, uffici Aligrup S.p.A.: n. 2 ascensori;
- Plesso Nord, uffici in affitto Società Maxim Integrated: n.1 ascensore;
- Plesso Nord, locali depositi: n. 1 montacarichi dismesso;
- Arena collegamento Plesso Nord e Plesso Sud: n. 2 tappeti mobili;
- Plesso Sud, galleria: n. 1 ascensore e n. 2 tappeti mobili;
- PdV Ipercoop; n. 3 montacarichi;
- Parcheggi interrati: n. 3 ascensori.

La ODOS Servizi S.r.l. ha evidenziato che:

- i libretti impianti sono disponibili all'interno dei locali ascensori/montacarichi.
- è disponibile licenza di esercizio rilasciata dalla Prefettura di Catania per l'impianto n. 166/88, disponibili comunicazioni di messa in esercizio e dichiarazioni di conformità CE impianti n. 54NL8419, 54NL8420, 54NL8421, 54NL8493, 54NM8744, 54NM9351, 4141524, 4141525, 4141526 e 4141527.

IMPIANTI ASCENSORE, MONTACARICHI, RAMPE e TAPPETI MOBILI

8.3 Automazioni

AUTOMAZIONI

La *Due Diligence* immobiliare elenca gli impianti di automazione presenti e nel Centro Commerciale:

- Plesso Nord, galleria: porte automatiche scorrevoli ingressi;
 - Plesso Nord, uffici: porte automatiche scorrevoli ingressi;
 - Plesso Sud, galleria piano terreno: porte automatiche scorrevoli ingressi;
 - Plesso Sud, galleria piano primo: porte automatiche scorrevoli ingressi;
 - Plesso Nord e Plesso Sud: serrande negozi;
 - Parcheggi esterni: sbarre automatiche, di cui una doppia, zona ribalta Ipercoop.
-

8.4 Impianti di irrigazione

IMPIANTO DI IRRIGAZIONE

Impianto funzionante, disponibile dichiarazione conformità anno 2000, allegata ad agibilità del 20/12/2000.

Come già riferito, l'impianto irrigazione risulta allacciato alla vasca d'accumulo antincendio attestata al Gruppo pressurizzazione antincendio per Fase 1 e Fase 2.

9. PREVENZIONE INCENDI

Sono stati eseguiti i rinnovi periodici di Conformità Antincendio, per le attività soggette a tale verifica, le cui scadenze sono scalettate fra il 2024 e il 2026, in funzione dell'area interessata dall'intervento

FASCICOLO 16901 (Plesso Nord)

- (i) **Certificato di prevenzione incendi** rilasciato con nota prot. 3975 del **30 giugno 2001**, avente ad oggetto le attività di supermercato alimentare e centro commerciale elencate ai n. 87 – 64 – 4/B dell'allegato A al D.M. 16.02.1982. Suddetto certificato è scaduto in data 30 giugno 2007.
- (ii) **Certificato di prevenzione incendi** rilasciato con nota prot. 22891 del **25 settembre 2008**, avente ad oggetto l'attività individuata al nr. 87 dell'elenco allegato al D.M. 16.02.1982 relativo a "Locali di esposizione e/o vendita di superficie lorda superiore a 5000 mq". Suddetto certificato è scaduto in data 3 settembre 2011.
- (iii) **Certificato di prevenzione incendi** prot. 32900 del **01 dicembre 2008**, avente ad oggetto l'attività individuata al n. 87 dell'elenco allegato al D.M. 16.02.1982 relativo all'attività "locali di esposizione e/o vendita di superficie lorda superiore a 5000 mq" e comprendente le seguenti attività:
 - n. 64 – gruppi elettrogeni di potenza complessiva superiore a 100 kw
 - n. 88 – depositi di merci, materiali vari di superficie lorda maggiore di 1000 mq (fino a 4000 mq).
 Tale Certificato è scaduto in data 01 dicembre 2013.
- (iv) **Certificato di prevenzione incendi** prot. 43030 del **21 novembre 2011** avente ad oggetto l'attività individuata al n. 69.3.C dell'elenco allegato al D.P.R. 151/2011 relativo all'attività di "centro commerciale gallerie e parti comuni". Relativamente a suddetto Certificato è presente l'attestazione di rinnovo periodico di conformità antincendio pratica 16901 prot. 433 del 9 gennaio 2017 attestante l'assenza di variazione delle condizioni di sicurezza antincendio rispetto a quanto riportato nel certificato di prevenzione incendi prot. 43030 del 21 novembre 2011. Ai sensi dell'art. 5, comma 1 del D.P.R. 151 del 2011, segnaliamo che l'Attestazione di rinnovo periodico di conformità antincendio pratica 16901, sopra riportata, è scaduto in data 02.12.2021.
- (v) **Certificato di prevenzione incendi** prot. 440 del **6 ottobre 2016**, avente ad oggetto le attività individuate al n. 69.3.C e al n. 49.1.A dell'elenco allegato al D.P.R. 151/2011. Relativamente a tale certificato è presente anche l'attestazione di rinnovo periodico di conformità antincendio prot. 30260 del 16.11.2021. Tale Attestazione di rinnovo periodico di conformità antincendio scade il **06 ottobre 2026**;
- (vi) **S.C.I.A. Antincendio** prot. 28534 del **11 dicembre 2020** avente ad oggetto le attività n. 49.1.A dell'elenco allegato al D.P.R. 151/2011. Come previsto dal D.P.R. 151/2011, suddetta S.C.I.A. **scade il giorno 11 dicembre 2025**.

FASCICOLO 19053 (autorimessa)

- (i) **Certificato di prevenzione incendi** rilasciato con nota prot. 3973 del 30 giugno 2001, avente ad oggetto l'attività individuata al nr. 92 dell'elenco allegato al D.M. 16.02.1982 relativo a "autorimessa". Suddetto certificato è scaduto in data 30 giugno 2007;
- (ii) **Certificato di prevenzione incendi** rilasciato con nota prot. 25588 del 13 ottobre 2008, avente ad oggetto l'attività individuata al n. 92 dell'elenco allegato al D.M. 16.02.1982 relativo a "autorimesse, ricovero natanti e simili con numero di autoveicoli superiore a 300". Suddetto certificato è scaduto in data 9 ottobre 2014;

**FASCICOLO 24126
(Plesso Sud)**

-
- (iii) **Certificato di prevenzione incendi del 23 dicembre 2019**, trasmesso con nota prot. 12243 del 19 giugno 2020, avente ad oggetto l'attività individuata al n. 75.4/C dell'elenco allegato al D.P.R. n. 151/2011 relativo all'attività "autorimesse e simili, con superficie superiore a 3000 mq". Come riportato dal Certificato, quest'ultimo che **scade il 23 dicembre 2024**.
-
- (i) **Certificato di prevenzione incendi del 11 gennaio 2013** trasmesso con nota prot. 6310 del 26.02.2013, avente ad oggetto le seguenti attività dell'elenco allegato al D.P.R. 151/2011:
- 69.3/C – locali esposizione e/o vendita, ingrosso e/o dettaglio, superiori a 1500 mq.
 - 70.2/C – locali adibiti a depositi con superficie lorda oltre 3.000 mq con quantitativi di merci superiori a 5.000 kg
 - 49.1/A – gruppi per la produzione di energia elettrica di potenza fino a 350 kw.
- Considerato il disposto dell'art. 5, comma 1 del D.P.R. 151 del 2011 sopra riportato, suddetto Certificato è scaduto in data 11 gennaio 2018;
- (ii) **S.C.I.A. Antincendio** prot. 13706 del **08 luglio 2020** avente ad oggetto le attività n. 73.2.C, 49.1.A dell'elenco allegato al D.P.R. 151/2011. Come previsto dal D.P.R. 151/2011, la suddetta S.C.I.A. **scade il giorno 08 luglio 2025**;
- (iii) **Certificato di Prevenzione Incendi** prot. 20193 del **08 luglio 2020** avente ad oggetto le attività n. 73.2.C 3 49.1.A dell'elenco allegato al D.P.R. 151/2011. Come previsto dal D.P.R. 151/2011. Il suddetto certificato **scade il giorno 08 luglio 2025**;
- (iv) **S.C.I.A. Antincendio** del **30 dicembre 2021** avente ad oggetto l'ipermercato e, in particolare, le attività n. 69.3.C, 49.1.A e 70.1.B dell'elenco allegato al D.P.R. 151/2011. Tale S.C.I.A. **scade il 30 dicembre 2026**.
-

10. AUTORIZZAZIONE AGLI SCARICHI e ANALISI DI LABORATORIO

10.1 Autorizzazioni allo scarico

Per quanto riguarda lo scarico reflui, sono state presentate due pratiche di rinnovo, prot. 357 (relativo all'autorizzazione 39/2006) e prot. 361 (relativo all'autorizzazione n. 45/2000) in **data 16/11/2021**

AUTORIZZAZIONE ALLO SCARICO n. 39/2006 (Plesso Nord)

Rilasciata dal Comune di San Giovanni La Punta, in data **23 agosto 2006** con riferimento all'insediamento commerciale di cui alla concessione edilizia n. 24/2005 (Plesso Nord). Tale autorizzazione, essendo riferita ad un complesso immobiliare localizzato in una zona non servita dalla pubblica fognatura ha carattere provvisorio e deve essere rinnovata ogni 4 anni; in tal senso sono stati forniti i seguenti rinnovi:

- rinnovo n. 142/2009 del 19 ottobre 2009;
- istanza di rinnovo (segnalazione certificata) inoltrata al Comune di San Giovanni La Punta a mezzo pec e riscontrata positivamente con pec del 10 gennaio 2014;
- istanza rinnovo prot. 865 del 10.01.2018 inviata a mezzo pec.
- **Istanza di rinnovo del 16 novembre 2021 prot. n. 388/2021 trasmessa a mezzo pec è registrata dal SUAP di San Giovanni La Punta al n.02454420874-16112021-1725 del 19 novembre 2021.**

AUTORIZZAZIONE ALLO SCARICO n. 45/2000 (Plesso Sud)

Rilasciata dal Comune di San Giovanni La Punta in data **19 dicembre 2000**, con riferimento all'insediamento commerciale (Plesso Sud) di cui alla Concessione edilizia in sanatoria n. 12/99. Tale autorizzazione, essendo riferita ad un complesso immobiliare localizzato in una zona non servita dalla pubblica fognatura ha carattere provvisorio e deve essere rinnovata ogni 4 anni. A tal riguardo è stata fornita evidenza dei seguenti rinnovi:

- rinnovo n. 162/2009 del 6 novembre 2009;
- ricevuta autorizzativa inviata a mezzo pec alla proprietà in risposta alla presentazione dell'istanza di rinnovo n.2013.G01.95037.04979;
- istanza rinnovo scarichi protocollata dal SUAP del Comune di San Giovanni La Punta al n. 35507 del 21 novembre 2017;
- **Istanza di rinnovo del 16 novembre 2021 prot. n. 389/2021 trasmessa a mezzo pec è registrata dal SUAP di San Giovanni La Punta al n.02454420874-16112021-1828 del 19 novembre 2021.**

AUTORIZZAZIONE ALLO SCARICO n. 21/2000 (Plesso Sud)

Rilasciata dal Comune di San Giovanni La Punta in data **14 giugno 2000**, con riferimento all'insediamento commerciale (Plesso Sud).

4.2 Analisi di laboratorio

ANALISI DI LABORATORIO SULLA MATRICE ACQUA DI SCARICO

Dal rapporto di prova n.2019001827 del 12/07/2019 (campionamento eseguito nel pozzetto di ispezione area 3 del Centro Commerciale) non si osservano superamenti dei valori limite analizzati.

La *Due Diligence* immobiliare rileva che non sono pervenute ulteriori analisi sulle acque reflue successive al 2019, *D. Lgs. 152/2006, art. 101*

ANALISI DI LABORATORIO PER LA CARATTERIZZAZIONE DEI RIFIUTI

Nel 2020, sono stati eseguiti dei campionamenti sui fanghi delle fosse settiche presso: ingresso uffici lato n.6, tombino n.2 scarico merci Pittarosso, tombino n.3 ingresso Maxim, tombino n.4 ingresso Tabacchino Zona Zucchi, n.5 ingresso lato Coop (oggi Superisola) gruppo elettrogeno. Caratterizzazione del rifiuto: CER 20 03 04 – Fanghi delle fosse settiche. Tab.4, Allegato 5, terza parte, D.Lgs n. 152/2006.

Rapporti di prova n.1814/2020, 1815/2020. 1816/2020, 1817/2020, 1818/2020 del

07 dicembre 2020.

Nel 2021 sono stati eseguiti dei campionamenti sui fanghi delle fosse settiche presso Italian food, Uscita Theb, Maxim, Ingresso 2, Ingresso sud. Caratterizzazione del rifiuto: CER 20 03 04 – Fanghi delle fosse settiche. Tab.4, Allegato 5, terza parte, D.Lgs n. 152/2006.

Rapporti di prova n.2220/2021, 2221/2021, 2222/2021, 2223/2021, 2224/2021 del 03 dicembre 2021.

11. LEGIONELLOSI

CONTROLLO LEGIONELLA

Dalla *Due Diligence* immobiliare emerge che è presente il piano di autocontrollo della legionellosi del luglio 2019, revisionato a luglio 2021.

Nel sito sono presenti:

- n.14 batterie di servizi igienici;
- n.9 serbatoi di accumulo di acqua potabile;
- n.3 boiler per la produzione di acqua calda;
- UTA/roof-top;
- impianto antincendio: vasche di accumulo, impianto sprinkler.

I campionamenti previsti annualmente sono stati implementati.

Sono previsti i seguenti campionamenti minimi:

- n.6 punti tra acqua fredda (AFS) e calda sanitaria (ACS);
- n.5 vasche antincendio.

Non vengono presi in considerazione i seguenti punti critici:

- la condensa/biofilm delle UTA/Roof-top,
- l'impianto sprinkler.

Non sono determinati quanti campionamenti devono essere eseguiti sull'ACS e quanti sull'AFS.

Non sono specificati i campionamenti minimi da eseguirsi sui serbatoi di accumulo di acqua potabile.

Nel Piano sono stati modificati gli interventi e le periodicità di controllo da mettere in atto.

REGISTRO DELLE MANUTENZIONI E DELLA SORVEGLIANZA PER LA PREVENZIONE DELLA LEGIONELLOSI

Secondo quanto riportato nella *Due Diligence* immobiliare in allegato al piano di autocontrollo vi sono le seguenti schede di monitoraggio e manutenzione:

- controllo temperatura acqua calda e fredda;
- manutenzione rubinetti e rompigitto;
- manutenzione e disinfezione serbatoi e circuiti acqua calda e fredda

Le relative schede, datate luglio 2019, non sono compilate.

ANALISI DI LABORATORIO

Nel **2019**, in accordo al piano di autocontrollo, sono state eseguite n.6 analisi sull'acqua calda e fredda sanitaria dell'edificio. Inoltre è stata eseguita un'analisi sull'acqua della vasca di cogenerazione.

Si osserva la presenza (200 UFC/l) del batterio Legionella nell'acqua fredda sanitaria nel bagno al piano terra dell'area A3. Non vi è evidenza di azioni correttive.

Nel **2020** non sono pervenute analisi nonostante nel piano di autocontrollo sia riportati che questi dovranno essere ripetuti annualmente.

Nel **2021** è stata eseguita un'analisi sull'acqua calda dei bagni degli uffici che ha evidenziato la presenza del batterio (100 UFC/l). Non sono noti eventuali interventi di bonifica. Inoltre, sono state eseguite n.5 analisi sull'acqua delle vasche antincendio. Non sono presenti le restanti n.5 analisi su n.6 previste dal Piano sull'acqua calda e fredda sanitaria.

12. AMIANTO e FIBRE ARTIFICIALI VETROSE (F.A.V.)

12.1 Amianto

VALUTAZIONE RISCHIO AMIANTO	La <i>Due Diligence</i> immobiliare rassegnata da ODOS Servizi S.r.l. rappresenta che non è stata predisposta alcuna valutazione del rischio amianto
PIANO DI MANUTENZIONE e CONTROLLO DEI MANUFATTI CONTENENTI AMIANTO	La <i>Due Diligence</i> immobiliare rassegnata da ODOS Servizi S.r.l. rappresenta che non è stato predisposto alcun piano di manutenzione e controllo dei manufatti contenenti amianto
ANALISI LABORATORIO (matrice amianto)	<p>Nel mese dicembre 2021 sono stati eseguiti dei campionamenti per la ricerca di amianto su campioni massivi:</p> <ul style="list-style-type: none"> • controsoffitto dell'ufficio tecnico (anno 1986): assenza di amianto; • controsoffitto sala riunioni (anno 1986): assenza di amianto; • controsoffitto wc piano terra (anno 2000): assenza di amianto; • controsoffitto wc piano terra (anno 2006): assenza di amianto; • controsoffitto ufficio 1° piano (anno 2006): assenza di amianto; • controsoffitto wc piano terra (anno 2004): assenza di amianto; • coibentazione CDZ (anno 2000): assenza di amianto. <p>Non sono state eseguite analisi su ulteriori manufatti che, vista l'età potrebbero presentare fibre di amianto.</p>
ANALISI LABORATORIO (matrice amianto)	<p>Nel mese gennaio 2022 sono stati eseguiti dei campionamenti per la ricerca di amianto aero disperso negli ambienti indoor:</p> <ul style="list-style-type: none"> • sala riunioni: fibre di amianto < 0,001 ff/ml; • ufficio tecnico: fibre di amianto < 0,001 ff/ml. <p>Limite imposto dal D.Lgs 81/08 (0,1 ff/ml) rispettato D.Lgs 81/08 art. 254, c. 1.</p>
RIMOZIONE DI LASTRE, VASCHE, COMIGNOLI e PLUVIALI IN CEMENTO AMIANTO	<p>Secondo quanto riportato nella <i>Due Diligence</i> immobiliare i lavori per la rimozione degli elementi contenenti amianto, avvenuti nell'anno 2019, sono stati eseguiti da parte di impresa in possesso di regolare iscrizione all'Albo Nazionale Gestori alla cat.10° classe D, previa presentazione di notifica preliminare all'ASP di Catania. Dal formulario emesso dalla Società incaricata della rimozione si riscontra che i rifiuti sono stati classificati come CER 17.06.05* (cemento amianto). La società addetta alla bonifica è stata individuata quale produttore iniziale del rifiuto e trasportatore.</p> <p>Sono stati smaltiti 1000 kg di cemento amianto.</p>
RIMOZIONE DI TUBI PER L'AERAZIONE IN CEMENTO AMIANTO	<p>Per quanto riportato nella <i>Due Diligence</i> immobiliare nell'anno 2019 sono stati eseguiti i lavori per l'eliminazione di tubi per l'aerazione contenenti amianto eseguiti da parte di impresa in possesso di regolare iscrizione all'Albo Nazionale Gestori alla cat.10° classe D, previa presentazione di notifica preliminare all'ASP di Catania. Dal formulario emesso dalla Società incaricata della rimozione si riscontra che i rifiuti sono stati classificati come CER 17.06.05* (cemento amianto). La società addetta alla bonifica è stata individuata quale produttore iniziale del rifiuto e trasportatore.</p> <p>Sono stati smaltiti 295 kg di cemento amianto.</p>

12.2 Fibre Artificiali Vetrose

DOCUMENTO DI VALUTAZIONE DEL RISCHIO F.A.V.	<p>La <i>Due Diligence</i> immobiliare rassegnata da ODOS Servizi S.r.l. fa presente che non è stato predisposto alcun documento di valutazione del rischio F.A.V. Sono presenti FAV cancerogene di categoria 1B (può provocare il cancro per inalazione) e 2 (sospetto di provocare il cancro).</p>
SCHEDE DI SICUREZZA DEI MANUFATTI CONTENENTI F.A.V.	<p>La <i>Due Diligence</i> immobiliare rappresenta che non sono state predisposte schede di sicurezza, per cui devono esser previste indagini analitiche.</p>
ANALISI LABORATORIO (F.A.V.)	<p>Nel mese di dicembre 2021 sono state eseguite delle analisi di laboratorio per la ricerca di F.A.V. su campioni massivi:</p> <ul style="list-style-type: none"> • controsoffitto dell'ufficio tecnico (anno 1986): FAV canc. cat. 1B; • controsoffitto sala riunioni (anno 1986): FAV canc. cat. 1B; • controsoffitto wc piano terra (anno 2000): FAV canc. cat. 2; • controsoffitto wc piano terra (anno 2006): FAV canc. cat. 2; • controsoffitto ufficio 1° piano (anno 2006): FAV canc. cat. 2; • controsoffitto wc piano terra (anno 2004): FAV canc. cat. 2; • coibentazione CDZ (anno 2000): assenza di FAV.
ANALISI LABORATORIO (F.A.V.)	<p>Nel mese di gennaio 2022 sono state eseguite delle analisi di laboratorio per la ricerca di F.A.V. aerodisperse negli ambienti indoor:</p> <ul style="list-style-type: none"> • sala riunioni: fibre di vetro < 0,001 ff/ml; • ufficio tecnico: fibre di vetro < 0,001 ff/ml. <p>Limite imposto dal ACGIH (1ff/ml per le lane minerali e 0,2ff/ml per le fibre ceramiche refrattarie) rispettato negli ambienti indagati.</p>

La Società incaricata della *Due Diligence* immobiliare in ordine ai pannelli dei controsoffitti presenti nei locali “ufficio tecnico” e nella “sala riunioni” contenenti FAV cancerogene di categoria 1B, anche se in buone condizioni, poiché potrebbero comportare un pericolo per la salute e, quindi, rappresentare una criticità di alto livello (codice rosso) vanno sostituiti con altri non nocivi.

13. PRESTAZIONE ENERGETICA

**ATTESTATO
DI PRESTAZIONE ENERGETICA**

Gli operatori economici in “Retail” che hanno in locazione o ai quali è stato ceduto parte del ramo di azienda, sono in possesso della prevista certificazione energetica che individua la classe di appartenenza.

L'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E) è il documento che descrive le caratteristiche energetiche di un edificio, di un'abitazione o di un appartamento. Mediante una scala da A a G, l'A.P.E. sintetizza il livello delle prestazioni energetiche di un bene immobile, tenendo conto di diversi parametri quali l'isolamento termico dell'appartamento, la posizione dell'immobile e la presenza di tutti quegli impianti che garantiscono il confort e la salubrità all'interno degli ambienti domestici.

La disciplina nazionale relativa all'Attestato di Prestazione Energetica trova origine da una normativa europea, ed è impostata sul principio della vendita negoziale, ossia che prevede una negoziazione, una trattativa tra le parti. Sebbene anche le aste giudiziarie diano luogo al trasferimento di un immobile, non è presente alcuna negoziazione tra le parti (acquirente e venditore), pertanto **la normativa non si applica ai trasferimenti immobiliari che riguardano vendite giudiziarie.**

Tuttavia il Giudice dell'Esecuzione, ove lo riterrà opportuno, perché a beneficio della procedura, potrà stabilire di dotare l'immobile di A.P.E. ai fini di una più completa informazione.

14. STATO OCCUPATIVO DEGLI IMMOBILI APPRESI ALLA MASSA FALLIMENTARE

CENTRO COMMERCIALE

14.1 Diritti di godimento di terzi

Dall'analisi dei contratti afferenti al Centro Commerciale svolta dalla Società K&L Gates e riportata nella *Due Diligence* legale, è emerso che alcune delle unità immobiliari di cui esso si compone, aventi svariate e diverse destinazioni d'uso, sono concesse in godimento a terzi sulla base di due diverse fattispecie contrattuali: contratto di affitto di ramo d'azienda e del contratto di locazione.

Mentre la prima fattispecie (*i.e.* contratto di affitto di ramo d'azienda) viene adoperata solo per la concessione di unità immobiliari a uso commerciale, la seconda (*i.e.* il contratto di locazione) viene adoperata per la concessione in locazione di unità immobiliari ad uso commerciale, ad uso ufficio, ad uso deposito.

A tali due tipologie negoziali, se ne aggiunge una terza, ancorché residuale, quella del contratto di comodato, che riguarda principalmente la concessione in uso di spazi di minor estensione per diverse finalità.

CONTRATTI DI AFFITTO RAMO DI AZIENDA

La *Due Diligence* legale evidenzia che i contratti di affitto di ramo d'azienda afferenti al Centro Commerciale, si appoggiano su tre modelli principali, in base ai quali tutti i contratti di affitto di ramo d'azienda sono stati redatti:

- Contratto di Affitto Standard I,
- Contratto di Affitto Standard II
- Contratto di Affitto Standard III

ciascuno rappresentativo di un differente modello.

Per ciascun modello di contratto la K&L Gates, Società incaricata della *Due Diligence* legale, ne ha considerato uno di riferimento ed ha esaminato i punti fondamentali e le relative tabelle di analisi sono state utilizzate come standard di riferimento di ciascun modello.

Sulla base di tali tre contratti standard di riferimento, i contratti sono stati sintetizzati in tabelle rispettivamente contenute in allegati alla *Due Diligence* legale:

- Allegato "C", che contiene i contratti riferibili al Contratto di Affitto Standard I;
- Allegato "D" che contiene i contratti riferibili al Contratto di Affitto Standard II;
- Allegato "E" che contiene i contratti riferibili al Contratto di Affitto Standard III.
- Allegato "H1" che contiene i contratti di ramo di azienda post 2019

CONTRATTI DI LOCAZIONE

I contratti di locazione afferenti al Centro Commerciale, per quanto riportato nella *Due Diligence* legale, si basano su tre modelli principali, in base ai quali tutti i contratti di locazione sono stati redatti:

- Contratto di Locazione Standard Locali,
- Contratto di Locazione Standard Uffici,
- Contratto di Locazione Standard Depositi

ciascuno rappresentativo di un differente modello.

Per ciascun modello di contratto la K&L Gates ne ha considerato uno di riferimento ed ha esaminato i punti fondamentali e le relative tabelle di analisi sono state utilizzate come standard di riferimento di ciascun modello.

Sulla base di tali tre contratti standard di riferimento, i contratti sono stati sintetizzati in tabelle rispettivamente contenute in allegati alla *Due Diligence* legale:

- Allegato "F", che contiene i contratti riferibili al Contratto di Locazione Standard Locali;
- Allegato "G" che contiene i contratti riferibili al Contratto di Locazione Standard Uffici;
- Allegato "H" che contiene i contratti riferibili al Contratto di Locazione

	<p>Standard.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Allegato "H1" che contiene i contratti di locazione post 2019
ULTERIORI CONTRATTI DI LOCAZIONE	Nel Report conclusivo rassegnato dalla Società K&L Gates sono stati esaminati ulteriori contratti di locazione sottoscritti dalla Società Aligrup S.p.A. - non rientranti tra i modelli descritti per l'affitto di ramo di azienda o per le locazioni.
ULTERIORI CONTRATTI DI COMODATO	<p>Sono stati esaminati i contratti di comodato afferenti il Centro Commerciale la cui analisi è stata svolta dalla Società incaricata della <i>Due Diligence</i> legale (capitolo 1.4.5 dell'ultimo Report rassegnato dalla Società K&L Gates).</p> <p>In data 31 ottobre 2013, Aligrup ha sottoscritto un contratto notarile di cessione di rami d'azienda (Rep. 102.830 Racc. 30.667, registrato a Reggio Emilia in data 7 novembre 2013, al n. 12334 serie IT) per mezzo del quale è stato ceduto, <i>inter alia</i>, a Ipercoop Sicilia S.p.A. il ramo d'azienda afferente il punto vendita di prodotti alimentari e non alimentari del tipo ipermercato situato nel Centro Commerciale, ivi inclusa l'autorizzazione amministrativa unitaria n. 1 del 11 dicembre 2003. Mediante il "Contratto di Cessione" si è proceduto a trasferire ad Ipercoop la titolarità dell'intera Autorizzazione Commerciale, di fatto spogliando Aligrup S.p.A. di uno degli asset principali della società, nonché di un asset fondamentale per l'ordinaria gestione del Complesso Immobiliare, dal momento che la titolarità dell'Autorizzazione Commerciale era ed è presupposto della stipula di tutti i contratti di affitto di ramo d'azienda necessari all'operatività del Parco Commerciale.</p> <p>Attesa questa discrasia le parti, in data 17 maggio 2021, hanno sottoscritto un nuovo contratto di cessione d'azienda in modo da consentire la retrocessione dell'Autorizzazione Commerciale da Coop Alleanza 3.0 Società Cooperativa (di seguito "Coop", divenuta tale a seguito di fusione per incorporazione di Coop Sicilia S.p.A. del 19 dicembre 2017) alla Società Aligrup S.p.A. Con questo "Nuovo Contratto di Cessione" la Coop riconosceva l'unitarietà dell'Autorizzazione Commerciale e rinunciava al subingresso già effettuato, cedendo e trasferendo, al prezzo simbolico di Euro 1,00 (uno/00), alla curatela del fallimento Aligrup S.p.A. in liquidazione, <i>inter alia</i>, l'Autorizzazione Commerciale. In ogni caso, al fine di permettere a Coop di continuare ad esercitare la propria attività commerciale, nel Nuovo Contratto di Cessione Aligrup S.p.A. firmava un contratto di affitto di ramo d'azienda¹¹ per permettere a Coop il godimento dell'immobile ove viene esercitata l'attività di ipermercato nonché l'uso della stessa Autorizzazione Commerciale, come retrocessa ad Aligrup S.p.A.</p> <p>Dalla cessione del ramo di azienda avvenuta con il Nuovo Contratto di Cessione restavano esclusi i debiti aziendali, le imposte e tasse, i crediti di qualsiasi natura e i rapporti di lavoro che rimangono in capo al Ramo d'Azienda originariamente ceduto con il Contratto di Cessione datato 2013.</p> <p>Successivamente, la Coop ha conferito i rami d'azienda relativi alla gestione di 12 (dodici) punti vendita al dettaglio, comprensivi di dipendenti ed operanti nella Regione Sicilia alla società "Superisola S.r.l.", con sede in Modica (RG), Viale del Commercio snc, costituita in Italia, CF, P.IVA e numero del Registro Imprese 01776220889. Con atto relativo ai conferimenti di rami di azienda del Notaio Carlo Vico di Bologna del 15 dicembre 2021 sono stati ceduti, <i>inter alia</i>, anche i rami d'azienda relativi ai punti vendita di Catania Ipercoop le Ginestre e Catania Ipercoop le Zagare. La Coop, inoltre ha sottoscritto un accordo quadro con la società New</p>
CONTRATTI IPERCOOP (oggi Superisola S.r.l.)	

¹¹ Vedasi Allegato H1 Report della Società K&L Gates.

FDM S.p.A. con sede legale in Modica (RG) via della Tecnologia - Zona ASI s.n., P.IVA n. 01496790880 (“**New FDM**”), avente ad oggetto la prospettata compravendita delle quote di SuperIsola, nella quale sarebbe stato conferito, *inter alia*, il Ramo d’Azienda.

A seguito dell’accordo quadro, il **27 dicembre 2021** è stato sottoscritto, innanzi al Notaio Massimo Marota di Modica (Rep. 4222, Racc. 10772) un contratto di cessione quote della società SuperIsola tra Coop e Radenza Group S.r.l., con sede in Napoli, Via Francesco Giordani n. 42, P.IVA 08575701217 e numero di iscrizione al registro delle imprese della Camera di Commercio di Napoli, , numero REA NA-968788 (“**Radenza Group**”), con decorrenza dal 1 gennaio 2022.

Di conseguenza, il capitale di SuperIsola appartiene ad oggi interamente a Radenza Group S.r.l.

A oggi, il Ramo d’Azienda, originariamente in testa alla Coop, è condotto da SuperIsola, società interamente partecipata da Radenza Group, a sua volta affiliata a COOP ed autorizzata ad operare sotto l’insegna “COOP”.

14.2 Stato locativo

Lo “stato locativo” del Centro Commerciale è stato esaminato da parte della Società incaricata della *Due Diligence* commerciale (Reno S.r.l.) sia sotto l’aspetto delle unità vacanti “*vacancy*” sia sotto l’aspetto degli “*spazi non affittabili*”.

La Società incaricata del Report ha svolto la propria valutazione tenendo conto della separazione del lotto al primo piano della piastra con ancora alimentare e che per (ri)commercializzare tale spazio saranno necessari interventi di riconfigurazione che, al momento, la proprietà non ha autorizzato (fatta salva la chiusura della forometria a seguito della rimozione dei due tapis roulant che internamente collegavano il piano terra con il primo piano)

	RETAIL	NON RETAIL (Business)
STATO LOCATIVO VACANCY	<p>Alla data del “cut off” le unità “RETAIL” locate sono 52 ed occupano 19.057 mq di superficie pari all’75% della GLA complessiva, <u>considerando come occupata la location Ristorazione per la quale è stato sottoscritto il contratto con Rosso Pomodoro</u>;</p> <p>Alla data del “cut off”, le unità “RETAIL” vacanti sono 2 e le superfici non utilizzate sono 175 mq pari all’1% della GLA complessiva, <u>considerando come occupata la location Ristorazione per la quale è stato sottoscritto il contratto con Rosso Pomodoro</u>. Entrambe le situazioni vacanti sono in corso in realtà in negoziazione ma non sono ancora chiari i tempi di raggiungimento degli accordi con gli operatori in negoziazione.</p> <p>Nella valutazione per entrambe le situazioni si assume una messa a profitto entro 12 mesi a canoni di mercato;</p>	<p>Alla data del “cut off” le unità “BUSINESS” locate sono 76 ed occupano 14.331 mq di superficie pari all’88% della GLA complessiva.</p> <p>Alla data del “cut off”, le unità “BUSINESS” vacanti sono 8 e la superficie non utilizzata è di 1.048 mq (dei quali 178 sono i mq di deposito e 870 sono i mq di ufficio), pari al 6% dei mq di GLA Business, quasi esclusivamente associati agli spazi ex lpercoop.</p> <p>Ai fini della valutazione si ipotizza l’occupazione entro 12 mesi dall’uscita dell’operatore precedente, ad un canone di mercato di:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 96,00 €/mq per le unità ad uso UFFICIO; • 40,00 €/mq per le unità ad uso DEPOSITO.

	Indice di Vacancy: 3% - qualificabile come fisiologico.	
STATO LOCATIVO SPAZI NON AFFITTABILI	<p>L'unica superficie RETAIL di 6.320 mq (pari al 25% della GLA) non affittabile è quella derivata dal taglio della piastra con ancora alimentare, che ha generato una "grande superficie" non alimentare posta al piano primo.</p> <p>Ai fini della valutazione la Società Reno S.r.l. non ha considerato i previsti ricavi da locazione nel periodo di piano così come non saranno introdotte assunzioni per quanto attiene gli investimenti richiesti per gli interventi di cui sopra. La messa a reddito di tali spazi resta dunque un potenziale vantaggio incrementale per l'acquirente dell'Asset.</p>	<p>Nella zona Business vi sono 958 mq non affittabili perché in uso ad Aligrup S.p.A. (per 911 mq) o di servizio all'operatività del complesso (per 47 mq - quadri elettrici).</p>
RINNOVI e NUOVI CONTRATTI	<p>Sulla base del Piano di Commercializzazione e in merito agli accordi in corso di formalizzazione, rinnovi e nuovi contratti nell'area RETAIL interessano 16 unità operative per un totale di 7.241 mq e un Canone Minimo Garantito a regime di circa 1 milione di Euro. Canone medio 390 €/mq, esclusa la piastra alimentare.</p>	<p>Sulla base del Piano di Commercializzazione che è stato fornito alla Società Reno S.r.l. i rinnovi e nuovi contratti nell'area BUSINESS interessano 23 unità operative per un totale di 908 mq e un Canone da Contratto di circa 107.000 Euro. Canone medio 117 €/mq.</p>

14.3 Fattispecie contrattuali e durata

CONTRATTI ATTIVI	128
TIPOLOGIA CONTRATTUALE	<p>Locazione: 64% della GLA affittata</p> <p>Affitto di Ramo d'azienda: prevale nel Parco Commerciale, come di consueto nelle strutture commerciali, dove l'uso del contratto di locazione si limita alle unità alimentari, della ristorazione e dei servizi</p> <p>Comodato d'uso: poco presente – solo 3 contratti</p>
DURATA CONTRATTUALE	<p>Locazione: 6+6 anni</p> <p>Affitto di ramo d'azienda: varia a seconda dell'unità: in 19 casi su 39 la durata contrattuale è fissata in 5 anni. Seguono 7 e 5+2 e con 6 e 5 casi rispettivamente.</p> <p>Ai fini della valutazione, la Società incaricata della valorizzazione del Centro Commerciale ha assunto a riferimento le date di scadenza inserite nel Piano di Commercializzazione e nei contratti in data room.</p>
INDICIZZAZIONE ISTAT	<p>Locazione: 75% (81 casi su 86)</p> <p>Affitto di ramo d'azienda: 100% (37 casi su 39)</p>
SCADENZARIO CONTRATTI	<p>Secondo quanto riporta Reno S.r.l. nella <i>Due Diligence</i> commerciale il 18% del Monte Affitti (misurato in Canone Minimo Garantito a regime) è in scadenza nel 2022.</p> <p>Una seconda fase significativa di scadenza è prevista per il 2024 e il 2026.</p>

	<p>La Società Reno S.r.l. ritiene il rischio derivante dal piano delle scadenze piuttosto ridotto:</p> <ul style="list-style-type: none"> • la scadenza dei 5 anni negli Affitti di Ramo d’Azienda è la principale ragione del flusso delle scadenze • le scadenze 2022 sono prevalentemente in capo ad un unico operatore che gestisce 5 negozi (Sinvest Srl) • tra 2020 e 2021 sono state ricommercializzate 16 unità retail e 23 business per un valore contrattuale a regime di oltre € 1,1M
RECESSO ANTICIPATO	<p>Sono 13 i contratti che prevedono clausole di Recesso Anticipato. Anche in questo caso, la Società Reno S.r.l., non ravvisa elementi di rischio.</p>
AFFITTI SCALETTATI	<p>I contratti che prevedono condizioni a scaletta che abbiano un impatto sul Monte Affitti per l’anno in corso ed i prossimi sono 11. Tali agevolazioni si traducono anche nella non applicazione dell’indicizzazione ISTAT.</p> <p>La maggior parte dei casi andrà a regime entro il 2022.</p> <p>Le condizioni agevolate interessano generalmente i primi 2/3 anni.</p> <p>Si tratta di una condizione prevalente rilevata nei contratti nuovi o rinnovati negoziati negli ultimi 3 anni</p>
CONDIZIONI SPECIALI	<p>I contratti analizzati dalla Reno S.r.l. risultano in linea con gli standard di settore. La medesima Società non rileva l’applicazione di alcuna Condizione Speciale.</p>

14.4 Canone minimo garantito

CANONE MINIMO GARANTITO A REGIME	RETAIL	NON RETAIL (Business)
Valore assoluto € 3.485.977	Valore assoluto € 3.031.247	Valore assoluto € 436.920
Valore medio 104 €/mq	Media al mq: 159 €/mq. Base: 52 unità occupate su un totale di 55 disponibili e comprensivo di condizioni agevolate	Media al mq: 30 €/mq. Base: 76 unità occupate su un totale di 96 <ul style="list-style-type: none"> • UFFICI 99 €/mq • DEPOSITI 55 €/mq • BIO PARCO affittato ad una cifra simbolica di 1,8 €/mq

14.5 Conguaglio variabile e ricavi di Galleria

AFFITTI VARIABILI	<p>Secondo le informazioni riportate nella <i>Due Diligence</i> commerciale negli ultimi anni di normale attività pre-covid il conguaglio per l’applicazione dell’affitto variabile è stato applicato ad una platea di una decina di operatori.</p> <p>Il 2020 non è stato preso in considerazione dalla Reno S.r.l. in ragione della sua eccezionalità legata al covid19.</p> <p>Tra il 2015 e il 2019 l’applicazione del Variabile secondo quanto riferisce la Società Reno S.r.l. ha generato un saldo medio del 2,32% del Canone Minimo Garantito per l’anno di riferimento.</p> <p>Ai fini della valutazione, la Società incaricata di rassegnare la valutazione del Centro Commerciale ha assunto un apporto stabile del 2% della clausola del variabile.</p>
--------------------------	---

LOCAZIONI TEMPORANEE e AFFITTO SPAZI PUBBLICITARI	<p>Secondo quanto riportato nel Report di valorizzazione delle strutture del Centro Commerciale il ricavo medio è stato di € 230.000 (IVA esclusa) negli anni precedenti la pandemia, con un picco nel 2019, quando ha rappresentato il 4,9% del monte affitti minimo garantito.</p> <p>Nel 2020 tali ricavi si sono ridotti per cause di forza maggiore, legati alla pandemia da covid19.</p> <p>Per il 2021 La Società Reno S.r.l. stima un ritorno ai valori pre-pandemia. Tale voce di ricavo è gestita dal Consorzio di Gestione del Centro e portata in riduzione del monte spese condominiali prima della ripartizione tra i condomini e parzialmente imputata a "Ricavi in Galleria".</p>
RICAVI DI GALLERIA	<p>Sulla base delle informazioni fornite dal Report di valorizzazione del Parco Commerciale (Reno S.r.l.) si rileva che i ricavi di Galleria per il 2021 sono stimati in € 160.000 (netto IVA).</p> <p>Ai fini della valutazione, la Società Reno s.r.l. ha assunto un apporto stabile del 4,5% imputabile a ricavi di galleria.</p>
FABBRICATI	
CONTRATTI ATTIVI	1
CONTRATTI DI LOCAZIONE	<p>L'unico fabbricato che risulta locato con "contratto di locazione" esterno al Centro Commerciale riguarda l'attività svolta all'interno del locale censito al Foglio 4 mappale 1234 sub 1, concesso in locazione alla Società "Cometa G e G. S.r.l." con sede in San Giovanni La Punta via Piave n. 31, C.F. e P.IVA 04476150877, giusta contratto di locazione del 28 ottobre 2009, registrato a Catania il 24/11/2009 al n. 2735 serie 3° (vedasi Allegato C). Il contratto di locazione prevedeva una durata di sei anni + sei anni per cui è scaduto il 23/11/2021. Con atto integrativo del 05/11/2014 registrato a Catania il 28/01/2015 è stato rimodulato solamente il canone di locazione. Contratto che è stato prorogato per ulteriori sei anni, per cui il termine di cessazione è stato posticipato al 27 ottobre 2027.</p>
TERRENI	
CONTRATTI ATTIVI	1
CONTRATTI DI LOCAZIONE	<p>Contratto di locazione temporanea per una durata di sei mesi alla Società "Arte in Legno" di Enrico Terrana, con sede in Aci Bonaccorsi alla via Battiati n. 75, per la promozione di case mobili e tettoie in legno, sottoscritto in data 03 gennaio 2022, con validità dal 01 gennaio 2022 al 30 giugno 2022.</p> <p>Essendo scaduto il contratto di concessione di area il Consorzio "Parco Commerciale Le Zagare" e la Società "Arte in Legno" di Enrico Terrana, in data 30 giugno 2022, hanno sottoscritto un nuovo contratto di concessione per la medesima superficie, il medesimo importo e le stesse condizioni/clausole contrattuali di quello firmata il 03 gennaio 2022, con scadenza al 31 dicembre 2022.</p>
<p>Si rappresenta che nel mese di Luglio 2022 si è concluso il rilascio della parte della Società Bioparco Catania Società Agricola S.r.l. del fondo rustico (10.000 mq) concessole in locazione.</p>	

15.MONTE AFFITTI 2022 PARCO COMMERCIALE LE ZAGARE

Dalla documentazione fornita dal Consorzio tramite la “wave service s.r.l.” che gestisce la locativa degli uffici e dei negozi, che ricadono nel perimetro immobiliare del Parco Commerciale su incarico della Aligrup S.p.A. si riporta il quadro sinottico del monte affitti anno 2022 alla data del “cut-off”.

N. NEGOZIO	GLA mq	RAGIONE SOCIALE	INSEGNA	TIPO DI CONTRATTO	SCADENZA CONTRATTO	% V. A.	C.M.G. CONTRATTUALE 2022
PT	5.780,00	Superisola Srl	IPERCOOP	Locazione	16/05/2027		€ 410.000,00
P1	6.320,00						
PT - 02+17	1.151,40	OVS S.p.a.	OVS INDUSTRY	Affitto di azienda	21/05/2027	7,0%	€ 180.000,00
PT - 04	121,45	Siben S.r.l.	ADRIANO CALZATURE	Affitto di azienda	02/12/2024	7,0%	€ 49.800,00
PT - 05	200,00	Sercom S.r.l.	CART AND TAB	Locazione	04/11/2024 - 2030		€ 28.421,30
PT - 06	80,00	G & G. di Anastasio Giuseppe e Giacomo S.r.l.	ZUCCHI	Affitto di azienda	28/02/2025	7,0%	€ 30.000,00
PT - 06 bis	67,00	Kiko Spa	KIKO	Affitto di azienda	18/10/2025	7,0%	€ 20.000,00
PT - 07	148,53	Propage S.r.l.	NUNA LIE	Affitto di azienda	15/12/2028	9,0%	€ 35.000,00
PT - 08+08bis	141,00	GrandVision Italy S.r.l.	OPTISSIMO	Locazione	31/12/2020 - 2026	7,0%	€ 61.700,00
PT - 09	30,00	MA.RI. S.a.s. di Gravina Riccardo & C.	ECCO Gegè	Locazione	31/05/2018 - 2024		€ 10.634,25
PT - 11a	40,00	Poppy concept store di Ivan Torre	POPPY CONCEPT	Locazione	20/10/2026 - 2032		€ 9.200,00
PT - 11b	21,00	Windtre S.p.a	3	Affitto di azienda	14/11/2025	3,0%	€ 20.000,00
PT - 12+ PT 03	70,00	Stroili Oro S.p.a.	STROIILI ORO	Affitto di azienda	29/09/2025	7,0%	€ 70.000,00
PT - 13	131,52	Emmeti Bellezza S.r.l.s.	COMPAGNIA DELLA BELLEZZA	Locazione	31/05/2018 - 2024		€ 46.655,53
PT - 14	48,00	Colorlab di Platino Deborah & C. s.a.s.	IL FOTGRAMMA	Locazione	06/10/2020 - 2026	7,0%	€ 14.880,00
PT - 15	60,00	P.S. S.r.l.	BLU OCEAN	Locazione	31/07/2021 - 2027		€ 12.036,02
PT - 16a	127,00	Kuvera S.p.A.	CARPISA	Affitto di azienda	16/05/2024	7,0%	€ 41.000,00
PT - 16b	44,02	La Rosa Giacoma	BOTTEGA VERDE	Affitto di azienda	20/10/2026		€ 15.000,00
PT - 18	57,86	Emmepi S.r.l.	TEMPODORO	Affitto di azienda	30/09/2022	7,0%	€ 29.400,00

PT - 19	21,00	I Narcisi Srls	MANIMANIA	Locazione	23/09/2018 - 2024	7,0%	€ 8.102,34
PT - 20	40,00	Acquamarina S.r.l.	CHICCO D'ORO	Locazione	30/03/2022		€ 6.931,76
Blocco Esterno	110,00	Cometa G. e G. S.r.l.	PARTY CITY	Locazione	27/10/2015 - 2021 -2033	7,0%	€ 8.400,00
Blocco Esterno 02	65,00	Peri Peri Viaggi di Luca Maino	PERI PERI	Locazione	30/09/2022 - 2028		€ 10.200,00
P1 - 05 - 23 bis	252,68	Douglas Italia S.p.a.	DOUGLAS	Affitto di azienda	08/10/2027	7,0%	€ 89.000,00
P1 - 21	44,29	Naturalia di Dott.ssa Campione Erika	NATURALIA	Affitto di azienda	30/09/2025	7,0%	€ 20.000,00
P1 - 21 bis	41,33	ELIPA S.r.l. Unipersonale	LE FATE	Affitto di azienda	18/12/2024	7,0%	€ 20.000,00
P1 - 22	105,01	Paradisi s.r.l. Unipersonale	CALZEDONIA	Affitto di azienda	17/11/2024	7,0%	€ 43.500,00
P1 - 23	83,39	Davisal S.r.l.	NAU!	Affitto di azienda	04/06/2022	8,0%	€ 18.289,13
P1 - 24	351,54	Sinvest S.r.l.	TEZENIS / CELI'O	Affitto di azienda	09/07/2020 - 2022	5,0%	€ 63.530,56
P1 - 25	137,68	Calzedonia S.p.a.	INTIMISSIMI	Affitto di azienda	19/02/2024	6,5%	€ 55.000,00
P1 - 26	129,50						
P1 - 27	101,84	Linker S.r.l.	BANCOFARMACI A	Affitto di azienda	30/06/2022	4,0%	€ 27.459,81
P1 - 28	73,86	Sinvest S.r.l.	KASANOVA	Affitto di azienda	04/12/2020 - 2022	4,0%	€ 14.000,00
P1 - 29/30/31	401,05	Sinvest S.r.l.	BLOCCO 31 - SORBINO	Affitto di azienda	09/07/2020 - 2022	5,0%	€ 60.398,38
P1 - 33	325,00	Sinvest S.r.l.	TALLY WEJL	Affitto di azienda	09/07/2020 - 2022	5,0%	€ 58.734,23
P1 - 34	478,00	Sinvest S.r.l.	TIGER	Affitto di azienda	09/07/2020 - 2022	5,0%	€ 76.786,23
AREA BAR + R01	406,00		ROSSO POMODORO				€ 40.000,00
GS01	4.022,00	Bruno S.p.a.	EURONICS	Affitto di azienda	18/07/2015-2024-2030	1,5%	€ 402.645,34
MS01+ MS04	775,00	Gifrab S.r.l.	THE B	Affitto di azienda	28/09/2024	600,0%	€ 152.000,00
MS02	191,00	New Ben S.r.l.s.	BENETTON	Affitto di azienda	30/09/2025	7,0%	€ 57.300,00
MS06+MS07	1.102,00	Pittarosso	PITTAROSSO	Affitto di azienda	22/04/2021 - 2026	7,0%	€ 200.000,00
N01a	63,00	D.P.L. Group Srl Unipersonale	DOMUS BET	Locazione	19/12/2026 - 2032		€ 6.300,00
N01b	58,00	THC Italia S.r.l.	LACASADELACAR CACAS	Affitto di azienda	05/12/2028	7,0%	€ 32.000,00
N02	90,00	Leolori' S.r.l.s.	ZERO +	Affitto di azienda	04/06/2022	7,0%	€ 27.000,00
N03	125,00	Kairos S.r.l.	MONDADORI	Affitto di azienda		7,0%	€ 33.099,00

N04	72,50	New Ben S.r.l.s.	012 BENETTON	Affitto di azienda	30/09/2025	7,0%	€ 25.012,50
N05	59,00	Harth di Tiziana Impegnoso	EQUIVALENZA	Affitto di azienda	30/06/2026	7,0%	€ 20.000,00
N06	138,00	Gifrab S.r.l.	BUCALO	Affitto di azienda	04/03/2026	7,0%	€ 42.780,00
N07+N10+N11+MS03 N08	468,50 45,00	MN Fashion Group S.r.l.	ZUIKI	Affitto di azienda	08/11/2022	7,0%	€ 120.000,00
N09	122,00	Gigliuto Gioconda	OKAIDI	Affitto di azienda	17/09/2026	7,0%	€ 50.000,00
N12	160,00	ZZ Store S.r.l.	LAPISLAZZULI	Affitto di azienda	31/01/2023	7,0%	€ 52.160,00
N13+14	100,00	ELIPA S.r.l. Unipersonale	PETALI	Affitto di azienda	21/10/2026	5,0%	€ 35.000,00
N16	139,00	Esteticamed di Angela Scimone & C.S.a.s.	PROFUMIASPA	Affitto di azienda	21/10/2026	5,0%	€ 25.000,00
Bancomat	16,00	Intesa San Paolo S.p.a.	BANCOMAT	Contratto di comodato			
TOTALE NEGOZI	25551,95						€ 2.984.356,38
U 1.1	35,00	Jeko S.r.l.		Locazione	31/07/2026 - 2032		€ 4.550,00
U 1.2	19,00	Nicotra Giovanni Luca		Locazione	18/02/2026 - 2032		€ 2.470,00
U 1.2	19,00	Bertino Luca		Locazione	18/02/2026 - 2032		€ 2.470,00
U 1.10	66,00	GRL Full Service Srl		Locazione	31/12/2022 - 2028		€ 3.339,72
U 1.12	76,00	Consorzio Parco Commerciale le Zagare		Locazione	14/12/2020 - 2026		€ 3.593,43
U 1.13	18,00	Emanuele Giuffrida		Locazione	31/03/2022 - 2028		€ 1.453,23
U 1.14	20,00	Global Parquet S.r.l.		Locazione	31/03/2022 - 2028		€ 1.614,71
U 1.3	27,00	So.Ge.B. S.r.l.		Locazione	30/11/2021 - 2027		€ 3.048,93
U 1.4+1.5	42,00	Midiagroup S.r.l.		Locazione	31/12/2023 - 2032		€ 5.040,00
U 1.6	19,00	BE Power srl		Locazione	30/09/2026 - 2032		€ 2.470,00
U 1.7	17,00	On Impresa Service Srls		Locazione	30/09/2026 - 2032		€ 2.210,00
U 1.8	20,00	CMS Labs S.r.l.s.		Locazione	31/08/2026 - 2032		€ 2.500,00
U 1.9	16,00	Wave S.r.l.		Locazione	31/01/2025 - 2031		€ 1.500,00
U2.1+2.2	42,00	Aligrup		Contratto di comodato			

U 3.1 + 3.2	203,00					
U 3.3	48,00	Colors S.r.l.s.s.	Locazione	14/02/2022 - 2028		€ 3.068,07
U 3.6a	21,25	Zagare Lab Srl	Locazione	14/10/2026 - 2032		€ 2.550,00
U1- C	50,00	Ditta individuale Motta Damiano	Locazione	10/01/2016 - 2022		€ 4.865,73
U3.5 + U 3.6b	84,20	BM Software Srl	Locazione	04/02/2016 - 2022		€ 9.048,06
U 3.6	63,00	Tandem ADV di Aurelio Ragusa	Locazione	31/12/2025 - 2031		€ 6.600,00
U 3.7a	79,00	Management Advisor S.r.l.	Locazione	14/11/2024- 2030		€ 9.300,00
U 3.7b	44,00	Start-hub Solutions S.r.l.	Locazione	19/11/2024- 2030		€ 5.000,00
U 3.7	45,00	EX CENTRO ANALISI NON LOCATO				
U 4.4	19,00	Hangar 20 srls	Locazione	30/06/2026 - 2032		€ 2.484,82
U 4.5	17,00	Sifood S.r.l.	Locazione	31/01/2023 - 2029		€ 2.590,37
U 4.6	9,00	QUADRI ELETTRICI				
U 4.7+4.8	44,00	Sercur Team Srl	Locazione	31/12/2022 - 2028		€ 5.060,18
U 4.9	18,00	QUADRI ELETTRICI				
U 4-5	150,00	Rocchetta S.r.l.	Locazione	30/09/2026 - 2032		€ 15.000,00
U5.4	36,00	Aligrup				
U 5.5	10,00	QUADRI ELETTRICI				
U 5.6	46,00	Found Medical Srl	Locazione	31/01/2028 - 2034		€ 5.520,00
U 5.7	22,00	M2D Technologies S.r.l.	Locazione	31/01/2028 - 2034		€ 2.640,00
U 5.9	24,00	Start-hub Solutions S.r.l.	Locazione	31/10/2026 - 2032		€ 2.600,00
U 5.10	27,00	Maugeri Graziana	Locazione	31/08/2025 - 2031		€ 3.000,00
U 5.11 + 5.12	49,00	Consorzio A&G S.r.l.	Locazione	31/12/2026 - 2032		€ 5.390,00
U2	398,00	Centro Medico Le Zagare S.r.l.	Locazione	31/08/2022 - 2028		€ 30.163,65
U4	885,00	Maxim Integrated	Locazione	23/03/2016 - 2022		€ 76.494,77

		Products UK Limited			
U6	190,00	Schindler S.p.a.	Locazione	31/01/2018 - 2024	€ 21.774,37
U6.1+6.2+6.2.1	197,00	Aligrup			
U 7.1+U 7.2 + 7.4	96,00	Vitale Silvio	Locazione	31/12/2027-2033	€ 12.480,00
U 7.3a	61,00	Fedal Consulting S.r.l.	Locazione	14/06/2023	€ 6.000,00
U 7.3	469,00	Aligrup			
U8.2	20,00	Aligrup			
U 8.4+U 8.8	54,00	Aligrup			
U8.5	44,00	Aligrup			
U 8.6+U 8.7	56,00	Aligrup			
U 8.9+8.10	35,00	Aligrup			
U 8.11	21,00	Cedal S.r.l.	Locazione	31/12/2024 - 2030	€ 1.688,82
U9	522,00	EX COOP NON LOCATO			
U 9.1+9.2	13,50	Vincenzo Fasà	Locazione	31/01/2025 - 2031	€ 1.282,50
U 9.1+9.2	13,50	Bonina S.r.l. semplificata di Bonina Giuseppe	Locazione	31/01/2025 - 2031	€ 1.282,50
U 9.3+9.5/9.10+10.3/10.4	200,00	Seven MHF Italia S.r.l.	Locazione	31/10/2024 - 2030	€ 24.018,00
U 9.4	34,00	Sanfilippo Salvatore	Locazione	07/10/2024 - 2030	€ 4.420,00
U 9.11	19,00	M2D Technologies S.r.l.	Locazione	09/11/2027 - 2033	€ 2.470,00
U 9.12	19,00	Willturn S.r.l.	Locazione	31/12/2028 - 2034	€ 2.280,00
U 9.13	18,00	Coopservice F.M. Società cooperativa	Locazione	06/01/2026 - 2032	€ 2.160,00
U10.1	41,00	Whirlpool Italia S.r.l.	Locazione	30/11/2022	€ 5.300,00
U 10.2	16,00	Cozzetto Carmelo	Locazione	31/01/2025 - 2031	€ 2.080,00
U 10.5+10.6	58,00	Cod S.r.l.	Locazione	31/01/2026-2032	€ 6.900,00
U 10.7	20,00	Cod S.r.l.	Locazione	14/09/2026-2032	€ 2.400,00
U 10.5a	10,00	Acadevmy srl	Locazione		€ 650,00
U10.10	10,00	QUADRI ELETTRICI			
U11.1+ 11.2 + U11.3	126,00	Acadevmy srl	Locazione	28/02/2027 - 2033	€ 11.200,00

U 11.4	15,00	Sicur Service Sicilia S.r.l.		Comodato gratuito	31/12/2020	
U 11.5	18,00	Foti Andrea Massimiliano		Locazione	05/03/2025 - 2031	€ 2.160,00
U 11.6+11.7	73,00	Siquis S.r.l.s.		Locazione	30/11/2025 - 2031	€ 9.000,00
U 11.8	19,00	Copercini Maurizio		Locazione	04/03/2025 - 2031	€ 2.470,00
U 11.9	18,00	G.S.A. S.r.l.		Locazione	06/01/2026-2032	€ 2.340,00
U 12.1+12.6+12.7+U4.2+4.3	143,00	Infotrade S.r.l.		Locazione	31/07/2025 - 2031	€ 16.000,00
U 12.2+12.3	51,00	CB Solution S.r.l.		Locazione	31/12/2024 - 2030	€ 6.100,00
U 12.4	40,00	Neos S.p.a.		Locazione	14/06/2025 - 2031	€ 5.200,00
U 12.5	20,00	Extend S.r.l.		Locazione	28/02/2025 - 2031	€ 2.300,00
TOTALE UFFICI	4973,45					€ 381.591,86
Esterno	10000,00	Bioparco Catania Società Agricola Srl		Locazione	31/12/2032	€ 18.000,00
Box 1	7,00	Esteticamed di Angela Scimone & C.S.a.s.	PROFUMIASPA	Locazione	31/12/2027	€ 1.206,30
Box 2	7,50	Linker S.r.l.		Locazione	30/09/2017 - 2023	€ 1.256,65
C01	14,00	Kiko Spa	KIKO	Locazione	18/10/2025	€ 1.017,32
C02	14,00					
D - a	48,89	ELIPA S.r.l. Unipersonale	PETALI	Locazione	01/04/2018 - 2024	€ 1.367,11
D - b/e	65,00					
D - c (laboratorio)	115,00	Acquamarina S.r.l.		Locazione	31/12/2022 - 2028	€ 1.551,80
D - d	81,00					
D - f	18,00					
D1	29,00	Gifrab S.r.l.	THE B	Locazione	28/09/2022 - 2028	€ 2.952,43
D2	26,00	New Ben S.r.l.s.	BENETTON	Locazione	30/06/2026 - 2032	€ 2.934,93
D3	26,00	Siben S.r.l.	ADRIANO CALZATURE	Locazione	02/02/2024	€ 2.861,84
D4	12,00	G. & G. di Anastasio Giuseppe e Giacomo S.r.l.	ZUCCHI	Locazione	11/04/2018 - 2024	€ 1.615,67
D5	12,00	Melcam S.r.l.	CARPISA	Locazione	16/05/2024	€ 1.512,00
D6	14,00	ZZ Store S.r.l.	LAPISLAZZULI	Locazione	31/01/2023	
D7	21,00	Bruno S.p.a.	EURONICS	Locazione	20/09/2024 - 2030 - 2036	€ 1.400,00

D8	139,00	MN Fashion Group S.r.l.	ZUIKI	Locazione	08/11/2022	€ 6.072,21
		MN Fashion Group S.r.l.	ZUIKI	Locazione		€ 1.000,00
		Ck Hutichinson Network Italia Spa		Locazione	31/07/2029-2038	€ 6.500,00
		Infrastruttur e Wireless Italiane S.p.a.		Locazione	08/11/2027 - 2036	€ 4.000,00
TOTALE DEPOSITI e TERRENO	10623,39					€ 55.248,26
TOTALE	41148,79			TOTALE MONTE AFFITTI		€ 3.421.196,50

16. SPESE DI GESTIONE E ALTRI COSTI A CARICO DELLA PROPRIETA'

GESTIONE	<p>La gestione dell'immobile è affidata a WAVE Servizi S.r.l. che ha un ufficio all'interno della proprietà.</p>																																			
SPESE DI GESTIONE	<p>Tutte le voci di spesa standard, come quelle sostenute per la gestione della galleria commerciale, insieme ai costi di gestione, sono oggetto di addebito ai condomini pro-quota.</p> <p>Una quota dei ricavi da locazioni temporanee viene portata a detrazione degli oneri di gestione a beneficio dei condomini.</p> <p>Secondo quanto riportato nella <i>Due Diligence</i> commerciale il potenziale acquirente potrebbe decidere di imputare a Ricavi di Galleria la totalità dei ricavi da Locazioni Temporanee.</p>																																			
MASSIMALI SU SPESE CONDOMINIALI	<p>Secondo quanto riportato nel Report di valorizzazione delle strutture le spese condominiali sono riferite all'area "Retail".</p> <p>L'area "Business" prevede contratti in cui le spese sono incluse nel canone.</p> <p># 6 inquilini presentano opzioni contrattuali che pongono un limite al valore delle spese di servizio. I limiti identificati sono nella maggior parte dei casi superiori al valore consuntivato e ripartito.</p> <p>Per quanto riportato nel Report di valorizzazione del Centro Commerciale il costo del servizio standard/mq per il 2020 è di 66 €/mq per le piccole superfici, di 58 €/mq per le medie superfici e di 33 €/mq per le grandi superfici.</p> <p>Ai fini della Valutazione, la Società incaricata della valorizzazione (Reno S.r.l.) ha assunto un valore medio 66 €/mq a copertura delle spese condominiali delle unità sfitte.</p>																																			
	<table border="1"> <caption>RIPARTIZIONE COPERTURA SPESE COMUNI</caption> <thead> <tr> <th>Spazio</th> <th>Uffici</th> <th>Grandi Superfici</th> <th>Medie Superfici</th> <th>Negozi</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>2%</td> <td>42%</td> <td>32%</td> <td>24%</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>2%</td> <td>42%</td> <td>33%</td> <td>23%</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>2%</td> <td>42%</td> <td>35%</td> <td>21%</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>2%</td> <td>42%</td> <td>36%</td> <td>20%</td> </tr> <tr> <td>5</td> <td>2%</td> <td>42%</td> <td>36%</td> <td>20%</td> </tr> <tr> <td>6</td> <td>2%</td> <td>40%</td> <td>37%</td> <td>20%</td> </tr> </tbody> </table>	Spazio	Uffici	Grandi Superfici	Medie Superfici	Negozi	1	2%	42%	32%	24%	2	2%	42%	33%	23%	3	2%	42%	35%	21%	4	2%	42%	36%	20%	5	2%	42%	36%	20%	6	2%	40%	37%	20%
Spazio	Uffici	Grandi Superfici	Medie Superfici	Negozi																																
1	2%	42%	32%	24%																																
2	2%	42%	33%	23%																																
3	2%	42%	35%	21%																																
4	2%	42%	36%	20%																																
5	2%	42%	36%	20%																																
6	2%	40%	37%	20%																																
COSTI NON RECUPERABILI	<p>La <i>Due Diligence</i> commerciale rappresenta che le voci di spesa straordinaria, come i costi di ristrutturazione, non sono recuperabili.</p> <p>Ai fini della valutazione, sulla base delle informazioni che le sono state fornite, la Reno S.r.l. riporta i seguenti costi non recuperabili:</p> <p><u>Costi della proprietà:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • IMU sugli immobili: € 527.000,00 /anno ripartite in base alla GLA mq: Retail Park (80%) & Altro (20% - Terreni Bio Park esclusi); • Commissione di gestione della proprietà: 1,5%; • Fondo Manutenzione Straordinaria: 4% dovuto alla costante necessità di ottemperare a obblighi normativi tecnici su un edificio datato previste per l'intera Proprietà e ripartite in base alla GLA mq: Retail Park (80%) & Altro (20% - Terreni Bio Park esclusi); • Spese condominiali non recuperabili dagli spazi sfitte: stimate in 66 €/mq annui nell'area commerciale; • Altri costi: manutenzione ordinaria e spese di gestione 130.000,00 euro. <p><u>Pratiche di mercato</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Imposta di registro locazione: 0,6% del MGR annuo lordo; • Accantonamento Svalutazione Crediti: 1,5% del canone minimo garantito 																																			

effettivo annuo lordo;

- **Commissione di Commercializzazione: 1,0%** del canone minimo garantito annuo lordo;
- **Perdita di locazione (vuoti):** 12 mesi di canone, tenendo conto di eventuali periodi di canone ridotto;
- **Fondo vacancy a lungo termine: 0,5%** del canone minimo garantito lordo.

SPESE IN CONTO CAPITALE

Secondo quanto indicato dalla Reno S.r.l. nel Report di valorizzazione non si prevedono spese in conto capitale nei prossimi cinque anni.

17. RISULTATI COMMERCIALI DEL CENTRO COMMERCIALE LE ZAGARE

I dati a disposizione sono aggiornati al 31 dicembre 2021 e vengono estrapolati dal Report di valorizzazione (*Due Diligence* commerciale) rassegnato dalla Società Reno S.r.l.

Nel 2019 Il Parco Commerciale registrava un flusso di 3,93 milioni di visitatori sperimentando un CAGR del -1,6% nel periodo 2016-2019.

La pandemia COVID e le conseguenti restrizioni per il contenimento dei contagi hanno causato obblighi di chiusura che hanno prodotto un calo complessivo dei flussi del 29%.

Nel 2021 il centro recupera un 7% ingressi nonostante le restrizioni “dell’Italia a colori” nella prima parte dell’anno e l’acuirsi del fenomeno pandemico nel periodo natalizio.

La stagionalità del centro in condizioni di normalità vede flussi stabili con un unico picco nel periodo natalizio che nel 2021 non si è realizzato.

VISITATORI



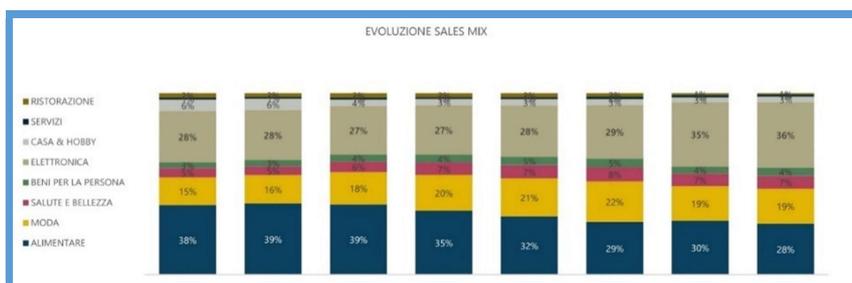
I dati a disposizione sono aggiornati al 31 dicembre 2021 secondo la Società Reno S.r.l. non sono esaustivi in quanto non tutti gli operatori hanno l’obbligo della comunicazione e quindi manca la completezza della serie storica, tuttavia, il dato riportato rende un’approssimazione per difetto del dato reale.

Il fatturato complessivo riportato nella *Due Diligence* commerciale nel 2019 è pari a **66,97M** di euro.

Il centro si poggia su 3 pilastri: elettronica (36% del fatturato), alimentare (28%) e moda (19%).

Storicamente il centro è debole sui settori della ristorazione e dell’entertainment.

FATTURATI e MIX DELLE VENDITE



TREND VENDITE, VISITATORI e SPESA MEDIA

I dati a disposizione sono **aggiornati al 31 dicembre 2021** ma non sono esaustivi in quanto, come riferito dalla Società Reno S.r.l., non tutti gli operatori hanno l’obbligo della comunicazione e quindi manca la completezza della serie storica, tuttavia, il dato riportato rende un’approssimazione per difetto del dato reale.

Come per i *fatturati e mix delle vendite*, i dati aggiornati al 31 dicembre 2021 non sono esaustivi secondo Reno S.r.l. in quanto non tutti gli operatori hanno l’obbligo della comunicazione e quindi manca la completezza della serie storica, tuttavia, il dato

riportato rende un'approssimazione per difetto del dato reale.

Il Parco Commerciale ha un'utenza consolidata e fedele.

Negli ultimi anni ha subito un calo dei passaggi che è trend tipico della categoria centri commerciali, effetto dello sviluppo di discount e online.

Calano poi i visitatori causa COVID, ma il giro d'affari tiene con un incremento del traffico di destinazione e della spesa media. A fronte di un recupero di ingressi del 7% rispetto al 2020, il centro ha ancora il 25% di ingressi in meno rispetto al 2019, ciò non di meno il fatturato è del 16% superiore al 2020 e del 2% rispetto al 2019.

Anno	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Vendite	69,26	68,45	66,73	65,71	57,98	66,97
Passaggi	4,12	4,07	3,95	3,93	2,78	2,97
Spesa media	16,83	16,81	16,89	16,74	20,86	23,51

Anno	2017 /16	2018 /17	2019 /18	2020 /19	2021 /19
Vendite	-1%	-3%	-2%	-12%	2%
Passaggi	-1%	-3%	-1%	-29%	-25%
Spesa media	0%	0%	-1%	25%	36%

EFFORT RATE*

2019

La *Due Diligence* commerciale riporta i seguenti dati:

GLA mq	25.552
Fatturati	65.438.576
Affitto Minimo Garantito da Contratto	3.383.665
Affitto Variabile	106.459
Affitto Pagato	3.507.659
Casi di applicazione del Variabile	9

*Calcolato sui fatturati disponibili

EFFORT RATE RETAIL

Perimetro di analisi: situazione al 2019 – ultimo anno intero pre-pandemico – 54 unità commerciali tuttora aperte

EFFORT RATE ANCORE

Per «Effort Rate delle Ancore» si intende il rapporto tra l'affitto pagato (al netto delle spese condominiali) e il fatturato generato dalle sole unità di medie e grandi superfici, compresa l'ancora alimentare.

L'Effort Rate delle Ancore è pari al 4,1% ed è un risultato allineato al mercato

EFFORT RATE GALLERIA

Per «Effort Rate di Galleria» si intende il rapporto tra l'affitto pagato (spese condominiali escluse) e il fatturato generato. Sono escluse dal computo le unità di medie e grandi superfici, compresa l'ancora alimentare.

L'Effort Rate di Galleria è pari al 8,0%. Il valore è corretto, solo 1 operatore presenta un Effort Rate superiore al 24% dovuto alle modalità di calcolo del giro d'affari.

RETAIL CAPITAL MARKET

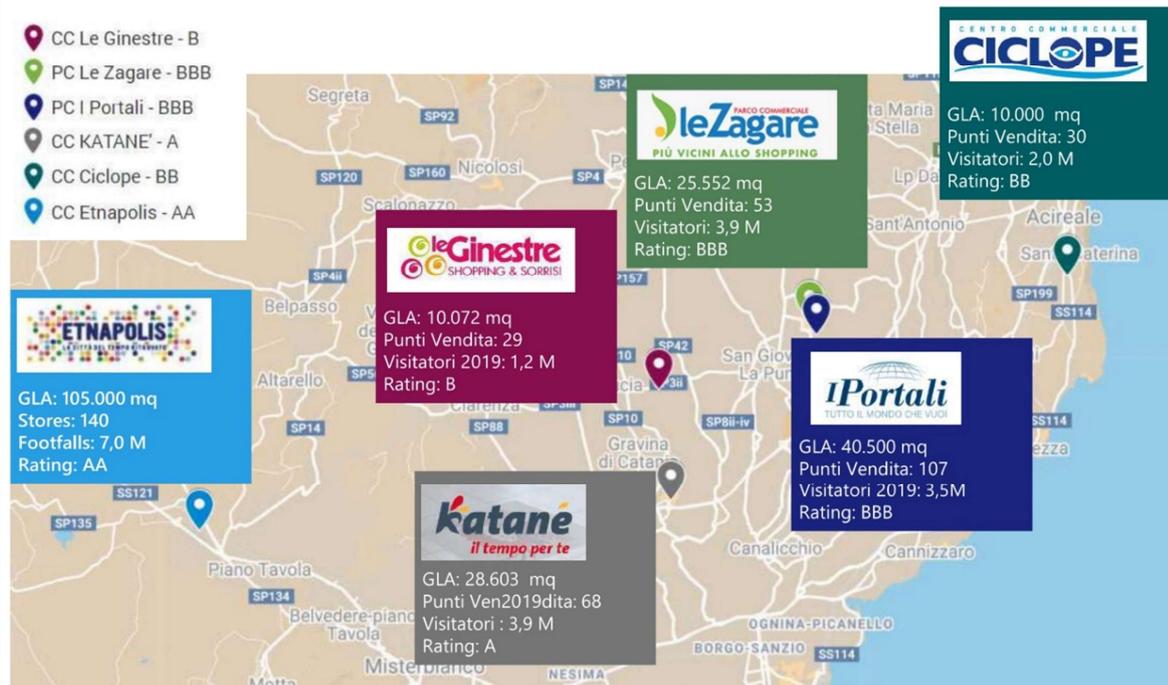
Come riportato nella *Due Diligence* commerciale il **Centro Commerciale Le Zagare** appartiene alla categoria dei centri commerciali **BBB**, centri di rilievo **large Community** quindi **TopSecondary**.

Ai fini della valutazione, La Società incaricata della valorizzazione del Centro Commerciale ha applicato un livello di Rendimento Lordo più elevato per tenere conto di:

- contesto territoriale: come già indicato la Regione Sicilia presenta standard di risultato e rendimento nella fascia bassa dei livelli nazionali;
 - mancata operatività di una quota consistente della GLA commerciale;
 - la prospettiva, ancorché sospesa di un ulteriore ampliamento delle superfici dei Portali;
 - il perdurare della situazione di incertezza del Centro.
-

18. CENTRI COMMERCIALI CONCORRENTI

PANORAMA COMMERCIALE NELL'AREA



Non sono previste nuove realizzazioni commerciali nell'area nel prossimo biennio

Fonte: database Reno - I dati di presenza riportati sono tutti riferiti al 2019

CENTRI COMMERCIALI CONCORRENTI

Per la descrizione e le specifiche commerciali (rating, tipologia, GLA, unità, operatori, ancove, vacancy) dei singoli "centri commerciali concorrenti" si rimanda al "Report di valorizzazione delle strutture" rassegnato dalla Società Reno Srl (pagg. da 68 a 72).

19. AUTORIZZAZIONE UNICA COMMERCIALE CENTRO COMMERCIALE LE ZAGARE

Nella Regione Siciliana secondo quanto previsto dall'art. 2 della Legge Regionale Siciliana n. 28/1999 e ss.mm.ii. gli esercizi commerciali, sulla base della popolazione residente vengono qualificati in:

CENTRI COMMERCIALI	Una media o una grande struttura di vendita nella quale più esercizi commerciali sono inseriti in una struttura a destinazione specifica e usufruiscono di infrastrutture comuni e spazi di servizio gestiti unitariamente. Ai fini della presente legge per superficie di vendita di un centro commerciale si intende quella risultante dalla somma delle superficie di vendita degli esercizi al dettaglio in esso presenti. Le caratteristiche del centro in relazione al numero minimo degli esercizi commerciali ed al rapporto tra la superficie della grande struttura in esso presente e le piccole e medie imprese sono individuate nel contesto degli indirizzi generali per l'insediamento delle attività commerciali, definiti ai sensi dell'articolo 5, comma 1. Si intende altresì per centro commerciale, ed è sottoposto alle disposizioni di cui agli articoli 8 e 9 della L.R. n. 28/1999 quella composta anche di soli esercizi di vicinato purché non appartengano allo stesso titolare e la somma delle superficie di vendita di questi esercizi inseriti in un complesso edilizio						
ESERCIZI DI VICINATO	I piccoli esercizi aventi superficie di vendita fino a 100 mq. nei comuni con popolazione residente inferiore a 10.000 abitanti; fino a 150 mq. nei comuni con popolazione residente non oltre i 100.000 abitanti; fino a 200 mq. nei comuni con popolazione superiore ai 100.000 abitanti;						
MEDIE STRUTTURE DI VENDITA	Gli esercizi aventi superficie superiore ai limiti di cui alla lettera b) e fino a 600 mq nei comuni con popolazione residente fino a 10.000 abitanti; fino a 1.000 mq. nei comuni con popolazione residente fino a 100.000 abitanti; fino a 1.500 mq. nei comuni con popolazione residente superiore a 100.000 abitanti;						
GRANDI STRUTTURE DI VENDITA	Gli esercizi aventi superficie superiore ai limiti previsti per le medie strutture di vendita						
	La popolazione residente nel Comune di San Giovanni La Punta rientra nel range 10.000 – 100.000 abitanti						
	<table border="1"> <tr> <td>ESERCIZI DI VICINATO</td> <td>Piccoli esercizi aventi superficie di vendita fino a 150 mq</td> </tr> <tr> <td>MEDIE STRUTTURE DI VENDITA</td> <td>Esercizi aventi superficie di vendita fino a 1.000 mq;</td> </tr> <tr> <td>GRANDI STRUTTURE DI VENDITA</td> <td>esercizi aventi superficie di vendita superiore a 1.000 mq.</td> </tr> </table>	ESERCIZI DI VICINATO	Piccoli esercizi aventi superficie di vendita fino a 150 mq	MEDIE STRUTTURE DI VENDITA	Esercizi aventi superficie di vendita fino a 1.000 mq;	GRANDI STRUTTURE DI VENDITA	esercizi aventi superficie di vendita superiore a 1.000 mq.
ESERCIZI DI VICINATO	Piccoli esercizi aventi superficie di vendita fino a 150 mq						
MEDIE STRUTTURE DI VENDITA	Esercizi aventi superficie di vendita fino a 1.000 mq;						
GRANDI STRUTTURE DI VENDITA	esercizi aventi superficie di vendita superiore a 1.000 mq.						
SUPERFICIE DI VENDITA DEL CENTRO COMMERCIALE "LE ZAGARE"	<p>Il Centro Commerciale, secondo quanto definito dall'art. 2, primo comma, lett. D) della Legge Regionale n. 28/1999¹² e ss.mm.ii. include una "superficie di vendita" complessiva autorizzata dal Comune di San Giovanni La Punta pari a 19.982 mq, come da autorizzazione n. 01 del 11.12.2003, così suddivisa:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ 2.879 mq complessivi per "esercizi di vicinato"; ▪ 3.089 mq complessivi per "media strutture di vendita"; ▪ 8.538 mq per una "grande struttura di vendita"; ▪ 5.476 mq per una grande struttura di vendita <u>per beni alimentari</u>. <p>Tenuto conto dell'autorizzazione unica commerciale rilasciata dal Comune di San Giovanni La Punta, le superfici di vendita che costituiscono il "Centro Commerciale" sia articolano come appresso:</p>						

¹² "Superfici di vendita di un esercizio commerciale", l'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili. Non costituisce superficie di vendita quella destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi.

- 1) **Quattro grandi superfici di vendita:**
 - A. una destinata a “**Ipermercato**” (ex COOP oggi Superisola s.r.l.) all’interno del Plesso Sud con punto vendita con ancora alimentare che assorbe l’intera superficie riportata nell’autorizzazione n. 01 rilasciata dal Comune di san Giovanni La Punta il giorno 11.12.2003 e non alimentare, attualmente gestito da un unico operatore (in Catasto Fabbricati al Foglio 4 mappale 1407 **sub 61** – generato dall’originario sub 9);
 - B. una destinata alla vendita di “abbigliamento” (**OVS**) all’interno del Plesso Sud (in Catasto Fabbricati al Foglio 4 mappale 1407 **sub 60**);
 - C. una destinata alla vendita di “elettrodomestici, apparecchiature elettroniche, ecc...” (**Bruno Euronics**) all’interno del plesso Nord (anche denominato Immobile A - in Catasto Fabbricati al Foglio 4 mappale 1407 **sub 37**);
 - D. una in corso di locazione (generata a seguito del frazionamento dell’originario sub 9) all’interno del Plesso Sud, (in Catasto Fabbricati al Foglio 4 mappale 1407 **sub 62**);
- 2) **esercizi commerciali che costituiscono le c.d. “medie strutture di vendita”**, ubicati all’interno del Plesso Nord, gestiti dagli operatori;
- 3) **esercizi commerciali rientranti nella categoria degli “esercizi di vicinato”**, ubicati all’interno del Plesso Nord, gestiti dagli operatori;
- 4) **n. 1 attività di somministrazione di alimenti e bevande** ubicata all’interno del Plesso Sud, gestita dall’operatore.

Inoltre, all’interno del “Centro Commerciale” sono **presenti le seguenti attività di Business** (non Retail) la cui superficie di vendita, esula da quella autorizzata con l’autorizzazione n. 01 del 11.12.2003.

- 5) un centro medico per prestazioni di servizi sanitari all’interno del Plesso Nord (anche denominato Immobile “A” o Blocco 2) gestito da operatori;
 - 6) uffici all’interno del Plesso Nord, gestito alcuni da operatori terzi, mentre altri sono di diretta fruizione del personale dipendente della Società Aligrup S.p.A. e altri in uso al “Consorzio” (vedasi successivo punto 19);
 - 7) Tabaccaio dislocato nel Plesso Sud.
-

20. CONSORZIO e REGOLAMENTO INTERNO DEL PARCO COMMERCIALE LE ZAGARE

Ai fini della promozione delle iniziative del Parco Commerciale nonché a fini gestionali delle parti e servizi comuni del suddetto Parco, in data 11 giugno 2004, con atto notarile Rep. 63116 Racc. n. 11737, a rogito del Notaio Giuseppe Riggio, è stato costituito, ai sensi dell'articolo 2602 e seguenti del Codice Civile, il *Consorzio Parco Commerciale Le Zagare*, su iniziativa di Aligrup, Fantystore S.r.l. e P.S. S.r.l.

Il Consorzio e la sua gestione sono, regolati da apposito Statuto.

FINALITÀ DEL CONSORZIO

Il Consorzio, in particolare, ha per oggetto:

- *la promozione di tutte le iniziative possibili e la tutela degli interessi comuni dei Consorziati, per sviluppare le attività del Parco Commerciale "Le Zagare";*
- *l'attivazione di tutti i mezzi necessari per il conseguimento del suddetto obiettivo e, in particolare, l'organizzazione di iniziative di animazione e campagne pubblicitarie a supporto dell'attività e della notorietà del Parco Commerciale e delle attività dei Consorziati;*
- *la conservazione, il mantenimento e l'amministrazione delle parti comuni, comprendente la sola manutenzione ordinaria delle stesse, la disciplina dell'uso e la gestione di tutti quei servizi necessari per un corretto funzionamento del Parco Commerciale;*
- *il coordinamento delle attività dei Consorziati per quanto riguarda, tra l'altro, orari di esercizio dell'attività nel Parco, iniziative commerciali, vendite promozionali, saldi e liquidazioni;*
- *la creazione di un sistema collaborativo tra i Consorziati, con l'organizzazione di occasioni di incontro per scambi di informazioni di carattere professionale e/o momenti formativi."*

Per il raggiungimento dell'oggetto, il Consorzio si rende intestatario delle utenze e dei rapporti afferenti le iniziative e le attività dell'oggetto di cui sopra.

DURATA DEL CONSORZIO

La durata del Consorzio è prevista, da atto costitutivo, fino al **31 dicembre 2100** mentre l'esercizio consortile si chiude il 31 dicembre di ogni anno.

ORGANIZZAZIONE DEL CONSORZIO

Il Consorzio è amministrato da un consiglio direttivo di tre membri (uno designato dalla Proprietà¹³, uno dal consorzio che gestisce l'ipermercato e l'altro eletto dall'assemblea dei consorzio), i cui membri durano in carica due anni, salvo riconferme (il "Consiglio Direttivo") e al presidente di tale consiglio spetta la rappresentanza legale del Consorzio nei confronti di terzi e in giudizio.

Gli altri organi del Consorzio sono, come previsto nello Statuto:

- l'assemblea dei consorzio, che oltre ad eleggere il membro del consiglio direttivo e approvare il bilancio preventivo e consuntivo (in sede ordinaria), decide, in sede straordinaria, della modifica dello statuto, dello scioglimento anticipato del Consorzio o della proroga del termine di scadenza;
- il Gestore, nominato dalla Proprietà, che collabora con e coadiuva il Consiglio Direttivo nella gestione del Parco Commerciale.

Per la gestione del Consorzio è prevista la costituzione altresì di un fondo consortile composto dalla somma versata da ciascun consorzio all'ingresso nel Consorzio stesso, ai contributi alle spese proporzionalmente corrisposti da ciascun Consorzio, le

¹³ Per "Proprietà" si intende, ai sensi dello Statuto, il soggetto proprietario del complesso aziendale sito nel Parco Commerciale e/o il soggetto proprietario del complesso immobiliare. Qualora la proprietà dovesse nel tempo frazionarsi tra più soggetti, per la "Proprietà" si intenderà il proprietario della Galleria del Parco Commerciale, salvo diversi accordi. La Proprietà non può esercitare diritto di voto in Assemblea né è soggetta all'obbligo di contribuzione alle spese sostenute dal Consorzio (vedi articolo 6 dello Statuto per maggiori dettagli).

	ammende e le sanzioni nonché gli interessi e/o proventi derivanti dalle somme che compongono il fondo consortile.
REGOLAMENTO INTERNO	<p>I rapporti tra gli operatori del Parco Commerciale - ove per “Operatori” si intendono i soggetti aventi causa della Proprietà, in virtù di contratto di locazione, affitto (azienda o reparto) od altro e che eserciti la propria attività all’interno del Parco Commerciale – sono disciplinati dal Regolamento Interno del Parco Commerciale.</p> <p>Tale documento deve intendersi valido non solo per gli Operatori, ma anche per tutti i loro collaboratori, dipendenti e fornitori.</p> <p>In particolare, il Regolamento Interno riporta gli orari di apertura al pubblico, di carico e scarico merci, i servizi comuni, gli obblighi manutentivi, le regole per la pulizia e dettagli sulla stagione dei saldi</p>
PERSONALE ASSUNTO	Attualmente il Consorzio non ha assunto alcun né con contratto a tempo determinato né, tanto meno, con contratto a tempo indeterminato.
RESCISSIONE	Al punto 7, comma 2, il “ Regolamento ” prevede che la “ proprietà ” può recedere dal “ Consorzio ”, qualora trasferisca a terzi la titolarità dell’azienda esercitata nel Parco Commerciale o la proprietà del complesso immobiliare.

21. ENERGY MANAGEMENT

Tenuto conto delle informazioni messe a disposizione della Società incaricata di redigere la *Due Diligence* immobiliare (ODOS Servizi S.r.l.), senza un dettagliato elenco dei componenti di impianto e indicazione in merito alle dinamiche dei relativi funzionamenti, sono state riportate le considerazioni possibili sugli attuali livelli di consumo e sui costi conseguenti.

Anche in pendenza di indicazioni certe che consentano l'individuazione di specifici ambiti di intervento, grazie alla definizione oggi disponibile per mezzo di misuratori di puntuale consumo di ognuna delle utenze elettriche presenti nel Centro Commerciale, sono state esposte le analisi le considerazioni per un possibile miglioramento dei costi di gestione.

Considerazione necessaria relativa ai costi gestionali del complesso commerciale è la disposizione che **l'acquisto di energia sia oggi necessariamente legato al fornitore Alea** con un Accordo Quadro che riporta le considerazioni di fornitura relative alla necessità di allaccio di tutti i soggetti presenti nel Complesso Commerciale (con particolare riferimento ai seguenti articoli dell'Accordo Quadro allegato: Art.li 2.3, 2.4, 2.5, 2.6, 13, 14).

La disposizione di distribuzione della **fornitura elettrica presente nel Complesso Commerciale delle Zagare si configura come "ASDC – Altro Sistema di Distribuzione Chiuso"** e risulta presente nel Registro degli ASDC di cui al comma 9.1 lettera b del Testo Integrato Sistemi di Distribuzione Chiusi.

Il Complesso Commerciale Le Zagare e il Fornitore Alea risultano presenti **con codice 613** nel registro degli "Altri Sistemi di Distribuzione Chiusi" (Registro degli ASDC).

FORNIUTA DALLA RETE ELETTRICA NAZIONALE	Per il Complesso Commerciale Le Zagare la fornitura della Rete Elettrica Nazionale avviene in Media Tensione con POD. IT001E00005972 per franchigia di potenza pari a 3.500 kW intestata dal Distributore ad Aligrup.
IMPIANTO DI COGENERAZIONE	Dalla <i>Due Diligence</i> immobiliare si rileva che l'impianto di cogenerazione è composto da motori endotermici alimentati a gas metano con potenza erogabile dal sistema pari a 2,1MW per mezzo di due motori, uno da 900 kW e da 1.200 kW l'altro, entrambi potenzialmente modulanti al 50% oltre a quattro trasformatori in parallelo con potenze di due macchine a 1250KVA e due macchine da 1600KVA).
ALEA ENERGIA S.p.A.	Alea produce e fornisce il Complesso Commerciale Le Zagare sia con energia elettrica che con frigoriferie in utilizzo diretto agli Impianti Clima (risulterebbe una fornitura diretta di Alea con Chiller di integrazione da oltre 1.700 kWf ma allo stato attuale non si hanno ancora riscontri documentali) sia con una componente di calore prodotta che, date le indicazioni dell'accordo quadro con il Fornitore Alea, risulterebbe utilizzato per il riscaldamento fluidi; negli importi del contratto quadro sono comprese e corrisposte la conduzione dell'impianto di cogenerazione e la manutenzione ordinaria delle infrastrutture elettrica-termica e dei chiller (limiti di intervento come presenti nell'Accordo Quadro). In ragione dell'attività di produzione con cogenerazione effettuata in loco e per mezzo di un accordo quadro (stipulato il 31/07/2009) e ancora valido per rinnovo triennale fino alla scadenza prevista per il 31/12/2024 , la Società Alea fornisce energia elettrica, energia termica e manutenzione ordinaria (dell'infrastruttura elettrica e termica) a tutte le realtà presenti nel complesso commerciale (sia attività autonome che spazi comuni).
PROROGA SCADENZA TERMINI CONTRATTUALI	Con scrittura contrattuale tra Alea Energia S.p.A. e Aligrup S.p.A. del 18 Ottobre 2019 le parti, a fronte di importanti interventi sulle strutture e impianti da parte di Alea S.p.A. (interventi su nuovi Ciller, sulla posa di contatori utenze meglio descritti nel proseguo della presente relazione, dell'ammodernamento degli impianti di cogenerazione e interventi specifici a garanzia della fornitura di tensione indispensabili agli impianti antincendio), prorogano la scadenza della componente contrattuale legata all'affitto delle reti interne al 31/12/2027

(reti a servizio delle utenze termiche ed elettriche).

**INTERVENTI DI
RISPARMIO ENERGETICO**

Il Complesso Commerciale **ha già effettuato nel corso degli ultimi anni importanti interventi di risparmio con relamping diffusi** nelle parti comuni esterne e all'interno della galleria commerciale.

L'attuale fornitura elettrica è legata alla società Alea Energia S.p.A. che, in riferimento al Sistema di Distribuzione Chiuso predetto (ASDC), è intervenuta nel corso dell'ultimo anno con l'installazione di nuovi componenti di sistema (sia di Cogenerazione sia di distribuzione con elementi di misura dell'energia fornita in grado di dare, indipendentemente dalle potenze richieste, il dettaglio del consumo di ogni singola utenza servita).

Dalle analisi svolte dalla Società ODOS Servizi S.r.l. e trasfuse nella *Due Diligence* immobiliare emerge che:

Potenze puntuali relative al POD. IT001E00005972 richieste alla rete da aprile ad agosto 2021 (in kW):

	Fascia 1	Fascia 2	Fascia 3
apr-21	1.042	695	554
mag-21	1.082	805	754
giu-21	257	230	213
lug-21	1.929	1.499	1.671
ago-21	1.871	1.602	1.364

Energia attiva relativa al POD. IT001E00005972 **richiesta** dalla rete da aprile ad agosto 2021 (in kWh):

**COGENERAZIONE e
ACQUISTO ENERGIA**

	Fascia 1	Fascia 2	Fascia 3
apr-21	12.293	11.388	64.701
mag-21	22.157	15.742	46.668
giu-21	59.423	38.805	68.191
lug-21	72.923	64.974	56.747
ago-21	82.942	77.145	92.479

Energia attiva relativa al POD. IT001E00005972 **immessa in rete** da aprile ad agosto 2021 (dati in kWh):

	Fascia 1	Fascia 2	Fascia 3
apr-21	21.024	22.960	15.137
mag-21	208	1.120	1.336
giu-21	22.745	27.106	25.743
lug-21	544	656	704
ago-21	3.920	4.544	4.784

Fascia 1: Consumi dei giorni dal lunedì al venerdì dalle ore 8.00 alle ore 19.00.

Fascia 2: Consumi dalle ore 7.00 alle ore 8.00 e dalle 19.00 alle 23.00 dei giorni dal lunedì al venerdì oltre alle giornate di sabato dalle ore 7.00 alle ore 23.00.

**FORNITURA
ENERGIA ELETTRICA**

Fascia 3: Consumi dei giorni dal lunedì al venerdì dalle ore 23.00 alle ore 7.00 e di tutte le ore della giornata nelle domeniche e nei festivi.

Il prezzo di riferimento dell'energia richiesto anno per anno al Consorzio e ai Soci da Alea nasce da considerazioni di verifica del mercato che la Società Alea avvia annualmente in maniera autonoma.

Indicazione importante relativa al calcolo è la disposizione che la **simulazione di acquisto sia fatta imponendo una composizione consumo della quota di energia fissa** del 50% in F1 e del 25% sia in F2 che in F3 (fasce di prelievo come definite dall'Autorità e sopra riportate) e una perdita del 10,4% di energia attiva che viene considerata nel calcolo del solo addebito dei costi; il costo di fornitura comprende l'applicazione delle componenti ed oneri di sistema e l'imposizione fissa di una componente di energia reattiva incidente con un **Cosfi pari a circa 0,747** (analizzato riporterebbe ad un dato di calcolo pari a 1 kVarh ogni 1,2 kWh di Energia Attiva utilizzata; costo delle penali reattive quello di riferimento agli addebiti per la MT).

In ragione della composizione delle tre fasce in "simulazione di acquisto" la Società ODOS Servizi S.r.l. dà riscontro che da analisi dei consumi estivi delle parti comuni la riattribuzione risulterebbe più in linea con i seguenti riferimenti: F1=40% , F2=26% , F3=34% ; l'aspetto dovrebbe essere indagato con tutta la platea degli utenti energetici e con un riferimento temporale più ampio nell'eventualità di voler riproporzionare le componenti di costo in una futura ricontrattualizzazione con Alea.

Sempre in conformità alle disposizioni dell'Accordo Quadro, con l'indicazione di costo fatta da Alea in relazione alla sola Energia Attiva (ovvero con la considerazione che il costo di vendita €/kWh ha già compreso anche il recupero dell'energia perduta indicata nel 10,4%, viene applicata nelle fatture degli utenti anche un'ulteriore perdita del 3% (indicati da Alea come "perdite di rete in BT" nelle fatture con riferimento alla dissipazione della rete Interna). Dalle considerazioni svolte da ODOS Servizi S.r.l. (sopra riportate), al netto degli sconti sul prezzo distinti per tipologia di utenza, le **perdite/maggiorazioni della fornitura applicate da Alea al consumo misurato ad ogni utente si aggirano intorno al 14%, da analizzare puntualmente con il fornitore Alea le disposizioni tecniche relative all'applicazione della dispersione sulla rete interna.**

Essendo i misuratori di consumo (sia delle utenze comuni che dei singoli esercenti) a monte delle diramazioni interne di impianto, la presenza dell'eventuale dispersione del 3% viene immaginata dalla Società ODOS Servizi S.r.l., già oggi, in capo al consumatore stesso (essendo le dispersioni della distribuzione interna già eventualmente computate nella lettura del contatore). La potenza impiegata ai fini del calcolo del costo unitario di fornitura elettrica risulta di 6kW a fronte di un consumo di energia attiva di 2.115 kWh: l'indicazione presuppone quindi un riferimento matematico con percentuale di potenza pari al 0.28% sull'energia attiva utilizzata, il dato è eventualmente da confrontarsi con indicazioni di incidenza media del 0.26% per i parchi commerciali (luci e impianti meccanici antincendio e di rilancio acque; dato di confronto relativo al periodo di maggior consumo invernale) e del 0.31% per riferimento a spazi comuni di locali Commerciali con vendita e presenza del pubblico (impianti comprensivi di necessità di riscaldamento e raffrescamento, il dato di confronto è relativo al periodo estivo di maggior consumo). L'incidenza

**FORNITURA
ENERGIA TERMICA**

della componente di potenza viene calcolata da Alea nel Documento con addebiti di riferimento pari a 2,6473 €/kW tot.

L'Energia termica fornita, per quanto riportato nella *Due Diligence* immobiliare, è **fatturata secondo un criterio condominiale privo di misurazioni specifiche** (su base di dimensione delle aree di competenza e coefficienti ponderali specifici), il canone per la fornitura dell'energia termica è distinto nelle voci di fornitura dei vettori energetici nelle parti private (quelle servite), fornitura dei vettori energetici nelle parti comuni, competenze per il servizio di gestione e manutenzione.

Il sistema di attribuzione degli importi per la fornitura dell'energia termica e costi collegati prevede che la relativa valorizzazione nasca dal confronto tra le società Alea, Aligrup e Consorzio sulla base di un'analisi di mercato. La rivalutazione degli importi dell'energia termica è affidata di anno in anno al confronto tra i prezzi elettrici. La rivalutazione degli importi dei servizi di Manutenzione e Gestione è legata di anno in anno all'indice ISTAT di riferimento sul periodo precedente.

La fornitura termica prevede, sui parametri definiti conteggiati con una tolleranza del 5%, un riscontro continuativo dei dati di comfort ambientale raccolti per mezzo di tre postazioni di misura interne (parametri di comfort che nel 2016 risultavano definiti in Estate: >26°C e umidità <60%; e in Inverno: > 22°C e umidità < 50%).

Ai soggetti acquirenti è garantita la possibilità di un **Bonus in caso gli obiettivi di comfort previsti non siano soddisfatti**.

La percentuale di sconto corrispondente al non raggiungimento del livello di comfort termico è calcolato mese per mese come percentuale risultante tra le ore di non raggiungimento degli standard previsti e le ore totali presenti nel mese.

Dall'indagine in loco, eseguite dalla Società incaricata della *Due Diligence* immobiliare, sono stati individuati diversi termometri ambientali legati alle dinamiche di funzionamento impianti, detti termometri che, comunque, non devono ritenersi funzionali alle disposizioni contrattuali essendo gli stessi posizionati ad altezze ed in luoghi che non darebbero alcun reale riscontro alle condizioni di comfort fisico di clienti e operatori.

**RISCONTRO CONDUZIONE
IMPIANTO COGENERAZIONE
INTERO COMPLESSO**
(Consorzio e attività presenti)

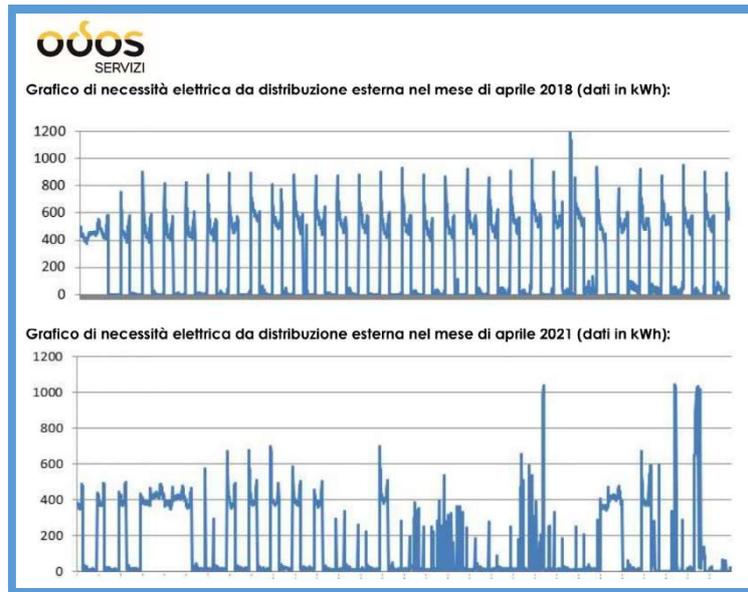
La fornitura elettrica viene effettuata da Alea mediante la Centrale di Cogenerazione (ove possibile in via prioritaria); la fornitura di energia potrà essere fornita da Alea anche attraverso la Rete Elettrica Nazionale in caso di interruzione, malfunzionamento o riduzione delle capacità e/o potenza e/o funzionamento della Centrale di Cogenerazione (l'arrivo della fornitura Rete Elettrica Nazionale oggi presente risulta quella del IT001E00005972 con intestatario di fornitura Aligrup).

L'Accordo Quadro prevede che la Rete Elettrica Nazionale potrà essere utilizzata anche discrezionalmente da Alea a patto che il prezzo di fornitura dell'energia per gli acquirenti contrattualizzati con l'accordo quadro non sia differente da quanto concordato.

Dai dati di consumo della rete e dal conseguente calcolo della produzione in cogenerazione è possibile dare indicazione certa che le dinamiche legate al precedente funzionamento dell'impianto di cogenerazione (con, ad esempio, la mancata accensione notturna dell'impianto di cogenerazione) sono state superate dalla potenza e possibile modularità dei nuovi impianti di cogenerazione; in via potenziale e prospettica anche in riferimento alle

eventuali disposizioni di garanzia di continuità della fornitura elettrica presenti nel C.P.I.

Di seguito si produce un grafico esemplificativo della necessità elettrica richiesta alla rete per le dinamiche di consumo/autoproduzione all'interno del Complesso Commerciale nel mese di Aprile 2018 e di Aprile 2021, ricavato dalla *Due Diligence* immobiliare.



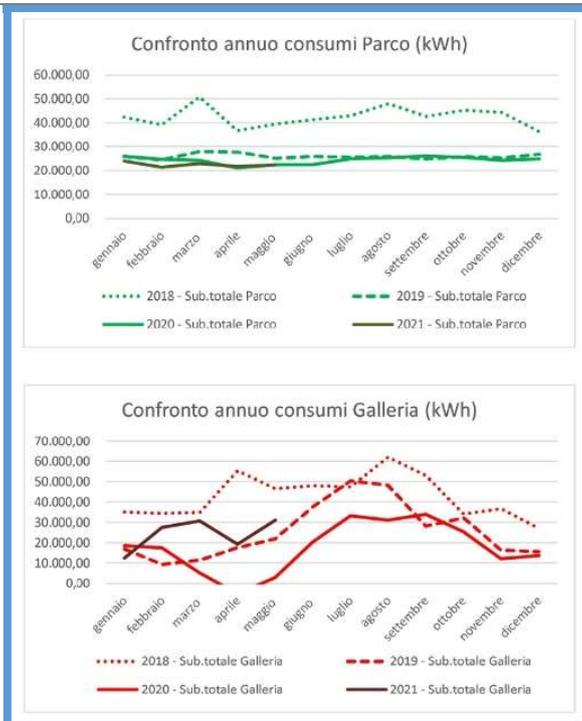
CONSUMI ELETTRICI FATTURATI AL CONSORZIO

Negli ultimi quattro anni il consumo medio fatturato da Alea con indicazione di fattura (con imputazioni ponderate da pesi/attribuzioni differenti delle quali è in corso una verifica compatibilità e corretta applicazione) è quanto sotto riportato. Il consumo del Consorzio Parco Commerciale Le Zagare (P.IVA. 04182180879) è **risultato ridursi notevolmente nel tempo in ragione di interventi di relamping led** oltre che, probabilmente, di differenti e più virtuosi gestioni di funzionamento. I dati di consumo come riportati nelle bollette del fornitore Alea (escluse le perdite imputate in bolletta pari al 3% viste nei capitoli precedenti) restituiscono un andamento totale dei consumi del Consorzio come sottoindicato.

Dai grafici riportati nella *Due Diligence* immobiliare, l'andamento dei consumi **ha avuto un calo considerevole nell'anno 2019** (calo iniziato già nel 2018) e si è poi attestato su consumi di molto inferiori nelle ultime annualità di riferimento.

Motivo della **notevole riduzione è da ricercarsi**, secondo ODOS S.r.l., **tanto nella componente di consumo delle parti esterne quanto in quella delle parti interne**.

Qui di seguito, viene riportato un grafico sviluppato da ODOS Servizi S.r.l. sulle annualità le componenti di costo interna ed esterna: appare evidente il decremento diffuso, in proporzioni differenti, dei consumi sia del parco che della galleria commerciale (da escludere dallo studio delle dinamiche di riduzione del consumo il periodo di Lockdown 2020 per la ridottissima richiesta dei funzionamenti impianti interni):



Dalla data di intervento di sostituzione delle macchine di cogenerazione e degli impianti conseguenti è stato installato e messo in esercizio, per ogni utenza collegata, un misuratore di consumi dedicato che, con rendiconto remotato e puntuale al quarto d'ora, riporta i dettagli di consumo elettrico di ogni esercente o linea di fornita.

Il nuovo sistema di misurazione e consumo permette, per qualunque utenza o linea collegata, un'analisi puntuale dei propri consumi. Il nuovo sistema di sottomisurazione dà la possibilità di analizzare i consumi elettrici sulla base di indicazione quart'oraria e permette, ad ogni soggetto, la verifica e la correzione/miglioramento delle proprie dinamiche di utilizzo degli impianti elettrici (con conseguente riduzione dei relativi costi).



**INDAGINE POSSIBILE RIDUZIONE
COSTO DI CONDUZIONE**

La mancanza di un'indicazione esatta dei componenti di impianto e della loro dinamica di funzionamento, per quanto riferisce la Società che ha redatto la *Due Diligence* immobiliare, è stata in parte superata, alla data attuale, dalla possibilità data dai sottomisuratori di specifici consumi installati da Alea di indicare l'andamento e l'entità dei consumi in ogni singola fase della giornata. Con i dati così raccolti è possibile analizzare puntualmente i margini di miglioramento di ogni area considerando i consumi, se non sulla base delle singole disposizioni di funzionamento, in un ambito specifico con chiari risultati e indicazioni tra i vari periodi della giornata; in attesa delle indicazioni di numero/tipologia/funzionamento dei componenti di impianto che potranno, anche all'interno di specifici consumi, individuare i più importanti ambiti di miglioramento,

Nella *Due Diligence* immobiliare sono stati riportati alcuni esempi relativi a specifici POD serviti dalla fornitura elettrica di Alea (pagg. 178 e segg.).

**AMBITO DI SPECIFICO
MIGLIORAMENTO CONSORZIO
ED ESERCENTI**

Anche se per alcune utenze non è possibile definire un'eventuale specifico ambito di miglioramento essendo la linea a servizio di più impianti e non avendo un'indicazione esatta dei componenti e della loro dinamica di funzionamento (ad esempio: tipologia luci e dinamiche di accensione/spengimento; tipologia utilizzo CDZ con orari e set point impostati, ecc.) è importante dire che dalla verifica dei misuratori quart'orari è già ora possibile, in ragione di dimensioni e tipologia dell'utilizzo e di incidenza notturna dei consumi, immaginare delle importanti condizioni di miglioramento.

Grande discriminare nell'indagine è l'utilizzo del singolo POD; se è vero che i piccoli esercenti hanno una sola utenza a disposizione di qualsiasi loro impianto presente (quindi con considerazioni di consumo dubbio non avendo indicazione di cosa e come, legata a quell'utenza, si spenga o si accenda), per le realtà più grandi (come parti di spazi comuni, medie superfici o grande distribuzione) la definizione di impianti serviti da un unico POD dà già indicazioni di dettaglio molto interessanti.

**INDAGINI SUI CONSUMI DEGLI
SPAZI/IMPIANTI COMUNI
E LORO INCIDENZA**

Per dimensione e disposizione di impianto, la fornitura elettrica delle parti comuni del Centro Commerciale, per quanto indicato nella *Due Diligence* immobiliare, hanno la disponibilità di **23 POD** dedicati.

Dal loro semplice confronto, eseguito dal ODOS Servizi S.r.l., nascono le considerazioni sotto riportate (in grafico, con riferimento "a semaforo", in rosso i consumi maggiormente incidenti e in verde i consumi di ridottissima incidenza – dati in kWh).

Descrizione Utenza Servita	mag-21	giu-21	lug-21	ago-21
Parti comuni esterne - Quadro pompaggio, Quadro impianto antincendio Zagare, Quadro impianto antifinc. parcheggio, Quadro illuminazione esterna, Quadro insegna, Quadro ascensore parcheggio	21.902	21.489	22.319	23.174
Quadro UPS1 Piano terra, Quadro UPS2 Piano terra, Quadro UPS1 Piano primo, Quadro UPS2 Piano primo, Iper, Quadro UPS ampliamento	25.831	24.170	25.352	25.492
Illuminazione Locale tecnico - Fototessere - Allarme uscita di sicurezza	1	1	1	1
Fototessere - Sirena emergenza - Illuminaz. Galleria 1 e 2 - Prese galleria - Sartoria - Divani - Bancomat - Porte sesamo - Illuminazione servizi igienici - Prese servizi igienici	1.593	1.772	1.951	1.873
Centro Chiavi	61	77	77	75
IPER Nuovo - Quadro montacarichi	214	209	208	202
PARTI COMUNI - Quadro ampliamento piano terra	3.334	3.209	3.454	3.282
PARTI COMUNI - Quadro ampliamento piano primo	2.241	2.172	2.079	2.052
Parti comuni interne - Quadro UTA1	4.755	7.337	12.487	11.709
Parti comuni interne - Quadro UTA2	11.460	16.063	18.438	18.481
Parti comuni- Quadro Tappeti mobili	1.052	999	1.073	1.073
Parti comuni interne - Riserva (EX Quadro Hi-Fi Primo Piano)	844	815	1.003	1.265
Parti comuni - uta galleria - insegna - pompe acqua refrigerata condizionatori utenze tutto fase 3	3.139	4.348	4.582	4.097
Q01	1.842	1.860	1.953	1.954
Parti comuni - pompe assorbitore nuovo fase 3	19.428	17.919	20.275	16.997
Parti comuni - centrale antincendio fase 3	0	0	0	0
Quadro manifestazioni area3	0	452	2.978	0
Parti comuni - irrigazione - quadro per future	57	66	81	120
manifestazioni tutto fase 3				
Quadro manifestazioni area gazebo	0	0	0	0
Quadro centrale antincendio capannone nuovo Iper	32	37	39	40
Quadro Manifestazione Terrazza	0	0	0	0
QPCCZ1 - Pompa di calore 1	60	57	58	243
QPCCZ2 - Pompa di calore 2	1.376	922	441	5.234

Risulta evidente dall'indicazione di consumo analizzata nei mesi da aprile a agosto 2021 come l'80% dell'intero consumo delle parti/impianti comuni sia dipendente da soli 5 POD specifici.

22. VALORIZZAZIONE DEL CENTRO COMMERCIALE LE ZAGARE

Le informazioni sulla valorizzazione del Centro Commerciale “Le Zagare” sono state ricavate dal Report di valorizzazione (*Due Diligence* commerciale) consegnato dalla Società Reno S.r.l.

METODO DI VALUTAZIONE DEL CENTRO COMMERCIALE

La valutazione per la valorizzazione del Centro Commerciale è stata effettuata dalla Società Reno S.r.l. utilizzando metodologie e criteri di valutazione generalmente e internazionalmente accettati.

In particolare, la Società che ha rassegnato il Report di valorizzazione del Centro Commerciale ha utilizzato il metodo della «Capitalizzazione Finanziaria» (Income Approach), utilizzando l'analisi del **Flusso di Cassa Attualizzato** (Discounted Cash Flow - DCF), basata sull'attualizzazione, ad un tasso di sconto appropriato, del Flusso di Cassa Netto futuro generato dall'Asset oggetto di Valutazione in un periodo di detenzione fisso.

Al termine di tale periodo è stato assunto che l'Asset venga ceduto (disinvestito) ad un valore ottenuto dalla capitalizzazione diretta dei proventi relativi all'anno successivo a quello assunto come fine del periodo di investimento.

Il **Tasso di Sconto** (Exit Yield) è stato definito sulla base dei parametri di mercato in essere e ritenuto adeguato per l'Asset valutato e per investimenti comparabili a quello in esame.

Il valore del **Flusso di Cassa Netto Attualizzato** rappresenta il Valore di Mercato dell'Asset alla data di Valutazione.

Il **Tasso di Sconto** selezionato è il rendimento che riflette gli elementi di rischio e rendimento dell'attività.

L'approccio utilizzato da Reno S.r.l. si basa sul presupposto che nessun potenziale acquirente razionale, in circostanze ordinarie, sarebbe disposto a pagare, per l'acquisizione di un'attività, un prezzo superiore ai Flussi di Cassa Netti Attualizzati che l'attività probabilmente fornire nel corso del periodo di detenzione.

L'analisi dei Flussi di Cassa è stata effettuata dalla Società Reno S.r.l. tenendo conto dell'**inflazione** e considerando un **periodo di detenzione di 10 anni**, durante il quale è previsto un insieme di flussi di reddito, inclusi gli affitti e il valore di disinvestimento generato dalla cessione dell'Attività al termine del periodo di detenzione. Per arrivare al Flusso di Cassa netto, infine, la Società Reno S.r.l. ha dedotto tutti i **costi relativi alla gestione del bene**.

CERTEZZA DELLA VALUTAZIONE

Nei mercati presi a riferimento dalla Società che ha redatto la *Due Diligence* commerciale, ovvero l'Europa Continentale ed in particolare i Paesi del Sud Europa, esiste attualmente una situazione di generale incertezza che ha un effetto materiale sul grado di certezza e affidabilità che può essere applicato ai giudizi di Valutazione.

Le Valutazioni intraprese da Reno S.r.l. risentono dell'“instabilità del mercato” unitamente alla ridotta “attività di mercato” nella Asset Class di riferimento.

La Società incaricata della valorizzazione del Centro Commerciale ha, inoltre, preso atto della situazione in essere, assumendo che, nonostante questa più ampia incertezza sui mercati finanziari, il finanziamento del debito sia disponibile sul mercato a condizioni commerciali ragionevoli e accettabili.

22.1 Sintesi degli elementi principali che impattano sulla valutazione

22.1.1 Elementi generali

CLASSE DIMENSIONALE	<p>Il Centro Commerciale Le Zagare è un Complesso Polifunzionale con una galleria commerciale di medie dimensioni (Galleria Commerciale da 25.552 mq comprensiva di 5.870 mq di Ipermercato), situato in un distretto a destinazione commerciale comprendente l'adiacente Parco Commerciale I Portali a San Giovanni La Punta (CT).</p> <p>In condizioni stabili, Le Zagare per quanto riportato dalla Reno S.r.l. sviluppa circa 4M di visitatori annui e vanta un rating BBB.</p> <p>La proprietà è servita da 1.765 posti auto con un indice di copertura in linea con il mercato (1 posto: 14,48 mq di GLA ipermercato incluso)</p>
GALLERIA COMMERCIALE	<p>Ipercoop è una delle più storiche e forti ancora alimentari presenti nell'area. Nel 2021 la piastra dimezzata in superficie, nel 2022 viene rinnovata e cambia gestione mantenendo l'insegna.</p> <p>Tale operazione libera 6.320 mq pari al 25% della superficie commerciale che non possono essere commercializzati fino alla riqualificazione degli spazi.</p> <p>La Galleria Commerciale mantiene una buona attrattività sul territorio grazie ad un'offerta basata prevalentemente su marchi nazionali e internazionali (86% della GLA totale). L'offerta della galleria è diversificata, ma concentrata su 3 macroaree commerciali: alimentare - elettronica - moda. Le prime due gestite con un unico operatore leader e con ottime performance. L'offerta è in corso di rafforzamento nella categoria Bar e Ristoranti sia in termini di quantità che di qualità (imminenti gli ingressi di Rosso Pomodoro e Pokeria).</p>
VISIBILITÀ E ACCESSIBILITÀ	<p>Le Zagare si affaccia sulla Tangenziale di San Giovanni La Punta, dalla quale è direttamente accessibile attraverso due rotonde dedicate. L'accessibilità con i mezzi pubblici non è ottimale.</p>
BACINO D'UTENZA	<p>Il bacino di utenza primario de Le Zagare è stato prudenzialmente stimato dalla Società Reno S.r.l. in 157.000 persone residenti entro i 10 minuti di percorrenza automobilistica dal centro. Il bacino di utenza è densamente popolato e dispone di un reddito medio familiare superiore alla media regionale.</p>
ARENA COMPETITIVA	<p>L'Arena competitiva de Le Zagare è ricca e articolata.</p> <p>Il concorrente più forte è il centro commerciale Katanè che si trova a meno di 20 minuti di distanza. Katanè ha una galleria commerciale simile per dimensioni e offerta, ma grazie alla posizione strategica vanta una frequentazione del 50% superiore.</p> <p>Il Centro Commerciale "I Portali" non è vissuto come un concorrente in quanto la sua offerta è qualitativamente inferiore rispetto a quella de Le Zagare e l'assenza dell'ancora alimentare tende a far vivere le due strutture come integrate.</p>
CONDIZIONI	<p>Materiali e finiture di buona qualità sono stati utilizzati per decorare gli interni del Centro, creando così un ambiente complessivamente piacevole. Buono anche lo stato manutentivo complessivo del Centro Commerciale e delle aree esterne anche in ragione dei numerosi interventi di ristrutturazione e miglioramento realizzati negli ultimi anni.</p>

22.1.2 Contratti di locazione

STATO DELL'ARTE COMMERCIALE	<p>Dai dati riporti nella <i>Due Diligence</i> commerciale, nel 2021 il centro accoglie 2,9 milioni di visitatori con un incremento del 7% rispetto al 2020 e un -25% rispetto al 2019 e sviluppa un giro d'affari di oltre 66,97 milioni di euro e una spesa media</p>
--	--

di 23,51 euro.

Nel 2019, ultimo anno intero pre-pandemia, il centro secondo i dati forniti dalla Società Reno S.r.l. sviluppava **un giro d'affari di 65,7 milioni di euro con 3,9 milioni di visitatori** e una spesa media per visitatore di 16,7 euro.

La maggior parte dei contratti della Galleria sono "contratti di affitto di ramo d'azienda" come è prassi nel settore.

Tali contratti si caratterizzano per una durata flessibile, la decadenza del contratto alla scadenza e l'opzione del pagamento di canone «variabile» sul fatturato, condizione, che aumenta la possibilità per un investitore di beneficiare di un potenziale incremento delle vendite.

Alla data di valutazione del Centro Commerciale la Società Reno S.r.l. ha rilevato:

RETAIL

- 2 unità vacanti (sfitte) per di 175 mq;
- 1 unità non affittabile (taglio ancora alimentare) per 6.320 mq;
- 52 contratti attivi, di cui 16 rinnovati 2020/2021;
- 12 contratti in scadenza entro il 2022 per un valore di affitto minimo garantito di 535k euro;
- 13 operatori con clausola di recesso anticipato;
- 11 operatori con affitti scalettati che andranno a normalizzazione entro il 2024;
- 10 operatori che raggiungono stabilmente i requisiti di pagamento del variabile.

Effort Rate (Tasso di Sforzo) medio 2019 del 5,4% di cui Ancore: 4,1% e Galleria: 8% con un operatore oltre gli standard di sostenibilità ma derivanti dalle modalità di calcolo del giro d'affari.

Canone minimo garantito a regime per gli operatori attivi: 3.031.247 pari a 159 €/mq

BUSINESS

- 8 unità vacanti (sfitte) per 1048 mq;
- 12 unità non affittabili per 958 mq perché in uso ad Aligrup o di servizio al complesso;
- 76 contratti attivi, di cui 24 rinnovati 2020/2021;
 - 5 contratti in scadenza entro il 2022 per un valore di 96k euro.

Monte affitti per gli operatori attivi: 436.920 pari a 30 €/mq impattato dal valore simbolico dei canoni del Bio Parco.

Gli Uffici pagano mediamente **99,00 €/mq** e i Depositi **55,00 €/mq**

Nell'analisi dei Valori Locativi di Mercato, la Società Reno S.r.l. ha considerato gli affitti raggiunti dalle locazioni già in essere dalla Proprietà e gli standard per formato e rating del mercato nazionale e regionale così come riportato nell'apposita sezione del documento.

Nella valutazione del Valore Locativo di Mercato dell'Asset, La Società Reno S.r.l. ha effettuato un'analisi unitaria, avuto anche particolare riguardo a quanto emerso da transazioni recenti e, ove possibile, allo stato dell'Effort Rate.

Ad avviso della Società incarica del Report di valorizzazione del centro Commerciale, il **Canone di Mercato Lordo** del bene è di **€ 3.588.303** così suddiviso:

- Galleria Commerciale: **€ 3.090.806**, pari ad un canone medio di circa **121 euro al mq.**
- Altro: **€ 497.497**, pari a un canone medio di circa **€ 76 al mq (escluso il Bio**

AFFITTI DI MERCATO

Parco).

Per canone di mercato si intende il canone massimo ottenibile, escludendo eventuali concessioni fatte ai locatari.

I dettagli del Canone di Mercato applicato a ogni singola unità sono forniti all'interno del prospetto del Rent Roll allegato alla *Due Diligence* commerciale.

22.2 Parametri di valutazione

22.2.1 Ricavi

	COMMERCIALE	ALTRO (Business + terreno)
Anno 1	01 gennaio 2002 – 31 dicembre 2022	
	= € 3.103.923 (121 €/mq).	= € 478.006
		Uffici = 99 €/mq
		Depositi = 55 €/mq
		Bio Parco € 1,80/mq
Affitto Minimo Garantito Potenziale Lordo Anno 1	L'affitto minimo garantito è stato calcolato dalla Società incaricata della valorizzazione del Centro Commerciale sulla base delle informazioni fornite e tenendo conto degli affitti scalettati concordati.	
	Alle unità i cui contratti di locazione scadono prima di Dicembre 2022 , la Società Reno S.r.l. ha applicato il canone di mercato stimato a partire dalla scadenza del contratto di locazione.	
	Alle unità attualmente sfitte la medesima Società ha applicato il canone di mercato stimato a partire dalla data di rilocazione presunta.	
Tasso di Inflazione	2022 4% -	
	2023 2,5%	
	dal 2024 1,5%	
	Il canone di affitto minimo garantito viene indicizzato annualmente come di legge in funzione della tipologia di contratto al 100% o al 75%	
Tasso di Crescita del Mercato	Pari all'inflazione	
	Alla scadenza dei contratti di locazione in essere, la Società Reno S.r.l. ipotizza di riaffittare le unità al canone di mercato incrementato in base al tasso di crescita del mercato	
Affitto Variabile	La Società incaricata della <i>Due Diligence</i> commerciale lo ha stimato nel 2,0% dell'affitto minimo garantito della Galleria Commerciale.	
	Sulla base dell'analisi del Flusso di Cassa storico, la medesima Società ha assunto che dal 2022 in poi tale incidenza resti stabile sul 2%	
Ricavi di Galleria	La Società incaricata della <i>Due Diligence</i> commerciale lo ha stimato nel 4,5% dell'affitto minimo garantito della Galleria Commerciale.	
	Limitatamente alla quota attualmente non imputata a deduzione degli oneri condominiali	

22.2.2 Costi

	COMMERCIALE	ALTRO (Business + terreno)
Costi sulla proprietà	(*) IMU imposta sugli immobili = € 421.600	IMU Property Tax (*) = € 105.400
	(*) Altri Costi = € 104.000	
	Limite alle spese di servizio = 0	Other Costs (*) = € 26.000
	costi (*) afferiscono all'intera Proprietà e sono stati ripartiti dalla Società Reno S.r.l. in base alla % di spazio occupato:	

- Commerciale 80%;
- Business: 20%;
- Terreno Bio Parco escluso.

Per le proiezioni dei Flussi di Cassa, La Società Reno S.r.l. ipotizza che IMU, assicurazione e altri costi siano indicizzati al tasso di inflazione.

Pratiche di mercato Informazioni rilevate dalla <i>Due Diligence</i> Commerciale	RETAIL	ALTRO (Business + terreno)
Spese di gestione della proprietà	1,5% del minimo garantito, del conguaglio Variabile al netto delle vacancy e dei ricavi di galleria	1,5% del canone al netto delle vacancy
Imposta di registro delle locazioni	0,6% del minimo garantito al netto delle vacancy	0,6% del canone al netto delle vacancy
Accantonamento svalutazione crediti	1,5% del minimo garantito al netto delle vacancy	1,5% del canone al netto delle vacancy
Fondo manutenzione straordinaria	4% del minimo garantito	4% del Ccanone
Spese condominiali non recuperabili dagli spazi sfitti	€ 66,00/mq sulla GLA sfitta	
Provvigioni sulla locazione	1,0% del minimo garantito al netto delle vacancy	1,0% del Canone al netto delle vacancy
Perdita di locazione	12 mesi di affitto tenendo conto di eventuali periodi di canone ridotto e assumendo in via prudenziale crescenti difficoltà nella commercializzazione degli spazi vacanti	
Fondo vacancy a lungo termine	0,5% del minimo garantito al netto delle vacancy	0,5% del canone al netto delle vacancy.

22.2.3 Indice di Attualizzazione

INDICATORI FINANZIARI

TASSO DI ATTUALIZZAZIONE (Discount Rate)

Sia i flussi dei ricavi annui che il valore di riscatto (Net Resale Price) sono attualizzati a un tasso di sconto **dell'8,75%**. Tale tasso, a nostro avviso, è adeguato in considerazione delle attuali condizioni del mercato dei capitali, e riflette, sempre a nostro avviso, il rischio connesso ai rendimenti dell'investimento immobiliare oggetto della presente valutazione.

RENDIMENTO LORDO DI USCITA (Exit Yield)

Per la conversione del reddito previsto all'ultimo anno in un'indicazione del valore di disinvestimento dell'Asset al termine del periodo di detenzione, la Reno S.r.l. ha utilizzato il Metodo della Capitalizzazione Diretta.

La scelta dell'Exit Yield (Rendimento Lordo di Uscita) si basa su:

- situazione della locazione proiettata al momento del disinvestimento,
- potenziale di reddito
- caratteristiche intrinseche dell'Asset, quali: posizione, dimensione, layout, ...
- fattori esterni, come il mercato di riferimento.

Il C.C. **Le Zagare rientra nell'ambito dei centri commerciali Top Secondary** anche se, secondo l'analisi sviluppata dalla Società Reno S.r.l., subisce delle penalizzazioni legate al contesto territoriale, alla mancata operatività di una quota consistente della GLA commerciale e ai rischi, per quanto remoti, di un intensificarsi della concorrenza di vicinato.

Particolare attenzione è stata posta dalla Reno S.r.l. all'incertezza derivante

dall'assunzione di ipotesi relative al periodo finale dell'investimento, ovvero il periodo più lontano nel tempo dalla data di valutazione.

Nello specifico, vengono applicati:

- Exit Yield del **9,90%** sull'affitto minimo garantito;
- un rendimento del **9,90%** ai ricavi da locazioni temporanee e da affitto variabile.

Nello specifico, viene applicato un rendimento netto di uscita del **9,90%** ai ricavi da affitto

L'Exit Yield lordo complessivo ponderato è pari al **9,90%**.

COSTI DI ACQUISIZIONE

Per quanto riguarda i costi di acquisizione, sono state considerate:

- Spese di agenzia **1,0%**
- Spese legali/tecniche **0,5%**
- per un totale di **1,5%**.

Ad eccezione dei suddetti costi, l'analisi rassegnata dalla Società incaricata esclude espressamente ogni considerazione di aspetti legali o fiscali che possano derivare dalla vendita e/o acquisizione del bene in oggetto.

L'analisi del Flusso di Cassa svolta dalla Società incaricata della valorizzazione del Centro Commerciale è riportata in allegato alla *Due Diligence* commerciale.

22.3 Valutazione

Secondo quanto contenuto nel Report di Valutazione la Società incaricata ha ritenuto che il **Valore di Mercato del Centro Commerciale Le Zagare di San Giovanni La Punta (CT)**, sia nell'ordine di:

€ 28.400.000

(ventottomilioniquattrocentomila Euro)

E ciò in ragione del Valore stimato per le singole componenti che sono state calcolate separatamente

RETAIL

€ 25.000.000

(venticinquemilioni Euro)

ALTRO

€ 3.400.000

(tremilioniquattrocentomila Euro)

La Società incaricata della valorizzazione del Centro Commerciale (Reno S.r.l.) ha precisato che il calcolo dei Valori di Mercato separati di cui sopra è stato effettuato come esercizio puramente teorico, in quanto costi quali IMU, assicurazioni, capex e fondo manutenzione straordinaria, ecc. come meglio dettagliato nelle relative sezioni della presente relazione, sono stati ripartiti in base alle superfici e ciò potrebbe non riflettere l'effettiva ripartizione di detti costi.

La Valutazione è stata effettuata dalla Società Reno S.r.l. sulla base delle diverse considerazioni e assunzioni richiamate nel testo della Relazione e sulla base delle Assunzioni Generali elencate nella *Due Diligence* commerciale a pag. 81 e seguenti.

23. VALORIZZAZIONE DEGLI ULTERIORI IMMOBILI DEL PARCO COMMERCIALE LE ZAGARE

Si è tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia costruttiva, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico-sanitarie, della dotazione d'impianti per come si sono presentati i beni all'ispezione peritale nello stato di fatto e di diritto.

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento del confronto di mercato che risulta all'attualità il più idoneo per individuare il più probabile valore dei beni.

Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

La "fonte" utilizzata per individuare il più probabile valore di mercato è:

Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI – Agenzia delle Entrate): - 2° semestre 2021 (ultimo dato disponibile in banca dati)

Fascia/Zona: Periferica

Codice di Zona: D4

**METODO
DI VALUTAZIONE
DEI FABBRICATI**

Tipologia	Stato conservativo	Valore di mercato [Euro/mq]		Sup [L/N]
		Minimo	Massimo	
Abitazioni civili	Normale	850,00	1.250,00	L
Magazzini	Normale	500,00	800,00	L
Locali commerciali	Ottimo	1.150,00	1.850,00	L

Al fine di determinare il valore di ciascun fabbricato, si è tenuto conto dei seguenti "coefficienti di merito":

STATO LOCATIVO		COEFFICIENTE DI MERITO
Abitazioni libere		100%
Abitazioni locatate		- 20%
Abitazioni locatate brevi periodi		- 5%
STATO DI CONSERVAZIONE		COEFFICIENTE DI MERITO
Da ristrutturare		- 10%
Buono stato di conservazione		100%
Ristrutturato		+ 5%
ANNO DI COSTRUZIONE	NORMALE STATO	SCADENTE
20 – 40 anni	100%	- 10%
Oltre 40 anni	100%	- 15%

Per quanto riguarda il fabbricato diruto (Foglio 4 particella 172) è stato attribuito un valore al metro quadrato di Euro 500,00 (pari al valore minimo che l'OMI riconosce per i magazzini) applicando, anche in questo caso, i superiori

coefficienti di merito.

Per quanto riguarda l'altro fabbricato diruto (Foglio 4 particella 171) non essendovi sul posto più alcuna traccia, se non l'area di sedime, è stato valutato euro 30,00/mq - pari al valore attribuito al terreno identificato con la particella 1054.

La valutazione per la valorizzazione dei terreni appresi alla massa fallimentare che fanno parte del Parco Commerciale Le Zagare è stata svolta utilizzando metodologie e criteri di valutazione generalmente accettati.

I terreni, in genere, esplicano la loro utilità per un tempo praticamente infinito, pertanto i costi storici di acquisizione hanno in genere un'importanza praticamente nulla ai fini della determinazione del valore attuale. Valore questo che, pertanto, viene determinato attraverso il criterio di stima sintetico – comparativo a prezzi unitari di mercato. Ciò equivale a ricercare i prezzi che vengono praticati in zona nel libero comune commercio dei terreni in regime di ordinarietà e tra liberi venditori e liberi compratori, reperendo inoltre i dati essenziali dalle contrattazioni attuali in zone omologhe e che abbiano, soprattutto, condizioni intrinseche ed estrinseche molto vicine o similari al bene oggetto di valutazione.

La "fonte" utilizzata per la stima dei terreni è rappresentata dal certificato di destinazione urbanistica attraverso il quale è possibile individuare urbanisticamente i terreni in che zona territoriale omogenea ricadono e, quindi, valutare la loro potenzialità edificatoria.

Nello specifico ai terreni appresi alla massa fallimentare che catastalmente ricadono tutti nel **Foglio 4** del Comune di San Giovanni La Punta, vengono attribuiti i seguenti valori al metro quadrato:

**METODO
DI VALUTAZIONE
DEI TERRENI**

Descrizione	Particelle	Valore [Euro/mq]
Fondo rustico (ovest del Parco Comm.le)	78, 115, 402, 579, 590, 116, 117, 118, 120, 563, 760, 766, 761, 771	10,00
Stradella di acceso (da via A Manzoni)	83; 1005; 1006; 81	40,00
Lotto di terreno (con fabbricati diruti)	1054	30,00
Fabbricati diruti	171	30,00
	172	375,00
Lotto di terreno (torre evaporativa)	1304	10,00
Area pavimentata (parcheggio)	852	40,00
Area pavimentata (isola ecologica)	755	60,00

**CERTEZZA
DELLA VALUTAZIONE**

Nel mercato preso a riferimento esiste attualmente una situazione di generale incertezza che ha un effetto materiale sul grado di certezza e affidabilità che si riverbera a cascata sulla valutazione.

La valutazione fornita dallo scrivente risente intrinsecamente dell'"instabilità del mercato" unitamente alla ridotta "attività di mercato".

Nonostante questa più incertezza sui mercati immobiliare è sempre reperibile un acquirente a condizioni commerciali ragionevoli e accettabili.

CONSISTENZA DEI FABBRICATI

Destinazione	Identificazione catastale			Superficie Lorda	Superficie omogenizzata
	Foglio	mappale	Sub		
Deposito	4	79		21,00	21,00
Fabbricato in villino	4	121		224,56	160,20
Deposito	4	144		72,00	72,00
Deposito	4	1232		35,00	35,00
Locale commerciale	4	1234	1	274,80	228,80

CONSISTENZA DEI TERRENI

Descrizione	Foglio	Particella	Estensione [mq]	Proprietà
1. Fondo Rustico	4	78	879	1/1
	4	115	5379	1/1
	4	402	2690	1/1
	4	579	4822	1/1
	4	590	828	1/1
	4	116	4832	1/1
	4	117	844	1/1
	4	118	1400	1/1
	4	120	2630	1/1
	4	563	2231	1/1
	4	760	1181	1/1
	4	766	34	1/1
	4	761	1193	1/1
4	771	22	1/1	

Descrizione	Foglio	Particella	Estensione [mq]	Proprietà
2. Stradella privata	4	83	650	1/1
	4	1005	112	1/1
	4	1006	54	1/1
	4	81	305	1/6

Descrizione	Foglio	Particella	Estensione [mq]	Proprietà
3.Terreno	4	1054	1660	1/1
	4	171	16	1/1
Fabbricati diruti	4	172	42	1/1

Descrizione	Foglio	Particella	Estensione [mq]	Proprietà
4. Lotto terreno (torre evaporativa)	4	1304	2500	1/1

Descrizione	Foglio	Particella	Estensione [mq]	Proprietà
5. Area pav. (parcheggio)	4	852	815	1/1

Descrizione	Foglio	Particella	Estensione [mq]	Proprietà
6. Area pav. (isola ecologica)	4	755	815	1/1

VALORE DEI FABBRICATI

Destinazione	Categoria Catastale	Identificazione catastale		Superficie Commerciale	Valore [Euro]	
		Foglio	mappale Sub			
Deposito	C/2	4	79	21,00	7.875,00	
Fabbricato	A/3	4	121	160,20	121.745,00	
Deposito	C/2	4	144	72,00	27.000,00	
Deposito	C/2	4	1232	35,00	15.750,00	
Locale commerciale	C1	4	1234	1	228,80	184.184,00
Valore dei Fabbricati					356.554,00	

VALORE DEI TERRENI

Descrizione	Foglio	Particella	Estensione [mq]	Valore [Euro]
1. Fondo Rustico	4	78	879	8.790,00
	4	115	5379	53.790,00
	4	402	2690	26.900,00
	4	579	4822	48.220,00
	4	590	828	8.280,00
	4	116	4832	48.320,00
	4	117	844	8.440,00
	4	118	1400	14.000,00
	4	120	2630	26.300,00
	4	563	2231	22.310,00
	4	760	1181	11.810,00
	4	766	34	340,00
	4	761	1193	11.930,00
	4	771	22	220,00
<i>Valutazione del fondo rustico</i>				<i>289.650,00</i>
2. Stradella privata	4	83	650	9.750,00
	4	1005	112	1.680,00
	4	1006	54	810,00
	4	81	305	762,50
	<i>Valutazione stradella privata</i>			
3. Terreno	4	1054	1660	49.800,00

Fabbricati diruti	4	171	16	480,00
	4	172	42	15.750,00
<i>Valutazione terreno con fabbricati diruti</i>				<i>66.030,00</i>
Lotto terreno	4	1304	2500	25.000,00
Area pavimentata (parcheggio)	4	852	815	32.600,00
Area pavimentata (isola ecologica)	4	755	815	48.900,00
Valore dei Terreni				496.853,00

VALUTAZIONE DEI FABBRICATI	
Fabbricato "A"	Euro 7.875,00
Fabbricato "B"	Euro 121.745,00
Fabbricato "C"	Euro 27.000,00
Fabbricato "D"	Euro 15.750,00,00
Fabbricato "E"	Euro 184.184,00
A. Valutazione complessiva fabbricati	Euro 356.554,00
VALUTAZIONE DEI TERRENI	
Fondo Rustico (terreni a ovest del Parco Commerciale)	Euro 289.650,00
Stradella privata (a nord del Parco Commerciale)	Euro 34.673,00
Terreno con fabbricati diruti	Euro 66.030,00
Lotto terreno (con torre evaporativa)	Euro 25.000,00
Area pavimentata (parcheggio)	Euro 32.600,00
Area pavimentata (isola ecologica)	Euro 48.900,00
B. Valutazione complessiva terreni	Euro 496.853,00
Valutazione immobili (A + B) Euro 853.407,00	

Secondo quanto contenuto nel Report di Valutazione degli immobili (fabbricati e terreni) appresi alla massa fallimentare, con esclusione del Centro Commerciale già valorizzato dalla Società Reno S.r.l.

24. CRITICITÀ DA SEGNALARE PER IL CENTRO COMMERCIALE LE ZAGARE

Le informazioni sulle criticità emerse in riferimento al Centro Commerciale sono state ricavate dalla *Due Diligence* immobiliare consegnata dalla ODOS Servizi S.r.l. (nel prosieguo del capitolo viene denominata semplicemente Società)

AREE RIFIUTO ESTERNE	<p>Sono state segnalate criticità riferibili all'assenza nei cassoni scarrabili della targa identificativa del codice CER e del non corretto conferimento di alcuni rifiuti, fra cui anche quelli pericolosi.</p> <p>La Società ODOS Servizi S.r.l. raccomanda di collocare i cassoni lontano da griglie di scolo e di conservare materiale assorbente e telo impermeabile nelle vicinanze dell'area rifiuti.</p>
AREE ESTERNE	<p>È stata segnalata la presenza di materiali isolanti di natura ignota nella copertura dell'impianto di clorazione delle cisterne di acqua potabile poste all'esterno, per cui si palesa necessario reperire la scheda di sicurezza del materiale impiegato o eseguire specifiche prove di laboratorio su detto materiale.</p> <p>La Società, inoltre, segnala l'assenza di una copertura a protezione dei serbatoi di acqua, per cui gli stessi sono esposti ai raggi solari, con rischio di proliferazione batterica.</p>
COPERTURA e ZONE UFFICI	<p>In copertura è stata segnalata dalla Società una guaina posta a protezione del materiale isolante. Tale coibente risale alla costruzione degli edifici e non ne è nota la natura. A giudizio della Società sono, pertanto, necessarie analisi di laboratorio per verificare il materiale che, data l'età degli edifici, potrebbe contenere fibre di amianto. E' necessario pertanto verificare la presenza di eventuale amianto in copertura e, qualora si riscontri la presenza di amianto floccato o in matrice friabile, va fatta la comunicazione all'ASP territoriale (Legge 257/92 - Decreto Ministeriale 06/09/1994 – Decreto Legislativo 81/08).</p> <p>Inoltre, qualora si accerti la presenza di amianto nell'edificio, è essenziale che sia:</p> <ul style="list-style-type: none"> • nominato un Responsabile amianto, • redatto il Documento di Valutazione del Rischio specifico, • redatto il Piano di manutenzione e controllo dei manufatti contenenti amianto, • messi in atto tutti gli interventi atti a ridurre il rischio da esposizione a fibre di amianto. <p>Sempre in copertura la Due Diligence immobiliare ha rilevato l'assenza di sistemi anticaduta per la protezione della cupola vetrata e interni alla copertura, necessari a causa della presenza di profondi canali di scolo delle acque meteoriche.</p>
CORRIDOI TECNICI LOCALI TECNICI e MAGAZZINI	<p>In alcuni corridoi della struttura la Società ha rinvenuto delle tubature con materiale isolante scoperto. Non è stata data evidenza della tipologia di materiale impiegato, per cui la Società suggerisce analisi di laboratorio per la verifica del materiale e, nel caso in cui sia classificato come pericoloso, indica azioni di bonifica e/o contenimento.</p> <p>In alcune condotte di aerazione non è nota la natura del materiale isolante, per cui la Società è dell'avviso che vanno richieste evidenze sul materiale utilizzato ed eseguite analisi di laboratorio per identificarlo.</p> <p>In alcuni magazzini e locali tecnici la Società ODOS Servizi S.r.l. ha rilevato che alcune travi presentano rivestimento a spruzzo, la cui natura si palesa ignota. È</p>

	<p>opportuno verificare la natura di tale materiale anche attraverso analisi di laboratorio e, nel caso in cui sia classificato come pericoloso, dovranno essere pianificate azioni di bonifica e/o contenimento.</p>
<p>MAGAZZINO P.T. (zona impianto di cogenerazione)</p>	<p>All'interno del magazzino al piano terra, la Società ha rinvenuto varie tipologie di rifiuti tra cui alcuni RAEE (rifiuti derivati da apparecchiature elettriche ed elettroniche): apparecchiature di illuminazione, neon, grandi e piccoli elettrodomestici, che per lo più sono attrezzature poste sotto sequestro per procedimenti fallimentari a carico di vecchi operatori (come segnalato dalla proprietà).</p> <p>I rifiuti rinvenuti non sono delimitati e suddivisi in base alla categoria e per gli stessi non sono indicati i codici CER di riferimento. I neon non sono raccolti all'interno di appositi contenitori;</p>
<p>UFFICI (Plesso Nord)</p>	<p>Nei locali uffici, a seguito di specifiche analisi eseguite nell'anno 2021 sui pannelli dei controsoffitti è emerso che nella zona "ufficio tecnico" e nella "sala riunioni" sono presenti FAV cancerogene di natura 1B (sostanze di cui si presumono effetti cancerogeni per l'uomo), mentre nei pannelli più recenti, siti nei bagni del piano terra e negli uffici al 1° piano, si presentano invece FAV cancerogene di categoria 2 (sostanze di cui si sospettano effetti cancerogeni per l'uomo). Data la presenza di FAV cancerogene di categoria 1B, sono stati eseguiti campionamenti ed analisi delle FAV aerodisperse nell'ufficio tecnico e nella sala riunioni. Tali analisi hanno verificato l'assenza di fibre aerodisperse (< 0,001 ff/ml – limite ACGIH 1 ff/m3).</p> <p>Per i pannelli dei controsoffitti presenti nei locali "ufficio tecnico" e nella "sala riunioni" contenenti FAV cancerogene di categoria 1B, anche se in buone condizioni, poiché potrebbero comportare un pericolo per la salute e, quindi, rappresentare una criticità di alto livello (codice rosso) la Società indica di sostituirli con altri non nocivi.</p>
<p>AUTORIMESSA INTERRATA</p>	<p>Le strutture di tipo prefabbricato non denotano alcun genere di "sofferenza" o presenza di elementi di criticità più o meno evidenti. La Società che ha redatto la <i>Due Diligence</i> immobiliare ha rilevato la presenza di modeste infiltrazioni all'interfaccia tegolo/tegolo, ovvero in corrispondenza dei punti di passaggio nell'impalcato dei sistemi di raccolta e scarico delle acque meteoriche.</p>
<p>IMPIANTO DI CLORAZIONE</p>	<p>In un locale adibito a magazzino la Società ha rilevato la presenza di un impianto di clorazione dell'acqua potabile. Al suo interno si sono rinvenuti fusti di prodotti chimici impilati ed appoggiati direttamente a terra. Tali prodotti dispongono di etichetta in lingua italiana corrispondente al regolamento n. 1272/2008 (regolamento CLP).</p>
<p>GRUPPI DI CONTINUITA'</p>	<p>La Società ha segnalato che i gruppi di continuità sostituiti non sono adatti alla funzione di illuminazione di sicurezza</p>
<p>IMPIANTI ELETTRICI UFFICI</p>	<p>È stata segnalata da parte della Società la necessità di implementare l'illuminazione di sicurezza e l'illuminazione per il percorso delle vie di esodo in conformità alla Norma UNI EN 1838:2013.</p> <p>Viene proposto, dalla medesima Società, di integrare impianto rivelazione fumi in conformità alla Norma UNI 9795: ottobre 2013 e impianto Evac in conformità alla Norma UNI 9795: ottobre 2013 e Norma UNI ISO 7240-19:2010.</p>
<p>IMPIANTI ELETTRICI AUTORIMESSA INTERRATA</p>	<p>La Società rappresenta che non risultano installati sistemi d'allarme o rivelazione incendi ed Evac, per cui propone di installare impianto rivelazione fumi in conformità alla Norma UNI 9795: ottobre 2013 e di prevedere l'integrazione di impianto Evac in conformità alla Norma UNI 9795: ottobre 2013 e Norma UNI ISO 7240-19:2010.</p>

IMPIANTO SPRINKLER	<p>Nell'impianto spk si rilevano alcune criticità:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Autorimessa: la distanza dall'erogatore spk al soffitto è pari a 60 cm >45 cm (valore massimo ammesso sia dalla norma UNI 9489 vigente all'atto della costruzione, sia della UNI EN 12845 tuttora vigente). • Ipermercato: la distanza dall'erogatore spk al soffitto è >45 cm (valore massimo ammesso sia dalla norma UNI 9489 vigente all'atto della costruzione, sia della UNI EN 12845 tuttora vigente). • Euronics: la distanza dall'erogatore spk al soffitto è >45 cm (valore massimo ammesso sia dalla norma UNI 9489 vigente all'atto della costruzione, sia della UNI EN 12845 tuttora vigente). • Tunnel interrato: l'area coperta di collegamento tra l'Edificio denominato "Fase2" e l'area a cielo libero risulta priva di protezione spk. • Evacuatori di fumo e calore e lucernario: all'interno EFC e lucernari aventi un volume >1 m³ non è presente la testina dello sprinkler. La precedente norma UNI 9489 non la prevedeva tuttavia la UNI EN 12845 (in vigore dal 2005) la prevede con opportuna taratura.
IMPIANTI ELETTRICI (Galleria Plesso Nord, Galleria Plesso Sud)	<p>La Società fa presente che non risulta installato impianto Evac, per cui viene proposto di prevedere l'integrazione di impianto Evac in conformità alla Norma UNI 9795: ottobre 2013 e Norma UNI ISO 7240-19:2010.</p> <p>La stessa Società segnala che in caso di mancanza dell'illuminazione ordinaria, per un problema sul cablaggio all'interno dei quadri elettrici, non è sempre funzionante l'inserzione automatica degli apparecchi illuminanti.</p> <p>L'illuminazione di sicurezza è garantita da fonti d'alimentazione sussidiaria, gruppi di continuità, posizionati all'interno di spazi tecnici dedicati, che non hanno i requisiti richiesti dalla norma CEI EN 50171, inoltre i cablaggi agli apparecchi illuminanti per l'illuminazione ordinaria, con funzione anche d'emergenza, non sono stati realizzati per installazione o costruzione resistente al fuoco, per cui la Società propone di verificare gli attraversamenti all'interno dei compartimenti e valutare la sostituzione degli eventuali cavi per quelle sole tratte e la sostituzione dei gruppi di continuità con altri conformi alla norma indicata.</p>
TORRI FARO PARCHEGGI	<p>La Società ha indicato la mancanza di documentazione completa a corredo delle torri faro, atteso che sono stati rinvenuti solamente i collaudi strutturali di quattro torri faro.</p>
IMPIANTI DI CLIMATIZZAZIONE PER MEDIE SUPERFICI	<p>La Società ha segnalato la presenza di UTA che hanno un elevato grado di usura legato al periodo di installazione (circa 20 anni di esposizione all'esterno) per cui si suggerisce di programmare interventi di straordinaria manutenzione e la sostituzione delle macchine maggiormente usurate.</p>
IMPIANTI DI CLIMATIZZAZIONE DISTRIBUZIONE AERAUICA	<p>Visto lo stato di usura e di manutenzione, secondo quanto riportato nella <i>Due Diligence</i> immobiliare, la distribuzione aeraulica nonché gli apparecchi terminali necessitano di una opportuna pulizia.</p>
GRUPPO POMPE ANTINCENDIO	<p>Nel Gruppo per Fase 1 e Fase 2 la Società consiglia la sostituzione del gruppo di pompaggio secondo UNI EN 12845 con nuovo gruppo dotato di motore diesel e di intensificare gli interventi di manutenzione</p>
IMPIANTI ASCENSORE, MONTACARICHI, RAMPE e TAPPETI MOBILI	<p>La Società ha segnalato l'assenza dei verbali di verifica periodica biennale ex D.P.R. 162/1999 e ss.mm.ii.</p>
AUTOMAZIONI	<p>La Società ha fatto presente di non avere rinvenuto alcuna documentazione.</p>

COPERTURA
(Plesso Nord)

La Società ha segnalato come elemento di criticità l'assenza, su oltre il 90% del perimetro di copertura, di sistemi anticaduta, vale a dire di un qualsivoglia parapetto o sistema analogo idoneo a proteggere dalla possibile caduta dall'alto, per cui si rappresenta la necessità installare idonei parapetti o sistemi di protezione cadute dall'alto, completare passaggi manutentori e scavalcamenti impianti.

Si ricorda che la Curatela Fallimentare ha implementato una procedura di accesso alla copertura e delimitazione delle aree a rischio per attenuare i rischi per i lavoratori, dandone evidenza alle Società che salgono in copertura.

COPERTURA
(Plesso Nord)

Anche in questo caso la Società ha segnalato come elemento di criticità l'assenza di sistemi anticaduta per la protezione della cupola vetrata e interni alla copertura, necessari a causa della presenza di profondi canali di scolo delle acque meteoriche, per cui si rappresenta la necessità installare idonei parapetti o sistemi di protezione cadute dall'alto, completare passaggi manutentori e scavalcamenti impianti.

Si ricorda che la Curatela Fallimentare ha implementato una procedura di accesso alla copertura e delimitazione delle aree a rischio per attenuare i rischi per i lavoratori, dandone evidenza alle Società che salgono in copertura.

ARENA

In almeno un paio di punti della copertura la Società ha rilevato la mancanza di porzioni di elementi di policarbonato, probabilmente strappati per effetto di eventi atmosferici di elevata intensità, ovvero per il venire meno del corretto fissaggio del sistema di connessione fra struttura e copertura, senza escludere che le due possibili cause siano intervenute contemporaneamente o l'una quale conseguenza della prima.

La stessa Società ha rilevato la presenza su una consistente parte di elementi strutturali, in modo particolare tubi delle strutture in elevazione e di falda maggiormente esposti all'azione degli agenti atmosferici, di un principio di ossidazione superficiale, quindi se non nel breve di certo nel medio termine andrà valutata e verificata l'opportunità di procedere parzialmente o integralmente alla riverniciatura dell'ossatura portante.

**COSTI DA SOSTENERE
A CARICO DELLA PROPRIETÀ**

Livello di criticità

Costi



CRITICITA' ALTA

Euro 402.500,00



CRITICITA' MEDIA

Euro 249.100,00



CRITICITA' BASSA

Euro 574.000,00

25. CRITICITÀ PER GLI ULTERIORI IMMOBILI DEL PARCO COMMERCIALE LE ZAGARE

Immobile	Criticità riscontrata	Livello criticità	Costo
Locale deposito Foglio 4 mappale 79	Assenza impianto elettrico		Euro 1.000,00
	Manutenzione esterna		Euro 3.500,00
	Manutenzione interna		Euro 2.500,00
Appartamento Foglio 4 mappale 121	Assenza certificazione impianto elettrico		Euro 3.000,00
	Assenza certificazione impianto idrico		Euro 1.000,00
	Assenza certificazione Impianto termico e caldaia		Euro 4.500,00
	Risanamento interno parete sud		Euro 3.500,00
	Manutenzione copertura		Euro 35.000,00
	Interventi cucina e bagno		Euro 6.500,00
	Tinteggiatura interna		Euro 5.000,00
Locale deposito Foglio 4 mappale 144	Assenza impianto elettrico		Euro 2.000,00
	Manutenzione esterna		Euro 8.500,00
	Manutenzione interna		Euro 3.500,00
Locale deposito Foglio 4 mappale 1232	Assenza certificazione impianto elettrico		Euro 2.500,00
	Verifica materiale in copertura		Euro 500,00
	Sistemazione gronda		Euro 1.000,00
Locale commerciale Fg 4 mappale 1234 sub 1	Opere edili eseguite in difformità e/o in assenza delle autorizzazioni		Euro 20.000,00
	Manutenzione infissi esterni		Euro 8.500,00
<i>Totale interventi sui fabbricati</i>			<i>Euro 112.000,00</i>
		CRITICITÀ ALTA	Euro 38.000,00
		CRITICITÀ MEDIA	Euro 50.000,00
		CRITICITÀ BASSA	Euro 24.000,00
<i>TOTALE DELLE CRITICITÀ</i>			<i>Euro 112.000,00</i>

**COSTI DA SOSTENERE
A CARICO DELLA PROPRIETÀ**

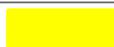
Livello di criticità

Costi



CRITICITÀ ALTA

Euro 38.000,00



CRITICITÀ MEDIA

Euro 50.000,00



CRITICITÀ BASSA

Euro 24.000,00

26. VALORE DI MERCATO DELL'ASSET 001 APPRESO ALLA MASSA FALLIMENTARE

Secondo quanto contenuto nel Report di Valutazione la Società Reno S.r.l. ha ritenuto il **valore del Centro Commerciale Le Zagare** è pari a:

Euro 28.400.000,00

Secondo quanto contenuto nella relazione di valorizzazione degli altri immobili che compongono l'Asset 001 "Parco Commerciale Le Zagare" (fabbricati e terreni) il valore è pari a:

Euro 853.407,00

Secondo quanto indicato nella Due Diligence immobiliare la proprietà deve sostenere costi relativi al **Centro Commerciale Le Zagare di San Giovanni La Punta (CT)**, nell'ordine di:

Livello di criticità

Costi

	CRITICITÀ ALTA	€ 402.500,00
	CRITICITÀ MEDIA	€ 249.100,00
	CRITICITÀ BASSA	€ 574.000,00
SOMMANO		- € 1.225.600,00

Secondo quanto contenuto nella relazione di stima degli altri immobili (fabbricati terreni) valorizzati dallo scrivente, la proprietà deve affrontare costi nell'ordine di:

Livello di criticità

Costi

	CRITICITÀ ALTA	€ 38.000,00
	CRITICITÀ MEDIA	€ 50.000,00
	CRITICITÀ BASSA	€ 24.000,00
SOMMANO		- € 112.000,00

Riduzione del **5%** sul valore degli immobili (€ 29.253.407,00) per tenere conto che la vendita avviene in assenza della garanzia per vizi del bene.

- € 1.462.670,00

VALORE DELL'ASSET 001

Parco Commerciale "Le Zagare"

Euro 26.453.137,00

ASSET 002

(Centro Commerciale Le "Ginestre" sito in Tremestieri Etneo)

1. IDENTIFICAZIONE DELL'ASSET 002 APPRESO ALLA MASSA FALLIMENTARE

QUOTA E TIPOLOGIA DEL DIRITTO	Fallimento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà degli immobili intestati alla Società Aligrup S.p.A. con sede a San Giovanni La Punta (CT) in via Alessandro Manzoni n.ri103-109, C.F. e P.IVA 02454420874
UBICAZIONE	
Indirizzo	Via Guglielmo Marconi n.ri 103-109
Città	Tremestieri Etneo (CT)
Attività principale	Centro Commerciale con ancora alimentare
Coordinate Geografiche	37.57268 N; 15.06598 E
<p>Il Centro Commerciale è ubicato nel territorio del Comune di Tremestieri Etneo, a metà strada tra Mascalcucia e San Giovanni La Punta, ed è collocato all'interno di un'ampia area geografica, composta da un agglomerato di comuni posti a nord del Capoluogo Catania, estremamente popolati e con flussi di circolazione viaria molto intensi. Tremestieri Etneo fa parte dell'area dei Paesi Etnei e si trova nel comparto settentrionale della provincia di Catania. Il Centro Commerciale è facilmente accessibile dalla SP3ii, la principale arteria di collegamento locale. Le Ginestre è l'unico driver di traffico presente nell'area.</p>	
CONFINI	<p>La proprietà confina a Nord con Via Marconi, mentre a Est, Sud e Ovest con aree private appartenti a terze ditte.</p> <p><u>I limiti ed i confini della proprietà non sono stati oggetto di verifica o puntuale rilievo.</u></p> <p>L'unico tratto di confine che è stato oggetto di puntuale verifica tramite rilievo è quello posto fra la proprietà della Società Aligrup S.p.A. (Foglio 5 particella 2778) e il lotto di terreno di proprietà di terza ditta annotato in Catasto Terreni del Comune di Tremestieri Etneo al Foglio 45particella 1568.</p>
CONSISTENZA	<p>L'Asset 002 è costituito da un unico corpo di fabbrica con ampio fronte dominato da due grandi insegne: il centro commerciale e l'ancora alimentare.</p> <p>Il fabbricato principale che si articola su tre livelli (tre piani fuori terra lato Est +0.00; -5,30; -12,30 e due piani fuori terra lato ovest +0.00; -5,30); è interamente destinato a Galleria Commerciale, con ancora alimentare e occupa 10.072 mq di GLA, oltre a 421 mq di superficie destinata a deposito.</p> <p>Il Centro Commerciale ha aperto nel novembre 2007 ed è servito da un parcheggio, per un totale di 542 posti auto distribuiti su tre livelli.</p>
CONFIGURAZIONE ATTUALE	<p>Secondo quanto indicato dalla Società Reno S.r.l. nella <i>Due Diligence</i> commerciale, la Galleria Commerciale è costituita da:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 25 piccole superfici (GLA 0-200 mq), • 2 medie superfici (GLA 0-1000 mq), di cui un bar; • 2 ancore commerciali (GLA > 1.000 mq fra cui la piastra alimentare).
PERIMETRO IMMOBILIARE	<p>Il perimetro immobiliare del Centro Commerciale "Le Ginestre" che va posto in riguarda i mappali 2778 e 2779 (cabina elettrica), del Foglio 5 del Comune di Tremestieri Etneo (CT).</p>

Le Ginestre è un centro commerciale di prossimità.

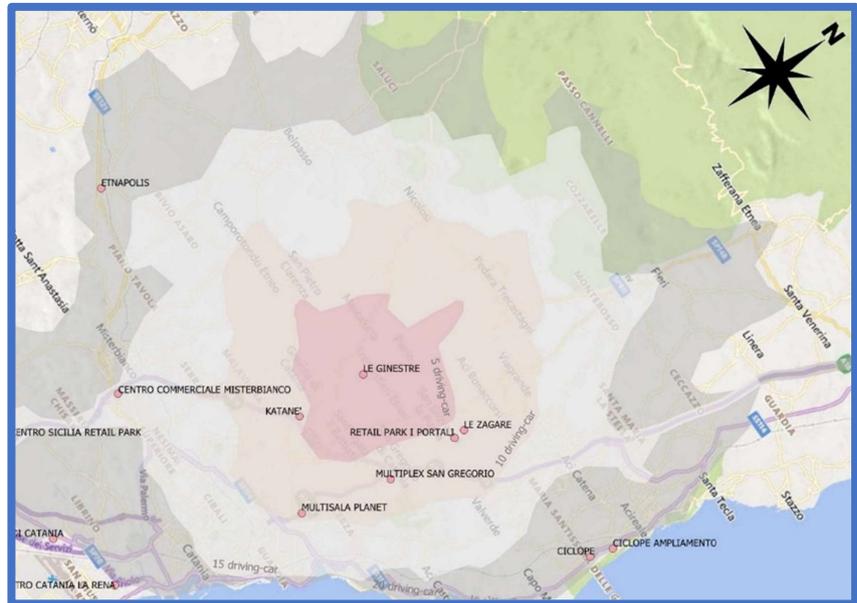
Il centro commerciale è facilmente raggiungibile sia da Gravina di Catania che da San Giovanni La Punta, ma è penalizzato dalla presenza di strutture commerciali concorrenti di maggiore richiamo.

In base a queste considerazioni la Società incaricata della *Due Diligence* commerciale (Reno S.r.l.) ha stimato il seguente bacino di utenza.

- Il bacino primario = **Area Convenience (isocrona 0-5 minuti)** serve una popolazione di 66.000 abitanti dall'elevata densità abitativa e con un reddito disponibile superiore alla media regionale ed è rappresentato dai residenti entro i 5 minuti di percorrenza automobilistica c.d. **potenziali clienti giornalieri**.
- Il bacino secondario = **Residente (isocrona 5-10 minuti)** conta 153.000 residenti, ma non è accessibile al centro per la densa rete di centri commerciali ubicati nelle vicinanze che di fatto comprimono l'area di attrazione del Centro ed è rappresentato
- dai residenti settimanali entro i 10 minuti di percorrenza c.d. **potenziali clienti settimanali**.

I principali concorrenti del centro sono il Parco Commerciale "Le Zagare" che copre l'area nord di San Giovanni La Punta e il Centro Commerciale Katanè di Gravina di Catania che copre la zona sud di Gravina di Catania, a ridosso della periferia del capoluogo etneo. Entrambe le strutture dispongono di una superficie più che doppia rispetto a quella de Le Ginestre e un'offerta commerciale ben più attrattiva. Entrambi, inoltre, fanno riferimento ad un bacino primario più consistente rispetto a quello del Centro Commerciale "Le Ginestre".

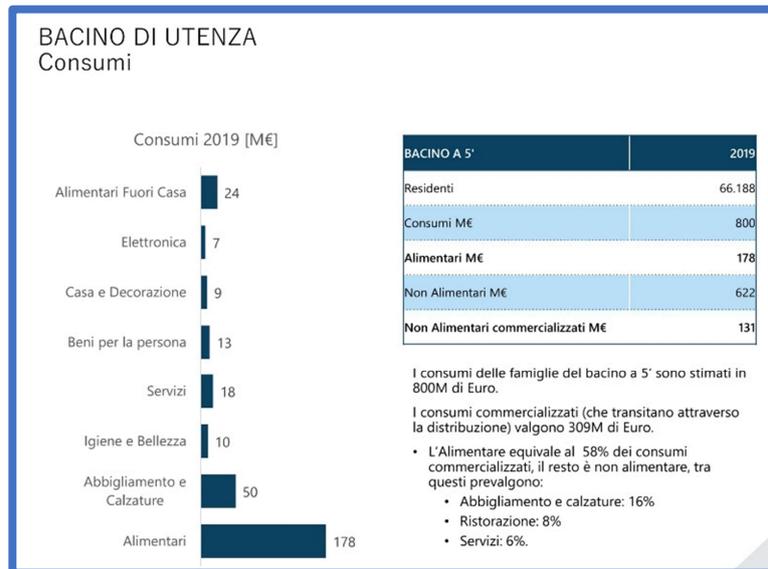
BACINO DI UTENZA



Il bacino di utenza del Centro Commerciale, come si rileva dalla *Due Diligence* rassegnata dalla Società Reno S.r.l., **riferito all'anno 2019**, a 5 minuti di percorrenza automobilistica conta 66K abitanti che diventano 153K a 10 minuti:

- La densità abitativa in entrambi i bacini è molto elevata sia rispetto alla media nazionale che a quella regionale;
- Il bacino primario e secondario si caratterizzano altresì per un trend positivo

- nello sviluppo della popolazione residente in controtendenza rispetto a quanto accade a livello nazionale e regionale;
- Il bacino di utenza si caratterizza anche per un reddito medio disponibile superiore del 26% rispetto a quello regionale, ma una vocazione produttiva e turistica limitata.



2. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DELL'ASSET 002 APPRESO ALLA MASSA FALLIMENTARE

CENTRO COMMERCIALE LE GINESTRE

Dall'analisi della Relazione Notarile che fa riferimento solamente al Centro Commerciale denominato "Le Ginestre", sito in via G. Marconi s.n.c. e dalla Due Diligence legale rassegnata dalla Società K&L Gates s.r.l. l'immobile viene censito in Catasto Fabbricati del Comune di Tremestieri Etneo, come appreso.

IMMOBILE	DESCRIZIONE	IDENTIFICATIVI CATASTALI					
		5	2778	2	C/1	7	1.945,39
		5	2778	3	C/1	7	1.918,74
		5	2778	4	C/1	7	1.865,44
		5	2778	5	C/1	7	1.972,04
		5	2778	6	D/8		62.596,00
		5	2778	7	C/1	6	2.516,69
		5	2778	8	C/1	6	2.814,12
		5	2778	10	C/1	6	2.814,12
		5	2778	11	C/1	7	1.945,39
		5	2778	12	C/1	7	2.078,64
		5	2778	13	A/10	3	1.604,89
		5	2778	14	C/1	7	1.012,67
		5	2778	15	C/1	6	3.935,19
		5	2778	22	C/1	7	2.425,08
		5	2778	25	C/1	7	1.545,65
		5	2778	26	C/1	7	1.385,76
		5	2778	27	C/1	6	2.470,94
		5	2778	28	C/1	6	2.631,09
		5	2778	29	C/1	7	1.545,65
		5	2778	30	C/1	7	2.345,13
		5	2778	34	C/6	4	16.462,29
		5	2778	35	C/6	4	12.391,62
		5	2778	37	C/1	6	1.418,50
		5	2778	38	C/1	7	959,37
		5	2778	40	C/1	6	3.600,65
		5	2778	41	C/1	6	2.379,42
		5	2778	42	C/1	7	1.065,97
		5	2778	44	C/1	6	8.831,31
		5	2778	45	C/1	6	1.830,32
		5	2778	46	C/1	6	1.967,60
		5	2778	47	C/1	7	666,23
		5	2778	48	C/1	6	14.894,26

Centro Commerciale denominato Le Ginestre sito in Comune di Tremestieri Etneo (CT), via G. Marconi nri 103-109 insistente su un lotto di terreno della superficie catastale complessiva di 22862 mq.

5	2778	53	D/8	28.378,00
5	2778	54	D/8	3.859,20
5	2778	55	D/8	5.614,60

Dalla relazione notarile emerge che i corpi comuni del Centro Commerciale sono annotati ai Catasto Fabbricati del Comune di Tremestieri Etneo come segue:

Foglio	Particella	Sub	
5	2778	36	B.C.N.C. ai sub 34-35
5	2778	51	B.C.N.C. a tutti i subalterni
5	2778	52	B.C.N.C. AI sub 48; 53; 54;55

Fabbricato a destinazione produttiva (cabina elettrica) sito in Comune di Tremestieri Etneo (CT), via G. Marconi nri 103-109.

Foglio	Particella	Sub	Categ.	Classe	R.C. [Euro]
5	2779		D/1		566,00

3. TITOLI DI PROVENIENZA DEGLI IMMOBILI APPRESI ALLA MASSA FALLIMENTARE

CENTRO COMMERCIALE LE GINESTRE

Dall'analisi della Relazione Notarile che fa riferimento solamente al Centro Commerciale denominato "Le Ginestre", sito in via G. Marconi n.ri 103-109 il terreno sul quale insiste l'immobile è pervenuto alla società Aligrup S.p.A. con i seguenti atti di provenienza.

RELAZIONE NOTARILE
(e *Due Diligence* legale)

- (i) atto di fusione a rogito del Notaio Onorio Testoni Blasco di Sciacca del 19 luglio 2019, Rep. n. 3393, trascritto a Catania il 25 luglio 2019 ai n. 30633/22491, in forza del quale la società Tremestieri S.r.l. (con sede in San Giovanni La Punta, C.F. 04561730872) ("Tremestieri") & stata incorporata in Aligrup;
- (ii) alla società Tremestieri, gli immobili erano pervenuti in virtù dell'atto di costituzione di società a responsabilità limitata con conferimento di ramo d'azienda, da parte di Aligrup, a rogito del Notaio Giovanni Vacirca del 28 gennaio 2008, Rep. n. 25299, trascritto a Catania il 06 febbraio 2008 ai n. 6699/4486;
- (iii) ad Aligrup gli immobili erano pervenuti per avere edificato sul tratto di terreno individuato originariamente in Catasto Te1reni del Comune di Tremestieri Etneo al Foglio 5, particelle 552, 553, 1296, 2196 (derivante dalla particella 1992), 2729 (derivante dalla particella 2197 a sua volta derivante dalla particella 1993) e 2731 (derivante dalla particella 1203)". Aligrup aveva acquistato tali terreni per mezzo di contratto di compravendita a rogito del Notaio Carlo Saggio del 01 aprile 2005, Rep. n. 24013, trascritto a Catania in data 08 aprile 2005 ai n. 24448/13640, da potere dei signori Rodoligo Salvatore (nato a Catania il 27 novembre 1960) e Di Stefano Giuseppe (nato a Catania il 14 agosto 1966).
- (iv) ai sig.ri Rodoligo Salvatore e Distefano Giuseppe il terreno era pervenuto in virtù del contratto di compravendita a rogito del Notaio Carlo Saggio del giorno 01 aprile 2005, Rep. n. 24008, trascritto a Catania il 07 aprile 2005 ai nn. 24097/13484, sottoscritto dai conisiglieri Ardizzone Antonino (nato a Catania il 3 gennaio 1921), Carrara Salvatore (nato a Catania giorno 11 novembre 1928) e Messineo Michela (nata a Catania il 18 maggio 1950);
- (v) ai sig.ri Ardizzone Antonino, Carrara Salvatore e Messineo Michela il terreno era così pervenuto:
 - a) quanto alla porzione individuata dalle particelle **552, 553 e 1296** del Foglio **5**:
al **signor Ardizzone Antonino**, in ragione della complessiva quota pari a **2/4** indivisi in piena proprietà, e al **signor Carrara Salvatore**, in ragione della complessiva quota pari a **1/4** indiviso in piena proprietà in virtù di:
 - ❖ atto di donazione a rogito del Notaio Mariano Roccuozzo del 06 dicembre 1958, Rep. n. 11378, trascritto a Catania il 23 febbraio 1959 ai nn. 11228/9686;
 - ❖ successione legittima del signor Ardizzone Cosimo, nato a Catania il 14 agosto 1910, apertasi a Catania il 03 aprile 1973 (dich. succ. n.6/Vol. 1588);
 - ❖ atto di divisione a stralcio a rogito del Notaio Mariano Roccuozzo del 28 settembre 1973, Rep. n. 145688, trascritto a Catania il 17 ottobre 1973 ai nn. 40838/34185;
 - ❖ successione testamentaria della signora Ardizzone Santa, nata a Catania il 16 aprile 1912, apertasi ad Aci Catena il 22 marzo 2004

(dich. succ. n. 897/vol. 181 e dich. integrativa n. 98/vol. 182), regolata dai testamenti olografi pubblicati con verbale a rogito del Notaio Rosario Sapienza del 02 aprile 2004, Rep. n. 48820 (accettazione tacita dell'eredità trascritta a Catania il 12 ottobre 2010 ai nn. 54480/34118);

alla signora **Messineo Michela**, in ragione della quota pari a **1/4** indiviso in piena proprietà, in virtù:

❖ della successione legittima della madre Carrara Giuseppa, nata a Catania il 14 agosto 1926, apertasi il 26 dicembre 2004 (dich. succ. n. 70/vol. 441 e dich. integrativa n. 46/vol. 451; accettazione tacita dell'eredità trascritta a Catania il 24 giugno 2010 ai nn. 37466/22292), alla quale **la complessiva quota pari a 1/4 indiviso in piena proprietà era pervenuta in virtù di:**

- (i) atto di donazione a rogito del Notaio Mariano Rocuzzo, accettata dalla signorara Carrara Giuseppa con atto a rogito del medesimo Notaio Mariano Rocuzzo del 24 gennaio 1959, Rep. n. .2102, trascritto a Catania il 23 aprile 1959 ai nn. 1324/9775;
- (ii) successione legittima di Ardizzone Cosimo;
- (iii) divisione a stralcio a rogito del Notaio Mariano Rocuzzo del 28 settembre 1973;
- (iv) successione testamentaria di Ardizzone Santa;

b) quanto alla porzione individuata dalle particelle **2196, 2729 e 2731** del Foglio 5:

al signor **Ardizzone Antonino**, in ragione della quota pari a **2/4** indivisi in piena proprietà, e al signor **Carrara Salvatore**, in ragione della quota di **1/4** indiviso in piena proprietà, in virtù:

❖ della successione testamentaria della signora Ardizzone Santa, apertasi ad Aci Catena il 22 marzo 2004 (accettazione tacita dell'eredità trascritta a Catania il 12 ottobre 20,0 ai nn. 54480/3418), alla quale era pervenuta in piena ed esclusiva proprietà in virtù del lodo arbitrale del 26 gennaio - 9 febbraio 1988, trascritto a Catania il 20 gennaio 1989 ai nn. 2934/2494;

alla signora **Messineo Michela**, in ragione della quota di **1/4** indiviso in piena proprietà, in virtù

❖ della citata successione legittima della madre Carrara Giuseppa, apertasi il 26 dicembre 2004 (dich. succ. n. 70/v, 441 e dich. integrativa n. 46/vol. 451; accettazione tacita dell'eredità trascritta a Catania il 24 giugno 2010 ai nn. 37466/22292), alla quale **tale quota pari a 1/4 era pervenuta in virtù della successione testamentaria di Ardizzone Santa sopra menzionata.**

4. VINCOLI E ONERI SULL'IMMOBILE APPRESO ALLA MASSA FALLIMENTARE

4.1 Diritti dei terzi, Servitù, Gravami, Vincoli, Oneri, Ipoteche e Trascrizioni pregiudizievoli

CENTRO COMMERCIALE

TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI (Relazione Notarile e <i>Due Diligence</i> Legale)	(i) Costituzione di diritto d'uso, costituita per mezzo dell'atto a rogito del Notaio Achille Muscarà del 18 dicembre 2007, Rep. n. 60807, trascritto a Catania il 04 gennaio 2008, ai n.ri 657/479 contro Aligrup e a favore di Enel Distribuzione – Società Per Azioni, costituita sul fabbricato individuato in Catasto al foglio 5, particella 2779 (cabina elettrica), per la durata di anni 29 dalla data di stipula del contratto, tacitamente rinnovabile per uguale periodo di tempo; (ii) Sentenza dichiarativa di fallimento (Tribunale di Catania sez. fall. - provvedimento del 02 marzo 2021), trascritta a Catania il 17 marzo 2021 ai n.ri 11340/8524, a favore di Massa dei Creditori del Fallimento di Aligrup S.p.A. in liquidazione in concordato preventivo. sopra tutte le unità del Centro Commerciale, nonché& sulla porzione identificata come cabina elettrica
ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI (Relazione Notarile e <i>Due Diligence</i> Legale)	Dalla relazione notarile del 13 dicembre 2021 non si ravvisano iscrizioni pregiudizievoli

4.2 Convenzioni edilizie, atti d'obbligo edilizio e titoli abilitativi edilizi

ATTI D'OBBLIGO EDILIZIO	<p>Atto di vincolo a parcheggio trascritto a Catania il 19 maggio 2006 ai nn. 33995/20011, in forza dell'atto pubblico a rogito del Notaio Giuseppe Riggio de 26 aprile 2006, rep. n. 65703 (la Relazione Notarile precisa che si tratta di costituzione di vincolo permanente con destinazione parcheggio);</p> <p>Atto di vincolo a parcheggio trascritto a Catania il 09 novembre 2007 ai nn. 74627/43602, in forza dell'atto pubblico a rogito del Notaio Giuseppe Riggio del 26 ottobre 2007, Rep. n. 67500 (la Relazione Notarile precisa che si tratta di costituzione di vincolo permanente con destinazione a parcheggio, che <u>sostituisce quello costituito con atto a rogito del Notaio Giuseppe Riggio del 26 aprile 2006, trascritto il 19 maggio 2006 ai nn. 33995/20011</u>);</p> <p>Atto di vincolo a parcheggio trascritto a Catania il 16 gennaio 2008 ai n.ri 3124/2225, in forza dell'atto pubblico a rogito del Notaio Giuseppe Riggio del 21 dicembre 2007, Rep. n. 6774 (la Relazione Notarile precisa che si tratta di costituzione di vincolo permanente con destinazione a parcheggio, che <u>sostituisce quelli costituiti con atti a rogito del Notaio G. Riggio del 26 aprile 2006, trascritto il 19 maggio 2006 ai nn. 33995/20011, e del 26 ottobre 2007, trascritto il 9 novembre 2007 ai nn. 74627/43602</u>).</p>
CONVENZIONI EDILIZIE	Dalla documentazione in atti non risulta stipulata alcuna convenzione edilizia
TITOLI ABILITATIVI EDILIZI	<p>Concessione edilizia n. 08/2006 del 21 luglio 2006 trascritta a Catania il 10 ottobre 2006 ai n.ri 65796/38096. Il titolo edilizio menziona l'atto di vincolo dei locali destinati a parcheggio ai sensi della Legge n.122/89 redatto dal Notaio Dott. Giuseppe Riggio in data 26 aprile 2006.</p> <p>Concessione edilizia in variante n. 1/2007, del 16 gennaio 2007, mediante la quale venivano rideterminati gli oneri di urbanizzazione rispetto alla concessione edilizia</p>

n. 08/2006, a seguito della richiesta di rideterminazione degli oneri concessori, prot. n. 17261 del 19 ottobre 2006, presentata dall'Amministratore Giudiziario di Aligrup. **Tale provvedimento edilizio con nota prot n. 2587 del 27 giugno 2007 è stato revocato** (per cui tornava ad essere vigente l'originaria concessione edilizia n. 8/2006), in quanto dalla riunione di servizio del PRUSST, tenutasi nella sede del Coordinamento Centrale del PRUSST e nelle sedute del Consiglio Comunale, era emerso che gli oneri di urbanizzazione potevano essere scomputati solo a fronte della realizzazione di opere pubbliche previste all'interno del PRUSST medesimo. **Autorizzazione edilizia n. 11 bis del 09 novembre 2007** in variante all'originaria concessione edilizia n. 08/2006 avente ad oggetto la realizzazione di un "*Insediamiento commerciale con la gestione di informazioni e dati attraverso l'applicazione e l'utilizzo di high tech, inserito nel PRUSST - Le economie del turismo*" sull'area identificata al NCT-NCEU di Tremestieri Etneo. In relazione a detti lavori era stato in precedenza è stato rilasciato il Nulla Osta della Soprintendenza ai Beni Culturali ed Ambientali di Catania, in data 11 aprile 2007. L'Autorizzazione edilizia -1 bis menziona altresì l'atto di vincolo dei locali destinati a parcheggio redatto dal Notaio Dott. Giuseppe Riggio in data 26 ottobre 2007.

5. VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

5.1 Verifica Urbanistica

CONFORMITÀ URBANISTICA

Sulla base del certificato di destinazione urbanistica (anche denominato “CDU”) rilasciato dal Comune di Tremestieri Etneo in data **27 agosto 2021** e dalle informazioni ivi contenute, viene certificata l'appartenenza degli immobili riportati in Catasto Terreni e si riscontra che, ai sensi del Piano Regolatore vigente (approvato con Decreto dell'Assessore Regionale Territorio e Ambiente n. 256 del 16/12/2012), il Centro Commerciale (mappale 2778) e la cabina elettrica (mappale 2779) ricadono in parte in zona “PRUSST” e in parte in zona di “Verde Agricolo”.

Per ogni ulteriore dettaglio e per la verifica dei vincoli che gravano sull'area (si rimanda al certificato di destinazione urbanistica sopra indicato).

Alla luce di quanto precede, a giudizio del sottoscritto, non si palesano cause ostative di “natura urbanistica” che impediscano la vendita dell'Asset 002, peraltro in una procedura fallimentare.

5.2 Vincoli

VINCOLO PAESAGGISTICO (D.Lgs n. 42/2004)

Il territorio comunale di Tremestieri Etneo, con esclusione della sola frazione Canalicchio, con il Decreto Assessorato Regionale BB.CC.AA. n. 554 del 29 marzo 1978, è stato sottoposto a vincolo paesaggistico ai sensi e per gli effetti dell'art. 1 numeri 3 e 4 della Legge 29 giugno 1939, n. 1497, e dell'art. 9 numeri 4 e 5 del relativo regolamento di esecuzione, approvato con R.D. 3 giugno 1940, n. 1357.

La Legge 29 giugno 1939, n. 1497 e il R.D. 3 giugno 1940, n. 1357 sono stati abrogati per cui, attualmente, la disciplina di siffatti vincoli è contenuta nella parte terza del D.Lgs n.42/2004 (Codice dei Beni Culturali).

Per quanto concerne i beni paesaggistici, il Codice dei Beni Culturali all'art.146 prevede la necessità di ottenere un'autorizzazione paesaggistica dall'autorità competente (Soprintendenza BB.CC.AA. di Catania) prima di eseguire qualsiasi intervento sul territorio, ad eccezione degli interventi elencati al successivo art. 149, ovvero:

- d) per gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di consolidamento statico e di restauro conservativo che non alterino lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore degli edifici;
- e) per gli interventi inerenti all'esercizio dell'attività agro-silvo-pastorale che non comportino alterazione permanente dello stato dei luoghi con costruzioni edilizie ed altre opere civili, e sempre che si tratti di attività ed opere che non alterino l'assetto idrogeologico del territorio;
- f) per il taglio colturale, la forestazione, la riforestazione, le opere di bonifica, antincendio e di conservazione da eseguirsi nei boschi e nelle foreste indicati dall'articolo 142, comma 1, lettera g), purché previsti ed autorizzati in base alla normativa in materia.

VINCOLO SISMICO

Il territorio comunale di Tremestieri Etneo con il D.M. 23 settembre 1981 è stato sottoposto a vincolo sismico ai sensi e per gli effetti della Legge n. 64 del 02 aprile 1974 e confermato con successivo D.M. del 13 settembre 1982.

Per quanto concerne gli immobili che ricadono in area sismica il D.P.R. n. 380/2001, al Capo IV – sezione II – prevede la necessità di ottenere l'autorizzazione sismica da parte dell'autorità competente (Ufficio del Genio Civile

di Catania).

UTLERIORI VINCOLI

Sempre dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Tremestieri Etneo nel 2021 emergono i seguenti ulteriori vincoli:

- Decreto dell'Assessorato Regionale dei Beni Culturali e dell'Identità Siciliana n. 31/Gab del 03/10/2018 è stata adottata la proposta di "Piano Paesaggistico" degli ambiti che ricadono nella Provincia di Catania.

5.3 Conformità Edilizia

Di seguito si riportano i titoli abilitativi edilizi attraverso i quali sono stati realizzati i vari edifici che compongono il "Centro Commerciale".

CONCESSIONI EDILIZIE

La **prima concessione edilizia** è la n. **08/2006** del **21 luglio 2006** e riguarda la costruzione del manufatto commerciale e delle sue pertinenze. Con la predetta concessione edilizia è stato assunto l'impegno permanente dei locali destinati a parcheggio ai sensi della L. 122/89, giusta atto di asservimento redatto dal Notaio Dott. Giuseppe Riggio in data **26 aprile 2006**.

La **seconda concessione edilizia** è la n. **01/2007**, del **16 gennaio 2007** riguarda una variante alla concessione edilizia n.08/2006 con la quale sono stati rideterminati gli oneri di urbanizzazione, a seguito della richiesta di rideterminazione degli oneri concessori, prot. n. 17261 del 19 ottobre 2006, presentata dall'Amministratore Giudiziario di Aligrup. Tale provvedimento edilizio con nota prot. n. 2587 del 27 giugno 2007 è **stato revocato**, per cui ai fini della determinazione degli oneri di urbanizzazione è tornata ad essere vigente l'originaria concessione edilizia n. 8/2006.

La **terza** è l'**autorizzazione edilizia n. 11 bis del 09 novembre 2007** in variante all'originaria Concessione edilizia n. 08/2006 avente ad oggetto la realizzazione di un "*Insediamiento commerciale con la gestione di informazioni e dati attraverso l'applicazione e l'utilizzo di high teach, inserito nel PRUSST - Le economie del turismo*" sull'area identificata al NCT-NCEU di Tremestieri Etneo. Con la predetta concessione edilizia è stato assunto l'impegno permanente dei locali destinati a parcheggio ai sensi della L. 122/89, giusta atto di asservimento redatto dal Notaio Dott. Giuseppe Riggio in data **26 ottobre 2007**.

E' stata trasmessa al Comune di Tremestieri Etneo la comunicazione di fine lavori in data 12 novembre 2007 che reca il n. di protocollo 19082.

ULTERIORI TITOLI EDILIZI

Comunicazione di inizio lavori asseverata (C.I.L.A.) a titolo gratuito, presentata al Comune di Tremestieri Etneo in data **23 febbraio 2017** per interventi consistenti in "*frazionamento e fusione blocco unità commerciali denominate MS02/09-10 riportata al NCEU attualmente al foglio 5, particella 2778, subalterno 31-43*".

Comunicazione di inizio lavori asseverata (C.I.L.A.) a titolo gratuito, presentata al Comune di Tremestieri Etneo a mezzo pec in data **24 gennaio 2018** per interventi di manutenzione straordinaria di cui all'art. 3, comma 1, lett. b) del D.P.R. n. 380/2001, consistenti in "*frazionamento e fusione blocco unità commerciali riportate attualmente al foglio 5, particella 2778, subalterno 16/17/18, piano terra e subalterno 33, piano 1° sotto strada*".

TITOLI EDILIZI IN SANATORIA

Istanza per la regolarizzazione edilizia ai sensi dell'art. 37 D.P.R. 380/2001., presentata all'Ufficio Urbanistica-Edilizia Privata del Comune di Tremestieri Etneo in data **30 luglio 2015**, protocollo n. 9716 e relativo **provvedimento comunale datato**

	<p>18 maggio 2017, protocollo n. 13518, attestante la regolarizzazione delle opere interne secondo quanto riportato negli elaborati tecnici allegati. Nello specifico, l'istanza ha ad oggetto la richiesta di regolarizzazione delle opere eseguite all'interno del Centro Commerciale "Le Ginestre" in assenza di quanto prescritto dall'articolo 9 della Legge Regionale n. 37/85. In particolare, le opere riguardano la suddivisione di spazi interni dei singoli locali commerciali - media struttura di vendita - e la realizzazione di locali igienico sanitari all'interno degli stessi ad uso del personale addetto alla vendita. Per tale regolarizzazione edilizia è stata versata una sanzione amministrativa pari a euro 12.040,00.</p>
ATTI D'OBBLIGO EDILIZIO	<p>Atto di vincolo a parcheggio trascritto a Catania il 19 maggio 2006 ai nn. 33995/20011, in forza dell'atto pubblico a rogito del Notaio Giuseppe Riggio de 26 aprile 2006, rep. n. 65703;</p> <p>Atto di vincolo a parcheggio trascritto a Catania il 09 novembre 2007 ai nn. 74627/43602, in forza dell'atto pubblico a rogito del Notaio Giuseppe Riggio del 26 ottobre 2007, Rep. n. 67500 (sostituisce quello costituito con atto a rogito del Notaio Giuseppe Riggio del 26 aprile 2006, trascritto il 19 maggio 2006 ai nn. 33995/20011);</p> <p>Atto di vincolo a parcheggio trascritto a Catania il 16 gennaio 2008 ai nn, 3124/2225, in forza dell'atto pubblico a rogito del Notaio Giuseppe Riggio del 21 dicembre 2007, Rep. n. 6774 (sostituisce quelli costituiti con atti a rogito del Notaio G. Riggio del 26 aprile 2006, trascritto il 19 maggio 2006 ai nn. 33995/20011, e del 26 ottobre 2007, trascritto il 9 novembre 2007 ai nn. 74627/43602).</p>
AGIBILITÀ	<p>Autorizzazione di agibilità prot. 19076/4258VII del 23 novembre 2007, relativa all'insediamento commerciale sito in via Marconi, nello specifico, all'edificazione autorizzata con le concessioni edilizie n. 08/2006 del 21 luglio 2006 e successiva autorizzazione in variante n. 11-bis del 09 novembre 2007, progetto di <i>"Insediamento commerciale con la gestione di informazioni e dati attraverso l'applicazione e l'utilizzo di high teach, inserito nel PRUSST- Le economie del turismo"</i>.</p> <p>La suddetta autorizzazione (che ricomprende anche l'agibilità ai fini igienico-sanitari e l'autorizzazione allo scarico dei reflui di tipo civile), indica le seguenti destinazioni d'uso dell'immobile:</p> <p>Piano terra: galleria commerciale - locale sgombero - zona filtro – servizi;</p> <p>Piano Livello -1: locali tecnici - zona filtro - parti comuni - parcheggio coperto;</p> <p>Piano Livello -2: locali tecnici - zona filtro - parti comuni - parcheggio coperto.</p>
INSEGNE	Le insegne presenti nel centro commerciale non sono assistite da alcuna autorizzazione
PASSI CARRAI	Per i passi carri esistenti non sono state presentate pratiche al competente Comune.
NUMERI CIVICI	<p>Il Comune di Tremestieri Etneo con nota prot. n. 09.3868/31 del 11 novembre 2009 ha comunicato l'assegnazione dei numeri civici relativi ai due ingressi al Centro Commerciale:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 1° ingresso (uscita) via Marconi n. 103; • 2° ingresso (principale) vi Marconi n. 109.
<p>Sebbene nella Due Diligence immobiliare si palesa che <i>"allo stato attuale dei documenti non è possibile un parere di conformità positivo"</i>, trattandosi di Asset immobiliare appreso alla massa fallimentare per cui la vendita può avvenire nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, appare evidente che non vi siano cause ostative di "natura edilizia" che impediscano la vendita dell'Asset .002, in considerazione anche che si tratta di una procedura fallimentare.</p>	

5.4 Conformità Catastale

PERIMETRO IMMOBILIARE	Il perimetro immobiliare del centro commerciale “Le Ginestre” che va posto in vendita dalla curatela fallimentare riguarda i mappali 2778 e 2779, del Foglio 5 del Comune di Tremestieri Etneo.
PLANIMETRIE CATASTALI	Per ciascun subalterno presente all’interno del Centro Commerciale è stata redatta la relativa planimetria castale che viene costantemente aggiornata d parete ella proprietà. Alla data del “ cut off ” le planimetrie depositate in atti All’Agenzia delle Entrate (ex Ufficio del Catasto) sono conformi allo stato di fatto. La proprietà ha implementato una procedura, tramite gli Uffici e il Consorzio, per garantire costantemente l’aggiornamento delle planimetrie catastali ogni qualvolta si verificano delle modifiche all’interno della struttura commerciale.

Non si palesano problematiche di natura catastale che possano essere da impedimento alla vendita dell’Asset 002, in considerazione anche che si tratta di una procedura fallimentare.

6. DESCRIZIONE DELL'ASSET 002 APPRESO ALLA MASSA FALLIMENTARE

DESCRIZIONE DEL BENE

Il complesso Immobiliare che costituisce il Centro Commerciale "Le Ginestre" è composto da un unico corpo di fabbrica interamente destinato a Galleria commerciale. Sul fronte dell'immobile si sviluppa l'area dei parcheggi.

Si tratta di un centro di interesse locale.

Il **piano terreno**, con accesso dall'area parcheggio su Via Marconi, comprende:

- galleria commerciale, negozi, blocco servizi igienici e locali di servizio.

Il **primo piano seminterrato** comprende:

- parcheggio seminterrato con accesso dalla viabilità del Centro Commerciale;
- locali destinati a negozi e bowling, con accesso dalla galleria commerciale del piano terreno o dal parcheggio coperto;
- locali tecnici e di servizio.

Il **secondo piano seminterrato** comprende:

- parcheggio seminterrato con accesso dalla viabilità del Centro Commerciale –attualmente chiuso;
- locali tecnici e di servizio.

La galleria commerciale si sviluppa quasi integralmente alla quota del piano terra, a quota relativa $\pm 0,00$ m, con una parte di minore sviluppo in termini geometrici alla quota del primo piano interrato, a quota relativa -5,30 m.

La parte di galleria commerciale posta a quota -5,30 m accoglie un'esposizione di prodotti appartenenti a un punto vendita con attività a piano terra, e un'ampia sala giochi con annesso piste per il giuoco del Bowling. Sono altresì presenti ambiti destinati a servizi igienici, uffici e locali tecnici.

La galleria commerciale di maggiore superficie e rilevanza è situata a quota $\pm 0,00$ m e si sviluppa tra gli ingressi nord-ovest, dove si affaccia direttamente sul parcheggio scoperto in direzione della viabilità d'accesso al centro commerciale, ingresso est e ingresso sud, abbracciando e delimitando i numerosi punti vendita presenti, per ospitare infine lungo il fronte ovest, sud-ovest, l'Ipermercato Coop (oggi Superisola s.r.l.).

L'accesso alle aree di pertinenza di Ipercoop è reso possibile transitando attraverso la galleria commerciale in corrispondenza del tratto sud-ovest di quest'ultima, e si sviluppa alla quota del piano terra, a quota relativa $\pm 0,00$ m.

Le componenti edilizie sono state oggetto di recente integrale ristrutturazione in occasione del passaggio da COOP a Superisola S.r.l.

Per concerne le componenti strutturali, in questa circostanza oggettivamente maggiormente visibili, negli elementi principali di sostegno, vale a dire le colonne in elevazione, nonché negli elementi dell'impalcato di solaio di copertura, infatti sia le travi che i tegoli sono in gran parte visibili.

La struttura è chiaramente di tipo prefabbricato di calcestruzzo armato e non evidenzia oggettive visibili criticità.

I materiali e le finiture utilizzate per decorare gli interni del C.C. sono di buona qualità e creano un ambiente complessivamente piacevole. Buono anche lo stato manutentivo complessivo del Centro Commerciale e delle aree esterne anche in ragione dei numerosi interventi di ristrutturazione e miglioramento realizzati negli ultimi anni.

Le aree esterne asservite al punto vendita Ipercoop, collocate lungo il fronte sud-ovest, denotano sostanzialmente limitata usura e la presenza di lesioni del tutto coerenti con l'età della costruzione, oggi sinceramente non necessitanti di

interventi manutentivi se non di tipo puntuale, secondo necessità. In tale area sono poi presenti tettoie esterne realizzate in carpenteria d'acciaio zincate attualmente in buono stato di conservazione.

La copertura dell'intero edificio è stata oggetto di recente riqualificazione, al di sopra di un sistema di isolamento di tipo flessibile, esistente o di nuova fornitura, si è fatto ricorso alla posa di manti sintetici in poliolefina flessibile FPO/TPO saldati a caldo. Si sottolinea che le macchie di colore nero, molto evidenti in pratica in tutte le immagini sopra riportate, sono dovute a fenomeni eruttivi del vicino monte Etna. Le condizioni della copertura coincidono, di fatto, con le condizioni di manutenzione dell'impermeabilizzazione, che non ha manifestato visibili e significativi segni di deterioramento.

In alcuni tratti della copertura, a nord-est, est e sud-est, sono presenti elementi di parapetto metallico in elevazione dalla testa del pannello di facciata, con altezza che parrebbe inferiore ai limiti normativi, mentre lungo gli altri fronti l'unico elemento con funzione anticaduta è costituito dal limite superiore del pannello perimetrale. Il pericolo di caduta dall'alto è quindi presente, ancorché risolvibile con sistemi del tutto analoghi a quanto già realizzato, ma con altezza e requisiti adeguati alle norme vigenti, al pari della oggettiva possibilità di messa a norma dei parapetti esistenti.

Ampie porzioni della copertura sono occupate dalla struttura metallica con inserti trasparenti in vetrocamera, che delinea dall'alto la geometria della "galleria commerciale", illuminandola per quanto oggettivamente possibile.

La struttura, così come gli elementi trasparenti, e l'orditura dei telai di quello che risulta essere un insieme di grandi serramenti inclinati sull'orizzontale non hanno manifestato segni o segnali di palese criticità ovvero la presenza di elementi trasparenti parzialmente o integralmente mancanti. Le insegne pubblicitarie sono installate su strutture geometricamente tridimensionali realizzate a tubazioni di acciaio, con collegamenti in opera di tipo bullonato. Non si sono rilevate particolari o specifiche problematiche, se non almeno in una specifica circostanza la mancanza di un bullone di collegamento, si potrà tuttalpiù prevederne la sostituzione in occasione dei controlli periodici di serraggio della bulloneria.

Sulla copertura sono presenti vari impianti, gruppi frigo e macchine trattamento aria.

Al parcheggio a livello -1, coincidente con la quota relativa -5,30 m, si accede direttamente uscendo dalla porzione di galleria commerciale ad esso complanare, ovvero lasciando la galleria commerciale principale a quota relativa $\pm 0,00$ m, per il tramite della pedana mobile di collegamento tra i due diversi livelli, ovvero con l'ausilio degli impianti ascensore che collegano direttamente i tre livelli del complesso commerciale.

L'accesso veicolare è possibile in entrata/uscita lungo il fronte sud e in sola uscita all'estremità nord-est lungo il fronte nord.

Il parcheggio a livello -1 si sviluppa occupando tutta la restante porzione del piano a quota relativa -5,30 m a ovest delle attività commerciali, risultando delimitato dagli altri lati a nord dal terrapieno a ridosso del quale è costruito l'immobile (difeso anche a questo livello dalle opere di difesa di calcestruzzo armato impostate a partire dal livello -2), a sud dalla viabilità e infrastrutture esterne (scale, posti auto, recinzioni, ecc.), e a ovest da terrapieno, locali tecnici e aree esterne destinate a verde.

Al parcheggio a livello -2, coincidente con la quota relativa -12,30 m, si accede direttamente dalla galleria commerciale livello -1, quota relativa -5,30 m, mediante pedana mobile di collegamento tra i due diversi livelli, ovvero con l'ausilio degli impianti ascensore che collegano direttamente i tre livelli del complesso commerciale.

L'accesso veicolare è possibile in entrata/uscita lungo il fronte sud e, in sola uscita all'estremità nord-est lungo il fronte est.

Il parcheggio a livello -2 si sviluppa occupando sostanzialmente la totalità delle superficie contenute entro la perimetrazione del complesso edilizio, con la sola eccezione di superfici destinate a locali tecnici e di servizio.

L'intero parcheggio a livello -2 è oggi non accessibile e quindi in sostanza inutilizzato.

L'intera area destinata a parcheggio è quindi delimitata a nord da un alto terrapieno a ridosso del quale è costruito l'immobile, difeso da ingenti opere di difesa di calcestruzzo armato, mentre lungo i restanti lati, quindi a sud, est e ovest confina con viabilità e infrastrutture esterne (scale, posti auto, recinzioni, terrapieno, locali tecnici e aree esterne destinate a verde).

Secondo quanto riportato nella Due Diligence commerciale (Reno S.r.l.) "Le Ginestre" è un Centro Commerciale di taglio grocery, ovvero la cui attrattività è ancorata ad una piastra alimentare **Ipercoop** (oggi Superisola S.r.l.) che occupa quasi la metà della GLA commerciale disponibile. Il centro dispone di una seconda ancora di destinazione aperta nel 2018 a livello sottostrada (**Bowling Frenz**). Inoltre, fungono da ancore di destinazione anche **Expert**, elettronica di consumo (recentemente subentrato a Trony) e **OVS**, media superficie di abbigliamento famiglia.

La Galleria commerciale è completata da 25 piccole unità commerciali di dimensioni inferiori ai 200 mq

Ancora Alimentare

- Ipercoop (oggi Superisola S.r.l)
- GLA 4.740 mq

Galleria Commerciale

- GLA 5.332 mq
- Unità commerciali: 29

Completano il Centro Commerciale 421 mq di superficie destinata a deposito.

Il Centro Commerciale gode di buona, ancorché non eccezionale, visibilità dalla strada principale ed è accessibile da entrambe le direzioni attraverso uno slargo posto nella zona ovest della struttura.

La strada è leggermente sopraelevata quindi l'edificio commerciale non è completamente visibile,

La visibilità è ulteriormente ridotta dalla vegetazione spontanea e da una casa cantoniera in rovina posta sul fronte dell'ingresso ai parcheggi.

Come rappresentato nella *Due Diligence Commerciale*, all'interno del "Centro Commerciale" le **attività di Retail sono complessivamente 29** ed occupano una superficie GLA di 10.072 mq, così ripartita:

ATTIVITÀ	Attività	FORMATI	INSEGNA	Unità	Mq
	RETAIL		Piastra alimentare	IPERCOOP	1
		> 1000 mq	BOWLING FRENZ	1	1.994
		500 – 1000 mq	EXPERT	1	577

	200 – 500 mq	OVS	1	470
	80 – 200 mq		13	1.596
	<80 mq		12	695
RETAIL			29	10.072
ALTRO	200 – 500 mq			421
GLA		TOTALE		10.493

RECINZIONI

Le recinzioni del complesso, verso proprietà di terzi, sono realizzate, ove presenti, con pannelli di grigliato metallico zincato impostato su muricci di calcestruzzo armato di altezza variabile in relazione all'andamento piano altimetrico del territorio circostante.

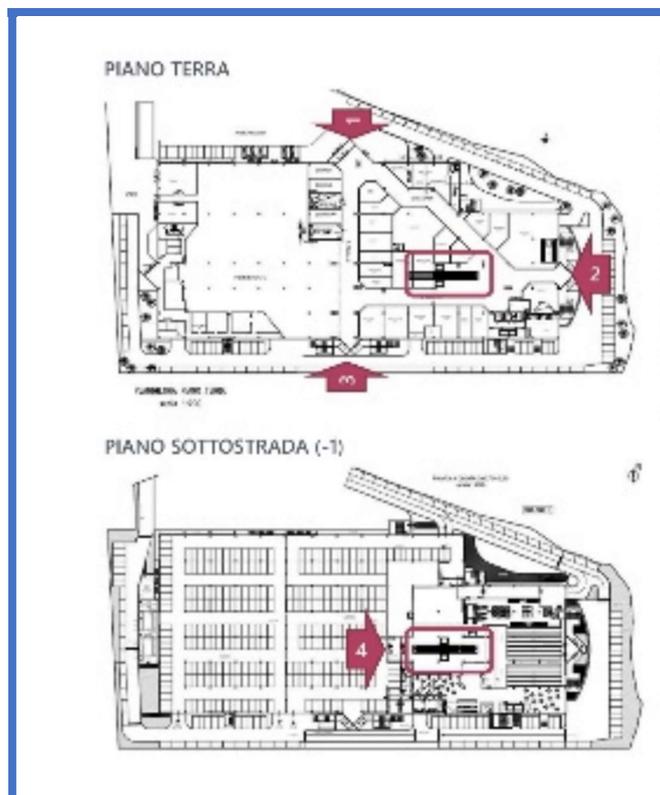
Il sistema di recinzione utilizzato possiede generalmente altezza dal suolo pari o superiore a 2 ml.

La *Due Diligence* immobiliare segnala, a titolo puramente informativo, che in talune circostanze la distanza tra pannello e limite superiore della muratura risulta superiore a 10 cm, e tra pannello e pannello, ma in assenza di obiettivo rilevante differenziale di quota tra i due lati della recinzione.

L'accesso dall'esterno è garantito da 3 ingressi pedonali al piano terra e uno al piano sotterranea (livello – 1).

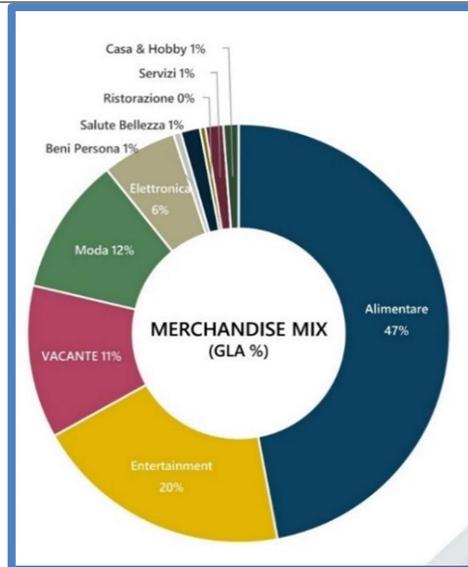
Il collegamento tra piani è garantito da tapis roulant e da due scale mobili (attualmente interdette all'uso), oltre agli ascensori.

SISTEMA DEGLI ACCESSI



PARCHEGGI	<p>La dotazione complessiva dei parcheggi secondo le planimetrie di progetto è pari a 830, così suddivisa:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Parcheggio a raso: 206 posti • Parcheggio interrato livello – 1: 382 posti. • Parcheggio interrato livello – 2: 242 posti <p>Parking Ratio: 1 posto auto/ 12,1 mq di GLA commerciale livello molto buono rispetto alla media nazionale.</p> <p>Secondo quanto riferito nella “<i>Due Diligence</i>” immobiliare (ODOS Servizi S.r.l.) attualmente i parcheggi disponibili sono pari a 542, così ripartiti:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Parcheggio a raso: 147posti • Parcheggio interrato livello – 1: 181 posti. • Parcheggio interrato livello – 2: 214 posti (attualmente non risulta utilizzato). <p>Parking Ratio: 1 posto auto/ 18,6 mq di GLA.</p>
AREE VERDI	<p>Sono presenti e distribuite perimetralmente al complesso commerciale, sia a margine della perimetrazione del fabbricato che, in talune aree in fregio alla recinzione perimetrale, superfici destinate a verde con sviluppo estremamente variabile.</p> <p>In termini generali è possibile rilevare che la vegetazione costituita da alberi, arbusti e, più in generale le cosiddette “piante grasse da esterno” godono di buona salute, al contrario di quello che doveva essere il tappeto erboso che, viceversa, a causa delle torride condizioni climatiche stagionali ed evidentemente insufficiente irrigazione, risulta in gran parte essiccato.</p>
CARPENTERIE METALLICHE	<p>La Società ODOS Servizi S.r.l. precisa che in tutti gli ambiti del complesso edilizio, con opere realizzate sostanzialmente a servizio di tutti e tre i livelli del fabbricato, è possibile rinvenire la presenza di opere in carpenteria metallica, maggiormente concentrate e di maggiore rilevanza e sviluppo, anche sotto il profilo volumetrico, lungo il perimetro esterno del fabbricato.</p> <p>Le carpenterie metalliche svolgono, essenzialmente, la funzione di collegamento tra i diversi livelli della costruzione, e sono asservite ai sistemi di vie di fuga dalle diverse aree del centro commerciale, quindi con presenza anche di terrazzamenti di rilevanti superfici con funzione di “area calma”.</p> <p>Le strutture delle opere in carpenteria metallica sono sostanzialmente ben eseguite ed evidenziano chiaramente, pur senza voler entrare nel merito di dimensionamento e filosofia progettuale, attenzione ai dettagli e, aspetto tutt’altro che trascurabile, l’inevitabile considerazione delle problematiche derivanti dalla localizzazione del sito, caratterizzato da elevato rischio sismico, certamente valutati e calcolati da parte del progettista.</p>
GALLERIA COMMERCIALE	<p>La Galleria Commerciale del Centro Commerciale “Le Ginestre” è composta da 29 unità commerciali: per un totale di 10.072 mq di GLA.</p>
COMPOSIZIONE DELLA GALLERIA COMMERCIALE	<p>La Galleria Commerciale, come indicato nel Report di Valorizzazione delle strutture (<i>Due Diligence</i> commerciale) è costituita da:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 2 ancore commerciali (GLA > 1.000 mq), inclusa la piastra alimentare); - 2 medie superfici (GLA 200-1.000 mq); - 25 piccole superfici con GLA inferiore ai 200 mq <p>Inoltre, sono presenti 421 mq di attività non retail.</p>

MERCHANDISE MIX



Il Centro Commerciale “Le Ginestre” propone un merchandise mix “di prossimità”, ovvero atto soddisfare le esigenze dell’utenza locale.

La piastra alimentare rappresenta il 47% della GLA utilizzata da Ipercoop fino all’anno scorso, adesso ha cambiato gestione anche se l’insegna Ipercoop si conferma.

La seconda ancora di attrazione è il Bowling con orari e ingressi separati che occupa il 20% della superficie.

Alla data della Valutazione, **Le Ginestre presenta un tasso di Vacancy: 11% della GLA**, anche se la Curatela fallimentare è alla costante ricerca nel mercato di nuovi operatori commerciali per ridurre questo gap.

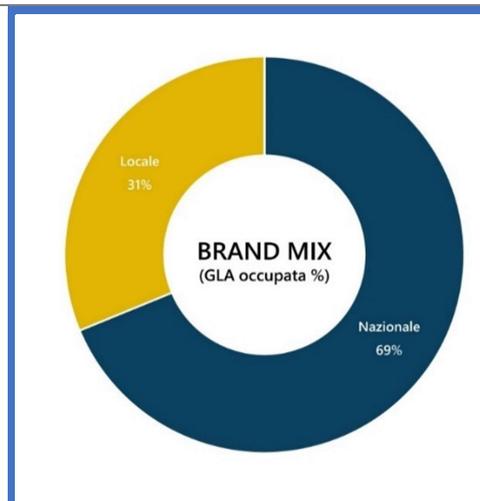
Le superfici occupate sono focalizzate sui comparti Moda ed Elettronica. Gli altri comparti sono poco rappresentati.

Alla data del “cut off” la situazione era la seguente:

- 17 unità risultavano operative (GLA 8.880 mq)
- 12 vacanti (GLA 1.192 mq):

Tasso di Occupancy pari all’89%.

BRAND MIX





INGEGNERE

Dall'analisi dei Brand attivi nel centro, Le Ginestre ospita un'offerta commerciale prevalentemente coperta da brand con una copertura nazionale in termini di superfici rappresentate, ma sotto il profilo numerico prevalgono le unità gestite da operatori locali.

Le ancore principali sono tutte insegne/brand di rilievo nazionale, in larga misura, presenti attraverso operatori franchising.

CONTENZIOSI

In base a quanto indicato nella *Due Diligence* legale, non risultano contenziosi in materia urbanistica, edilizia e ambientale in relazione al Centro Commerciale.

7. IMPIANTI ELETTRICI e SPECIALI

Da quanto emerge con la *Due Diligence* immobiliare la distribuzione dell'energia elettrica ha origine dalla cabina di ricezione posta in opera al piano terra, fornitura MT per le parti comuni e fornitura MT per l'ipermercato, le relative cabine di trasformazione sono poste in opera al piano -1. Dalle cabine di trasformazione sono alimentati i quadri di zona.

CABINA RICEZIONE E TRASFORMAZIONE MT/BT E RIFASAMENTO PARTI COMUNI

La distribuzione dell'energia elettrica ha origine dalla cabina di ricezione posta a piano terra e dalla cabina di trasformazione posta al piano -1. Il tutto costituito da:

- 1) Media tensione cabina di ricezione:
 - dispositivo generale, sovraccarico, corto circuito e guasto a terra;
- 2) Media tensione cabina di trasformazione:
 - dispositivo generale, sovraccarico, corto circuito e guasto a terra;
 - protezione trasformatore 1 20000/400V 800Kva isolato in resina, modulo di media tensione completo delle seguenti protezioni, sovraccarico, corto circuito e guasto a terra;
 - protezione trasformatore 2 20000/400V 800Kva isolato in resina, modulo di media tensione completo delle seguenti protezioni, sovraccarico, corto circuito e guasto a terra;
 - protezione trasformatore 3 20000/400V 800Kva isolato in resina, modulo di media tensione completo delle seguenti protezioni, sovraccarico, corto circuito e guasto a terra;
- 3) Quadro generale cabina di trasformazione:
 - protezione trasformatore 1 20000/400V 800Kva isolato in resina;
 - protezione trasformatore 2 20000/400V 800Kva isolato in resina;
 - protezione trasformatore 3 20000/400V 800Kva isolato in resina;
 - commutazione automatica rete / gruppo elettrogeno;
 - partenze quadri elettrici di zona.

CABINE DI TRASFORMAZIONE MT/BT e RIFASAMENTO

Gli impianti si presentano in buone condizioni di manutenzione. E non presentano criticità né di medio né di alto livello.

CABINA RICEZIONE E TRASFORMAZIONE MT/BT E RIFASAMENTO IPERMERCATO

La distribuzione dell'energia elettrica ha origine dalla cabina di ricezione posta a piano terra e dalla cabina di trasformazione posta al piano -1. Il tutto costituito da:

- 1) Media tensione cabina di ricezione:
 - dispositivo generale, sovraccarico, corto circuito e guasto a terra;
- 2) Media tensione cabina di trasformazione:
 - dispositivo generale, sovraccarico, corto circuito e guasto a terra;
 - protezione trasformatore 1 20000/400V 800Kva isolato in resina, modulo di media tensione completo delle seguenti protezioni, sovraccarico, corto circuito e guasto a terra;
 - protezione trasformatore 2 20000/400V 800Kva isolato in resina, modulo di media tensione completo delle seguenti protezioni, sovraccarico, corto circuito e guasto a terra;
 - protezione trasformatore 3 20000/400V 800Kva isolato in resina, modulo di media tensione completo delle seguenti protezioni, sovraccarico, corto circuito e guasto a terra;
- 3) Quadro generale cabina di trasformazione:
 - protezione trasformatore 1 20000/400V 800Kva isolato in resina;

- protezione trasformatore 2 20000/400V 800Kva isolato in resina;
- protezione trasformatore 3 20000/400V 800Kva isolato in resina;
- commutazione automatica rete / gruppo elettrogeno;
- partenze quadri elettrici di zona.

Gli impianti si presentano in buone condizioni di manutenzione e non presentano criticità né di medio né di alto livello.

CABINA RICEZIONE E TRASFORMAZIONE MT/BT E RIFASAMENTO BOWLING

È presente una fornitura in media tensione, una cabina di ricezione e trasformazione, oltre ad un gruppo elettrogeno dedicato. Per questa cabina la ODOS Servizi S.r.l. fa presente che non si ha alcun riscontro documentale.

Secondo quanto riportato nella *Due Diligence* immobiliare, rassegnata dalla Società ODOS Servizi S.r.l.:

Gli **impianti elettrici in copertura** si trovano in buono stato di conservazione e non presentano criticità né di medio né di alto livello.

Gli **impianti elettrici dell'ipermercato**, si trovano in buono stato di conservazione e non presentano criticità né di medio né di alto livello.

Non è possibile esprimere alcun giudizio sugli **impianti elettrici delle singole unità commerciali** locate non essendo presente la relativa documentazione, che, verosimilmente, è custodita dai singoli operatori economici.

Gli **impianti elettrici dell'autorimessa interrata** (piano -1 e piano -2) presentano gran parte dei corpi illuminanti (ancora tradizionali) con spia di funzionamento rossa che segnala, quindi, un guasto, per cui è consigliabile una verifica del loro funzionamento. Lungo un passaggio carraio si è rinvenuta la presenza di un quadro elettrico, per cui è consigliabile proteggerlo da possibili urti accidentali. La Società ODOS Servizi S.r.l. suggerisce il relamping a led dei parcheggi e la verifica degli orari di funzionamento dell'illuminazione ordinaria nel parcheggio non utilizzato.

Nella **stazione antincendio** è presente un'alimentazione sussidiaria a servizio dell'impianto idrico antincendio. La società incaricata della *Due Diligence* immobiliare rappresenta che non è chiaro il percorso della conduttura alimentante la centrale idrica antincendio, secondo la norma di riferimento UNI EN 12845, la stessa deve essere resistente al fuoco per installazione o costruzione, quella attualmente installata è di tipo FG7(O)R; ciò rappresenta una "criticità media" per cui è consigliato di verificare il percorso della linea di alimentazione per determinare la necessità di un'eventuale sostituzione con una conduttura resistente al fuoco.

IMPIANTI ELETTRICI

GRUPPI ELETTROGENI

Il Centro Commerciale è dotato di n. 3 gruppi elettrogeni:

- un gruppo elettrogeno a servizio parti comuni e stazione idrica antincendio, potenza 640 Kva;
- un gruppo elettrogeno a servizio dell'ipermercato, potenza 480 Kva;
- un gruppo elettrogeno a servizio del Bowling, potenza non nota.

La documentazione relativa a questi gruppi risulta incompleta o mancante.

**SISTEMI DI SGANCIO
IPERMECATO e
PARTI COMUNI**

Esternamente, rispetto alle cabine di ricezione e trasformazione, ai locali tecnici per i gruppi elettrogeni ed all'ingresso del centro commerciale, sono presenti i pulsanti di sgancio.

Per questi sistemi **non emergono particolari problematiche** anche se non sono presenti le targhette identificative per ogni comando di sgancio, necessarie per la loro puntuale identificazione.

TORRI FARO

Nel parcheggio esterno del Centro Commerciale, nell'area fronte ingresso, al piano terreno, è presente una torre faro. Secondo quanto riporta la ODOS Servizi S.r.l.

	nella <i>Due Diligence</i> immobiliare, la documentazione a corredo di questa torre faro è incompleta e bisogna recuperare il collaudo strutturale
ILLUMINAZIONE ESTERNA	Gli apparecchi illuminanti di recente sono stati riqualificati a LED e si trovano in buone condizioni
IMPIANTO DI RILEVAZIONE FUMI e ALLARME ANTINCENDIO	È presente un sistema di rivelazione fumi che copre tutte le aree presenti nella struttura. L'impianto si presenta in buone condizioni di conservazione e non si ravvisano criticità né di medio livello né di alto livello.
IMPIANTO DIFFUSIONE SONORA / EVAC	È presente un sistema di diffusione evacuazione che secondo le indicazioni della ODOS Servizi S.r.l. non è conforme alle regole ed alle norme tecniche di riferimento. Infatti, il sistema presente, la centrale, i diffusori ed i collegamenti non sono conformi alle regole ed alle norme tecniche di riferimento, per cui secondo la ODOS Servizi S.r.l. è bene prevedere l'integrazione di impianto Evac in conformità alla Norma UNI 9795: ottobre 2013 e Norma UNI ISO 7240-19:2010.

8. IMPIANTI MECCANICI, DI COLLEGAMENTO VERTICALE e AUTOMAZIONI

8.1 Impianti meccanici

CONTABILIZZAZIONE ENERGETICA	<p>La <i>Due Diligence</i> immobiliare evidenzia che nel Centro Commerciale non è presente un sistema di contabilizzazione dell'energia (termica e frigorifera), reso obbligatorio dal Decreto Legislativo 4 luglio 2014 n. 102 anche per gli edifici dotati di impianto centralizzato, comprese le strutture commerciali e polifunzionali. La contabilizzazione deve rispettare la norma UNI 10200, o in alternativa la norma UNI EN 15459 "<i>Prestazione energetica degli edifici – Procedura di valutazione economica dei sistemi energetici degli edifici</i>" la cui applicazione è richiesta dal D. Lgs. N. 102/2014 e dal successivo D. Lgs. N. 141/2016, che la identificano come strumento necessario per valutare la convenienza economica relativa all'installazione di un sistema di contabilizzazione.</p> <p>Solo nel caso in cui la valutazione di economicità risulti non verificata l'edificio oggetto di analisi potrà evitare l'installazione del suddetto sistema di contabilizzazione.</p>
IMPIANTO IDRICO SANITARIO	<p>L'acqua sanitaria viene somministrata direttamente dall'acquedotto cittadino e stoccata all'interno di cisterne (a pelo libero) in materiale plastico ubicate in apposito locale al piano -2 non accessibile da personale non autorizzato (con porta chiusa a chiave). L'adduzione dell'acqua alle utenze avviene a mezzo di pompe multistadio dotate di vaso d'espansione.</p> <p>Sebbene non si riscontrano particolari problematiche, la <i>Due Diligence</i> immobiliare consiglia di adottare un trattamento chimico anti-legionella al fine di scongiurare l'aumento della carica batterica.</p>
IMPIANTI DI CLIMATIZZAZIONE NEGOZI IN GALLERIA	<p>Per la climatizzazione interna ai negozi sono state impiegate piccole unità di trattamento aria con canalizzazioni di distribuzione e diffusori.</p> <p>L'energia termo-frigorifera è prodotta da pompe di calore aerotermiche e distribuita con la logica dell'impianto "a due tubi".</p> <p>La galleria è climatizzata a mezzo di roof-top in pompa di calore di marca Clivet anno 2007.</p> <p>La ODOS Servizi S.r.l. riferisce che esiste la documentazione sulla distribuzione aeraulica e non si riscontrano particolari problematiche.</p>
IMPIANTI DI CLIMATIZZAZIONE PER MEDIE SUPERFICI	<p>Per la climatizzazione delle medie superfici sono stati impiegati di roof-top in pompa di calore posti in copertura, collegati a canalizzazioni di distribuzione e diffusori.</p> <p>La <i>Due Diligence</i> immobiliare osserva che esiste la documentazione sulla distribuzione aeraulica e consiglia di prevedere interventi di manutenzione straordinaria e la sostituzione delle macchine maggiormente usurate.</p>
IMPIANTI DI CLIMATIZZAZIONE DISTRIBUZIONE AERAULICA	<p>Per la climatizzazione di tutte le unità commerciali dell'intero Centro Commerciale è presente un sistema del tipo a tutt'aria, con canalizzazioni metalliche per la veicolazione dell'aria e diffusori/bocchette/griglie per la diffusione/riresa dell'aria immessa negli ambienti.</p>
IMPIANTO IDRICO ANTINCENDIO	<p>Il Centro Commerciale è protetto da una rete antincendio interna costituita da idranti a muro UNI 45 e da una rete esterna con idranti soprasuolo UNI 70.</p> <p>La manutenzione degli impianti antincendio è regolarmente eseguita e registrata.</p> <p>La Società incaricata della <i>Due Diligence</i> immobiliare (ODOS Servizi S.r.l.) ha eseguito una prova strumentale degli idranti a muro UNI 45 e idranti soprasuolo UNI 70. La prova è stata eseguita con strumento di tipo approvato pertanto le letture dei risultati sono in conformità alle UNI 10779.</p>

IMPIANTO SPRINKLER	La protezione sprinkler riguarda sia le autorimesse (articola su due piani) sia l'area commerciale (galleria, negozi e Iper).
GRUPPO POMPE ANTINCENDIO	<p>Nel Centro Commerciale sono stati installati due gruppi di pompaggio:</p> <ul style="list-style-type: none"> • uno dedicato all'impianto idrico antincendio (idranti) • uno per l'impianto splinker. <p>Ciascun gruppo è costituito da doppie elettropompe alimentate elettricamente da un gruppo elettrogeno (soluzione ritenuta idonea considerata l'epoca di realizzazione).</p> <p>La <i>Due Diligence</i> immobiliare rappresenta che il volume della vasca è superiore a quello richiesto dalla norma e il locale tecnico è conforme alla Norma UNI 11292, per cui non si riscontrano particolari problematiche.</p> <p>La Società incarica della <i>Due Diligence</i> immobiliare (ODOS Servizi S.r.l.) ha eseguito la prova di funzionamento con ritorno in vasca, che ha dato esito positivo. Pressione manometrica e portata riscontrata all'esometro conforme al progetto.</p>

8.2 Impianti di collegamento verticale

IMPIANTI ASCENSORE, MOTACARICHI, RAMPE e TAPPETI MOBILI	<p>La <i>Due Diligence</i> immobiliare elenca i seguenti impianti di collegamento verticale presenti:</p> <ul style="list-style-type: none"> • n. 2 ascensori idraulici marca Paravia Ascensori S.p.A.; • n. 1 montacarichi marca Paravia Ascensori S.p.A.; • n. 4 tappeti mobili marca Paravia Ascensori S.p.A.; • n. 2 scale mobili marca Paravia Ascensori S.p.A
--	---

8.3 Automazioni

AUTOMAZIONI	<p>La <i>Due Diligence</i> immobiliare elenca i seguenti impianti:</p> <ul style="list-style-type: none"> • area esterna: cancelli automatici ingresso/uscita parcheggio Centro Commerciale e • cancello automatico area deposito Ipercoop (oggi Superisola s.r.l.)
--------------------	---

9. PREVENZIONE INCENDI

Sono stati eseguiti i rinnovi periodici di Conformità Antincendio, per le attività soggette a tale verifica, le cui **scadenze sono scalettate fra il 2023 e il 2024**, in funzione dell'area interessata dall'intervento

FASCICOLO 27632 (ex 21351)
(Centro Commerciale)

- (i) Dichiarazione di inizio attività (**D.I.A.**), protocollo n. 19309 del **19 novembre 2007**, avente ad oggetto le seguenti attività contenute nell'elenco allegato al D.M. 16 febbraio 1982, relative all'immobile sito in Via Marconi (C.C. Le Ginestre):
 - attività n. 87 -Locali di esposizione e/o vendita di superficie lorda superiore a 5000 mq;
 - attività n. 64 – Gruppi elettrogeni di potenza complessiva superiore a 100 Kw”);
 - attività n. 92 – Autorimesse, ricovero natanti e simili con numero autoveicoli > 50 (fino a 300).
- (ii) Rinnovo del Certificato di Prevenzione Incendi (**C.P.I.**), protocollo n. 3272 del **10 aprile 2008**, con validità dal 26 marzo 2008 al 26 marzo 2011, avente ad oggetto le seguenti attività contenute nell'elenco allegato al D.M. 16 febbraio, relative all'immobile sito in Via Marconi (C.C. Le Ginestre):
 - attività n. 87 -Locali di esposizione e/o vendita di superficie lorda superiore a 5000 mq;
 - attività n. 64 – Gruppi elettrogeni di potenza complessiva superiore a 100 Kw”);
 - attività n. 92 – Autorimesse, ricovero natanti e simili con numero autoveicoli > 50 (fino a 300).
- (iii) Rinnovo del Certificato di Prevenzione Incendi (**C.P.I.**) protocollo n. 14638 del **19 aprile 2011**, con validità dal 31 marzo 2011 al 31 marzo 2014, avente ad oggetto le seguenti attività contenute nell'elenco allegato al D.M. 16 febbraio 1982, relative all'immobile sito in Via Marconi (C.C. Le Ginestre):
 - attività n. 87 -Locali di esposizione e/o vendita di superficie lorda superiore a 5000 mq;
 - attività n. 64 – Gruppi elettrogeni di potenza complessiva superiore a 100 Kw”);
 - attività n. 92 – Autorimesse, ricovero natanti e simili con numero autoveicoli > 50 (fino a 300).
- (iv) Segnalazione Certificata di inizio attività (**S.C.I.A.**) ai fini della sicurezza antincendio del **19 agosto 2019**, avente ad oggetto attività 75.4/C, ovvero “Autorimesse pubbliche e private, parcheggi pluripiano e meccanizzati, con superficie superiore a 3000 mq” di cui al D.P.R. n. 151/2011, relativa all'immobile sito in via Guglielmo Marconi (Aree comuni del centro commerciale “Le Ginestre” e autorimessa ai piani seminterrato -1 e seminterrato -2).

Scadenza anno 2024

FASCICOLO 27123
(Bowling)

Segnalazione Certificata di Inizio Attività (**S.C.I.A.**) ai fini della sicurezza antincendio prot. n. 17988 del **06 luglio 2018**, avente ad oggetto l'attività 65.1/B ovvero “Locali di spettacolo e di trattenimento in genere, impianti e centri sportivi, palestre, sia a carattere pubblico che privato, con capienza superiore a 100 persone (e fino a 200 persone) ovvero di superficie lorda in pianta al chiuso superiore a 200 mq” di cui al D.P.R. n. 151/2011, relativa all'immobile sito in via Guglielmo Marconi.

Scadenza anno 2023

**FASCICOLO NP
(OVS)**

Segnalazione Certificata di Inizio Attività (**S.C.I.A.**) ai fini della sicurezza antincendio del **17 settembre 2018**, avente ad oggetto l'attività 69.1/A ovvero "Locali adibiti ad esposizione e/o vendita all'ingrosso o al dettaglio, fiere e quartieri fieristici, con superficie lorda, comprensiva dei servizi e depositi, da 400 mq a 600 mq" di cui al D.P.R. n. 151/2011, relativa all'immobile sito in via Guglielmo Marconi interno al centro commerciale Le Ginestre".

Scadenza anno 2023

**FASCICOLO ex 21351
(IPERCOOP)**

Segnalazione Certificata di Inizio Attività (**S.C.I.A.**) ai fini della sicurezza antincendio prot. n. 19996 del **19 luglio 2019**, avente ad oggetto l'attività 69.3/C ovvero "Locali adibiti ad esposizione e/o vendita all'ingrosso o al dettaglio, fiere e quartieri fieristici, con superficie lorda, comprensiva dei servizi e depositi, superiore a 1500 mq" e 49.3/C ovvero "Gruppi per la produzione di energia elettrica sussidiaria con motori endotermici ed impianti di cogenerazione di potenza complessiva > 700 Kw" di cui al D.P.R. n. 151/2011, relativa all'immobile sito in via Guglielmo Marconi interno al centro commerciale Le Ginestre".

Scadenza anno 2024

10. AUTORIZZAZIONE AGLI SCARICHI e ANALISI DI LABORATORIO

10.1 Autorizzazioni allo scarico

AUTORIZZAZIONE ALLO SCARICO CENTRO COMEMRCIALE e PARTI COMUNI

Autorizzazione allo scarico di acque reflue prot. 19076/4258VII del **23 novembre 2007**, relativa all'insediamento commerciale sito in via Marconi, nello specifico, all'edificazione autorizzata con le concessioni edilizie n. 08/2006 del 21 luglio 2006 e successiva autorizzazione in variante n. 11-bis del 9 novembre 2007, progetto di "Insedimento commerciale con la gestione di informazioni e dati attraverso l'applicazione e l'utilizzo di high teach, inserito nel PRUSST- Le economie del turismo".

Rinnovo autorizzazione allo scarico prot n. 5008/720 del **18 settembre 2013**
Rinnovo autorizzazione allo scarico prot. n. 0023851 del **25 agosto 2020**.

Il rinnovo riguarda le parti comuni e non è ricompreso l'Ipermercato (che ha una sua propria e autonoma autorizzazione allo scarico).

Lo scarico avviene su suolo.

L'autorizzazione è provvisoria essendo la zona sprovvista di pubblica fognatura. Il titolare dello scarico resta obbligato a richiedere il permesso per allacciarsi alla pubblica fognatura, qualora in futuro venga attivata ed a realizzare, a sua cura e spese, le opere necessarie per l'allacciamento degli scarichi.

L'autorizzazione deve essere rinnovata ogni 4 anni (art. 101 D. Lgs n. 152/2006).

Scadenza 24 agosto 2024.

4.2 Analisi di laboratorio

ANALISI DI LABORATORIO SULLA POTABILITÀ DELL'ACQUA

Nel 2021 sono state eseguite le indagini per la ricerca dei Coliformi e di Escherichia coli nei seguenti punti:

- acqua rubinetto bagno uomini piano terra,
- acqua rubinetto lavabo negozio Petali piano terra,
- acqua uscita serbatoio di accumulo,
- acqua ingresso rete.

Non si sono osservate criticità per i parametri indagati nei punti campionati.

La *Due Diligence* immobiliare fa presente che non sono stati eseguiti i restanti parametri minimi per la verifica della potabilità dell'acqua. D. Lgs. 2 febbraio 2001, n. 31.

Rapporto di prova 21158 del 02 novembre 2021.

ANALISI DI LABORATORIO SULLA MATRICE ACQUA DI SCARICO

Dal rapporto di prova n.2019001827 del 12/07/2019 (campionamento eseguito nel pozzetto di ispezione area 3 del Centro Commerciale).

Si sono osservati alcuni valori superiori al limite per lo scarico su suolo: materiali sospesi, BOD5, fosforo totale, azoto totale, tensioattivi. È tuttavia da segnalare che l'analisi si riferisce al refluo prima del suo trattamento.

La *Due Diligence* immobiliare fa presente che:

- non sono stati analizzati tutti i parametri;
- non sono pervenute ulteriori analisi sulle acque reflue successive al 2019, D. Lgs. 152/2006, art. 101

ANALISI DI LABORATORIO PER LA CARATTERIZZAZIONE DEI RIFIUTI

Nel 2020, sono stati eseguiti dei campionamenti sui fanghi delle fosse settiche presso: pozzetto d'ispezione. Caratterizzazione del rifiuto: CER 20 03 04 – Fanghi delle fosse settiche. Tab.4, Allegato 5, terza parte, D.Lgs n.



INGEGNERE

152/2006.

Rapporto di prova n.1855/2020 del 10 dicembre 2020.

Nel 2021 sono stati eseguiti dei campionamenti sui fanghi delle fosse settiche presso: tombino fossa settica piano -2. Caratterizzazione del rifiuto: CER 20 03 04 – Fanghi delle fosse settiche. Tab.4, Allegato 5, terza parte, D.Lgs n. 152/2006.

Rapporto di prova 2225/2021 del 03 dicembre 2021.

11. LEGIONELLOSI

CONTROLLO LEGIONELLA

È presente il piano di autocontrollo della legionellosi del luglio 2019, revisionato a novembre 2021.

Nel documento sono inseriti i punti critici, le tipologie di interventi da mettere in atto e le relative periodicità.

Nel sito sono presenti:

- - n.2 serbatoi di acqua potabile (durante il sopralluogo sono state riscontrate n.10 vasche di accumulo di acqua potabile)
- - n.1 boiler
- - UTA/Roof-top
- - Impianto antincendio: vasca di accumulo, impianto sprinkler

Sono previsti i seguenti campionamenti minimi:

- n.4 punti tra acqua fredda
- (AFS) e calda sanitaria (ACS)
- - n.1 vasca antincendio

Non vengono presi in considerazione i seguenti punti critici:

- la condensa/biofilm delle UTA/Roof-top,
- l'impianto sprinkler.

Non sono determinati quanti campionamenti devono essere eseguiti sull'ACS, quanti sull'AFS e quanti sui serbatoi di accumulo.

SCHEDA DI SICUREZZA DEI MATERIALI UTILIZZATI PER IL TRATAMENTO DELLA LEGIONELLA

La Società che ha rassegnato la Due Diligence immobiliare fa presente che nulla è pervenuto. *Regolamento 830/2015.*

ANALISI DI LABORATORIO

Nel 2021, sono state eseguite le seguenti analisi per la ricerca della legionella:

- ACS nel rubinetto bagno clienti uomo piano terra
- - AFS nel rubinetto negozio Petali al piano terra
- - AFS nel lavabo del bagno delle donne
- - AFS all'uscita del serbatoio di accumulo
- - AFS all'uscita della vasca antincendio

Dalle analisi non si sono osservate tracce di batterio nei punti indagati.

Rapporto di prova n. 21158 del 02/11/2021.

12. AMIANTO, FIBRE ARITIFICIALI VETROSE (F.A.V.) e F-GAS

12.1 Amianto

L'edificio in questione è stato costruito fra gli anni 2006 e 2007 per cui nessun materiale contenente amianto può essere stato impiegato. Nel 1992 con la Legge n. 257 l'Italia ha messo al bando tutti i prodotti contenenti amianto, vietando l'estrazione, l'importazione, la commercializzazione e la produzione di amianto e di prodotti contenenti amianto, secondo un programma di dismissione il cui termine ultimo è fissato al 28 aprile 1994. In attuazione di quanto previsto dalla Legge 257/1992 sono stati fino emanati i disciplinari tecnici che riguardano la valutazione del rischio e la bonifica di edifici (D.M. 6 settembre 1994), rotabili ferroviari (D.M. 26 ottobre 1995), siti estrattivi, siti dismessi, tubazioni e serbatoi in amianto-cemento (D.M. 14 maggio 1996). La prima di tali norme, il DM 6 settembre 1994, contiene i principi per la valutazione del rischio, la sicurezza durante gli interventi di bonifica, le metodologie per le indagini di laboratorio, cui fanno riferimento anche i decreti successivi.

ANALISI LABORATORIO (matrice amianto)

Nel mese **dicembre 2021** sono stati eseguiti dei campionamenti per la **ricerca di amianto su campioni massivi**:

- controsoffitto uffici piano 1° (anno 2007): assenza di amianto,
- coibentazione CDZ (anno 2007): assenza di amianto,
- controsoffitto wc piano terra (anno 2007): assenza di amianto,

Vista l'età dell'edificio, non si sono reputate necessarie ulteriori indagini per la ricerca di amianto.

Decreto Ministeriale 06/09/1994.

12.2 Fibre Artificiali Vetrose

DOCUMENTO DI VALUTAZIONE DEL RISCHIO F.A.V.

La *Due Diligence* immobiliare evidenzia che non è stato predisposto alcun documento di valutazione del rischio F.A.V.

Sono presenti FAV cancerogene di categoria 2 (sospetto di provocare il cancro).

SCHEDE DI SICUREZZA DEI MANUFATTI CONTENENTI F.A.V.

La *Due Diligence* immobiliare evidenzia che non sono state predisposte schede di sicurezza, per cui devono esser previste indagini analitiche.

ANALISI LABORATORIO (F.A.V.)

Nel mese di **dicembre 2021** sono state eseguite delle analisi di laboratorio per la ricerca di F.A.V. **su campioni massivi**:

- controsoffitto uffici piano 1° (anno 2007): FAV canc. Cat. 2
- coibentazione CDZ (anno 2007): assenza di FAV.
- controsoffitto w.c. piano terra (anno 2007): FAV canc. Cat. 2

Risultano mancanti alcune indagini sul materiale isolante sospetto.

12.3 F-GAS

INTERVENTI SUI CONDIZIONATORI

Rapporto di intervento relativo al controllo delle perdite.

Intervento eseguito il **09/12/2019**.

L'intervento è stato eseguito da TECNOSERVICE S.R.L. Nelle pompe di calore CLIVET viene impiegato F-gas R410A. Non si sono riscontrate perdite. Nell'pompe di calore AERMEC viene utilizzato F-Gas R407C. Nella pompa di calore AERMEC, modello RVB2802 HDL, matricola 0710006126080001 sono state riscontrate perdite e il circuito 2, al momento della manutenzione, era completamente scarico di gas. Le altre pompe di calore AERMEC non avevano perdite. (D.P.R. n. 146 del 16/11/2018).

Rapporto di intervento relativo alla riparazione della pompa di calore fissa AERMEC

Intervento eseguito il **06/12/2019**.

L'intervento è stato eseguito da TECNOSERVICE S.R.L

La riparazione ha interessato la pompa di calore fissa AERMEC, modello RVB2802 HDL, matricola 0710006126080001. Riparazione eseguita il 06/12/2019. F-gas presente R407C. Non è stato aggiunto F-gas. Il circuito 2 era completamente privo di gas. (D.P.R. n. 146 del 16/11/2018).

Rapporto di intervento relativo alle riparazioni delle pompe di calore fisse AERMEC e CLIVET

Intervento eseguito il **17/12/2019**.

L'intervento è stato eseguito da TECNOSERVICE S.R.L

Gli interventi hanno interessato la pompa di calore fissa AERMEC (modello RVB2802 HDL, matricola 0710006126080001, Fgas utilizzato R407C) e la pompa di calore CLIVET (modello CSRNXHE604, matricola AA6R487I0010, F-gas utilizzato R410A). Sono stati riportati i quantitativi di F-gas presenti e aggiunti. (D.P.R. n. 146 del 16/11/2018).

Rapporto di intervento relativo alle manutenzioni ed al controllo delle perdite

Intervento eseguito il **26/10/2020**.

L'intervento è stato eseguito da TECNOSERVICE S.R.L

Nelle pompe di calore CLIVET viene impiegato F-gas R410A. Non si sono riscontrate perdite. Nelle pompe di calore AERMEC viene utilizzato F-Gas R407C. Non si osservano perdite. (D.P.R. n. 146 del 16/11/2018).

13. PRESTAZIONE ENERGETICA

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Gli operatori economici in “Retail” che hanno in locazione o ai quali è stato ceduto parte del ramo di azienda, sono in possesso della prevista certificazione energetica che individua la classe di appartenenza.

L'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E) è il documento che descrive le caratteristiche energetiche di un edificio, di un'abitazione o di un appartamento. Mediante una scala da A a G, l'A.P.E. sintetizza il livello delle prestazioni energetiche di un bene immobile, tenendo conto di diversi parametri quali l'isolamento termico dell'appartamento, la posizione dell'immobile e la presenza di tutti quegli impianti che garantiscono il confort e la salubrità all'interno degli ambienti domestici.

La disciplina nazionale relativa all'Attestato di Prestazione Energetica trova origine da una normativa europea, ed è impostata sul principio della vendita negoziale, ossia che prevede una negoziazione, una trattativa tra le parti. Sebbene anche le aste giudiziarie diano luogo al trasferimento di un immobile, non è presente alcuna negoziazione tra le parti (acquirente e venditore), pertanto **la normativa non si applica ai trasferimenti immobiliari che riguardano vendite giudiziarie.**

Tuttavia il Giudice dell'Esecuzione, ove lo riterrà opportuno, perché a beneficio della procedura, potrà stabilire di dotare l'immobile di A.P.E. ai fini di una più completa informazione.

14. STATO OCCUPATIVO DELL'IMMOBILE APPRESO ALLA MASSA FALLIMENTARE

14.1 Diritti di godimento di terzi

Dall'analisi dei contratti afferenti il Centro Commerciale è emerso che alcune delle unità immobiliari di cui esso si compone, aventi svariate e diverse destinazioni d'uso, sono concesse in godimento a terzi sulla base di due diverse fattispecie contrattuali: contratto di affitto di ramo d'azienda e del contratto di locazione.

CONTRATTI DI AFFITTO RAMO DI AZIENDA

I contratti di affitto di ramo d'azienda afferenti al Centro Commerciale, si appoggiano su un unico modello, in base al quale tutti i contratti di affitto di ramo d'azienda sono stati redatti:

- Contratto di Affitto ramo d'azienda Standard

Per quest'unico modello di contratto la Società incaricata della *Due Diligence* legale (K&L Gates) ne ha considerato uno di riferimento ed ha esaminato i punti fondamentali affinché le relative tabelle di analisi possano essere utilizzate come standard di riferimento per la disamina degli ulteriori contratti di affitto di ramo di azienda.

Sulla base di tale contratto standard di riferimento, i contratti sono stati sintetizzati in tabelle rispettivamente contenute in allegati alla *Due Diligence* legale: **Allegato C.**

CONTRATTI DI LOCAZIONE

I contratti di locazione afferenti al Centro Commerciale, fanno riferimento ad un unico modello, in base al quale tutti i contratti di locazione sono stati redatti:

- Contratto di Locazione Standard Locali,

Per quest'unico modello di contratto la Società incaricata della *Due Diligence* legale (K&L Gates) ne ha considerato uno di riferimento ed ha esaminato i punti fondamentali affinché le relative tabelle di analisi possano essere utilizzate come standard di riferimento per la disamina degli ulteriori contratti di locazione.

Sulla base di tale contratto standard di riferimento, i contratti sono stati sintetizzati in tabelle rispettivamente contenute in allegati alla *Due Diligence* legale: **Allegato D.**

CONTRATTI IPERCOOP (oggi Superisola S.r.l.)

In data 31 ottobre 2013, Aligrup ha sottoscritto un contratto notarile di cessione di rami d'azienda (Rep. 102.830 Racc. 30.667, registrato a Reggio Emilia in data 7 novembre 2013, al n. 12334 serie IT) per mezzo del quale è stato ceduto, *inter alia*, a Ipercoop Sicilia S.p.A. il ramo d'azienda afferente il punto vendita di prodotti alimentari e non alimentari del tipo ipermercato situato nel Centro Commerciale, ivi inclusa l'autorizzazione amministrativa unitaria n. 1 del 11 dicembre 2003. Mediante il "Contratto di Cessione" si è proceduto a trasferire ad Ipercoop la titolarità dell'intera Autorizzazione Commerciale, di fatto spogliando Aligrup S.p.A. di uno degli asset principali della società, nonché di un asset fondamentale per l'ordinaria gestione del Complesso Immobiliare, dal momento che la titolarità dell'Autorizzazione Commerciale era ed è presupposto della stipula di tutti i contratti di affitto di ramo d'azienda necessari all'operatività del Parco Commerciale.

Attesa questa discrasia le parti, in data **17 maggio 2021**, hanno sottoscritto un nuovo contratto di cessione d'azienda in modo da consentire la retrocessione dell'Autorizzazione Commerciale da Coop Alleanza 3.0 Società Cooperativa (di seguito "**Coop**", divenuta tale a seguito di fusione per incorporazione di Coop Sicilia S.p.A. del 19 dicembre 2017) alla Società Aligrup S.p.A. Con questo "Nuovo Contratto di Cessione" la Coop riconosceva l'unitarietà dell'Autorizzazione Commerciale e rinunciava al subingresso già effettuato, cedendo e trasferendo, al prezzo simbolico di Euro 1,00 (uno/00), alla curatela del fallimento Aligrup S.p.A. in

liquidazione, *inter alia*, l'Autorizzazione Commerciale. In ogni caso, al fine di permettere a Coop di continuare ad esercitare la propria attività commerciale, nel Nuovo Contratto di Cessione Aligrup S.p.A. firmava un contratto di affitto di ramo d'azienda¹⁴ per permettere a Coop il godimento dell'immobile ove viene esercitata l'attività di ipermercato nonché l'uso della stessa Autorizzazione Commerciale, come retrocessa ad Aligrup S.p.A.

Dalla cessione del ramo di azienda avvenuta con il Nuovo Contratto di Cessione **restavano esclusi i debiti aziendali, le imposte e tasse, i crediti di qualsiasi natura e i rapporti di lavoro che rimangono in capo al Ramo d'Azienda originariamente ceduto con il Contratto di Cessione datato 2013.**

Successivamente, la Coop ha conferito i rami d'azienda relativi alla gestione di 12 (dodici) punti vendita al dettaglio, comprensivi di dipendenti ed operanti nella Regione Sicilia alla società "Superisola S.r.l.", con sede in Modica (RG), Viale del Commercio snc, costituita in Italia, CF, P.IVA e numero del Registro Imprese 01776220889. Con atto relativo ai conferimenti di rami di azienda del Notaio Carlo Vico di Bologna del 15 dicembre 2021 sono stati ceduti, *inter alia*, anche i rami d'azienda relativi ai punti vendita di Catania **Ipercoop Le Ginestre** e Catania Ipercoop Le Zagare. La Coop, inoltre ha sottoscritto un accordo quadro con la società New FDM S.p.A. con sede legale in Modica (RG) via della Tecnologia - Zona ASI s.n., P.IVA n. 01496790880 ("**New FDM**"), avente ad oggetto la prospettiva compravendita delle quote di SuperIsola, nella quale sarebbe stato conferito, *inter alia*, il Ramo d'Azienda.

A seguito dell'accordo quadro, il **27 dicembre 2021** è stato sottoscritto, innanzi al Notaio Massimo Marota di Modica (Rep. 4222, Racc. 10772) un contratto di cessione quote della società SuperIsola tra Coop e Radenza Group S.r.l., con sede in Napoli, Via Francesco Giordani n. 42, P.IVA 08575701217 e numero di iscrizione al registro delle imprese della Camera di Commercio di Napoli, , numero REA NA-968788 ("**Radenza Group**"), con decorrenza dal 1 gennaio 2022.

Di conseguenza, il capitale di SuperIsola appartiene ad oggi interamente a Radenza Group S.r.l.

A oggi, il Ramo d'Azienda, originariamente in testa alla Coop, è condotto da SuperIsola, società interamente partecipata da Radenza Group, a sua volta affiliata a COOP ed autorizzata ad operare sotto l'insegna "COOP".

14.2 Stato locativo

Il Report di Valorizzazione rassegnato dalla Reno S.r.l. esamina lo "stato locativo" del Centro Commerciale o sotto l'aspetto delle unità vacanti "vacancy".

Alla data della Valutazione, secondo quanto riferisce la Società incaricata della valorizzazione del C.C. (Reno S.r.l.), Le Ginestre presentava **12 unità vacanti** per un totale di 1.067 mq (11% GLA retail).

Le Vacancy presenti sono consolidate, fatte salve le quattro chiusure avvenute tra il 2020 e il 2021. Le unità vacanti risultano tali da almeno 3 anni. Non vi sono elementi che facciano ritenere che tale situazione possa subire modifiche sostanziali, anche se la Curatela fallimentare ha messo in campo un programma per cercare di locare quanti più spazi possibili attualmente avanti.

Ai fini della Valutazione la Società incaricata ha considerato i seguenti parametri:

- **Durata media della Vacancy (sui locali sfitti): 24 mesi**
- **Perdita per long-term Vacancy: 8% del canone minimo garantito**

¹⁴ Vedasi Allegato H1 Report della Società K&L Gates.

	RETAIL	ALTRO
STATO LOCATIVO VACANCY	<p>Alla data del “cut off” le unità “RETAIL” locate sono 17 ed occupano 9.006 mq di superficie pari all’89% della GLA complessiva.</p> <p>Alla data del “cut off”, le unità “RETAIL” vacanti sono 12 e le superfici non utilizzate sono 1.067 mq pari all’11% della GLA complessiva.</p> <p>Entrambe le situazioni vacanti sono in corso in realtà in negoziazione ma non sono ancora chiari i tempi di raggiungimento degli accordi con gli operatori in negoziazione.</p> <p>Nella valutazione per entrambe le situazioni si assume una messa a profitto entro 12 mesi a canoni di mercato;</p> <p>Indice di Vacancy: 11%</p>	<p>Alla data del “cut off” le altre unità locate sono 2 ed occupano 421 mq di superficie pari all’100% della GLA complessiva.</p> <p>Alla data del “cut off”, non vi sono unità di “Non Retail” sfitte.</p>
RINNOVI e NUOVI CONTRATTI	<p>Tra il 2020 e il 2021, 6 unità sono state interessate da negoziazioni contrattuali che esulano gli aspetti COVID.</p> <p>In 3 casi su 5 si tratta di rinnovi contrattuali per contratti di Affitto di Ramo d’Azienda giunti naturalmente a scadenza e quindi decaduti per norma contrattuale e conseguentemente rinnovati via rinegoziazione.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Expert entra in sostituzione di Trony con cambio dell’operatore di riferimento, - Blue Ocean cambia operatore, - Benetton outlet apre 125mq 	Nessuna
RINEGOZIAZIONI I N CORSO	<p>Al 28/02/2022 risulta in scadenza il contratto Yamamay per il quale sono in corso le trattative di rinegoziazione.</p> <p>Nel caso di Ipercoop, la rinegoziazione è stata determinata dal processo di riacquisizione della licenza commerciale che ha portato ad una revisione sostanziale dei canoni d’affitto. Nel corso del 2022 cambia la gestione ma resta l’insegna.</p>	Nessuna

14.3 Fattispecie contrattuali e durata

CONTRATTI ATTIVI	17
TIPOLOGIA CONTRATTUALE	Locazione: 7 contratti che rappresentano il 29% della GLA affittata. Affitto di Ramo d’azienda: 12 contratti che rappresentano il 71% della GLA affittata.

DURATA CONTRATTUALE	<p>Locazione: standard 6+6 anni -100% dei contratti. Affitto di ramo d'azienda: varia a seconda dell'unità: la formula prevalente sono 5 anni non rinnovabili. Ai fini della valutazione, la Società incaricata della <i>Due Diligence</i> commerciale ha assunto a riferimento le date di scadenza inserite nel Piano di Commercializzazione e nei contratti in data room.</p>
INDICIZZAZIONE ISTAT	<p>Locazione: 75% (100% dei casi). Affitto di ramo d'azienda: 100% (11 casi su 12).</p>
SCADENZARIO CONTRATTI	<p>Non vi sono scadenze contrattuali nell'anno in corso. La Società Reno S.r.l. ritiene che il rischio derivante dal piano delle scadenze piuttosto ridotto: la scadenza dei 5 anni negli Affitti di Ramo d'Azienda è la principale ragione del flusso delle scadenze.</p>
RECESSO ANTICIPATO	<p>Dei 17 contratti attivi, solo OVS e Benetton possono beneficiare della clausola di recesso anticipato.</p>
AFFITTI SCALETTATI	<p>L'unico contratto che prevede condizioni a scaletta è quello relativo a Expert</p>
CONDIZIONI SPECIALI	<p>Yamamay ed Expert beneficiano di canoni minimi garantiti simbolici, per cui risultano soggetti di fatto al conguaglio del variabile. Per le informazioni disponibili solo l'elettronica ha visto l'applicazione del canone variabile negli ultimi anni.</p>

14.4 Canone minimo garantito

CANONE MINIMO GARANTITO INDICIZZATO AL 2022	RETAIL	ALTRO
Valore assoluto € 725.250	Valore assoluto € 717.450	Valore assoluto € 7.800
Valore medio 79,93 €/mq	Media al mq: 79,67€/mq. Base: 17 unità occupate	Media al mq: 318,53€/mq. Base: 2 unità occupate

14.5 Affitto Variabile

AFFITTI VARIABILI	<p>Secondo le informazioni estrapolate dalla <i>Due Diligence</i> commerciale negli ultimi anni di normale attività il conguaglio per l'applicazione dell'affitto variabile è stato applicato solo alla media superficie di elettronica (prima Trony e ora Expert). Nel 2019, ultimo anno di normale attività prima della pandemia, l'applicazione del variabile ha generato un valore pari al 2,1% del Canone Minimo Garantito per l'anno di riferimento. Malgrado le incidenze del 2020 e 2021, ai fini della valutazione, la Società che redatto il report di valorizzazione, ha assunto un apporto stabile pari a 20.000 della clausola del variabile.</p>
LOCAZIONI TEMPORANEE e AFFITTO SPAZI PUBBLICITARI	<p>Dalla <i>Due Diligence</i> commerciale (Reno S.r.l.) si rileva che vi sono aree di locazione temporanea e spazi pubblicitari all'interno della galleria</p>

15.MONTE AFFITTI 2022 CENTRO COMMERCIALE LE GINESTRE

Dalla documentazione fornita dal Consorzio tramite la “wave service s.r.l.” che gestisce la locativa degli uffici e dei negozi su incarico della Aligrup S.p.A. si riporta il quadro sinottico del monte affitti anno 2022 alla data del “cut-off”.

N. NEGOZIO	GLA mq	RAGIONE SOCIALE	INSEGNA	TIPO DI CONTRATTO	SCADENZA CONTRATTO	% V. A.	C.M.G. CONTRATTUALE 2022
GS01	4.740,00	Coop Alleanza 3.0	IPERCOOP	Locazione	16/05/2027		€ 300.000,00
N01	73,38	Cocco Monica	BLU OCEAN	Locazione	28/01/2026 – 2032		€ 16.000,00
N03	77,55	S.G. di Savio Gianpiero	DADDY&SON	Ramo d’azienda	06/03/2024	7%	€ 20.000,00
N04-N05	156,66	Collezioni S.r.l.	ADRIANO CALZATURE	Ramo d’azienda	31/07/2023	7%	€ 22.000,00
N06	104,00	NPS S.r.l.	YAMAMAY	Ramo d’azienda	15/11/2020 ¹⁵	7%	€ 8.000,00
N07	40,68	Katanè Cooffee S.r.l.	KATANE COFFE SRL	Ramo d’azienda	15/07/2024 - 2026	7%	€ 14.000,00
N08	98,49	C.&C. di Calarco Angelo e Catanzaro G. S.a.s.	OVS Underwear	Ramo d’azienda	18/06/2025	7%	€ 21.000,00
N12	57,07	ELIPA Srl	PETALI	Ramo d’azienda	23/07/2024	7%	€ 15.000,00
N13	117,19	F.C.F. S.r.l.	CALEFFI	Ramo d’azienda	03/11/2024	7%	€ 19.000,00
N17	124,97	Benstock S.r.l.	BENETTON	Ramo d’azienda	04/12/2026	7%	€ 20.000,00
N20	149,89	RLS FARMA + S.r.l.	Farmacia Le Ginestre	Locazione	20/01/2025 – 2031	3%	€ 34.000,00
N22 – N23 – MS03	577,11	Stelvio Max Srl	Expert	Ramo d’azienda	21/10/2026	2,5%	€ 30.000,00
N24	39,80	Costante Amore Luisa	Tabaccheria di Costante Amore Luisa	Locazione	14/12/2022		€ 11.950,00
N27	25,00	Tiuche s.r.l.s	Axel Travel	Locazione	16/08/2023	2%	€ 8.500,00
MS01/b	160,00	Casarcobaleno di Baialardo Concetta	CASARCOBALENO	Ramo d’azienda	03/12/2025	7%	€ 18.000,00
N09+N10+ MS02	470,00	C.&C. di Calarco Angelo e Catanzaro G. S.a.s.	OVS	Ramo d’azienda	05/03/2024		€ 60.000,00
MS04	1994,00	Stevag S.r.l.	Bowling Frenz	Locazione	22/06/2030		€ 100.000,00
TOTALE NEGOZI	10.072,37						€ 717.450,00
Deposito	390,00	ELIPA Srl		Locazione	31/01/2026 – 2032		€ 6.000,00
Deposito	31,00	Tecno Dome di La Spina Fabio		Locazione	31/08/2027 – 2033		€ 1.800,00
TOTALE DEPOSITI	421,00						€ 7.800,00
TOTALE	10.493,37			TOTALE MONTE AFFITTI			€ 725.250,00

¹⁵ Alla data del “cut off” era in corso il rinnovo con firma prevista per il 28/02/2022. A oggi il contratto è stato rinnovato

16. SPESE DI GESTIONE E ALTRI COSTI A CARICO DELLA PROPRIETÀ

GESTIONE	<p>La gestione dell'immobile è affidata ad ODOS S.r.l. i cui uffici si trovano presso il Parco Commerciale "Le Zagare" di San Giovanni La Punta.</p>
ONERI COMUNI	<p>Tutte le voci di spesa standard, come quelle sostenute per la gestione della galleria commerciale, insieme ai costi di gestione, per quanto riportato nella <i>Due Diligence</i> commerciale sono recuperabili dagli operatori.</p> <p>Complessivamente i Costi di Servizio annuali preventivati per il 2021 ammontano a € 422.623.</p> <p>Non sono presenti massimali nei contratti relativi alle spese condominiali.</p> <p>Spese condominiali standard/mq:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ipermercato € 36,14 • Medie superfici € 64,25 <p>Negozi € 80,32</p>
RICAVI DI GALLERIA	<p>Sulla base delle informazioni fornite dal Report di valorizzazione del Centro Commerciale (Reno S.r.l.) i ricavi di Galleria per il 2021 sono stati stimati in euro 65.000,00 (netto IVA). L'unità MS04 contribuisce alla copertura delle spese per un valore fisso contrattuale e tale posta viene portata dalla Gestione a Ricavo di Galleria.</p> <p>Allo stato attuale dunque tutti i ricavi di Galleria vengono portati a deduzione degli Oneri di Gestione del Centro a vantaggio degli operatori commerciali.</p>
SPESE DI GESTIONE	<p>Tutte le voci di spesa standard, come quelle sostenute per la gestione della galleria commerciale, insieme ai costi di gestione, secondo quanto indicato nella <i>Due Diligence</i> commerciale sono oggetto di addebito ai condomini pro-quota.</p> <p>Una quota dei ricavi da locazioni temporanee viene portata a detrazione degli oneri di gestione a beneficio dei condomini.</p> <p>Il potenziale Acquirente potrebbe decidere di imputare a Ricavi di Galleria la totalità dei ricavi da Locazioni Temporanee.</p>
COSTI NON RECUPERABILI	<p>Ai fini della valutazione la Società incaricata (Reno s.r.l.) ha considerato i seguenti costi non recuperabili:</p> <p><u>SPECIFICI:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • IMU sugli immobili: euro 174.093,00 /anno in continuità con lo storico; • Commissione di gestione della proprietà per riscossione dell'affitto: 1,5%; sul CMG e il Variabile in continuità con lo storico; • Fondo Manutenzione Straordinaria: 6% sul canone minimo garantito normalizzato dato l'impatto degli investimenti fatti per mettere a norma la struttura e l'andamento del capitolo di spesa nello storico. <p><u>USI DI MERCATO</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Imposta di registro locazione: 0,8% del canone minimo garantito annuo; • Accantonamento crediti inesigibili: 4% del canone minimo garantito effettivo annuo – in ottica prudenziale e in base alle informazioni disponibili su Arretrati e Procedimenti legali in essere; • Commissione di Commercializzazione: 1,1% del canone minimo garantito annuo; • Perdita di locazione: 24 mesi di canone, tenendo conto di eventuali periodi di canone ridotto e assumendo in via prudenziale crescenti difficoltà nella commercializzazione degli spazi vacanti • Fondo vacancy a lungo termine: 8% del canone minimo garantito annuo.
SPESE IN CONTO CAPITALE	<p>Secondo quanto indicato dalla Reno S.r.l. nel Report di valorizzazione, non si prevedono spese in conto capitale nei prossimi cinque anni.</p>

17. RISULTATI COMMERCIALI DEL CENTRO COMMERCIALE LE GINESTRE

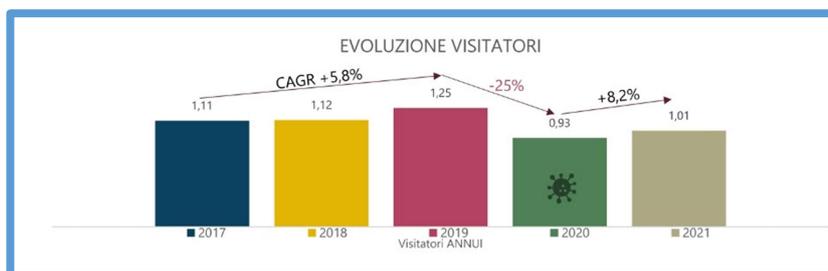
I dati a disposizione sono aggiornati al 31 dicembre 2021, come indicato dal Reno S.r.l. nella *Due Diligence* commerciale.

Nel 2019 Il Centro Commerciale registrava un flusso di 1,25 milioni di visitatori sperimentando un CAGR del +5,8% nel periodo 2017-2019.

La pandemia COVID-19 e le conseguenti restrizioni per il contenimento dei contagi hanno causato obblighi di chiusura che si sono riflessi in un calo complessivo dei flussi del 25% nell'anno 2020.

Nel 2021 il centro ha registrato un recupero di oltre l'8% rispetto all'anno precedente.

VISITATORI



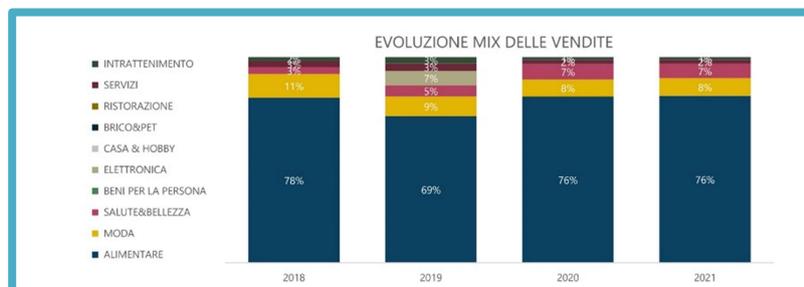
Il fatturato complessivo riportato nella *Due Diligence* commerciale nel 2019 è pari a **17,3M** di euro.

Il C.C. dipende dall'ancora alimentare che rappresenta da un minimo del 69% ad un massimo del 78% del giro d'affari dichiarato del centro.

L'elettronica dovrebbe recuperare un 7% una volta tornata operativa.

L'area della moda per l'offerta di servizio riesce a rappresentare l'8% delle vendite e la farmacia oggi è un'ancora di destinazione.

FATTURATI e MIX DELLE VENDITE



TREND VENDITE VISITATORI e SPESA MEDIA

Anno	2019	2020	2021
Vendite	17,3	15,5	16,4
Passaggi	1,2	0,9	1,0
Spesa media	13,85	16,62	16,29

Anno	2019/18	2020/19	2021/19
Vendite	13%	-10%	-5%
Passaggi	11%	-25%	-19%
Spesa media	1%	20%	18%

L'andamento delle vendite e dei passaggi è determinato dallo stato della commercializzazione del Centro e dall'attrattività degli operatori.

Il calo dei passaggi che è trend tipico della categoria centri commerciali negli ultimi anni, effetto dello sviluppo di discount e online.

Calano i passaggi causa COVID ma il giro d'affari tiene con un incremento del traffico di destinazione e della spesa media.

Le vendite nel 2021 calano del 5% rispetto al 2019 a fronte di un calo dei visitatori del 19%, grazie all'incremento consolidato della spesa media.

EFFORT RATE* **2019**

La *Due Diligence* commerciale riporta i seguenti dati:

GLA mq	8.881
Fatturati	16.761.516
Affitto Pagato	827.444

*Calcolato sui fatturati disponibili

Perimetro di analisi: situazione al 2019 – ultimo anno intero pre-pandemico – 16 unità commerciali tuttora aperte

EFFORT RATE ANCORE

Ipercoop (oggi Superisola s.r.l.) presenta una situazione ottimale ulteriormente migliorata con la negoziazione del contratto che porta l'affitto a 300.000 euro annui in ragione della restituzione della licenza commerciale.

Critica appare la situazione del **Bowling** per il quale in effetti il valore del canone viene definito di anno in anno in funzione della situazione contingente, per lo meno fino al perseverare delle condizioni anomale date dalla pandemia.

EFFORT RATE GALLERIA

Per quanto riguarda la performance dei singoli tenant, dalle informazioni disponibili, la Reno S.r.l. evince che la Galleria ha un rapporto canone/vendite medio (tasso di sforzo) del **9,1%** (su dati omogenei, al netto delle spese condominiali, ed escludendo medi e grandi superfici). Tale livello è positivo rispetto allo standard. È infatti presente solo un caso di insostenibilità del canone che però deve essere attribuito alle modalità di calcolo del giro d'affari. La sostenibilità della situazione è garantita dalla conferma del contratto nel 2021 alle medesime condizioni attuali.

Il Centro Commerciale Le Ginestre come indicato dalla Reno S.r.l. **appartiene alla categoria dei centri commerciali B, centri di rilievo locale.**

Ai fini della Valutazione, la Società incaricata della valorizzazione del centro Commerciale ha applicato un livello di rendimento lordo più elevato per tenere conto di:

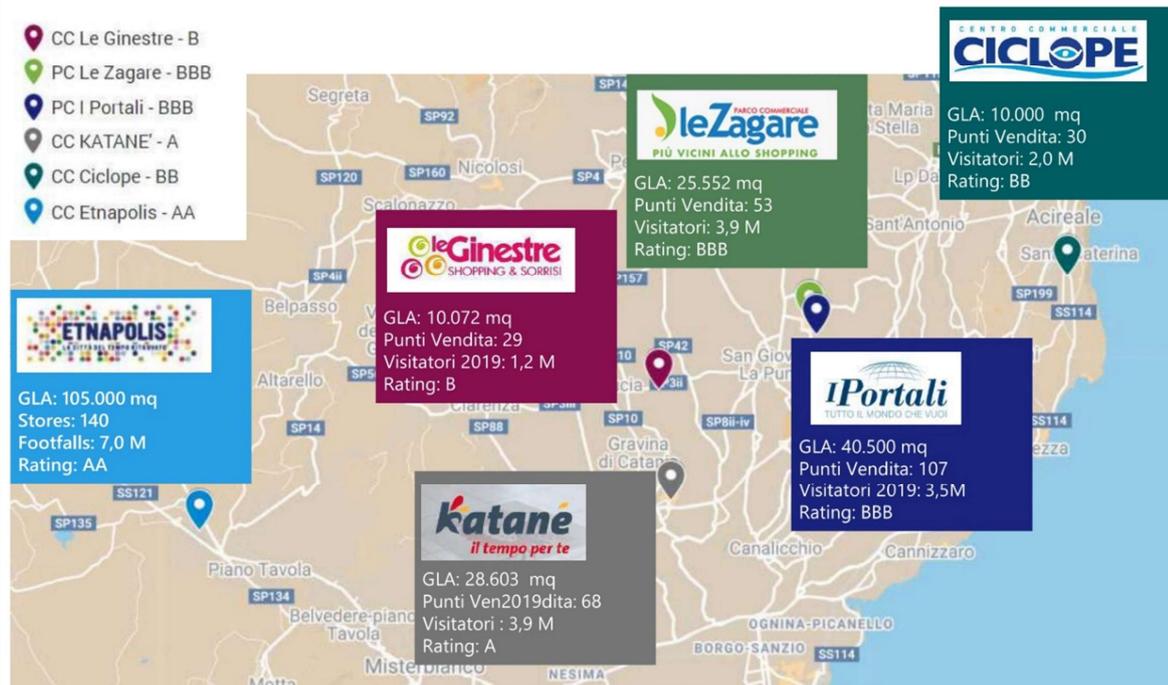
- contesto territoriale: come già indicato la Regione Sicilia presenta standard di risultato e rendimento nella fascia bassa dei livelli nazionali;
- stato del centro commerciale che presenta un elevato livello di vacancy e una crescente concorrenza da parte degli operatori limitrofi e meglio strutturati;
- bacino di riferimento: il centro presenta un rilievo locale e un bacino di piccole dimensioni;
- Lo scarso interesse degli investitori per l'Asset Class nel medio termine
- Il perdurare della situazione di incertezza del Centro.

**EFFORT RATE
RETAIL**

RETAIL CAPITAL MARKET

18. CENTRI COMMERCIALI CONCORRENTI

PANORAMA COMMERCIALE NELL'AREA



Non sono previste nuove realizzazioni commerciali nell'area nel prossimo biennio

Fonte: database Reno - I dati di presenza riportati sono tutti riferiti al 2019

CENTRI COMMERCIALI CONCORRENTI

Per la descrizione e le specifiche commerciali (rating, tipologia, GLA, unità, operatori, ancove, vacancy) dei singoli "centri commerciali concorrenti" si rimanda al "Report di valorizzazione delle strutture" rassegnato dalla Società Reno Srl (pagg. da 63 a 66).

19. AUTORIZZAZIONE UNICA COMMERCIALE CENTRO COMMERCIALE LE GINESTRE

Nella Regione Siciliana secondo quanto previsto dall'art. 2 della Legge Regionale Siciliana n. 28/1999 e ss.mm.ii. gli esercizi commerciali, sulla base della popolazione residente vengono qualificati in:

CENTRO COMMERCIALE	Una media o una grande struttura di vendita nella quale più esercizi commerciali sono inseriti in una struttura a destinazione specifica e usufruiscono di infrastrutture comuni e spazi di servizio gestiti unitariamente. Ai fini della presente legge per superficie di vendita di un centro commerciale si intende quella risultante dalla somma delle superficie di vendita degli esercizi al dettaglio in esso presenti. Le caratteristiche del centro in relazione al numero minimo degli esercizi commerciali ed al rapporto tra la superficie della grande struttura in esso presente e le piccole e medie imprese sono individuate nel contesto degli indirizzi generali per l'insediamento delle attività commerciali, definiti ai sensi dell'articolo 5, comma 1. Si intende altresì per centro commerciale, ed è sottoposto alle disposizioni di cui agli articoli 8 e 9 della L.R. n. 28/1999 quella composta anche di soli esercizi di vicinato purché non appartengano allo stesso titolare e la somma delle superficie di vendita di questi esercizi inseriti in un complesso edilizio						
ESERCIZI DI VICINATO	I piccoli esercizi aventi superficie di vendita fino a 100 mq. nei comuni con popolazione residente inferiore a 10.000 abitanti; fino a 150 mq. nei comuni con popolazione residente non oltre i 100.000 abitanti; fino a 200 mq. nei comuni con popolazione superiore ai 100.000 abitanti;						
MEDIE STRUTTURE DI VENDITA	Gli esercizi aventi superficie superiore ai limiti di cui alla lettera b) e fino a 600 mq nei comuni con popolazione residente fino a 10.000 abitanti; fino a 1.000 mq. nei comuni con popolazione residente fino a 100.000 abitanti; fino a 1.500 mq. nei comuni con popolazione residente superiore a 100.000 abitanti;						
GRANDI STRUTTURE DI VENDITA	Gli esercizi aventi superficie superiore ai limiti previsti per le medie strutture di vendita						
	La popolazione residente nel Comune di Tremestieri Etneo rientra nel range 10.000 – 100.000 abitanti						
	<table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td style="text-align: center;">ESERCIZI DI VICINATO</td> <td>Piccoli esercizi aventi superficie di vendita fino a 150 mq</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">MEDIE STRUTTURE DI VENDITA</td> <td>Esercizi aventi superficie di vendita fino a 1.000 mq;</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">GRANDI STRUTTURE DI VENDITA</td> <td>esercizi aventi superficie di vendita superiore a 1.000 mq.</td> </tr> </table>	ESERCIZI DI VICINATO	Piccoli esercizi aventi superficie di vendita fino a 150 mq	MEDIE STRUTTURE DI VENDITA	Esercizi aventi superficie di vendita fino a 1.000 mq;	GRANDI STRUTTURE DI VENDITA	esercizi aventi superficie di vendita superiore a 1.000 mq.
ESERCIZI DI VICINATO	Piccoli esercizi aventi superficie di vendita fino a 150 mq						
MEDIE STRUTTURE DI VENDITA	Esercizi aventi superficie di vendita fino a 1.000 mq;						
GRANDI STRUTTURE DI VENDITA	esercizi aventi superficie di vendita superiore a 1.000 mq.						
AUTORIZZAZIONI COMMERCIALI	<p>Il Centro Commerciale Le Ginestre, secondo quanto definito dall'art. 2, primo comma, lett. D) della Legge Regionale n. 28/1999¹⁶ e ss.mm.ii. include:</p> <p>(i) Autorizzazione Commerciale n. 415 (cod. 087051) del 10 aprile 2006 rilasciata dal Comune di Tremestieri Etneo. In virtù di tale autorizzazione commerciale, si comprende che nell'immobile è consentito l'insediamento di una superficie di vendita pari a 2.000 m per beni alimentari (raggruppamento I) e pari a 3.987 mq di superficie di vendita per beni non alimentari (raggruppamento II), per una superficie complessiva insediabile dell'esercizio pari a 12.698 mq.</p> <p>Dal verbale della conferenza di servizi datato 22 marzo 2006, mediante il quale è stato deliberato il rilascio dell'autorizzazione ad Aligrup S.p.A. in</p>						

¹⁶ "Superfici di vendita di un esercizio commerciale", l'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili. Non costituisce superficie di vendita quella destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi.

liquidazione, emerge che la richiesta ha ad oggetto l'autorizzazione alla vendita di prodotti alimentari e non alimentari in grande struttura di vendita, in esercizio da realizzare in Via Marconi s.n.c., avente una superficie di vendita totale pari a **5.987 mq** così suddivisa:

- **3.300 mq complessivi per "settore alimentare";**
- **2.687 mq complessivi per "settore non alimentare".**

Dallo stesso verbale si rileva che:

- i parcheggi pertinenziali risultano regolari in quanto aventi una superficie pari a 12.963,80 mq, superiori allo standard minimo di 12.712,67 mq richiesto dalla legge;
- l'attività abbia inizio entro il 22 marzo 2006, salvo eventuale proroga.

- (ii) **Autorizzazione commerciale n. 418**, (cod. 087051), del **17 dicembre 2007** rilasciata dal Comune di **Tremestieri Etneo**. In virtù dell'Autorizzazione Commerciale 2007, si comprende che nell'immobile è **consentito l'insediamento di una superficie di vendita pari a 999 mq per beni non alimentari** (raggruppamento II), su una superficie complessiva dell'esercizio pari a 2790 mq.

Dal verbale della conferenza di servizi datato **05 dicembre 2007**, mediante il quale è stato deliberato il rilascio dell'autorizzazione ad Aligrup S.p.A. in liquidazione, emerge che la richiesta ha ad oggetto il rilascio **dell'autorizzazione amministrativa per media struttura di vendita di prodotti non alimentari**, da attivarsi nei locali siti in Via Marconi s.n., piano terra e piano -1, dotati di ingressi autonomi e indipendenti dal centro commerciale

L'autorizzazione commerciale prevede alcune prescrizioni:

- è inibito qualunque tipo di accesso alla media struttura, posto a livello -1/terra, dal centro commerciale e viceversa;
- sotto il profilo fiscale, organizzativo, del personale, la media struttura è funzionalmente autonoma rispetto al centro commerciale e, pertanto, è dichiarata, al Registro delle Imprese, come unità locale distinta rispetto al centro commerciale;
- le infrastrutture a servizio del centro commerciale sono inibite all'uso della media struttura.

Tale autorizzazione non è più attiva poiché l'attività ivi insediata a piano - 1 non è più di vendita al dettaglio, bensì destinata ad attività ricreativa (bowling).

- (iii) **Autorizzazione per la somministrazione al pubblico di alimenti e bevande n. 80 del 18 dicembre 2007** (cod.087051) rilasciata dal Comune di Tremestieri Etneo ad Aligrup S.p.A. da attivarsi nei locali siti in Via Marconi s.n. (all'interno dell'ipermercato del centro commerciale "le Ginestre").

In virtù di tale autorizzazione, risulta che l'immobile include **72 mq di superficie destinata all'esercizio di tipo "B"** di cui all'articolo 32 del D.M. 3 agosto 1988, n. 375, a carattere permanente.

Inoltre, tale autorizzazione ha validità fino al giorno 31 dicembre 2012.

Tale autorizzazione consente la somministrazione sia delle bevande aventi un contenuto alcolico inferiore al 21% del volume sia di quelle con contenuto alcolico superiore, ai sensi dell'articolo 32 del D.M. 3 agosto 1988, n. 375. Le superfici da indicare nei casi di ampliamento sono quelle aggiuntive. Pertanto, si intende esclusa la superficie relativa alle attività di

somministrazione di tipo differente, nonché alle attività di vendita merci, generi di monopolio e carburanti.

Tenuto conto dell'autorizzazione unica commerciale rilasciata dal Comune di Tremestieri Etneo, le superfici di vendita che costituiscono il "Centro Commerciale" si articolano come appresso:

**SUPERFICIE DI VENDITA DEL
CENTRO COMMERCIALE
"LE GINESTRE"**

- 1) **n.2 grandi superfici:**
 - una destinata a "**Ipermercato**" (ex COOP oggi Superisola s.r.l.) – settore alimentare – per una superficie commerciale di 2000 mq (in Catasto Fabbricati Foglio 5 mappale 2778 sub 6);
 - una destinata a bowling" (**Bowling Frenz**) settore non alimentare per una superficie commerciale di 1.300 mq (in Catasto Fabbricati Foglio 5 mappale 2778 sub 49).
 - 2) **n. 2 esercizi commerciali che costituiscono le c.d. "medie strutture di vendita"**, gestiti dagli operatori;
 - 3) **n. 12 esercizi commerciali rientranti nella categoria degli "esercizi di vicinato"**, gestiti dagli operatori;
 - 4) **n. 1 attività di somministrazione di alimenti e bevande**, gestita dall'operatore.
-

20. ENERGY MANAGEMENT

Tenuto conto delle informazioni messe a disposizione della Società incaricata di redigere la *Due Diligence* immobiliare, senza un dettagliato elenco dei componenti di impianto e indicazione in merito alle dinamiche dei relativi funzionamenti, sono state riportate le considerazioni possibili sugli attuali livelli di consumo e sui costi conseguenti. Anche in pendenza di indicazioni certe che consentano l'individuazione di specifici ambiti di intervento (e senza misuratori di consumo puntuale di ognuna delle utenze elettriche presenti nel Centro Commerciale), si riportano qui di seguito le analisi e le considerazioni nate dalla verifica dei consumi generali.

Considerazione necessaria relativa ai costi gestionali del Complesso Commerciale è la disposizione che l'acquisto di energia sia oggi realizzato nel mercato libero.

Di seguito si riportano le indicazioni per individuare le caratteristiche della fornitura elettrica presente nel Centro Commerciale (non è presente l'utenza gas; il riscaldamento è realizzato per mezzo di pompe di calore), così come riportate nella *Due Diligence* immobiliare:

- Codice POD: IT001E91424149
- Indirizzo di fornitura: V MARCONI G. SNC, TREMESTIERI ETNEO – CT 95030
- Matricola contatore: 56109667
- Codice contatore: 00G102651
- Tipologia contatore Orario: 1G
- Potenza disponibile (Kw): 1.400
- Tensione: MT con riscontro di Dichiarazione di Adeguatezza nell'anagrafica Distributore datato 01-12-2007
- Costante K (A*V): 100
- Tensione nominale Vn [Kv]: 20 (±10%)
- Frequenza nominale [Hz]: 50 (±1% nel 95% dell'anno; +4% - 6% nel 100% dell'anno)
- Esercizio del neutro a terra tramite impedenza
- Corrente di guasto monofase a terra (1) 50 A
- Tempo di eliminazione del guasto a terra >> 10 s

Il C.C. ha già effettuato nel corso degli ultimi anni importanti interventi di risparmio per mezzo di riorganizzazioni di impianto del ricircolo dei fluidi di riscaldamento/refrigerazione (dei quali si darà espressamente indicazione in seguito). Secondo quanto riferisce ODOS Servizi S.r.l. nella *Due Diligence* immobiliare alcune attività di relamping nelle parti comuni e all'interno dei parcheggi interrati sono state affrontate solo con posa di alcuni elementi in "zone campione"; gli interventi di relamping per i quali la Società non ha potuto determinare validità e ritorni (non avendo ricevuto le indicazioni tecniche, tipologia presente, data di installazione, funzionamento dei componenti, ipotesi di sostituzione, ecc.) sono, comunque, stati trattati nelle parti finali del capitolo della *Due Diligence* i possibili interventi migliorativi e di riduzione consumi.

CONSUMO e COSTO DI ACQUISTO ENERGIA

L'attuale fornitura elettrica è legata a contratti sul mercato libero (in riferimento alla data della presente relazione al fornitore EGEA COMMERCIALE Srl con sede legale in Corso Nino Bixio n. 8 ALBA).

In riferimento al consumo annuale e alle relative componenti di addebito si riportano i seguenti riscontri che sono stati estrapolati dalla *Due Diligence* immobiliare.

Consumi di Energia Attiva dal 2017 al 2021 (dati in kWh)

	gennaio	febbraio	marzo	aprile	maggio	giugno	luglio	agosto	settembre	ottobre	novembre	dicembre	TOT
Consumo 2017	163.352	138.141	106.301	73.965	90.604	117.782	137.653	160.829	116.203	97.091	93.829	114.076	1.409.836,0
Consumo 2018	106.898	107.756	90.211	79.478	104.044	118.606	175.296	156.524	143.094	99.897	71.026	114.971	1.369.801,0
Consumo 2019	150.705	94.989	78.011	66.869	95.352	160.888	179.541	178.741	137.189	117.581	74.543	93.668	1.428.077,0
Consumo 2020	133.095	84.625	40.835	32.305	57.855	108.535	166.907	182.655	133.917	66.973	45.279	80.047	1.153.228,0
Consumo 2021	98.428	83.129	66.527	36.381	46.813	108.922	148.387	176.798	122.180	48.530	49.467	118.397	1.104.527,0

oòos
SERVIZI

anno 2017	Genn.	Febbr.	Marzo	Aprile	Maggio	Giugno	Luglio	Agosto	Sett.	Ottobre	Nov.	Dic.	% incid.za annua
F1	76.520	70.201	48.366	24.052	35.770	54.299	63.205	77.020	45.974	35.456	39.271	45.292	44%
F2	40.432	35.043	28.321	20.364	23.450	28.182	35.103	37.482	31.369	25.205	23.006	27.569	25%
F3	46.410	32.897	29.614	29.549	31.384	35.301	39.345	46.327	38.860	36.430	31.552	41.215	31%

oòos
SERVIZI

anno 2018	Genn.	Febbr.	Marzo	Aprile	Maggio	Giugno	Luglio	Agosto	Sett.	Ottobre	Nov.	Dic.	% incid.za annua
F1	51.638	54.159	40.717	29.387	41.591	49.047	80.305	69.999	54.259	36.282	25.024	44.235	42%
F2	22.648	26.684	24.290	18.887	25.064	27.708	40.781	37.214	39.297	27.020	19.199	27.395	25%
F3	32.612	28.913	25.204	31.204	37.389	41.851	54.210	49.311	49.538	36.595	26.803	43.341	33%

oòos
SERVIZI

anno 2019	Genn.	Febbr.	Marzo	Aprile	Maggio	Giugno	Luglio	Agosto	Sett.	Ottobre	Nov.	Dic.	% incid.za annua
F1	66.207	35.967	25.221	21.290	33.211	61.552	79.113	73.541	52.624	41.394	22.586	37.124	39%
F2	40.905	27.448	23.716	18.538	24.617	45.682	48.023	51.119	36.031	33.413	23.206	27.217	28%
F3	43.593	31.574	29.074	27.041	37.524	53.654	52.405	54.081	48.534	42.774	28.751	29.327	33%

oòos
SERVIZI

anno 2020	Genn.	Febbr.	Marzo	Aprile	Maggio	Giugno	Luglio	Agosto	Sett.	Ottobre	Nov.	Dic.	% incidenza annua
F1	53.295	31.168	29.515	14.673	20.751	46.853	81.686	83.487	62.129	24.808	20.083	39.347	44%
F2	41.865	29.787	15.405	7.578	20.201	32.869	50.471	52.689	42.153	23.278	12.866	18.749	30%
F3	37.934	23.870	15.915	10.054	16.903	28.813	34.750	46.479	29.635	18.887	12.330	21.951	26%

oòos
SERVIZI

anno 2021	Genn.	Febbr.	Marzo	Aprile	Maggio	Giugno	Luglio	Agosto	Sett.	Ottobre	Nov.	Dic.	% incidenza annua
F1	45.358	41.322	31.856	13.165	20.163	53.821	68.520	88.333	55.735	15.942	20.121	57.422	46%
F2	27.925	22.542	18.654	11.086	11.871	29.576	45.967	47.334	37.748	16.020	14.191	31.853	28%
F3	25.144	19.265	16.017	12.130	14.779	25.595	33.900	41.131	28.697	16.868	15.155	29.322	25%

Le potenze che sono state via via attribuite all'utenza negli anni di riferimento 2018-:2021, anche in riferimento percentuale alla disponibilità contrattuale della MT di 1.400 Kw, riportano le seguenti dinamiche/incidenze (dati in Kw):

Potenze anno 2017	Genn.	Febbr.	Marzo	Aprile	Maggio	Giugno	Luglio	Agosto	Sett.	Ottobre	Nov.	Dic.	
Pot.Rich. Mensile	468,0	492,0	412,0	324,0	256,0	1.400,0	392,0	544,0	344,0	272,0	332,0	356,0	
% sulla Potenza disponibile	33%	35%	29%	23%	18%	100%	28%	39%	25%	19%	24%	25%	
Potenze anno 2018	Genn.	Febbr.	Marzo	Aprile	Maggio	Giugno	Luglio	Agosto	Sett.	Ottobre	Nov.	Dic.	
Pot.Rich. Mensile	284,0	380,0	340,0	404,0	372,0	400,0	516,0	508,0	424,0	268,0	304,0	348,0	
% sulla Potenza disponibile	20%	27%	24%	29%	27%	29%	37%	36%	30%	19%	22%	25%	
Potenze anno 2020	Genn.	Febbr.	Marzo	Aprile	Maggio	Giugno	Luglio	Agosto	Sett.	Ottobre	Nov.	Dic.	
Pot.Rich. Mensile	464,0	435,0	344,0	244,0	300,0	450,0	472,0	488,0	456,0	368,0	232,0	340,0	
% sulla Potenza disponibile	33%	31%	25%	17%	21%	33%	34%	35%	33%	26%	17%	24%	
Potenze anno 2021	Genn.	Febbr.	Marzo	Aprile	Maggio	Giugno	Luglio	Agosto	Sett.	Ottobre	Nov.	Dic.	
Pot.Rich. Mensile	356,0	332,0	356,0	164,0	296,0	416,0	528,0	556,0	448,0	200,0	208,0	384,0	
% sulla Potenza disponibile	25%	24%	25%	12%	21%	30%	38%	40%	32%	14%	15%	27%	

Le componenti reattive degli anni di riferimento sono invece state le seguenti (dati in kVArh):

anno 2017	Genn.	Febr.	Marzo	Aprile	Maggio	Giugno	Luglio	Agosto	Sett.	Ottobre	Nov.	Dic.
F1	45.955	43.585	29.442	14.454	26.208	38.216	44.171	52.997	31.985	23.293	26.841	29.301
F2	23.119	21.017	17.028	12.042	15.792	18.832	23.863	25.440	20.511	15.755	14.912	17.648
F3	26.490	19.759	18.059	17.879	22.254	24.496	27.041	31.501	25.382	23.676	21.118	27.377

anno 2018	Genn.	Febr.	Marzo	Aprile	Maggio	Giugno	Luglio	Agosto	Sett.	Ottobre	Nov.	Dic.
F1	33.208	34.887	25.976	18.168	26.737	35.483	55.292	49.731	38.392	24.282	15.686	28.759
F2	14.092	17.152	14.754	11.586	15.285	18.939	27.774	25.666	26.436	17.053	11.073	17.322
F3	21.171	18.384	15.656	19.192	23.026	27.251	36.960	33.675	49.538	23.405	15.230	26.929



anno 2020	Genn.	Febr.	Marzo	Aprile	Maggio	Giugno	Luglio	Agosto	Sett.	Ottobre	Nov.	Dic.
F1	31.081	15.664	13.990	4.314	9.251	27.176	51.200	52.868	39.306	11.001	7.720	23.696
F2	23.199	15.020	5.707	1.586	9.816	17.592	30.143	33.198	25.159	10.290	3.975	9.811
F3	18.189	9.541	4.528	1.184	6.086	12.920	17.563	26.366	14.056	6.074	3.041	9.690

anno 2021	Genn.	Febr.	Marzo	Aprile	Maggio	Giugno	Luglio	Agosto	Sett.	Ottobre	Nov.	Dic.
F1	30.191	27.221	17.476	4.619	8.835	31.827	42.325	54.781	33.667	4.801	8.264	38.046
F2	16.977	12.691	8.760	3.613	3.337	15.622	27.707	28.900	21.304	5.303	4.568	19.512
F3	12.304	8.938	5.550	3.631	2.768	10.430	17.102	22.285	13.329	4.777	4.614	16.560

Le condizioni economiche e di addebito con riferimento contrattuale agli anni 2020 e 2021, desunte dalle relative fatture e secondo quanto indicato dalla Società incaricata di redigere la *Due Diligence* immobiliare (ODOS Servizi S.r.l.), sono sotto riportate:

**ANDAMENTO
COSTI ENERGETICI**

anno 2020	Genn.	Febr.	Marzo	Aprile	Maggio	Giugno	Luglio	Agosto	Sett.	Ottobre	Nov.	Dic.	TOT
Totale fatture (€)	19.745	12.470	8.559	4.639	7.473	14.395	23.729	26.157	20.977	10.425	7.528	13.379	€ 169.515
Valore medio all'impresario (€)	0,148	0,147	0,141	0,144	0,129	0,133	0,142	0,143	0,157	0,156	0,166	0,167	
Costi per il servizio (Materie prime e servizi) (€)	8.724	4.801	2.899	1.321	2.197	5.030	10.393	11.739	9.925	4.257	3.343	6.437	€ 71.065
% della Materie prime e servizi	44%	38%	34%	28%	29%	35%	44%	45%	47%	41%	44%	48%	
Valore medio di Dispendio (€)	0,066	0,057	0,048	0,041	0,038	0,046	0,062	0,064	0,074	0,054	0,074	0,080	

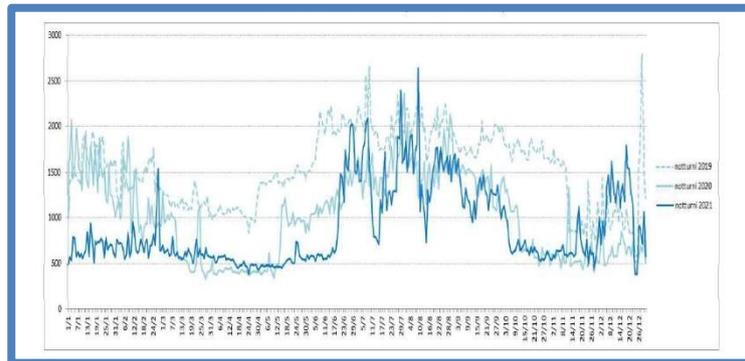
ODOS SERVIZI													
anno 2021	Genn.	Febr.	Marzo	Aprile	Maggio	Giugno	Luglio	Agosto	Sett.	Ottobre	Nov.	Dic.	TOT
Totale fattura (€)	16.654	13.874	11.600	6.600	8.895	23.141	27.994	34.646	30.088	15.320	16.497	47.585	€ 252.893
Valore medio sull'intero periodo (€)	0,169	0,167	0,174	0,181	0,190	0,212	0,189	0,196	0,246	0,314	0,333	0,401	
di cui per "consumi" (Materia prima e servizi)	8.235	6.616	5.403	3.303	4.322	13.750	19.030	24.224	22.655	12.255	13.370	-0.526	€ 173.689
in % della Materia prima e servizi	49%	48%	47%	50%	49%	59%	68%	70%	75%	80%	81%	85%	
Valore medio di consumo (€)	0,084	0,080	0,081	0,091	0,092	0,126	0,128	0,137	0,185	0,251	0,270	0,342	

Secondo quanto riferito da ODOS Servizi S.r.l. nella *Due Diligence* immobiliare:

- ✓ è valida la considerazione che la possibile contrattualizzazione con altro soggetto e in periodi di mercato differente potrebbe ridurre, anche considerevolmente, le attuali incidenze di costo della materia prima.
- ✓ è utile, già dire, che i mancati rifasamenti in riferimento al solo funzionamento della parte di impianto ascrivibile al funzionamento del Gruppo Frigo Pompa di Calore (come da dati di reattiva sopra riportati e conseguenti addebiti di penali) ha inciso negli ultimi anni per circa 480 €/anno + iva; la verifica degli attuali componenti di impianto e, se il caso, lo studio e posizionamento di un rifasatore ad hoc per la suddetta linea di consumo potrebbe comportare secondo ODOS Servizi S.r.l. risparmi che facilmente ripagherebbero l'investimento in meno di ¼ anni.

Negli anni di riferimento 2019/2020/2021 il consumo fatturato, nei differenti orari della giornata, è stato il seguente (dati in kWh estrapolati dalla *Due Diligence* immobiliare).

Confronto annuale consumi notturni (dalle ore 20:00 alle ore 08:00)



ANDAMENTO PUNTUALE DEI CONSUMI ELETTRICI

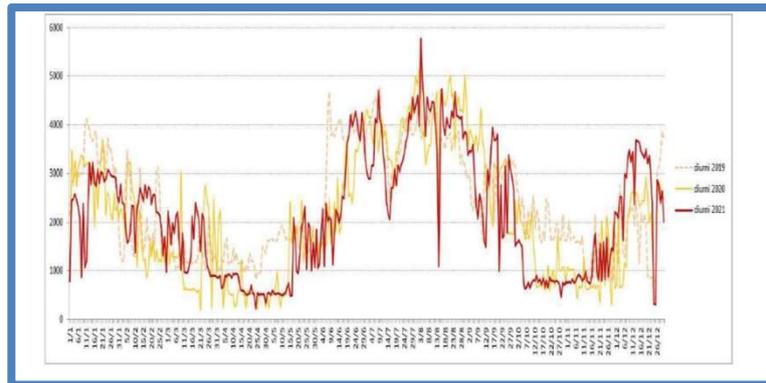
Secondo quanto riferito dalla Società incaricata della *Due Diligence* immobiliare, con riferimento **all'anno 2021**, senza imputazioni dei consumi relativi ai necessari ricircoli, le incidenze sono indicativamente le seguenti:

- incidenza del funzionamento del gruppo frigo per la climatizzazione estiva

sui “consumi notturni” del 2021 pari al 32% % (pari a totali 105.000 kWh su 325.000 kWh totali del periodo “notturno” individuato dalle ore 20:00 alle ore 08:00);

- incidenza del funzionamento a pompa di calore sui “consumi notturni” del 2021 pari al 7 % (pari a totali 22.460 kWh su 325.000 kWh totali del periodo notturno individuato dalle ore 20:00 alle ore 08:00).

Confronto annuale consumi diurni (dalle ore 08:00 alle ore 20:00)



Secondo quanto riferito la Società incaricata della *Due Diligence* immobiliare, con riferimento **all’anno 2021**, senza imputazioni dei consumi relativi ai necessari ricircoli, le incidenze sono indicativamente le seguenti

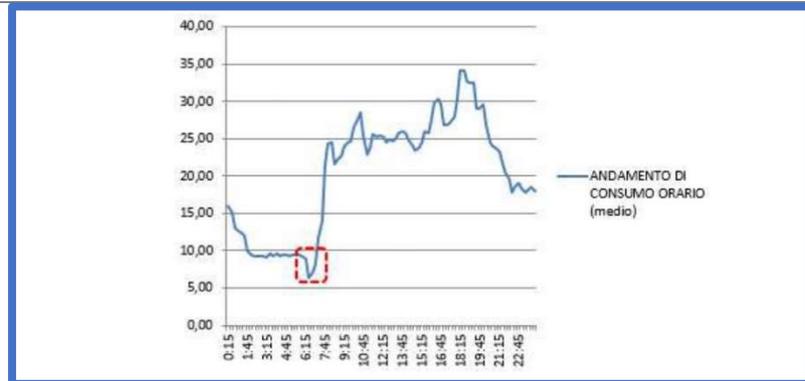
- incidenza del funzionamento del gruppo frigo per la climatizzazione estiva sui consumi diurni del 2021 pari al 51 % (pari a totali 395.700 kWh su 779.500 kWh totali del periodo diurno individuato dalle ore 08:00 alle ore 20:00);
- incidenza del funzionamento a pompa di calore sui consumi diurni del 2021 pari al 7 % (pari a totali 54.315 kWh su 779.500 kWh totali del periodo diurno individuato dalle ore 08:00 alle ore 20:00).

Nella *Due Diligence* immobiliare la Società ODOS Servizi s.r.l. ha riportato il riscontro di consumo della più recente attività di revamping e ulteriori ambiti di miglioramento da indagare per gli interventi futuri.

**FUTURI AMBITI DI
INDAGINE E MIGLIORAMENTO**

Dalle analisi svolte dalla ODOS Servizi S.r.l., nell’ambito della *Due Diligence* immobiliare, sono stati individuati dei consumi con spegnimento dubbio all’inizio delle mattine di apertura (spegnimento automatico che interviene dalle ore 6:00 alle ore 7:00 di ogni giorno di apertura del Centro Commerciale); il Centro ha riferito alla ODOS Servizi S.r.l. di non avere cognizione di quali impianti si spengono a quell’ora.

Se individuato il carico “inutile” si potrebbe già, oggi, immaginare un ulteriore risparmio che, prospetticamente e con un costo dell’energia di riferimento di soli 0,14 €/kWh, si valuta tra le – 3.000€/anno (valutato come spegnimento forzato di impianto “inutile notturno” dalle ore 24:00 alle ore 07:00) e le - 9.200€/anno (se valutato sulle 24 ore).



**INDAGINE POSSIBILE
RELAMPING LED**

La Società incarica della *Due Diligence* immobiliare riferisce sull'indagine del possibile relamping LED dei parcheggi interrati.

Dalle indicazioni ricevute la SODOS Servizi S.r.l. fa presente che l'attuale illuminazione dei parcheggi è effettuata per mezzo di lampade neon bitubo da 58 W con posizioni – quantità e funzionamenti sotto riportati:

Piano interrato -1°:

- Settore A – presenti 218 lampade, parcheggio utilizzato marginalmente con accensioni luci per il solo 25% del numero di lampade presenti.
- Settore B – presenti 102 lampade con accensioni luci alle ore 07:00 (per il solo 65% delle lampade nei momenti in cui la luce naturale interviene nell'illuminazione delle parti più esterne) e spegnimento alle ore 01:00.

Piano interrato -2°:

- Settore A+B – presenti 318 lampade, parcheggio utilizzato marginalmente con accensioni luci per il solo 15% del numero di lampade presenti.

Secondo ODOS Servizi S.r.l. risulta evidente che, nel contesto specifico, interventi di relamping Led che solitamente permettono tempi di rientro di circa tre anni sono inficiati dalle attuali ridottissime disposizioni di funzionamento.

Di contro la stessa Società individua, per il futuro eventuale relamping Led, la condizione agevolante di intradossi molto alti rispetto il piano di parcheggio: condizione che agevolerà un'ottima uniformità nel risultato raggiunto anche con futuri elementi Led non dotati di ottiche particolarmente performanti (agevolando così il Centro Commerciale sia lo studio dell'intervento sia nelle possibilità di acquisto di varie marche/modelli disponibili sul mercato).

21. VALORIZZAZIONE DEL CENTRO COMMERCIALE LE GINESTRE

Le informazioni sulla valorizzazione dell'Asset 002 sono state ricavate dal Report (*Due Diligence* commerciale) consegnato dalla Società Reno S.r.l.

METODO DI VALUTAZIONE DEL CENTRO COMMERCIALE (RENO s.r.l.)

La valutazione per la valorizzazione del Centro Commerciale è stata effettuata dalla Società Reno S.r.l. utilizzando metodologie e criteri di valutazione generalmente e internazionalmente accettati.

In particolare, la Società che ha rassegnato il Report di valorizzazione del C.C. ha utilizzato il metodo della «Capitalizzazione Finanziaria» (Income Approach), utilizzando l'analisi del **Flusso di Cassa Attualizzato** (Discounted Cash Flow - DCF), basata sull'attualizzazione, ad un tasso di sconto appropriato, del Flusso di Cassa Netto futuro generato dall'Asset oggetto di Valutazione in un periodo di detenzione fisso.

Al termine di tale periodo è stato assunto che l'Asset venga ceduto (disinvestito) ad un valore ottenuto dalla capitalizzazione diretta dei proventi relativi all'anno successivo a quello assunto come fine del periodo di investimento.

Il **Tasso di Sconto** (Exit Yield) è stato definito sulla base dei parametri di mercato in essere e ritenuto adeguato per l'Asset valutato e per investimenti comparabili a quello in esame.

Il valore del **Flusso di Cassa Netto Attualizzato** rappresenta il Valore di Mercato dell'Asset alla data di Valutazione.

Il **Tasso di Sconto** selezionato è il rendimento che riflette gli elementi di rischio e rendimento dell'attività.

L'approccio utilizzato da Reno S.r.l. si basa sul presupposto che nessun potenziale acquirente razionale, in circostanze ordinarie, sarebbe disposto a pagare, per l'acquisizione di un'attività, un prezzo superiore ai Flussi di Cassa Netti Attualizzati che l'attività probabilmente fornire nel corso del periodo di detenzione.

L'analisi dei Flussi di Cassa è stata effettuata dalla Società Reno S.r.l. tenendo conto dell'**inflazione** e considerando un **periodo di detenzione di 10 anni**, durante il quale è previsto un insieme di flussi di reddito, inclusi gli affitti e il valore di disinvestimento generato dalla cessione dell'Attività al termine del periodo di detenzione. Per arrivare al Flusso di Cassa netto, infine, la Società Reno S.r.l. ha dedotto tutti i **costi relativi alla gestione del bene**.

CERTEZZA DELLA VALUTAZIONE

Nei mercati presi a riferimento dalla Società che ha redatto la *Due Diligence* commerciale, ovvero l'Europa Continentale ed in particolare i Paesi del Sud Europa, esiste attualmente una situazione di generale incertezza che ha un effetto materiale sul grado di certezza e affidabilità che può essere applicato ai giudizi di Valutazione.

Le Valutazioni intraprese da Reno S.r.l. risentono dell'"instabilità del mercato" unitamente alla ridotta "attività di mercato" nella Asset Class di riferimento. La Società incaricata della valorizzazione del Centro Commerciale ha, inoltre, preso atto della situazione in essere, assumendo che, nonostante questa più ampia incertezza sui mercati finanziari, il finanziamento del debito sia disponibile sul mercato a condizioni commerciali ragionevoli e accettabili.

21.1 Sintesi degli elementi principali che impattano sulla valutazione

21.1.1 Elementi generali

CLASSE DIMENSIONALE	<p>Il Centro Commerciale Le Ginestre è un complesso a vocazione commerciale di piccole dimensioni (GLA 10.493 mq comprensiva di 4.740 mq di Ipermercato e 421 mq ad uso deposito), situato sul territorio di Tremestieri Etneo su una strada provinciale ad uso prevalentemente locale che collega Tremestieri con Mascalucia. Le Ginestre sviluppa circa 1 milione di visitatori annui, ha un rilievo locale e presenta un rating B. La Proprietà è servita da un totale di 830 posti auto con un indice di copertura leggermente migliore rispetto agli standard di mercato (1 posto: 12,1 mq di GLA ipermercato incluso), anche se, come rappresentato nella Due Diligence immobiliare i posti auto attualmente disponibili sono 542.</p>
GALLERIA COMMERCIALE	<p>Ipercoop è una delle più storiche e forti ancora alimentari presenti nell'area. La piastra occupa 4.740 mq e sviluppa un giro d'affari di circa 12,4 milioni di Euro all'anno.</p> <p>Il Centro è un polo di servizio commerciale di vicinato: l'ancora alimentare sviluppa il 70% circa del giro d'affari del centro.</p> <p>Nel corso del 2022 cambia la gestione dell'alimentare mantenendo l'insegna Ipercoop. Le formule di servizio quali la farmacia e l'abbigliamento per famiglia mantengono buoni livelli di performance. L'elettronica sta affrontando una fase di cambiamento. Le altre categorie commerciali sono poco rappresentate.</p>
VISIBILITÀ e ACCESSIBILITÀ	<p>Le Ginestre si affaccia sulla SP3iii – via Guglielmo Marconi n.ri 103-109.</p> <p>Ha una buona visibilità ancorché non eccezionale, ma è facilmente accessibile.</p> <p>L'accessibilità con i mezzi pubblici non è buona in quanto mancano linee locali al servizio della struttura.</p>
BACINO D'UTENZA	<p>Il bacino di utenza primario de Le Ginestre è stato prudenzialmente stimato dalla Società incarica del Report di valorizzazione (Reno S.r.l.) in 66.000 persone residenti entro i 5 minuti di percorrenza automobilistica dal centro.</p> <p>La Società Reno S.r.l. nello studio consegnato non ritiene che tale estensione possa nei fatti essere incrementata a causa della presenza di una folta rete di strutture commerciali meglio posizionate nei pressi dei principali centri urbani dell'area. La zona di competenza è comunque densamente popolata (3.000 ab/mq) e con un reddito medio familiare superiore alla media regionale.</p>
ARENA COMPETITIVA	<p>Il Centro Commerciale Le Ginestre ha un rilievo locale: presenta dimensioni inferiori a tutti i centri commerciali che lo circondano e un'offerta commerciale di servizio.</p> <p>I due concorrenti principali del centro sono: Katané che si trova a meno di 10 minuti dal Centro, ma in una posizione migliore perché in grado di intercettare una parte dell'utenza dell'area metropolitana nord di Catania e Le Zagare, 5 km a est a copertura della zona di San Giovanni La Punta.</p> <p>Entrambi i centri hanno a disposizione superfici molto più consistenti ed un'offerta commerciale più qualitativa oltre che attrattiva.</p>
CONDIZIONI	<p>Materiali e finiture di buona qualità sono stati utilizzati per decorare gli interni del Centro, creando così un ambiente complessivamente piacevole. Buono anche lo stato manutentivo complessivo del Centro Commerciale e delle aree esterne anche in ragione dei numerosi interventi di ristrutturazione e miglioramento realizzati negli ultimi anni.</p>

21.1.2 Contratti di locazione

STATO DELL'ARTE COMMERCIALE

Secondo i dati riportati nella *Due Diligence* commerciale nel corso dell'anno 2021 il centro ha accolto circa **1 milione di visitatori** con un incremento del 8,2% rispetto allo stesso periodo del 2020.

Nel 2019, ultimo anno intero pre-pandemia, il centro sviluppava **un giro d'affari di 17,3 milioni di euro con 1,2 milioni di visitatori**.

La maggior parte dei contratti della Galleria sono «contratti di affitto di ramo d'azienda» come è prassi nel settore.

Tali si caratterizzano per una durata flessibile, la decadenza del contratto alla scadenza e l'opzione del pagamento di canone «variabile» sul fatturato, condizione, che aumenta la possibilità per un investitore di beneficiare di un potenziale incremento delle vendite.

Alla data di valutazione dal report di valorizzazione si rilevano le seguenti informazioni:

- **12 unità vacanti** (sfitte) per un totale di 1.067 mq. 100% piccole superfici;
- **17 contratti attivi**, di cui 6 rinnovati tra il 2020 e il 2021 e 1 in corso di rinegoziazione;
- **0 contratti in scadenza entro il 2022;**
- **2 operatori con clausola di recesso anticipato** (OVS – Benetton).

Effort Rate (Tasso di Sforzo) medio 2019 del 9,5% di cui:

- **Ancore:** Ipercoop dall'attuale 4,3% è destinato a passare al 2,5% col nuovo contratto, mentre il Bowling presenta ancora una situazione incerta anche causa instabilità generale;
- **Galleria**, media 9,1% con un unico operatore oltre gli standard di sostenibilità ma tendenzialmente derivanti dalle modalità di calcolo del giro d'affari.

Secondo quanto riportato dalla Società Reno S.r.l. nella *Due Diligence* commerciale risulta un **canone minimo garantito a regime per gli operatori attivi: euro 745.250 pari a 77 €/mq.**

AFFITTI DI MERCATO

Nell'analisi dei valori locativi di mercato, svolta dalla Società Reno S.r.l., sono stati considerati gli affitti raggiunti dalle locazioni già in essere nella proprietà e gli standard per formato e rating del mercato nazionale e regionale così come riportato nell'apposita sezione del documento.

Nella valutazione del valore locativo di mercato dell'Asset, la Società Reno S.r.l. ha effettuato un'analisi unitaria avuto, anche, particolare riguardo a quanto emerso da transazioni recenti e, ove possibile, allo stato dell'Effort Rate.

Ad avviso della Società incarica del Report di valorizzazione delle strutture il **canone di mercato lordo** dell'Asset in Euro **919.976**, pari a 88 €/mq.

Per canone di mercato si intende il canone massimo ottenibile, escludendo eventuali concessioni speciali negoziate con i locatari.

I dettagli del canone di mercato applicato a ogni singola unità sono forniti all'interno del prospetto del Rent Roll in allegato alla *Due Diligence* commerciale.

21.2 Parametri di valutazione

21.2.1 Ricavi

Anno 1	01 gennaio 2002 – 31 dicembre 2022
Canone Minimo Garantito Potenziale Lordo Anno	= Euro 928.899,00
	L'affitto minimo garantito è stato calcolato dalla Società Reno S.r.l. sulla base delle informazioni fornite e tenendo conto degli affitti scalettati concordati.

	Alle unità attualmente sfitte la Società Reno S.r.l. ha applicato il canone di Mercato stimato a partire dalla data di rilocazione presunta.
Tasso di Inflazione	2022 4% - 2022 2,5% - dal 2004 1,5% Il canone di affitto minimo garantito viene indicizzato annualmente come di legge in funzione della tipologia di contratto al 100% o al 75%
Tasso di crescita del mercato	= pari all'inflazione Alla scadenza dei contratti di locazione in essere, si ipotizza di riaffittare le unità al canone di mercato incrementato in base al tasso di crescita del mercato
Affitto variabile	Stimato in euro 16.000,00 indicizzati Dalla Società incaricata della <i>Due Diligence</i> commerciale sulla base dello storico e assumendo una normalizzazione dei risultati commerciali.
Ricavi di Galleria	Portati a detrazione degli oneri di gestione e quindi a mutuo beneficio degli operatori del centro. Nulla vieta che tale posta gestita diversamente.

21.2.2 Costi

COSTI SULLA PROPRIETA'	
Imposta di proprietà sugli immobili	€ 174.093 all'anno in continuità con lo storico Per le proiezioni dei Flussi di Cassa, la Società Reno S.r.l. ha ipotizzato che IMU e altri costi siano indicizzati al tasso di inflazione
Altri costi	Non previsti
Massimale sulle spese condominiali	Non previsto perché secondo quanto riportato nella <i>Due Diligence</i> commerciale escluso da tutti i contratti in essere.
PRATICHE DI MERCATO	
Commissione di gestione della proprietà per riscossione dell'affitto:	Per quanto riportato nella <i>Due Diligence</i> commerciale 3,5% sul canone minimo garantito e il variabile in continuità con lo storico.
Fondo manutenzione straordinaria	Per quanto riportato nella <i>Due Diligence</i> commerciale 6% sul Canone Minimo Garantito normalizzato dato l'impatto degli investimenti fatti per mettere a norma la struttura e l'andamento del capito di spesa nello storico.
Imposta di Registro sui contratti di locazione	Secondo quanto riportato nella <i>Due Diligence</i> commerciale 0,8% del Canone minimo garantito annuo.
Accantonamento svalutazione crediti	Secondo quanto riportato nella <i>Due Diligence</i> commerciale 4% del Canone Minimo Garantito annuo – in ottica prudenziale e in base alle informazioni disponibili su Arretrati e Procedimenti legali in essere
Spese condominiali non recuperabili dagli spazi sfiti	Per quanto riportato nella <i>Due Diligence</i> commerciale Euro 80/mq su GLA sfitta – le unità vacanti si stimano piccole dimensioni.
Commissioni di commercializzazione	Secondo quanto riportato nella <i>Due Diligence</i> commerciale 1,1% del Canone Minimo Garantito annuo.
Perdita di locazione (nulla)	La Società Reno S.r.l. nel Report di valorizzazione riporta i seguenti dati: Per i locali attualmente sfiti da oltre 1 anno: 12 mesi di canone; Per i locali attualmente locati alla scadenza contrattuale: 24 mesi di canone, tenendo conto di eventuali periodi di canone ridotto e assumendo in via prudenziale crescenti difficoltà nella commercializzazione degli spazi vacanti.
Fondo vacancy a lungo termine	Secondo quanto riportato nella <i>Due Diligence</i> commerciale 8% del canone minimo garantito annuo.

21.2.3 Indice di Attualizzazione

INDICATORI FINANZIARI	<p>Sulle base delle informazioni a disposizione della Società incaricata della valorizzazione del Centro Commerciale (<i>Due Diligence</i> commerciale) la stessa ha adottato i seguenti indici finanziari</p>
TASSO DI ATTUALIZZAZIONE (Discount Rate)	<p>Sia i flussi dei Ricavi annui che il valore di riscatto (Net Resale Price) sono stati attualizzati dalla Società Reno S.r.l. a un tasso di sconto dell'8,75%. Tale tasso, ad avviso della medesima Società adeguato in considerazione delle attuali condizioni del mercato dei capitali, e riflette, sempre a nostro avviso, il rischio connesso ai rendimenti dell'investimento immobiliare oggetto della presente valutazione.</p>
RENDIMENTO LORDO DI USCITA (Exit Yield)	<p>Per la conversione del reddito previsto all'ultimo anno in un'indicazione del valore di disinvestimento dell'Asset al termine del periodo di detenzione, è stato utilizzato dalla Società Reno S.r.l. il metodo della Capitalizzazione Diretta. La scelta dell'Exit Yield (Rendimento Lordo di Uscita) si basa su:</p> <ul style="list-style-type: none"> - situazione della locazione proiettata al momento del disinvestimento, - potenziale di reddito; - caratteristiche intrinseche dell'Asset, quali: posizione, dimensione, layout; - fattori esterni, come il mercato di riferimento. <p>Come già indicato, Le Ginestre rientra nell'ambito dei Centri Commerciali Secondary. Particolare attenzione è stata posta da parte della Società Reno S.r.l. all'incertezza derivante dall'assunzione di ipotesi relative al periodo finale dell'investimento, ovvero il periodo più lontano nel tempo dalla data di valutazione. Nello specifico, sono stati applicati:</p> <ul style="list-style-type: none"> - un Rendimento Netto di Uscita del 12% al monte affitto minimo garantito - un Rendimento Netto di Uscita del 12% ai ricavi da locazioni temporanee, se presenti, e all'Affitto Variabile. <p>L'Exit Yield lordo complessivo ponderato è pari al 12%.</p>
COSTI DI ACQUISIZIONE	<p>Per quanto riguarda i costi di acquisizione, sono state considerate dalla Società Reno S.r.l.:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Spese di agenzia 1,0% - Spese legali/tecniche 0,5% <p>per un totale di 1,5%.</p> <p>Ad eccezione dei suddetti costi, l'analisi della summenzionata Società esclude espressamente ogni considerazione di aspetti legali o fiscali che possano derivare dalla vendita e/o acquisizione del bene in oggetto. L'analisi del Flusso di Cassa è riportata in allegato alla <i>Due Diligence</i> immobiliare</p>

21.3 Valutazione

Secondo quanto contenuto nel Report di Valutazione la Società incaricata ha ritenuto che il **Valore di Mercato dell'Asset 002** in valutazione, **€ 3.300.000** (**tremilionitrecentomila Euro**) ossia il **Centro Commerciale Le Ginestre di Tremestieri Etneo (CT)**, sia nell'ordine di:

La Valutazione è stata effettuata dalla Società Reno S.r.l. sulla base delle diverse considerazioni e assunzioni richiamate nel testo della Relazione e sulla base delle Assunzioni Generali elencate nella *Due Diligence* commerciale a pag. 75 e seguenti.

22. CRITICITÀ DA SEGNALARE PER IL CENTRO COMMERCIALE LE GINESTRE

Le informazioni sulle criticità emerse in riferimento all'**Asset 002** sono state estrapolate dalla *Due Diligence* immobiliare consegnata dalla ODOS Servizi S.r.l.

LOCALE VASCHE DI ACCUMULO

Nel locale sono presenti n. 10 serbatoi di accumulo di acqua potabile non comunicanti tra loro.

Nel Piano di autocontrollo della legionellosi (Ed.0 – Rev.01 di Novembre 2021), invece, sono stati dichiarati n. 2 vasche di accumulo per l'acqua potabile.

Il locale si presenta pulito ed in buone condizioni. La Società suggerisce di rimuovere i materiali non necessari presenti nel locale.

La Società ODOS Servizi S.r.l. osserva che un serbatoio presenta l'apertura superiore aperta, per cui consiglia di tenere chiusa l'apertura superiore dei serbatoi di accumulo per evitare contaminazioni dell'acqua.

Nel **2021** sono state eseguite analisi per la ricerca del batterio Legionella nei punti minimi riportati nel Piano di autocontrollo ed analisi per l'indagine dei Coliformi e degli Escherichia coli, anche se non sono stati indagati tutti i parametri minimi indicati dal D.Lgs 31/01 per la verifica della potabilità dell'acqua. L'indagine ha riguardato un solo serbatoio di accumulo nonostante i serbatoi non siano collegati tra loro. **Le analisi del 2021 non hanno evidenziato la presenza di superamenti dei parametri analizzati nei punti indagati.**

La Società incaricata della *Due Diligence* immobiliare consiglia di implementare il numero di campionamenti legionella, specialmente nei serbatoi di accumulo, essendo punti critici per lo sviluppo del batterio e di eseguire, inoltre, analisi complete per la verifica della potabilità dell'acqua e campagne di pulizia e igienizzazione delle vasche.

LOCALE ASCENSORE

Nel vano ascensore non è presente un sistema per il contenimento di eventuali sversamenti di olio da parte dei freni idraulici.

La ODOS Servizi S.r.l. suggerisce di collocare una vasca di contenimento per contenere eventuali sversamenti oppure, dato che non sono presenti tombini di scolo, installare un rialzo all'accesso del locale e di conservare nelle immediate vicinanze del vano ascensore del materiale assorbente (ad esempio sepiolite) da impiegare in vaso di sversamento accidentale (D. Lgs 152/06).

GALLERIA COMMERCIALE

In termini generali, sia sotto il profilo edilizio che nei confronti di quello strutturale, per quanto oggettivamente visibile nel tetto sostenuto da una struttura in carpenteria metallica, con sistema di copertura realizzato con il ricorso a serramenti vetrati inclinati rispetto piano orizzontale), non sono manifesti oggettivi elementi di palese criticità. Unico rilievo oggettivamente possibile che la Società ha individuato è nell'area destinata ai servizi, in corrispondenza dell'estremo sud-est della costruzione, ove si sono rilevati segnali di bagnamento, peraltro arealmente molto limitato, evidenziate da macchie a carico di alcuni pannelli del controsoffitto, con ogni probabilità prodotto più credibilmente da condensa piuttosto che da vera e propria infiltrazione dalla copertura, per il resto nulla che non possa oggettivamente essere ricondotto a esigenze di ordinaria manutenzione.

CABINA ELETTRICA

I trasformatori collocati nella cabina elettrica sono a resina e pertanto non contengono PCB/PCT (policlorobifenili e policlorotrifenili). I PCB ed i PCT sono invece presenti nell'olio dei trasformatori.

	<p>Sono considerati, per la loro tossicità nei confronti dell'uomo e dell'ambiente, inquinanti molto pericolosi poiché la loro grande stabilità ai diversi attacchi chimici li rende difficilmente degradabili acuendo l'effetto di bio accumulazione negli organismi viventi. A seguito di tali studi e al fine di tutelare la salute e la sicurezza nonché la salvaguardia ambientale, prima la Comunità Europea e poi, come recepimento, l'Italia (DPR 206/88. D. Lgs 209/99) hanno vietato la commercializzazione e l'uso delle apparecchiature contenenti PCB/PCT.</p> <p>La Società ODOS Servizi S.r.l. rappresenta di eseguire la valutazione sul campo elettromagnetico generato dai trasformatori.</p>
GRUPPO ELETTROGENO	<p>Il serbatoio di gasolio del gruppo elettrogeno è privo di vasca di contenimento, per cui è bene, per quanto riferisce la ODOS Servizi S.r.l., installare al di sotto del serbatoio di gasolio una vasca di contenimento al fine di scongiurare eventuali sversamenti e conservare nelle vicinanze del materiale assorbente (ad esempio sepiolite) per raccogliere possibili fuoriuscite.</p>
IMPIANTI DI CLIMATIZZAZIONE DISTRIBUZIONE AERAUICA	<p>Considerato che gli impianti sono in attività da circa 15 anni la Società che ha rassegnato la <i>Due Diligence</i> immobiliare consiglia di eseguire una pulizia interna della distribuzione aeraulica e di prevedere interventi di bonifica e sanificazione per le canalizzazioni esterne ed interne e per griglie e diffusori.</p>
IMPIANTO SPRINKLER	<p>La <i>Due Diligence</i> immobiliare mette in evidenza che manca la protezione spk nei tratti di canale di larghezza > 1 m e all'interno degli EFC limitatamente nella zona dell'Ipermercato mancanza di qualche erogatore spk. La ODOS Servizi S.r.l. raccomanda di installare erogatori mancanti e applicare le prescrizioni (cogenti) di cui alla norma UNI EN 12845.</p>
AREE ESTERNE	<p>La Società incarica della <i>Due Diligence</i> immobiliare sospetta che il serbatoio interrato di gasolio sia a singola camera, per cui rappresenta di appurare se il serbatoio è a singola o doppia camera e di eseguire le analisi di tenuta del serbatoio.</p>
COPERTURA	<p>La copertura è costituita da un materiale isolante posto al di sotto di una guaina impermeabile di colore bianco. Mancano evidenze sulla natura del coibente, per cui bisogna verificare la presenza delle schede di sicurezza del materiale; in alternativa, eseguire analisi di laboratorio per scongiurare la presenza di materiali classificati come pericolosi (quali ad esempio fibre di vetro).</p> <p>Data l'età degli edifici la Società scongiura la presenza di fibre di amianto.</p> <p>In copertura sono presenti alcuni gruppi frigoriferi. I gruppi impiegano R410A e R407C come gas refrigerante. Tra la documentazione disponibile, sono presenti i rapporti degli interventi eseguiti nel 2019 e 2020. Non risultano mancanti quelli del 2021. Sono presenti macchine condizionatrici e relative condotte aerauliche. Tali condotte si presentano in buono stato e non si osserva la presenza di materiale coibente a vista.</p> <p>Nel 2021 sono state eseguite analisi sul materiale isolante di una condotta aeraulica del 2007. Da tale analisi è emersa l'assenza di amianto e di fibre artificiali vetrose (FAV). Tuttavia, per quanto riferisce la Società., altre condotte aerauliche potrebbero contenere materiali coibenti differenti.</p> <p>La medesima Società suggerisce di verificare, inoltre, l'eventuale presenza di materiale isolante all'interno delle condotte ed il relativo stato di conservazione. La presenza di coibentazione interna alle condotte comporta un rischio maggiore di dispersione di fibre, inquinanti e microrganismi negli ambienti indoor.</p>

Sempre la Società consiglia di analizzare regolarmente la qualità dell'aria indoor ed indagare lo stato delle condotte aerauliche.

La condensa delle macchine condizionatrici viene scaricata direttamente sulla copertura.

Nel Piano di autocontrollo della legionellosi (Ed.0 - Rev.01 di novembre 2021) non vengono considerati come punti critici le macchine condizionatrici per cui la ODOS Servizi S.r.l. propone di eseguire analisi per la ricerca del batterio Legionella.

La stessa Società propone di adeguare le parti di parapetto già oggi migliorate con l'installazione di ossatura di tubi metallici innalzate dalla testa del pannello di facciata e realizzazione di analoghe soluzioni in quella parte di copertura priva di questi ultimi sistemi di protezione verso il vuoto.

Unico elemento di attenzione che la *Due Diligence* immobiliare ha segnalato, più che altro quale elemento utile alla programmazione delle attività di controllo e monitoraggio, è la presenza di un sistema flessibile al di sotto dell'impermeabilizzazione, che può configurarsi quale elemento sensibile, in corrispondenza dei numerosi punti di appoggio al suolo dei sistemi impiantistici, di vario genere, presenti in copertura. Va detto che in corrispondenza di tutti questi appoggi vi sono previsti dei sistemi volti all'allargamento della base d'appoggio, al fine di ridistribuire il carico derivante dall'impianto su di una maggiore superficie d'appoggio, con il chiaro intento di trasformare la sollecitazione puntuale in una sollecitazione distribuita. Al momento tali soluzioni parrebbero funzionare, tuttavia andranno tenute sotto controllo e, nel caso in cui si rendesse necessario adottare i correttivi del caso. Sempre la *Due Diligence* immobiliare ha rappresentato quale elemento evidente di criticità la limitata altezza del parapetto perimetrale, coincidente di fatto con il limite superiore del pannello di facciata, il quale, in relazione alla inclinazione della copertura fuoriesce in misura maggiore o minore dal piano della pavimentazione, tuttavia senza raggiungere l'altezza minima prevista dalla vigente normativa, vale a dire alle norme UNI EN ISO 14122-3, D.M. 17 gennaio 2018 e D.lgs. 9 aprile 2008, n. 81, Allegato IV.

A integrazione di quanto appena esposto la Società ha precisato che in copertura non sono presenti "linee vita".

PARCHEGGI

I parcheggi al piano -2 sono inutilizzati ed è stata osservata la presenza di sporcizia e carcasse di uccelli

PARCHEGGIO LIVELLO - 2

In termini generali sia sotto il profilo edilizio, che nei confronti di quello strutturale, che costituisce anche in questo caso certamente la quota oggettivamente più rilevante degli elementi e componenti visibili, la Società non ha riscontrato manifesti oggettivi elementi di palese criticità.

In tale contesto, attesa la carenza di oggettivi altri elementi di attenzione, la Società, sotto il profilo strutturale, ha evidenziare quanto segue:

- a) presenza di generalmente limitati "nidi di ghiaia" superficiali a carico di porzioni dei muri di calcestruzzo armato realizzati in opera;
- b) alcune lastre o tegole di copertura presentano un ridotto copriferro, reso manifesto dalla vista della rete di armatura, o meglio del contrasto cromatico generato dall'ossidazione della rete di armatura. Si tratta di vizi quasi certamente derivanti da difetto di produzione degli elementi prefabbricati, che in taluni casi (parliamo di tre o quattro punti nell'intero impalcato di solaio) presentano anche lesioni negli spigoli, che potrebbero essersi prodotte in sede di posa dei componenti edilizi prefabbricati;

c) evidenza di un singolo punto, ove è presente una infiltrazione ragionevolmente dovuta a perdita di efficienza del sistema di impermeabilizzazione della pavimentazione a quota $\pm 0,00$ m (a tale quota è presente una aiuola destinata a verde, mentre verso l'interno la pavimentazione è di calcestruzzo armato, tuttavia anche l'area interna essendo delimitata da grigliati metallici non è protetta dall'acqua piovana);
 d) evidenza di modesto ammaloramento della pavimentazione di calcestruzzo reso manifesto dalla presenza di limitate lesioni superficiali della medesima (valgono le stesse considerazioni espresse in precedenza per il parcheggio a livello -1).

PAVIMENTAZIONI ESTERNE

Le pavimentazioni di asfalto, e relative opere di raccolta e smaltimento acque piovane, non hanno manifestato specifiche criticità. La *Due Diligence* immobiliare ha evidenziato soltanto che la segnaletica orizzontale risulta in parte sbiadita e non più leggibile.
 La pavimentazione di calcestruzzo generalmente rinvenuta alla base delle scale di carpenteria metallica, e relativi collegamenti e terrazzi in quota, non ha evidenziato significative criticità, potendosi oggettivamente riconoscere unicamente il deterioramento dovuto all'utilizzo e agli agenti atmosferici, elementi entrambi direttamente connessi all'epoca della costruzione.
 Con ciò la Società ODOS Servizi S.r.l. ha inteso rilevabili e rilevati, usura della superficie, presenza di modeste cavillature, parziale assenza di sigillatura dei giunti di contrazione.

PARETI ESTERNE

Secondo quanto riportato nella *Due Diligence* commerciale, le pareti esterne, o meglio sarebbe dire le superfici delle pareti, denotano un più che discreto stato manutentivo, risultando rilevabili superfici in buone se non ottime condizioni, ma anche zone che per la particolare esposizione geografica e/o la datazione dell'ultimo intervento di manutenzione del rivestimento e/o la presenza di opere attigue che determinano stillicidio sulle superfici di tali pareti, rivelano maggiore degrado con presenza di macchie e ammaloramenti. Anche nelle aree esterne sono presenti, generalmente con funzione di delimitazione tra quote diverse, ovvero lungo il confine di proprietà, rilevanti sviluppi di murature realizzate in calcestruzzo armato che, al pari che al coperto, manifestano la presenza in alcuni punti di "nidi di ghiaia" oltre a una maggiore usura di quelle superfici maggiormente esposte all'azione degli agenti meteorici.

CARPENTERIE METALLICHE

Gli unici aspetti di dettaglio rilevati dalla Società ODOS Servizi S.r.l. che meritano di essere segnalati in termini di potenziale criticità, ancorché oggettivamente superabili senza eccessivi oneri, sono i seguenti:
 a) parapetti che in taluni punti presentano distanza dalla muratura, piuttosto che interassi orizzontali/verticali attraversabili da una sfera di diametro 100 mm (rif.: D.M. n. 236 del 14/06/1989);
 b) parapetti che in taluni punti evidenziano assenza di fissaggio con bulloni alla struttura di base;
 c) collegamenti bullonati con piatto e/o squadretta con elemento di collegamento ossidato.

AREA RIFIUTI

L'area rifiuti è resa inaccessibile per i non autorizzati.
 La Società ODOS S.r.l. osserva che in alcuni cassonetti per i rifiuti dotati di etichetta riportante il rifiuto che può esservi conferito, non è presente il relativo codice CER, per cui indica di affiggere targhe sui

cassoni/compattatori/cassoni, o nelle immediate vicinanze, riportati il codice CER e breve descrizione dei rifiuti che vi possono essere conferiti.

La ODOS Servizi S.r.l. suggerisce di conservare nelle vicinanze dell'area rifiuti del materiale assorbente (ad esempio sepiolite) per contenere eventuali sversamenti accidentali ed un telo impermeabile per coprire i tombini nelle vicinanze ed evitare il percolamento nelle acque meteoriche.

AUTOMAZIONI

La *Due Diligence* commerciale rileva che non è stata rivenuta alcuna documentazione

COSTI DA SOSTENERE A CARICO DELLA PROPRIETÀ	Livello di criticità	Costi
	 CRITICITÀ ALTA	€ 108.100,00
	 CRITICITÀ MEDIA	€ 183.000,00,00
	 CRITICITÀ BASSA	€ 62.650,00
COSTI DA SOSTENERE A CARICO DELL'OPERATORE	LIVELLO DI CRITICITÀ	Costi
	 CRITICITÀ ALTA	€ variabile
	 CRITICITÀ MEDIA	€ 0,00
	 CRITICITÀ BASSA	€ 0,00

23. VALORE DI MERCATO DELL'ASSET 002 APPRESO ALLA MASSA FALLIMENTARE

Secondo quanto contenuto nel Report di Valutazione la Società incaricata ha ritenuto che il **Valore di Mercato dell'Asset 002** in valutazione, ossia il **Centro Commerciale Le Ginestre di Tremestieri Etneo (CT)**, sia nell'ordine di:

Euro 3.300.000,00

Secondo quanto indicato *nella Due Diligence Commerciale* la Società proprietaria deve sostenere costi relativi all' **Asset 001** – ovvero per il **Parco Commerciale Le Zagare di San Giovanni La Punta (CT)**, sia nell'ordine di:

	Livello di criticità	Costi
	 CRITICITÀ ALTA	Euro 108.100,00
	 CRITICITÀ MEDIA	€ 183.000,00
	 CRITICITÀ BASSA	Euro 62.650,00
	SOMMANO	-Euro 353.650,00
	Riduzione del 5% sul valore degli immobili stimati (€ 3.300.000,00) <u>per tenere conto che la vendita avviene in assenza della garanzia per vizi del bene.</u>	- Euro € 165.000,00
VALORE DELL'ASSET 002	<i>Centro Commerciale "Le Ginestre"</i>	Euro 2.781.350,00

VALORE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE APPRESO ALLA MASSA FALLIMENTARE

VALORE DELL'ASSET 001 *PARCO COMMERCIALE LE ZAGARE* **Euro 26.453.137,00**

VALORE DELL'ASSET 002 *CENTRO COMMERCIALE LE GINESTRE* **Euro 2.781.350,00**

VALORE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE **Euro 29.234.487,00**

CORREZIONI DEL VALORE	<p>Considerato che:</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ sono stati quantificati tutti i costi carico della proprietà, necessari per eliminare le criticità (alta, media, bassa) riscontrate in sede di <i>Due Diligence</i> immobiliare (ODOS Servizi S.r.l.) per un importo di euro 1.225.600 in riferimento al C.C. Le Zagare e di euro 353.650,00 in riferimento al C.C. Le Ginestre, ➤ sono stati quantificati i costi per eliminare le criticità presenti negli ulteriori immobili (terreni fabbricati) che compongono il "Parco Commerciale Le Zagare" per un importo di euro 112.000,00; <p>si è ritenuto prudentiale applicare un'ulteriore riduzione sulla stima del compendio appreso alla massa fallimentare nella misura del 5% del valore stimato, come da prassi, dovuta all'assenza di garanzia per tutti gli eventuali vizi, nonché per l'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene non espressamente considerati nella <i>Due Diligence</i> legale (K&L Gates S.r.l.).</p>
TIPOLOGIA DI VENDITA	La stima si intende "A CORPO" e non "a misura" ed esclude qualsiasi valore aggiuntivo riconducibile all'avviamento oppure a infissi e arredi che possano derivare dalla vendita/acquisizione degli Asset appresi alla massa fallimentare.
IVA	La valutazione sopra formulata si deve intendere esclusa dell'IVA (se applicabile).
IMPOSTO DI BOLLO	La valutazione esclude l'imposta di bollo nell'ordine del 4% (ridotta al 2% nel caso di fondi immobiliari italiani, ai sensi della normativa italiana).
ACQUIRENTI SPECIALI	Dalla valutazione è stato escluso qualsiasi acquirente speciale che, in ragione di interessi o circostanze particolare, potrebbe volere acquistare il compendio immobiliare.

Enna 25 luglio 2022

L'Esperto
Ing. FONTE Alberto