

**RELAZIONE DI STIMA DEL VALORE DI MERCATO
DELLO STABILIMENTO INDUSTRIALE
UNITA' PRODUTTIVA IN LIQUIDAZIONE
DELLA SOCIETA' MIRITELLO GROUP S.P.A.
UBICATO NEL TERRITORIO DI CENTURIFE (EN)**

Premessa

Il sottoscritto Ing. Vito Antonio Fiorenza, libero professionista, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Enna al numero 308 con studio in Centuripe (EN) vico Rossini n°1, è stato incaricato di redigere una relazione di stima per la valutazione del più probabile valore di mercato dello stabilimento industriale unità produttiva in liquidazione della società Miritello Group s.p.a. ubicato nel territorio di Centuripe (EN) al Foglio 78 Particelle 463 sub 1 - 2 - 3; 529; 521; compreso le attrezzature ed i beni intestati a detta società.

L'incarico professionale gli è stato affidato dal signor Miritello Prospero nato a Catenanuova (EN) il 16 febbraio 1962, residente a Catania (CT) in via Sant'Euplio n°54, nella qualità di Liquidatore e Legale Rappresentante pro tempore della società Miritello Group s.p.a. in liquidazione con sede in Enna, via Emilia Romagna n° 14.

Nell'espletamento dell'incarico il sottoscritto, coadiuvato da collaboratori, ha effettuato numerosi sopralluoghi ad iniziare dal giorno 18/11/2013, al fine di realizzare precisi e dettagliati rilievi metrici e fotografici presso lo stabilimento industriale della società Miritello Group s.p.a. in liquidazione ubicato nel territorio di Centuripe (EN) in contrada "Cuba", al Foglio 78 Particelle 463 sub 1 - 2 - 3; 529; 521, nel corso dei quali sono state accertate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei terreni, degli immobili e delle opere murarie, nonché la qualità e l'efficienza degli impianti e delle attrezzature presenti all'interno dell'area.

Premesso quanto sopra, in adempimento all'incarico ricevuto, il sottoscritto previa ispezione dei luoghi, indagini presso l'U.T.C. di Centuripe, verifiche al Dipartimento del Territorio di Enna, indagini di mercato e lavoro di studio ha predisposto la seguente relazione di stima atta a determinare il più probabile valore attuale di mercato dello stabilimento industriale della società Miritello Group s.p.a. in liquidazione nel suo complesso, ossia quello che risulterebbe da una libera contrattazione di compravendita dei terreni, degli

impianti e degli immobili nelle attuali condizioni di mercato, nonché delle attrezzature e beni intestati a detta società.

Nell'elaborato, per facilitare l'identificazione degli immobili siti all'interno dell'impianto, si fa riferimento alla planimetria generale allegata alla presente relazione, in cui gli immobili sono identificati dalle lettere A-B-C-L-M-N-O-P-Q.

Al fascicolo del testo della relazione sono allegati, le visure catastali, l'estratto di mappa, la planimetria generale, le planimetrie degli immobili e le foto degli stessi, viene allegata altresì la Tab. A in cui sono contabilizzate le volumetrie dei muri in c.a. e cls., presenti all'interno dell'area di pertinenza dell'impianto, nonché alcune foto descrittive dell'intera area dello stabilimento.

Parte I – Identificazione e descrizione del bene

Inquadramento Territoriale e dati urbanistici

L'area oggetto della presente perizia di stima è situata al margine Sud-Ovest del territorio di Centuripe, in contrada "Cuba", nelle vicinanze dell'abitato di Catenanuova da cui dista circa 2 km, l'accesso è posto in prossimità dell'incrocio tra la S.S. 192 e la S.P. 111. L'area ricade in zona agricola "E" del vigente P.R.G.. All'interno dell'area sono ubicati immobili, impianti ed attrezzature propri di uno stabilimento per la produzione di conglomerato cementizio.

Identificazione Catastale

L'intera superficie oggetto della presente perizia è sita nel comune di Centuripe (EN) ed è identificata al Catasto dei Fabbricati dalla Part. 463 sub 1 Categoria D/7 – Part. 463 sub 2 Categoria D/7 – Part. 463 sub 3 Categoria D/7 del Foglio 78; al Catasto dei Terreni dalle Particelle 529 e 521 del Foglio 78 rispettivamente di 1593 mq e 8830 mq, con intestazione Miritello Group s.p.a. con sede in Catenanuova.

Si evidenzia che sono presenti all'interno dell'area dell'impianto in oggetto immobili non censiti in Catasto.

Concessioni Urbanistiche ed Autorizzazioni del Genio Civile

Dagli accertamenti eseguiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Centuripe, si è riscontrato che all'interno dell'area dell'impianto per il confezionamento del calcestruzzo sono state rilasciate le seguenti Concessioni ed Autorizzazioni:

E' stata rilasciata dal comune di Centuripe, la Concessione Edilizia in Sanatoria Prot. n° 8761 del 13/07/1999 ai sensi della Legge 23/12/1994 n° 724 e s.m.i., riguardante la costruzione di immobili adibiti ad attività industriale realizzati in C/da "Cuba" del comune di Centuripe, in Catasto al Foglio 78, Particella 463.

Per quanto riguarda l'epoca dell'abuso, dichiarata nella relazione tecnica allegata alla richiesta di concessione, si fa risalire la realizzazione degli immobili in data anteriore al 31/12/1985.

In data 16/02/2000 con Prot. n°408 è stata rilasciata dall'Ufficio del Genio Civile di Enna l'attestazione di avvenuto deposito ai sensi dell'art. 35 della Legge n°47/85 del certificato di idoneità statica relativo ai capannoni industriali siti nel comune di Centuripe in C/da "Cuba", in riferimento alla Concessione Edilizia in Sanatoria su citata.

E' stata rilasciata da comune di Centuripe, l'Autorizzazione Edilizia n° 51/2000 del 14/01/2000, riguardante la realizzazione di muri di sostegno a confine della proprietà individuata al Catasto Terreni del comune di Centuripe al Foglio 78 Particella 463.

E' stata rilasciata dall'Ufficio del Genio Civile di Enna l'Autorizzazione Prot. n°922 del 17/02/2000 riguardante lavori di consolidamento della aree di pertinenza di uno stabilimento di calcestruzzo sito in C.da "Cuba" nel comune di Centuripe.

Sono inoltre stati riscontrati, all'interno dell'area in esame, manufatti edilizi denominati nella planimetria generale con le lettere "L" - "M" - "N" - "O" - "P" - "Q", nonché tratti di muri in c.a. ricadenti nelle particelle 529 e 521 del Foglio 78, realizzati in assenza di Concessione Edilizia comunale e Autorizzazione del Genio civile di Enna.

Descrizione dell'area e consistenza delle opere realizzate

L'intera superficie si presenta, con una conformazione pressoché trapezoidale ed è caratterizzata da due aree con giacitura pianeggiante poste a quote diverse, collegate da una rampa di larghezza media 9,00 m che supera un dislivello di circa 6,00 m. Nella zona più bassa sono stati collocati l'impianto di betonaggio, gli

uffici ed alcuni piccoli magazzini, in quella più alta sono ubicati i capannoni e le aree di stoccaggio degli inerti. L'accesso all'impianto è posto in prossimità dell'incrocio tra la S.S. 192 e la S.P. 111; da un ampio passo carraio si diparte una rampa di collegamento che, biforcandosi ad una distanza di circa 20,00 m dall'ingresso e superando un dislivello di circa 9,00 m, collega la S.P. 111 con la zona degli uffici e dell'impianto.

Il cancello di ingresso è realizzato in ferro con apertura motorizzata scorrevole.

L'area di pertinenza dell'impianto è delimitata da muri in c.a., di altezza variabile e tratti di recinzione in rete metallica su cordoli di fondazione, per la sistemazione interna dell'area sono stati realizzati muri sia in c.a. che in calcestruzzo non armato.

All'interno dell'area di pertinenza, che costituisce un complesso produttivo unico a carattere industriale, sono presenti oltre all'impianto di betonaggio, immobili e attrezzature propri di uno stabilimento per la produzione di conglomerato cementizio, quali uffici, sala controllo automazione impianto, magazzini, locali di ricovero per gli automezzi e officina per la riparazione degli stessi.

La pavimentazione dell'area all'interno dell'impianto è del tipo industriale realizzata con conglomerato cementizio e rete elettrosaldata per una superficie di circa mq 12.000,00; sono presenti altresì tratti realizzati in conglomerato bituminoso per circa mq 900,00, sono presenti all'interno dell'impianto, alcune aree non pavimentate o con pavimentazione in conglomerato bituminoso estremamente deteriorato. E' stata realizzata un'area attrezzata per il lavaggio degli automezzi e apposite zone sono riservate per lo stoccaggio degli inerti separate da muri sia in calcestruzzo che in c.a.

Gli immobili, identificati al Catasto dei Fabbricati alla Part. 463 sub 1-2-3 appartenenti alla Categoria D/7 del Foglio 78, presenti all'interno dello stabilimento, sono edifici costruiti per le speciali esigenze dell'attività produttiva senza particolari specificità, realizzati con diverse tipologie costruttive. Nella planimetria generale, si sono identificati con le lettere "A" - "B" - "C" - "D" - "M" - "N" - "O" - "P" - "Q".

Immobili

Il corpo "A" consiste in un capannone ad una elevazione fuori terra, adibito ad officina meccanica, di dimensioni esterne 15,40 m x 11,20 m, la copertura è realizzata ad unica falda con altezza massima 6,30 m e minima 5,35 m, il portone di ingresso carrabile è in ferro ad unica anta scorrevole di larghezza 6,10 m ed

7
altezza 5,00 m, con al suo interno inserita un'uscita pedonale, la pavimentazione è del tipo industriale realizzata con un massetto in calcestruzzo e rete elettrosaldata, le pareti interne ed esterne non sono intonacate.

La struttura è realizzata con pareti portanti in c.a., a tutta altezza, dello spessore di 22 cm, la copertura è realizzata con elementi portanti in acciaio, costituiti da pali in lamiera di acciaio per la linea elettrica aerea, e pannelli di lamiera grecata.

Le fondazioni, come descritte nel certificato di idoneità statica allegato alla concessione edilizia in sanatoria, sono state realizzate a travi rovesce con sezioni a "T".

L'interno del capannone oggetto di stima, costituisce un ambiente unico, privo di locali accessori (servizi igienici, spogliatoi) ed è fornito di impianto elettrico.

Dalle risultanze delle indagini e dei sopralluoghi effettuati in loco, si è appurato che l'immobile si trova in buono stato di conservazione e manutenzione.

Consistenza

Le superfici sono state calcolate computando l'intera superficie calpestabile dell'intero immobile, compreso per intero lo spessore dei muri perimetrali:

Capannone "A" ml 15,40 x 11,20 = mq 172,48

Il capannone risulta inserito nella Concessione Edilizia in Sanatoria rilasciata dal comune di Centuripe Prot. n°8761 del 13/07/1999 ed è censito al Catasto dei Fabbricati alla Part. 463 sub 1 Categoria D/7 del Foglio 78.

Il corpo "B" consiste in un capannone ad una elevazione fuori terra, adibito a ricovero automezzi, di dimensioni esterne 11,45 m x 30,60 m, con altezza massima 7,50 m, il portone di ingresso carrabile è in ferro a due ante scorrevoli di larghezza complessiva 5,05 m ed altezza 4,55 m, con al suo interno inserita un'uscita pedonale, la pavimentazione è del tipo industriale, realizzata con un massetto in calcestruzzo e rete elettrosaldata.

La struttura è realizzata, per due lati, con pareti in c.a. di altezza complessiva di 2,40 m e dello spessore di 40 cm alla base per un'altezza di 90 cm, e dello spessore di 20 cm per la restante parte di 1,50 m.

Incastrata alle suddette pareti è stata realizzata una struttura in acciaio con elementi portanti tubolari ad arco a tutto sesto ed una struttura secondaria, ortogonale alla principale, formata da profilati in acciaio con

sezione a "L" su cui sono alloggiati dei pannelli in eternit a realizzare la copertura, in sommità sono presenti pannelli in plexiglass per l'illuminazione interna.

Le fondazioni, come descritte nel certificato di idoneità statica allegato alla concessione edilizia in sanatoria, sono state realizzate a travi rovesce con sezioni a "T".

Le due pareti di chiusura frontali sono costituite da blocchi di tufo intonacate sia all'interno che all'esterno, quella posteriore è poggiata su una parete in calcestruzzo di altezza 90 cm e spessore 40 cm, quella anteriore parte dal pavimento e presenta, al suo interno, un telaio in c.a. con pilastri delle dimensioni di 50 x 50 cm e trave in testa di 30 x 50 cm su cui è ancorato il portone di ingresso.

L'interno del capannone oggetto di stima, costituisce un ambiente unico, privo di locali accessori (servizi igienici, spogliatoi) ed è fornito di impianto elettrico.

Dalle risultanze delle indagini e dei sopralluoghi effettuati in loco, si è appurato che l'immobile non si trova in buono stato di conservazione e manutenzione, infatti i pannelli di eternit presentano segni di invecchiamento ed andrebbero immediatamente rimossi e smaltiti in appositi siti di stoccaggio, ed eventualmente sostituiti con pannellature di altro materiale. Sono presenti sistematiche lesioni nelle pareti in c.a. nelle sezioni di incastro con gli elementi tubolari in acciaio ad arco a tutto sesto che sostengono la copertura, si notano lesioni anche nelle pareti in blocchi di tufo, tracce di umidità sono presenti nelle pareti e nei pannelli in eternit, segno di una non perfetta posa delle pannellature che presentano ampi distanziamenti tra pannello e pannello, l'intonaco all'interno ed all'esterno si presenta molto deteriorato. La struttura, inoltre, per come è ad oggi pervenuta dovrebbe essere oggetto di una attenta valutazione della sicurezza al fine di stabilire se sia necessario procedere ad aumentarne la capacità portante.

Consistenza

Le superfici sono state calcolate computando l'intera superficie calpestabile dell'intero immobile, compreso per intero lo spessore dei muri perimetrali:

Capannone "B" ml $11,45 \times 30,60 =$ mq 350,37

Il capannone risulta inserito nella Concessione Edilizia in Sanatoria rilasciata dal comune di Centuripe Prot. n°8761 del 13/07/1999 ed è censito al Catasto dei Fabbricati alla Part. 463 sub 1 - 2 Categoria D/7 del Foglio 78.

Il corpo "C" consiste in un capannone ad una elevazione fuori terra, adibito a ricovero automezzi, di dimensioni esterne 24,00 m x 11,15 m, la copertura è realizzata ad unica falda con altezza massima 5,80 m e minima 4,95 m, il portone di ingresso carrabile è in ferro ad unica anta scorrevole di larghezza 5,20 m ed altezza 4,40 m, con al suo interno inserita un'uscita pedonale, le pareti laterali presentano due finestre con telaio in ferro delle dimensioni di 3,00 m x 1,00 m per l'illuminazione interna, la pavimentazione è del tipo industriale, realizzata con un massetto in calcestruzzo e rete elettrosaldato, la parete frontale e le due laterali sono intonacate sia all'interno che all'esterno, mentre la parete posteriore è intonacata solo all'interno, mostrando all'esterno la tipologia strutturale dell'immobile.

Tutta la struttura è realizzata in blocchi di tufo dello spessore di 22 cm, con due file di cordoli in c.a., la prima intermedia e l'altra in testa a coronamento della muratura, la parete anteriore presenta, al suo interno, un telaio in c.a. con pilastri delle dimensioni di 40 x 40 cm e trave in testa di 40 x 50 cm su cui è ancorato il portone di ingresso, la copertura è realizzata con elementi portanti in acciaio, costituiti da rotaie ferroviarie dismesse, ed una struttura secondaria ortogonale alla principale formata da profilati in acciaio con sezione a "L", su cui sono alloggiati in parte dei pannelli in eternit ed in parte dei pannelli di lamiera grecata a realizzare la copertura.

Le fondazioni, come descritte nel certificato di idoneità statica allegato alla concessione edilizia in sanatoria, sono state realizzate a travi rovesce con sezioni a "T".

L'interno del capannone oggetto di stima, costituisce un ambiente unico, privo di locali accessori (servizi igienici, spogliatoi) ed è fornito di impianto elettrico.

Dalle risultanze delle indagini e dei sopralluoghi effettuati in loco, si è appurato che l'immobile non si trova in buono stato di conservazione e manutenzione.

C'è da rilevare infatti che gli elementi portanti in acciaio sono costituiti da rotaie ferroviarie dismesse ed i pannelli di eternit presentano segni di invecchiamento ed andrebbero immediatamente rimossi e smaltiti in appositi siti di stoccaggio e sostituiti con pannellature di lamiera grecata analoghi a quelle esistenti, sono presenti nelle pareti in blocchi di tufo piccole lesioni, tracce di umidità sono presenti nelle pareti e nei pannelli in eternit, segno di una non perfetta posa delle pannellature, inoltre la struttura per come è ad oggi pervenuta dovrebbe essere oggetto di una attenta valutazione della sicurezza al fine di stabilire se sia necessario procedere ad aumentarne la capacità portante.

Consistenza

Le superfici sono state calcolate computando l'intera superficie calpestabile dell'intero immobile, compreso per intero lo spessore dei muri perimetrali:

Capannone "C" ml 24,00 x 11,15 = mq 267,60

Il capannone risulta inserito nella Concessione Edilizia in Sanatoria rilasciata dal comune di Centuripe Prot. n°8761 del 13/07/1999 ed è censito al Catasto dei Fabbricati alla Part. 463 sub 2 Categoria D/7 del Foglio 78.

Il corpo "L" consiste in un piccolo immobile ad una elevazione fuori terra, adibito a magazzino, di dimensioni esterne 4,10 m x 3,30 m, la copertura è realizzata a doppia falda con altezza massima 3,40 m e minima 2,35 m, la porta di ingresso è in ferro ad unica anta di larghezza 1,00 m ed altezza 2,05 m, la pavimentazione è realizzata con un massetto in calcestruzzo e rete elettrosaldata, le pareti interne ed esterne sono intonacate in particolare quelle esterne presentano alla base per circa 1 m di altezza un rivestimento in pietra.

Tutta la struttura è realizzata in blocchi di tufo dello spessore di 22 cm, la copertura è realizzata con struttura costituita da elementi portanti in legno su cui sono poggiate direttamente le tegole a realizzare la copertura.

Il magazzino è fornito di impianto elettrico.

Dalle risultanze delle indagini e dei sopralluoghi effettuati in loco, si è appurato che l'immobile si trova in buono stato di conservazione e manutenzione.

Consistenza

Le superfici sono state calcolate computando l'intera superficie calpestabile dell'intero immobile, compreso per intero lo spessore dei muri perimetrali:

Magazzino "L" ml 4,10 x 3,30 = mq 13,53

Il magazzino non risulta autorizzato con alcun provvedimento di natura urbanistica dal comune di Centuripe, né relativamente alla struttura dal genio Civile di Enna, non risulta censito al Catasto dei Fabbricati.

Il corpo "M" consiste in un edificio a due elevazioni, il piano terra è adibito a magazzino e presenta dimensioni esterne rispettivamente 8,90 m e 8,70 m i lati corti e 27,75 m i lati lunghi, mentre il piano seminterrato di dimensioni esterne 8,70 m x 13,00 m per un'altezza di m 5,00 circa è adibito a riserva idrica, la copertura è realizzata a doppia falda con altezza (dal pavimento del piano terra) massima 5,45 m e minima 4,45 m, il portone di ingresso carrabile è in ferro incernierato a doppia anta di larghezza 5,90 m ed altezza

4,00 m, con al suo interno inserita un'uscita pedonale, in una delle pareti laterali sono presenti cinque finestre con telaio in ferro delle dimensioni di 1,15 m x 1,00 m per l'illuminazione interna, la pavimentazione è del tipo industriale, realizzata con un massetto in calcestruzzo e rete elettrosaldata, tutte le pareti interne ed esterne sono intonacate.

La struttura del piano seminterrato, adibito a riserva idrica, è stata realizzata con pareti in c.a., mentre la struttura del capannone al piano terra è realizzata in blocchi di tufo dello spessore di 22 cm, con cordoli in c.a., la copertura è realizzata con capriate in acciaio ed una struttura secondaria, ortogonale alla principale, formata da profilati in acciaio con sezione scatolare ed a "L" su cui sono alloggiati in parte dei pannelli in multistrato coibentato a realizzare la copertura.

L'interno del capannone oggetto di stima, costituisce un ambiente unico, privo di locali accessori (servizi igienici, spogliatoi) ed è fornito di impianto elettrico.

Dalle risultanze delle indagini e dei sopralluoghi effettuati in loco, si è appurato che l'immobile si trova in buono stato di conservazione e manutenzione.

C'è da rilevare che sono presenti nelle pareti laterali (lati lunghi) due lesioni verticali ad evidenziare la giunzione dei due corpi di fabbrica, inoltre la struttura per come è ad oggi pervenuta dovrebbe essere oggetto di una attenta valutazione della sicurezza al fine di stabilire se sia necessario procedere ad aumentarne la capacità portante.

Consistenza

Le superfici sono state calcolate computando l'intera superficie calpestabile dell'intero immobile, compreso per intero lo spessore dei muri perimetrali:

Capannone "M" ml $(8,90 \times 14,85) + (8,70 \times 12,90) = \text{mq } 244,40$

L'immobile non risulta autorizzato con alcun provvedimento di natura urbanistica dal comune di Centuripe, né relativamente alla struttura dal genio Civile di Enna, non risulta censito al Catasto dei Fabbricati, ad eccezione della riserva idrica che risulta censita alla Part. 463 sub 2 Categoria D/7 del Foglio 78.

Il corpo "N" consiste in un monoblocco prefabbricato coibentato composto da due vani e un w.c., completo di impianto elettrico, di climatizzazione, impianto idrico e di scarico, adibito ad ufficio e sala controllo automazione; di dimensioni esterne 9,50 m x 5,00 m, più un altro vano con altezza 2,15 m. La copertura è realizzata con pannelli in multistrato coibentato a doppia falda con altezza massima 2,65 m e minima 2,35 m,

la pavimentazione è realizzata in gres porcellanato. Il monoblocco è poggiato su una base in calcestruzzo e rete elettrosaldata che forma nel lato antistante l'ingresso, un marciapiede di larghezza 2,20 m per tutta la lunghezza del corpo. Dalle risultanze delle indagini e dei sopralluoghi effettuati in loco, si è appurato che l'immobile si trova in buono stato di conservazione e manutenzione.

Consistenza

Le superfici sono state calcolate computando l'intera superficie calpestabile dell'intero immobile, compreso per intero lo spessore delle pareti perimetrali:

Monoblocco "N" ml 9,50 x 5,00 = mq 47,50

Il monoblocco non risulta autorizzato con alcun provvedimento di natura urbanistica dal comune di Centuripe, e non risulta censito al Catasto dei Fabbricati.

Il corpo "O" consiste in un vano ed un w.c., completo di impianto elettrico, di climatizzazione, impianto idrico e di scarico, adibito a sala pranzo, adiacente al corpo "N", di dimensioni esterne 6,50 m x 5,00 m, la copertura è realizzata a doppia falda con altezza massima 2,65 m e minima 2,35 m, la porta di ingresso è in alluminio ad unica anta, la pavimentazione è realizzata in gres porcellanato, sia le pareti interne che quelle esterne sono intonacate.

La struttura è realizzata in blocchi di laterizio forati poroton dello spessore di 25 cm, la copertura è realizzata con pannelli in multistrato coibentato sostenute da travi in legno. Il vano è fornito di impianto elettrico.

Il vano è poggiato su una base in calcestruzzo e rete elettrosaldata che forma nel lato antistante l'ingresso, un marciapiede di larghezza 2,20 m per tutta la lunghezza del corpo.

Dalle risultanze delle indagini e dei sopralluoghi effettuati in loco, si è appurato che l'immobile non si trova in buono stato di conservazione e manutenzione.

Lungo le pareti perimetrali sono evidenti diffuse lesioni anche con dimensioni significative, inoltre la struttura per come è ad oggi pervenuta dovrebbe essere oggetto di una attenta valutazione della sicurezza al fine di stabilire se sia necessario procedere ad aumentarne la capacità portante.

Consistenza

Le superfici sono state calcolate computando l'intera superficie calpestabile dell'intero immobile, compreso per intero lo spessore dei muri perimetrali:

Vano "O" ml 6,50 x 5,00 = mq 32,50

Il vano non risulta autorizzato con alcun provvedimento di natura urbanistica dal comune di Centuripe, e strutturale dal Genio Civile di Enna, inoltre non risulta censito al Catasto dei Fabbricati.

Il corpo "P" consiste in un piccolo magazzino, ad una elevazione fuori terra di dimensioni esterne 3,00 m x 3,20 m, la copertura è realizzata a doppia falda con altezza massima 3,40 m e minima 2,35 m, la porta di ingresso è in ferro ad unica anta, la pavimentazione è realizzata con un massetto in calcestruzzo e rete elettrosaldata, sia le pareti interne che quelle esterne sono intonacate.

Il magazzino contenente al suo interno una pressa per le prove a schiacciamento dei cubetti di calcestruzzo.

La struttura è realizzata in blocchi di tufo dello spessore di 30 cm, la copertura è realizzata con elementi portanti in legno su cui sono poggiate direttamente le tegole a realizzare la copertura.

Il magazzino è fornito di impianto elettrico.

Dalle risultanze delle indagini e dei sopralluoghi effettuati in loco, si è appurato che l'immobile si trova in buono stato di conservazione e manutenzione.

Consistenza

Le superfici sono state calcolate computando l'intera superficie calpestabile dell'intero immobile, compreso per intero lo spessore dei muri perimetrali:

Magazzino "P" ml 3,00 x 3,20 = mq 9,60

Il magazzino non risulta autorizzato con alcun provvedimento di natura urbanistica dal comune di Centuripe, e strutturale dal Genio Civile di Enna, inoltre non risulta censito al Catasto dei Fabbricati.

Il corpo "Q" consiste in un piccolo magazzino ad una elevazione fuori terra di dimensioni esterne 4,85 m x 4,60 m, la copertura è piana a lastrico solare altezza 3,40 m, la porta di ingresso è in ferro di larghezza 3,50 m, la pavimentazione è realizzata con un massetto in calcestruzzo e rete elettrosaldata, sia le pareti interne che quelle esterne sono intonacate.

La struttura è realizzata con pareti portanti in c.a., a tutta altezza, dello spessore di 30 cm, la copertura è realizzata con un solaio piano in c.a. a soletta piena. Il magazzino è fornito di impianto elettrico.

Dalle risultanze delle indagini e dei sopralluoghi effettuati in loco, si è appurato che l'immobile si trova in buono stato di conservazione e manutenzione.

Consistenza

Le superfici sono state calcolate computando l'intera superficie calpestabile dell'intero immobile, compreso per intero lo spessore dei muri perimetrali:

Magazzino "Q" ml $4,85 \times 4,60 =$ mq 22,31

Il magazzino non risulta autorizzato con alcun provvedimento di natura urbanistica dal comune di Centuripe, e strutturale dal Genio Civile di Enna, inoltre non risulta censito al Catasto dei Fabbricati.

Opere di Urbanizzazione

Le opere di urbanizzazione presenti nell'area di pertinenza dell'impianto di betonaggio consistono essenzialmente nella pavimentazione esterna del tipo industriale in conglomerato cementizio e rete elettrosaldata idonea per il passaggio di automezzi pesanti, per una superficie di circa 12.000,00 mq, al netto della pavimentazione degli immobili, è presente, nella rampa di ingresso, un tratto realizzato in conglomerato bituminoso per circa 900,00 mq, restano, all'interno dell'impianto, alcune aree non pavimentate o con pavimentazione in conglomerato bituminoso estremamente deteriorato e non più valutabile economicamente; muri di sostegno in c.a. di varie altezze posti a confine e interni all'area; cordoli di fondazione; recinzione in rete metallica; tratti di rete fognaria per lo smaltimento delle acque meteoriche; area attrezzata per lavaggio automezzi; impianto di illuminazione esterna; impianto di videosorveglianza; gruppo elettrogeno; impianto idrico collegato alla rete acqua potabile; cancello in ferro motorizzato.

Alla presente relazione viene allegata la Tab. A in cui sono contabilizzate le volumetrie dei muri in c.a., in conglomerato cementizio non armato e dei cordoli, sopra citati.

Considerazioni

Per quanto riguarda i corpi denominati con le lettere B – C – M – O, come già accennato nella descrizione degli stessi, considerato le diverse tipologie costruttive ad oggi pervenute, è consigliabile che si possa avviare nel breve periodo una specifica campagna di indagini sulle strutture, riguardanti la geometria degli immobili comprese le fondazioni e le caratteristiche di resistenza dei singoli elementi strutturali al fine di una attenta valutazione della sicurezza per determinare l'entità massima delle azioni che la struttura esistente è capace di sostenere con i margini di sicurezza richiesti dalle N.T.C., definiti dai coefficienti parziali di sicurezza sulle azioni e sui materiali. I relativi livelli di prestazione dell'intero immobile potranno essere

stabiliti dal progettista di concerto con il committente al fine di valutare se sia necessario procedere ad aumentarne la capacità portante (§ 8.3 delle N.T.C.).

Per quanto riguarda i muri presenti all'interno dell'area in esame si è riscontrato che il paramento di alcuni tratti è interessato da diffuse fessurazioni in alcuni punti anche di dimensioni consistenti.

Parte II – Processo di valutazione

Criteri e metodologia di stima adottata (terreni – edifici – opere di urbanizzazione)

Il **valore di mercato** rappresenta l'aspetto economico di maggiore interesse nella formulazione di un giudizio di stima, nel caso specifico utilizzeremo una **metodologia indiretta** attuata attraverso **procedimenti analitici** che si basano sulla ricerca indiretta del valore di mercato.

Il **valore di surrogazione**, è l'aspetto economico che va considerato quando non sia possibile o ipotizzabile una trasformazione, ma sia però ipotizzabile la realizzazione di un bene capace di surrogare/rimpiazzare quello in oggetto, ovvero sia in grado di fornire le sue stesse utilità, in tal caso si cercherà indirettamente il valore equiparandolo alle spese sostenibili per surrogarlo. Il procedimento da utilizzare per il processo di valutazione degli immobili in oggetto, sarà quello riconducibile al **valore di riproduzione deprezzato**.

Tale criterio di valutazione si fonda sul presupposto che nessun ordinario operatore per l'acquisto di un immobile produttivo adatto alle sue specifiche esigenze sarebbe disponibile a spendere più di quanto gli costerebbe realizzarlo direttamente.

Questo criterio è fondamentale in mercati caratterizzati da un numero esiguo di transazioni; l'utilizzo di una specifica metodologia non è in genere una libera scelta dell'estimatore, bensì una scelta indotta dalla corretta analisi delle condizioni al contorno e della finalità della valutazione.

Si intende come "**costo di riproduzione**" di un fabbricato il costo che si dovrebbe sostenere attualmente per realizzare un fabbricato analogo come ubicazione e spazio interno utile, ma con le tecniche costruttive e le soluzioni tecnologiche e compositive contemporanee e con riferimento ai prezzi attuali.

Si intende come "**costo deprezzato**" di un fabbricato il suo valore di costo di riproduzione, diminuito del valore dato dal deprezzamento per vetustà fisica e obsolescenza funzionale per renderlo analogo al fabbricato per il quale si è ipotizzata la ricostruzione.

Tale metodo è basato sull'esame dei costi e spese che si verrebbero a sostenere nell'ipotesi di realizzare nell'attualità il bene ex novo con le tecnologie e normative attuali, abbattendo poi tale valore in base allo stato di vetustà fisica ed obsolescenza funzionale dello stesso, (materiali e tipologia costruttiva, condizioni statiche, dotazioni impiantistiche, standard edilizio, efficienza funzionale, eventuali criticità dell'immobile da valutare). Questa metodologia è inoltre particolarmente indicata nel caso di mantenimento dell'attuale destinazione.

L'equazione generale che rappresenta il valore di mercato espresso come **valore di riproduzione deprezzato** è la seguente: $V = \Sigma K - \Delta$ (1)

V è il più probabile valore di mercato del bene nelle sue condizioni attuali;

ΣK sono i costi necessari alla sua produzione;

Δ è il deprezzamento per vetustà e obsolescenza;

L'uso di tale procedimento, ancorché concettualmente semplice, presuppone però una accurata conoscenza del mercato delle costruzioni e delle aree, e un adeguato approfondimento delle tematiche legate alla deperibilità degli oggetti edilizi.

Si tratta quindi di ipotizzare un'operazione immobiliare ordinaria in grado di assicurare la riproduzione dell'immobile da stimare, sia che tale riproduzione vada considerata come sostituzione ovvero come rimpiazzo.

Tale processo produttivo, pur essendo fittizio, si deve considerare articolato nel tempo secondo la sequenza di operazioni che comprende l'acquisto del terreno, la progettazione, il rilascio della concessione edilizia, l'impianto del cantiere, la realizzazione ed il collaudo dell'opera.

I fattori produttivi sono:

- Il terreno in cui è realizzata l'opera, cui corrisponde la stima del prezzo del terreno come se fosse libero da costruzioni e pronto per essere utilizzato;
- le opere edili, alle quali corrisponde la stima del costo di ricostruzione (o di sostituzione) nello stato in cui si trova al momento della perizia; tale costo comprende il costo delle materie prime, il costo della manodopera, trasporti e noli, le spese generali e l'utile d'impresa;

- le attività indirette, ossia progettazione architettonica, indagini geologiche, progettazione strutturale ed impiantistica delle opere, direzione lavori, collaudo, espletamento delle pratiche catastali, sicurezza, consulenze legali, studi di fattibilità, la cui remunerazione è costituita dagli onorari professionali;
- gli oneri finanziari sui capitali impiegati;
- la pubblica amministrazione che partecipa indirettamente al processo edilizio, sia attraverso il percorso autorizzativo, sia attraverso la realizzazione delle opere di urbanizzazione, cui corrisponderanno rispettivamente gli oneri concessori e di urbanizzazione;
- l'utile del promotore immobiliare.

Per i fattori di deprezzamento:

- stima della rilevanza economica dei tre fattori di decurtazione che eventualmente incidono sul valore del bene, per "deterioramento fisico, obsolescenza funzionale e degrado ambientale" sia per gli edifici che per le opere accessorie.

Per ogni edificio e per le opere di urbanizzazione si tratta di ipotizzare una operazione immobiliare ordinaria in grado di assicurare la riproduzione dell'opera da stimare, secondo la seguente formula:

$$VM = CA + CC + OF + UP$$

dove

VM è il valore di mercato dell'immobile;

CA è il costo di acquisizione dell'area;

CC è il costo di costruzione;

Cop urb costo delle opere di urbanizzazione dell'area;

Csup est costo di sistemazione superfici esterne;

Csup cop costo di costruzione superfici coperte;

Ourb oneri di urbanizzazione e costo di costruzione;

Op oneri professionali;

OF oneri finanziari sui capitali impiegati;

UP profitto del promotore immobiliare.

La determinazione del valore di mercato dell'immobile nel caso di edifici ed opere vetusti avviene sottraendo il valore di riproduzione a nuovo, una quota parte dovuta al deprezzamento.

$$VM = CA + CC + OF + UP - \Delta \quad (2)$$

Δ deprezzamento per vetustà e obsolescenza;

Tale valore si riferisce al bene ricostruito, per cui bisogna considerare un deprezzamento che tenga conto dell'età degli edifici e delle opere, in relazione alla vita utile degli stessi, e dalle eventuali condizioni di scostamento degli immobili dalle ipotesi di ordinarietà.

La metodologia che dovrà essere adottata per determinare il deprezzamento fisico è quella della scomposizione che consiste nel ricercare il deprezzamento accumulato dal bene produttivo, durante il trascorrere della sua vita economica, attraverso la somma dei deprezzamenti accumulati da ciascuna componente dell'immobile, utilizzando la formula di origine sperimentale dell'Unione Europea degli Esperti Contabili (U.E.E.C.), messa a punto da tecnici di costruzioni industriali, si può valutare il deprezzamento dovuto all'età dell'immobile in condizioni ordinarie nel caso che gli immobili fossero stati costruiti a regola d'arte secondo le normative vigenti all'epoca della costruzione:

$$D = [(A + 20)^2 / 140] - 2,86$$

D rappresenta il **deprezzamento** in percentuale del valore a nuovo all'anno n ;

$A = (\text{vita trascorsa} / \text{vita utile}) \times 100$ rappresenta gli anni dell'edificio in percentuale della sua durata totale di utilizzo.

Nel caso di immobili in possesso di tipologie costruttive ordinarie, realizzati in calcestruzzo armato o muratura ordinaria, può logicamente prevedersi una durata della vita utile non superiore ai 75 ÷ 100 anni; le costruzioni interamente o parzialmente metalliche non superano, in genere, i 50 anni di vita utile.

In merito alla durata della vita utile di un edificio industriale, è opportuno sottolineare che la maggior usura a cui sono sottoposti e la necessità di più frequenti opere manutenzione o di adeguamento rendono di solito la loro vita assai più breve di quella degli edifici a destinazione residenziale o commerciale. E' infatti poco realistico che un edificio con tipologia industriale, finalizzato a un'attività economico produttiva, possa avere un ciclo funzionale superiore a 50 anni senza radicali interventi di ristrutturazione e di rinnovazione tecnologica.

Nel caso degli edifici in esame, considerato che le opere strutturali sono state realizzate senza acquisire preventivamente le autorizzazioni previste dal Genio Civile, e di fatto non rispettando le normative vigenti all'epoca della costruzione; e che gli immobili evidenziano diffusamente un significativo degrado per la

mancanza della necessaria periodica manutenzione, il numero di anni nel quale le strutture potranno essere usate per lo scopo al quale sono destinate lo si può assumere verosimilmente, pari a 75 anni per il corpo A e per le opere di urbanizzazione, e pari a 50 anni per i corpi C, M, L, O, P, Q in considerazione anche delle caratteristiche dei materiali impiegati (muratura in blocchi di tufo ad una testa, rotaie ferroviarie, pali in lamiera di acciaio per la linea elettrica aerea, pannelli in eternit, travi in legno). Il corpo B in considerazione della tipologia costruttiva, dei materiali impiegati e dello stato di degrado della struttura e della copertura, presumendo ragionevolmente un costo elevato per il suo adeguamento e messa in sicurezza, (confrontabile con quello di una nuova realizzazione), lo si può considerare al termine della sua vita utile, pertanto il numero di anni nel quale la struttura potrà essere usata per lo scopo al quale è destinata lo si pone pari a 35 anni.

Nel caso in esame essendo la vita trascorsa in (2014 – antec. 1985) = 29 \approx 30 anni si ottiene un deprezzamento pari a:

Corpo A, Serbatoio Idrico e Opere di Urbanizzazione – vita utile 75 anni

$$D = [((30/75 * 100) + 20)^2 / 140] - 2,86 = 22,85\%$$

Per cui il coefficiente di deprezzamento è:

$$Kd = (100 - D) / 100 = 0,7715$$

Corpi C – M – L – O – P – Q – vita utile 50 anni

$$D = [((30/50 * 100) + 20)^2 / 140] - 2,86 = 42,85\%$$

Per cui il coefficiente di deprezzamento è:

$$Kd = (100 - D) / 100 = 0,5715$$

Corpo B – vita utile 35 anni

$$D = [((30/35 * 100) + 20)^2 / 140] - 2,86 = 76,96\%$$

Per cui il coefficiente di deprezzamento è:

$$Kd = (100 - D) / 100 = 0,2304$$

Il deprezzamento va applicato solo ai costi ed oneri relativi al fabbricato, in quanto il valore dell'area è scevro da questa tipologia di svalutazione.

Stima del terreno

- CA – valore di acquisizione dell'area

Ai fini della determinazione del valore del terreno si è ritenuto opportuno considerare il criterio sintetico-comparativo, che tiene conto delle dinamiche tra domanda ed offerta in un determinato arco temporale. Al fine di reperire informazioni attendibili e qualificate, sono stati raccolti dati sulle compravendite tra privati realizzate negli ultimi anni nelle zone limitrofe.

Le analisi che sono state sviluppate mettono in relazione le caratteristiche tecniche comuni dei terreni in esame (fertilità, giacitura, esposizione, presenza di acqua, ubicazione rispetto al centro abitato, accessibilità ed ubicazione rispetto alla rete viaria principale, ecc.) con il valore di mercato. La procedura adottata, consente di ricavare il più probabile valore di mercato del terreno in oggetto mediando nell'ambito di un intervallo minimo-massimo fornito dalle indagini di mercato.

Si è anche considerato il V.A.M. (Valore Agricolo Medio) per regione agraria e per tipo di coltura, espresso per ettaro, riferito alle colture preesistenti, pubblicato sulla GURS 31-12-2009 e ricavabile altresì dal sito dell'Agenzia delle entrate.

V.A.M. 2010 per la Regione Agraria N.3 per le colture:

- Seminativo V.A.M. 5.540,00 €/Ha

- Uliveto V.A.M. 11.1190,00 €/Ha

Il terreno in esame, in cui insiste lo stabilimento industriale, ricade in zona agricola "E" del vigente P.R.G. del comune di Centuripe.

Il tipo di coltura, ricavata dalla visure catastali, individuata per le particelle 521 e 529 è uliveto, mentre per la particella 463, dalla visura storica, risulta una coltura a seminativo.

In relazione alle caratteristiche riconducibili all'area in esame e tenuto conto sia dell'appetibilità che della potenzialità attribuibili alla stessa, in quanto posta in prossimità di uno svincolo autostradale, le risultanze delle indagini di mercato hanno evidenziato le seguenti quotazioni, per ettaro di superficie e per tipo di coltura.

Le quotazioni medie rilevate oscillano tra i 15.000,00 € e 18.000,00 € per ettaro per quanto riguarda i terreni seminativi, mentre oscillano tra i 20.000,00 € e 25.000,00 € per ettaro per quanto riguarda i terreni coltivati ad uliveto.

Valori da considerare validi per un terreno relativo ad una piccola azienda agricola, inoltre le diverse caratteristiche estrinseche ed intrinseche possono comunque far variare anche sensibilmente i valori precitati, con scostamenti sia nei valori minimi, sia nei valori massimi.

Per l'ottima configurazione e posizione, per la vicinanza al comune di Catenanuova e la facile accessibilità dalla strada statale, nonché per le caratteristiche intrinseche (i terreni in atto sono privi di essenze arboree) ed estrinseche, si ritiene di poter attribuire al terreno in esame il valore di mercato unitario di 24.000,00 €/Ha sia per la particella 463 che per quanto riguarda le particelle 521 e 529 nella ipotesi pregiudiziale che i terreni risultino, in ogni caso, libero da ogni vincolo ed onere.

Si procede quindi alla determinazione del più probabile valore di mercato all'attualità, sulla base dei dati e delle considerazioni sopra esposte:

Part. 463

1,1375 Ha x 24.000,00 €/Ha = **27.300,00 €**

Part. 521

0,8830 Ha x 24.000,00 €/Ha = **21.192,00 €**

Part. 529

0,1593 Ha x 24.000,00 €/Ha = **3.823,20 €**

Per un valore complessivo del terreno di **52.315,20 €**

Stima delle opere di urbanizzazione

- Cop urb -- valore delle opere di urbanizzazione dell'area

- Sono state contabilizzate opere murarie per circa 2.896,25 mc

Si stima un costo di 260,00 €/mc

$2.896,25 \text{ mc} \times 260,00 \text{ €/mc} = 753.025,00 \text{ €}$

per IVA 22% = 165.665,50 €

Considerando il coefficiente di deprezzamento calcolato in precedenza $K_d = 0,7715$ si ha:

$€ 918.690,50 \times 0,7715 = 708.769,73 \text{ €}$

- Rete smaltimento acque bianche **30.000,00 €**

- Rete idrica **6.000,00 €**

Per quanto riguarda il valore del portone automatizzato di ingresso all'impianto, il valore dell'impianto elettrico esterno e dell'impianto a circuito chiuso ed il valore dell'impianto di videosorveglianza; avendo indicato con (T) la vita utile dell'impianto e conoscendo la loro vetustà (N) espresse in anni, si determina il **coefficiente di deprezzamento** nel seguente modo:

$$Kd = (T - N) / T$$

Impianto Elettrico e Impianto a Circuito Chiuso

Costo 18.404,17 €

anno di installazione 2002 - vetustà 12 anni - vita utile 20 anni

$$Kd = (20 - 12) / 20 = 0,4$$

$$V_{imp} = 18.404,17 \times 0,4 = 7.360,00 \text{ €}$$

Impianto di Videosorveglianza

Costo 23.850,00 €

anno di installazione 2011 - vetustà 2 anni - vita utile 20 anni

$$Kd = (20 - 2) / 20 = 0,9$$

$$V_{imp} = 23.850,00 \times 0,9 = 21.465,00 \text{ €}$$

Portone automatizzato + Nastro trasportatore

Costo 8.027,10 €

anno di installazione 2009 - vetustà 5 anni - vita utile 20 anni

$$Kd = (20 - 5) / 20 = 0,75$$

$$V_{canc} = 8.027,10 \times 0,75 = 6.000,00 \text{ €}$$

Per un valore complessivo delle opere di urbanizzazione di **779.594,73 €**

Stima della sistemazione delle superfici esterne

- Csup est – valore delle superfici esterne

Il costo per la sistemazione delle superfici esterne lo si può determinare considerando:

- pavimentazione industriale in calcestruzzo e rete elettrosaldata per un totale di

$$12.000,00 \text{ mq} \times 35 \text{ €/mq} = 420.000,00 \text{ €}$$

$$\text{per IVA 22\%} = 92.400,00 \text{ €}$$

Considerando il coefficiente di deprezzamento calcolato in precedenza in cui risultava $K_d = 0,7715$ si ha:

$$€ 512.400,00 \times 0,7715 = 395.316,60 €$$

- pavimentazione in conglomerato bituminoso per un totale di

$$900,00 \text{ mq} \times 20,00 \text{ €/mq} = 18.000,00 €$$

$$\text{per IVA } 22\% = 3.960,00 €$$

Considerando il coefficiente di deprezzamento calcolato in precedenza in cui risultava $K_d = 0,7715$ si ha:

$$€ 21.960,00 \times 0,7715 = 16.942,14 €$$

Per un valore complessivo delle pavimentazioni esterne di **412.258,74 €**

Stima degli edifici

- Csup cop – valore delle superfici coperte

Per la determinazione del più probabile costo di costruzione di ogni singolo edificio si è proceduto col criterio del valore di surrogazione.

La stima del costo di sostituzione in luogo di quella del costo di riproduzione, è a volte una via obbligata per il perito, laddove risulti mancante tutta una serie di informazioni circa i materiali utilizzati nella costruzione originaria. In questo caso ha comportato, per ogni singola tipologia di edificio, dover fare riferimento ad un dettagliato computo metrico estimativo (allegati alla presente) delle opere eseguite a perfetta regola d'arte nel rispetto delle normative vigenti, comprensivo di spese generali e utile di impresa, in cui si sono applicati i prezzi desunti dal Preziario Regionale 2013 della regione Siciliana e alcuni prezzi di analisi.

Al costo dell'opera va aggiunto l'aliquota IVA al 22%.

Corpi C – M – B – Computo metrico Tipo 1 - Capannone di dimensioni 10,00 x 30,00 m con struttura in c.a. (travi di fondazione e pilastri), copertura con struttura in acciaio (capriate reticolari e travi di collegamento), sormontata da pannelli multistrato in lamiera coibentati, altezza alla gronda 5,00 m, tamponature in blocchi di tufo spessore 22 cm, pavimentazione industriale in calcestruzzo e rete elettrosaldata, infissi in ferro. Dal computo metrico, risulta un costo complessivo di € 217.318,59, che rappresenta il costo al nuovo di un capannone analogo a quello oggetto di valutazione, (si è fatto riferimento ai corpi C – M – B avendo la stessa tipologia costruttiva) ma adeguato alla normativa vigente e funzionale per le esigenze produttivo-logistiche di un "ordinario" utilizzatore in zona.

Al costo dell'opera va aggiunto l'aliquota IVA al 22% per cui si ha € (217.318,59 x 1,22) = 265.128,70 €.

Considerando il coefficiente di deprezzamento calcolato per i corpi C e M in cui risultava $K_d = 0,5715$ si ha:

$$€ 265.128,70 \times 0,5715 = 151.521,06 €$$

Da cui segue un **valore unitario di 505,07 €/mq;**

Si ha per il **corpo C**

$$- \text{mq } (24,00 \times 11,15) \times 505,07 \text{ €/mq} = 135.156,75 €$$

Si ha per il **corpo M**

$$- \text{mq } (27,75 \times 8,90) \times 505,07 \text{ €/mq} = 124.739,67 €$$

a cui va aggiunto il valore del **serbatoio idrico seminterrato.**

Considerando il coefficiente di deprezzamento calcolato per il corpo B in cui risultava $K_d = 0,2304$ si ha:

$$€ 265.128,70 \times 0,2304 = 61.085,65 €$$

Da cui segue un **valore unitario di 203,62 €/mq;**

Si ha per il **corpo B**

$$- \text{mq } (30,60 \times 11,45) \times 203,62 \text{ €/mq} = 71.342,34 €$$

Corpo A – Computo metrico Tipo 2 - Capannone di dimensioni 15,40 x 11,20 m con struttura in c.a. (travi di fondazione e setti spessore cm 22), copertura con struttura in acciaio (capriate reticolari e travi di collegamento), sormontata da pannelli multistrato in lamiera coibentati, altezza massima 6,30 e minima 5,30 m, pavimentazione industriale in calcestruzzo e rete elettrosaldata, portone in ferro. Dal computo metrico, risulta un costo complessivo di € 112.053,43 che rappresenta il costo al nuovo di un capannone analogo a quello oggetto di valutazione, (si è fatto riferimento al corpo A mantenendone le dimensioni) ma adeguato alla normativa vigente e funzionale per le esigenze produttivo-logistiche di un "ordinario" utilizzatore in zona.

Al costo dell'opera va aggiunto l'aliquota IVA al 22% per cui si ha € (112.053,43 x 1,22) = 136.705,20 €.

Considerando infine il coefficiente di deprezzamento calcolato in precedenza in cui risultava $K_d = 0,7715$ si ha:

corpo A

$$€ 136.705,20 \times 0,7715 = 105.468,06 €$$

Serbatoio idrico – Computo metrico Tipo 3 – Serbatoio idrico di dimensioni 8,70 x 13,00 con struttura in c.a. (piastra di fondazione e setti spessore 30 cm), copertura piana in c.a., altezza 5,30. Dal computo metrico, risulta un costo complessivo di € 76.430 che rappresenta il costo al nuovo di un serbatoio analogo a quello oggetto di valutazione, (si è fatto riferimento al serbatoio idrico in oggetto mantenendone le dimensioni) ma adeguato alla normativa vigente e funzionale per le esigenze produttivo-logistiche di un “ordinario” utilizzatore in zona.

Al costo dell’opera va aggiunto l’aliquota IVA al 22% per cui si ha € (76.430,00 x 1,22) = 93.245,00 €.

Considerando infine il coefficiente di deprezzamento calcolato in precedenza in cui risultava $K_d = 0,7715$ si ha:

serbatoio idrico

$$€ 93.245,00 \times 0,7715 = 71.938,52 €$$

Corpi L – O – P – Q – Computo metrico Tipo 4 – Magazzino delle dimensioni in pianta di 4,00x5,00 m ed altezza alla gronda 3,00 m con struttura in c.a. (travi di fondazione, pilastri e travi), tamponature in blocchi di tufo spessore 22 cm, copertura a doppia falda altezza alla gronda 3,00 m con struttura in legno lamellare sormontata da tegole, pavimentazione industriale in calcestruzzo e rete elettrosaldata, porta di ingresso in ferro. Dal computo metrico, risulta un costo complessivo di € 26.000,00 che rappresenta il costo al nuovo di un magazzino analogo a quelli oggetto di valutazione, (si è fatto riferimento al corpi L – O – P) ma adeguato alla normativa vigente e funzionale per le esigenze produttivo-logistiche di un “ordinario” utilizzatore in zona.

Al costo dell’opera va aggiunto l’aliquota IVA al 22% per cui si ha € (26.000,00 x 1,22) = 31.720,00 €.

Considerando infine il coefficiente di deprezzamento calcolato in precedenza in cui risultava $K_d = 0,5715$ si ha:

$$€ 31.720,00 \times 0,5715 = 18.127,98 €$$

con un valore unitario di € 906,40 / mq

Si ha per il corpo L

$$- \text{mq } (4,10 \times 3,30) \times 906,40 \text{ €/mq} = 12.264,27 €$$

Si ha per il corpo O

$$- \text{mq } (6,50 \times 5,00) \times 906,40 \text{ €/mq} = 29.458,00 €$$

Si ha per il corpo P

– mq (3,50x3,00)x906,40 €/mq = **9.517,20 €**

Si ha per il corpo Q

– mq (4,70x4,70)x906,40 €/mq = **20.022,38 €**

Corpo N monoblocco prefabbricato, da indagini di mercato valutati monoblocchi similari usati ma in buone condizioni si stima un valore di: corpo N € 6000,00

Oneri Professionali

- Op – oneri professionali

Spese tecniche di progettazione architettonica e strutturale, direzione lavori, progettazione e coordinamento sicurezza, collaudi, accatastamento, agibilità. Gli oneri professionali nelle operazioni immobiliari ordinarie sono calcolati in funzione della tipologia, della complessità dell'opera e dell'importo dei lavori.

Tenendo conto di quanto descritto nei punti precedenti, riguardo gli immobili esistenti e non inseriti nella concessione edilizia in sanatoria, nonché degli immobili non ancora censiti in catasto, considerate le effettive prestazioni professionali che si sono potute accertare dalle indagini svolte, appare congruo assumere complessivamente circa il 2% del valore stimato delle opere, ottenendosi un costo complessivo per oneri professionali di **35.000,00 €**.

Oneri urbanizzazione primaria e secondaria

- Ou oneri urbanizzazione primaria e secondaria

Gli importi, relativamente agli oneri concessori, sostenuti per la realizzazione delle opere di cui trattasi, documentate dalle ricevute di C.C. acquisite presso l'U.T.C. di Centuripe, ammontano complessivamente a £ 40.146.669 pari ad **20.734,02 €**

Oneri finanziari – Profitto operatore immobiliare

In questa trattazione si prescinde dal calcolo sia degli **oneri finanziari – Of** che dal **profitto dell'operatore immobiliare – Up**, in quanto il soggetto promotore dell'operazione immobiliare è rappresentato dagli stessi titolari dell'attività produttiva insediata.

Metodo di stima (Impianti, Macchinari e Attrezzature)

Il problema del deprezzamento degli impianti tecnologici e dei macchinari presenta evidenti analogie con quello relativo agli edifici industriali ed alle opere di urbanizzazione.

Anche in questo caso la riduzione di valore nel tempo è causata dalla vetustà pura e dall'obsolescenza, solo che tali aspetti in particolare l'obsolescenza, hanno una rilevanza maggiore su tali beni, tutto ciò si traduce in una vita utile alquanto più breve, che viene definita in base al tipo di impianto.

Il deperimento tecnico funzionale, o obsolescenza, è dovuto al superamento tecnologico del macchinario che, anche se tenuto in ottime condizioni di efficienza, risulta garantire minori prestazioni e quindi diventa economicamente poco vantaggioso a causa dell'introduzione sul mercato di un bene tecnicamente migliore e che assolve alle medesime funzioni.

L'obsolescenza quindi ha una rilevanza notevole sul deprezzamento economico che un macchinario, in qualsiasi momento, subisce quando si rende disponibile un macchinario capace, per le innovazioni tecniche in esso introdotte, di rendere i medesimi servizi di quello in esercizio, ma in modo economicamente più conveniente e quindi con più elevati indici di rendimento o di efficienza.

L'obsolescenza, tuttavia, dipende non solo dal fattore tempo (pluriennale) ma anche dall'**ambiente** in cui il processo produttivo è svolto. Non vi è perciò, un unico fattore di obsolescenza, ma è possibile distinguere tra diverse tipologie di obsolescenza; nel caso specifico si possono prendere in considerazione l'**obsolescenza tecnologica** che rappresenta il fattore di deprezzamento connesso al fatto che sono disponibili macchinari od impianti con rendimenti più elevati, pur nell'ambito degli stessi processi produttivi; l'**obsolescenza da prodotto** che si manifesta quando i prodotti ottenuti dall'impianto non sono più vendibili a prezzi remunerativi o quando è notevolmente diminuita la loro domanda. Si dovrà ovviamente tener conto altresì dello stato di degrado fisico del bene, dato che questo elemento incide negativamente ai fini della valutazione del prezzo di mercato e della determinazione del valore economico-produttivo del bene stesso.

Per valutare l'effetto dell'obsolescenza con un andamento del deprezzamento linearmente crescente con gli anni di vetustà dell'impianto, una formula generale è la seguente:

$$D_{imp} = V_{iniz} \times A_{tras} / A_{tot}$$

D_{imp} - Deprezzamento impianti

V_{iniz} - Valore iniziale del bene

A_{tras} - Anni trascorsi

A_{tot} - Anni totali o vita utile del bene

Per cui il valore del bene è dato dalla formula:

$$V_{imp} = V_{iniz} - D_{imp} \quad \text{da cui segue:} \quad V_{imp} = V_{iniz} - (V_{iniz} \times A_{tras} / A_{tot})$$

Per quanto riguarda la vita media, è opportuno considerare il sito in cui è ubicato l'impianto e il suo stato attuale di uso e manutenzione.

Avendo indicato con (T) la vita utile dell'impianto e conoscendo la loro vetustà (N) espresse in anni, si determina il **coefficiente di deprezzamento** nel seguente modo:

$$Kd = (T - N) / T \quad \text{da cui segue:} \quad V_{imp} = V_{iniz} \times Kd \quad \text{ossia:}$$

$$V_{imp} = V_{iniz} \times (A_{tot} - A_{tras}) / A_{tot}$$

In questo modo si considera che il deprezzamento è linearmente crescente con gli anni di vetustà dell'impianto; questo coefficiente può essere corretto nel caso in cui si nota un particolare degrado dell'impianto.

Nel caso in cui si voglia altresì considerare il deprezzamento dovuto all'obsolescenza da prodotto, imputabile al fatto che le attuali condizioni di contrazione del mercato nel settore di interesse, evidenziatosi in modo particolare nell'ambiente in cui ha operato l'impianto, ha provocato una notevole diminuzione della domanda dei prodotti ottenuti dall'impianto stesso, può dare come risultato che il più probabile valore di realizzo (cioè il ricavo effettivamente realizzabile dall'impianto o dai macchinari dopo la ricerca della migliore alternativa di mercato) potrebbe risultare in molti casi considerevolmente più basso del valore ottenuto con la formulazione espressa in precedenza.

Impianto di Betonaggio

L'impianto di betonaggio prodotto dalla ditta "Ricco & Ricco ha una capacità (o produzione) di 80 mc/h,

l'anno di inizio produzione è il 1998, ed è composto sommariamente da:

- una tramoggia per carico inerti a quattro scomparti;
- bilico per cemento capacità di carico 5000 kg;
- bilico per inerti capacità di carico 18000 kg;
- tre silos verticali in acciaio, due di capacità 900 quintali e uno di capacità 700 quintali, per carico cemento completi di coclee e filtri;
- tre nastri trasportatori inerti;
- due serbatoi per additivo calcestruzzo;
- una cabina di carico;
- automazione impianto;

Il costo complessivo dell'impianto è di 204.646,08 €;

l'anno di installazione dell'impianto è il 1998;

vetustà dell'impianto 15 anni - vita utile 30 anni;

$$Kd = (T - N) / T \quad Kd = (30 - 15) / 30 = 0,50$$

$$V_{imp} = 204.646,08 \times 0,50 = 102.323,04 \text{ €}$$

Pesa a ponte elettrica a celle di carico

La pesa a ponte è posizionata nei pressi dell'ingresso all'impianto - Costo 27.372,22 €

anno di installazione 2001 - vetustà 13 anni - vita utile 30 anni

$$Kd = (30 - 13) / 30 = 0,57$$

$$V_{imp} = 27.372,22 \times 0,57 = 15.602,16 \text{ €}$$

Tabella riepilogativa

	Stima
Terreno	€ 52.315,20
Opere di urbanizzazione	€ 779.594,73
Pavimentazione esterna	€ 412.258,74
Corpo – C	€ 135.156,75
Corpo – M	€ 124.739,67
Serbatoio idrico	€ 71.938,52
Corpo – B	€ 71.342,34
Corpo – A	€ 105.468,06
Corpo – L	€ 12.264,27
Corpo – O	€ 29.458,00
Corpo – P	€ 9.517,20
Corpo – Q	€ 20.022,38
Corpo – N	€ 6.000,00
Oneri professionali	€ 35.000,00
Oneri concessionari	€ 20.734,02
Impianto di betonaggio	€ 102.323,04
Pesa a ponte	€ 15.602,16
	€ 2.003.735,08

Stima Beni Materiali

Viene esplicitata di seguito, la stima dei beni materiali di proprietà della società Miritello Group s.p.a. in liquidazione.

Pos	Descrizione del bene	Costo iniz.	Anno	Val. di realizzo
1	Gruppo elettrogeno tipo MG 15/10 I mat. 2305054	€ 4.000,00	2004	€ 400,00
2	Motosaldatrice MPM 16/400 mat. 2303765	€ 7.000,00	2004	€ 400,00
3	Torre faro VT1 9MT 4 x 100 Watt	€ 9.000,00	2004	€ 400,00
4	Gruppo elettrogeno tipo MG 15/10 I mat. 2409174	€ 4.000,00	2004	€ 400,00
5	Torre faro + Grade Receiver	€ 39.100,00	2005	€ 2.000,00
6	Idropulitrice Faip HD 190/21	€ 2.650,00	2006	€ 300,00
7	Caricabatteria Autostar 2000 MB	€ 1.619,21	2008	€ 200,00
8	Gruppo elettrogeno tipo MG 15/10 L	€ 10.600,00	2008	€ 2.000,00
9	Soll. idraulico a forbice RAV5051F	€ 4.800,00	2008	€ 500,00
10	Idropulitrice Gold Star 200/15 STR	€ 1.500,00	2008	€ 200,00
11	Impianto citofonico	€ 4.880,00	2009	€ 500,00
12	Caldala gas metano	€ 1.250,00	2009	€ 400,00
13	Portainfissi in alluminio	€ 3.000,00	2009	€ 2.000,00
14	Saldatrice Tiger 1800G	€ 853,20	2010	€ 200,00
15	Idropulitrice-smerigliatrice	€ 1.328,00	2010	€ 300,00
16	Vibratore pneumatico	€ 1.060,00	2010	€ 100,00
17	Gruppo continuità APC500-AP9606	€ 1.800,00	2011	€ 200,00
18	Ingrassatore pompa elettrico	€ 820,00	2011	€ 300,00
19	Benna x Esc. Benati mm 1200	€ 1.626,84	1996	€ 1.800,00
20	Martello Krupp HM780	€ 29.954,51	2000	€ 6.000,00
21	Benna Romea x pulizia canali MM2500 SAE	€ 2.500,00	2004	€ 2.200,00
22	Benna	€ 2.000,00	2006	€ 1.800,00
23	Benna trapezoidale x Cat 320/325	€ 3.850,00	2006	€ 200,00
24	Benna trapezoidale x Cat 320/325	€ 3.850,00	2006	€ 200,00
25	N. 2 lama Spitratrice L=3000 – P200	€ 10.000,00	2008	€ 1.000,00
26	Rastrella Sassi RSA/a – matr. 1740	€ 13.000,00	2012	€ 8.000,00
27	Ponteggi + attrezz. Minuta	€ 262.294,04	2003	€ 100.000,00
28	Pannelli per carpenteria ALPI	€ 173.128,95	2007	€ 40.000,00
29	Pannelli per carpenteria ALPI	€ 29.541,29	2008	€ 10.000,00
30	Avviatore ad impulso – motosaldatrice	€ 3.729,00	2009	€ 500,00
31	Rilevatore Satellitare GPS	€ 45.643,75	2007	€ 6.000,00
32	Container (n°10)	€ 106.150,00	2007	€ 50.000,00

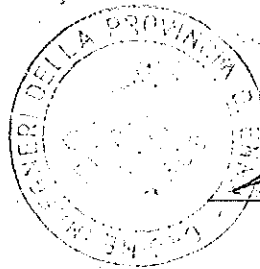
33	MACCINE UFFICIO ELETTRONICHE	€ 10.568,96	2005	
	MACCINE UFFICIO ELETTRONICHE	€ 3.606,00	2006	
	MACCINE UFFICIO ELETTRONICHE	€ 12.899,13	2007	
	MACCINE UFFICIO ELETTRONICHE	€ 8.036,17	2008	€ 5.000,00
	MACCINE UFFICIO ELETTRONICHE	€ 8.878,13	2009	
	MACCINE UFFICIO ELETTRONICHE	€ 1.019,00	2010	
	MACCINE UFFICIO ELETTRONICHE	€ 1.873,47	2012	
34	ARREDAMENTO	€ 4.075,01	2005	
	ARREDAMENTO	€ 3.666,67	2007	
	ARREDAMENTO	€ 7.252,28	2008	€ 10.000,00
	ARREDAMENTO	€ 1.874,60	2009	
	ARREDAMENTO	€ 15.191,62	2012	
				€ 253.500,00

ELENCO ALLEGATI:

- ALLEGATO 1 – Tab. A muri in c.a. e c.l.s.
- ALLEGATO 2 – Computo metrico immobili tipo 1 – 2 – 3 – 4
- ALLEGATO 3 – Visure Catastali intestate alla società Miritello Group s.p.a.
- ALLEGATO 4 – Estratto di Mappa e Planimetrie Catastali
- ALLEGATO 5 – Planimetria Generale dello stabilimento industriale
- ALLEGATO 6 – Planimetria degli immobili presenti nello stabilimento industriale
- ALLEGATO 7 – Documentazione Fotografica

Centuripe li, 05/05/2014

IL TECNICO



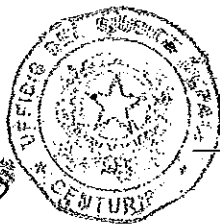
UFFICIO DEL GIUDICE DI PACE DI CENTURIPÉ

VERBALE DI GIURAMENTO

L'anno duemilaquattordici il giorno SETTE del mese di maggio nei locali dell'Ufficio del Giudice di Pace di CENTURIPÉ davanti il sottoscritto IL CANCELLIERE p.e. B39 Augusto Bonomo, si è presentato l'ing. Fiorenza Vito Antonio, il quale ha chiesto di volere asseverare con rito del giuramento la superiore relazione di perizia. Fatte al predetto tecnico tutte le ammonizioni di legge, questi ha pronunziato la seguente formula di rito: "Giuro di avere bene e fedelmente adempiuto al mandato conferitomi al solo scopo di fare conoscere ai Giudici la verità".

IL TECNICO

IL CANCELLIERE p.e. B39
Augusto Bonomo



Handwritten signature of the technician.

