

**Fallimento Saline Ioniche Progetto
Integrato Società Consortile a r. l.**

(Area Industriale di Saline Ioniche
Comune di Montebello Ionico)



Consulenza Tecnica-Estimativa:
Dott. Agronomo Fortunato Micalizzi

Relazione Tecnico-Estimativa

INCARICO – PREMESSA

Il sottoscritto Dott. Agronomo Fortunato Micalizzi [REDACTED] ed iscritto all'Albo dei dottori Agronomi e Forestali della provincia di Reggio Calabria al n° 325, a seguito dell'incarico ricevuto dall'Avv. De Luigi Mario, Curatore del Fallimento n. 942/2016 di SALINE IONICHE PROGETTO INTEGRATO SOCIETÀ' CONSORTILE [REDACTED] ha effettuato sopralluoghi presso il sito industriale di Saline Ioniche, frazione del Comune di Montebello Jonico, al fine di procedere all'elaborazione di una relazione tecnico-descrittiva-estimativa dei beni immobili rimasti in capo alla fallita Società Consortile, dettagliatamente indicati nella tabella inviata tramite mail.

1) DESCRIZIONE DELL'AREA OGGETTO DI STIMA

Dopo aver avviato le attività di ricerca e/o verifiche presso gli uffici competenti per acquisire la documentazione necessaria all'incarico conferitomi, ho dato inizio alle operazioni di accertamento, con accesso sui luoghi oggetto di stima, ubicati nel territorio del Comune di Montebello Jonico e precisamente nell'Area Industriale di Saline Ioniche.

In particolare, con l'ausilio delle immagini satellitari del sito industriale e della documentazione catastale in possesso acquisita presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Reggio Calabria, ho individuato le particelle oggetto di stima, rimaste in capo alla fallita, Saline Ioniche Progetto Integrato Società Consortile a r.l., posizionate in zone anche molto distanti tra loro, tenuto conto che, le stesse, risultano catastalmente censite in tre diversi fogli di mappa.

E' opportuno innanzitutto sottolineare, che le operazioni di accertamento, controllo e verifica dello stato dei luoghi, si sono rivelate in qualche caso particolarmente difficoltosi, per l'attuale condizione di abbandono e degrado di tutto il sito industriale, per la presenza di residui di varia natura (materiale edile, vecchi serbatoi in acciaio, lana minerale, tubazioni e raccordi in acciaio, silos) e di vegetazione spontanea erbacea/arbustiva/arborea che di fatto, impediscono l'accesso in alcune zone dell'area industriale per entità e dimensioni tali da determinare condizioni di estrema inaccessibilità dei luoghi.


Tuttavia, la necessità di esaminare gli immobili oggetto di stima, per una descrizione dettagliata delle condizioni attuali dell'area, indispensabile per formulare una corretta valutazione degli stessi ed attribuire, conseguentemente, il più probabile valore di mercato, in relazione ai vincoli urbanistici ed ambientali esistenti, si è reso necessario, esaminare l'intera area industriale, al fine di individuare una via di accesso soprattutto nelle zone in cui sono ancora presenti gli impianti, oramai fatiscenti e pericolanti, della liquichimica di Saline Ioniche.

Dalla ricognizione effettuata, si è rilevata la presenza di una piccola fascia di terreno identificata catastalmente con la particella n. 194 del foglio di mappa n. 67 del Comune di Montebello Jonico, confinante con la particella n. 279, utilizzata per raggiungere l'area del complesso industriale in cui i predetti manufatti e la vegetazione spontanea esistente, creano condizioni quasi proibitive per il relativo controllo.

La tabella di seguito indicata, riporta gli immobili oggetto di valutazione, di proprietà della Saline Ioniche Progetto Integrato Società Consortile a r.l., ubicati in Contrada S. Elia, nel Comune di Montebello Jonico, identificati all'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Reggio Calabria,

Sezione Terreni e Fabbricati [REDACTED]
 [REDACTED]
 [REDACTED]
 [REDACTED]
 [REDACTED]
 [REDACTED]
 [REDACTED] n. 238, n. 250 e n. 252, foglio n. 67 di mappa), [REDACTED]
 [REDACTED]

Particelle oggetto di stima:

COMUNE	LOCALITA'	FOGLIO DI MAPPA	PARTICELLE	QUALITÀ CATASTALE	SUP. CATASTALE mq	QUALITÀ ATTUALE	DESTINAZIONE URBANISTICA	
Montebello Ionico	Pantano Saline ioniche	67						
			238	Manufatti vari ed unità collabenti	19.868	Manufatti vari ed unità collabenti	ASI	
			250	Pascolo	90	Incolto	ASI	
			252	Pascolo	82	Incolto	ASI	

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Infine, il terzo lotto è costituito da [REDACTED] particelle, poste tutte allo stesso livello, rispettivamente [REDACTED] n. 238, n. 250, n. 252, identificate all’Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Reggio Calabria, Sezione Terreni, nel Comune di Montebello Ionico, al foglio di mappa n. 67 (*Allegato n. 1 – Visura per immobile*), (*Allegato n. 7 e n 8 – Planimetria Generale - foglio n. 67 di mappa*). Queste presentano condizioni diverse poiché si collocano in zone anche molto distanti tra loro, con difficoltà di accesso per la presenza di residui industriali e di cospicua vegetazione arbustiva/arborea che occupano zone diverse nel sito industriale [REDACTED]

[REDACTED]

L'oasi è utilizzata da molti uccelli migratori (principalmente folaghe, anatre, aironi cenerini e cavalieri d'Italia, ma talvolta anche fenicotteri rosa) per la sosta. A causa della sua importanza in quanto habitat naturale che garantisce il mantenimento della biodiversità, tale oasi è stata inserita dall'Unione europea tra i Siti di Interesse Comunitario [REDACTED]

[REDACTED]



[REDACTED]

Infine, condizioni particolari si sono rilevate in occasione della verifica dello stato dei luoghi della particella n. 238 di ha 01.98.68, (*Allegato n. 1 – Visura per soggetto*), (*Allegato n. 8 – Planimetria Generale – Particelle 238 - foglio n. 67 di mappa*), per la presenza sull'intera superficie di consistenti manufatti oramai fatiscenti, e da un fabbricato con struttura portante in cemento armato ad un solo piano fuori terra. I manufatti sono rappresentati da vasche in cemento armato di grandi dimensioni di forma circolare e rettangolare, tubazioni e valvolami, silos in vetroresina, serbatoi di forma circolare con struttura portante in acciaio al carbonio, con evidenti segni di cedimento. Sul fondo si rilevano inoltre residui di varia natura e da stradelle di servizio non più percorribili per la cospicua presenza di vegetazione infestante (Acacia Saligna) [redacted] (*Allegato n. 14 - Ortofoto – Particelle n. 170, n. 176 e n. 238, n. 250 e n. 252 - foglio n. 67 di mappa*).

Da un attento esame della documentazione catastale ed in particolare della planimetria generale dall'area interessata, in possesso dal C.T.P ed utilizzata dallo stesso in occasione delle operazioni peritali, è stata riscontrata, al momento del sopralluogo, una parziale correlazione tra la situazione attuale del bene oggetto stima (particella n. 238) e la planimetria catastale (*Allegato n. 8 – Planimetria Generale - Particella n. 238, n. 250, n. 252, n. 170 - foglio n. 67 di mappa*).

In particolare, risultano, identificate con linea continua le costruzioni realizzate in calcestruzzo armato, mentre sono graficamente restituiti con linea tratteggiata le vasche in cls armato di forma circolare e rettangolare, i silos ed i serbatoi. Anche le stradelle di servizio e di accesso alla predetta particella vengono contrassegnate con linea tratteggiata, ad eccezione del piccolo fabbricato contrassegnato con linea continua di forma rettangolare.

[redacted]

In agro del Comune di Melito Porto Salvo, in adiacenza alla frazione di Annà, allibrate al [redacted]

2) DETERMINAZIONE DEL VALORE COMMERCIALE DEGLI IMMOBILI

La determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili in esame, deve necessariamente tener conto delle particolari caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene. Necessariamente nella valutazione degli immobili oggetto di stima si dovrà tenere conto dei vincoli esistenti e dell'utilità che il bene è capace di esprimere. Compiuti questi ragionamenti si ritiene opportuno evidenziare che, per i beni non ricadenti all'interno del SIC IT9350143 (Saline Ioniche), il metodo di stima capace di fornire il valore che più si avvicina al valore venale dei beni è quello sintetico comparativo.

Per i beni ricadenti all'interno del SIC Saline Ioniche invece non è possibile determinare il valore di mercato in quanto non esiste un mercato di detti beni. Per arrivare ad attribuire un valore è indispensabile prendere in considerazione tutta una serie di aspetti materiali e immateriali che considerino l'opportunità di godimento di tali risorse da parte delle generazioni future e tutelino l'esistenza e la salvaguardia delle specie diverse dall'uomo. Per arrivare ad una misura aggregata del valore di un bene ambientale, come quello della SIC in esame, la teoria economica ha elaborato il concetto di Valore Economico Totale (VET). Il VET è dato dalla somma del valore d'uso (strumentale) e di non uso (intrinseco) del bene. Il valore d'uso del bene è dato dalla somma del valore d'uso diretto, dal valore d'uso indiretto e dal valore opzione. Il valore d'opzione è dato dal valore d'opzione in senso proprio, dal valore di esistenza e dal valore di eredità.

$$VET = Vud + Vuin + Vo + Ves + Ver$$

Dove:

- a. Vud = valore di uso diretto, ovvero il valore attribuito al bene in base a un suo effettivo uso da parte del fruitore
- b. Vuin = valore di uso indiretto, ovvero il valore attribuito al bene in base ai vantaggi scaturiti dalla presenza del bene stesso ma non direttamente fruiti dagli individui
- c. Vo = valore di opzione, che riflette una disponibilità a pagare per conservare la possibilità di un uso diretto futuro del bene da parte di un singolo individuo, da parte di qualsiasi altro individuo decida di usarlo, o da parte delle future generazioni
- d. Ves = valore di esistenza, ovvero una disponibilità a pagare per la consapevolezza che il bene esista, a prescindere se verrà mai utilizzato sia direttamente che indirettamente
- e. Ver = valore di eredità (altresì detto valore di lascito), ovvero la disponibilità a pagare affinché le future generazioni siano in grado di usufruire del bene, non implicando da parte di queste un uso diretto e indiretto.

Sia i valori di uso che quelli di non uso possono essere valutati attraverso metodologie che giungono a risultati monetari. L'esigenza di conoscere, in termini monetari, il valore economico dei benefici che la collettività ritrae da un'area naturalistica può essere affrontato attraverso

metodi di stima capaci di valutare i beni ambientali (pubblici) caratterizzati dal massimo grado di non esclusività dal lato dell'offerta e non rivalità. Per questi beni l'assenza di mercato non implica che non abbiano un valore, ma piuttosto manca una misura diretta per valutarlo e, conseguentemente, per valutare quanto i cambiamenti nella sua qualità influenzino il benessere degli individui.

A tal riguardo, tra i tanti metodi di stima, quello che più ci consente di determinare e misurare il valore economico dei beni ricadenti all'interno del SIC Saline Ioniche è il DAP ovvero "disponibilità a pagare" una somma di denaro per migliorare la qualità di una risorsa ambientale, la sua disponibilità oppure per evitare una riduzione della sua disponibilità o un peggioramento qualitativo. Tale costo potrebbe essere in carico agli enti pubblici locali come il Comune Montebello Ionico, la Città Metropolitana o il Parco Nazionale dell'Aspromonte ed all'attribuzione del valore DAP si arriverà attraverso un'indagine diretta.

Gli *immobili* oggetto di stima, di proprietà della Saline Ioniche Progetto Integrato Società Consortile a r.l., per ragioni di omogeneità e di opportunità estimativa sono suddivisi in quattro lotti.

[Redacted text]

[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]
[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]
[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]
[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]

[Redacted text]

[Redacted text]

[Redacted text]

[REDACTED]

-	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



-	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Il lotto 4 è sito nel Comune di Montebello Ionico ed identificato all'Agencia del Territorio - Ufficio Provinciale di Reggio Calabria, foglio di mappa n. 67 (*Allegato n. 14 – Ortofoto- Particelle n. 238, n. 250 e n. 252 – foglio n. 67 di mappa*),

Lotto 4	particelle	qualità dei beni	sup. catastale mq
	238	Manufatti vari ed unità collabenti	19.868
	250	Incolto	90
	252	Incolto	82

Totale superficie ha 02.00.40

Il lotto ha i seguenti vincoli: paesaggistico-ambientale

Il lotto in questione presenta condizioni particolari rilevato che l'intera superficie è occupata da consistenti manufatti oramai fatiscenti e da un fabbricato con struttura portante in cemento armato ad un solo piano fuori terra. I manufatti sono rappresentati da vasche in cemento armato di grandi dimensioni di forma circolare e rettangolare, tubazioni e valvolami, silos in vetroresina, serbatoi di forma circolare con struttura portante in acciaio al carbonio, con evidenti segni di cedimento. Sul fondo si rilevano residui di varia natura e da stradelle di servizio non più percorribili per la cospicua presenza di vegetazione infestante (Acacia Saligna).

Detti manufatti, realizzati alla fine degli anni settanta, quindi con un coefficiente di vetustà prossimo allo 0,37%, non si ritiene opportuno considerarli, seppur allo stato in condizioni strutturali accettabili, come una risorsa, ma bensì come un costo, visto che una eventuale utilizzazione dei predetti fabbricati, potrebbe avvenire solamente dopo adeguati e costosi interventi di manutenzione straordinaria e di adeguamento alle nuove normative sia in termini di sicurezza che di agibilità/abitabilità.

Detti beni come sopra descritto sono ubicati all'interno di un complesso industriale ormai dismesso da molti anni, con peculiari caratteristiche che incidono in maniera decisiva nella valutazione economica del bene in esame, in funzione di una sua eventuale collocazione, svincolati da ogni condizionamento, in un mercato di libera compravendita di beni immobili che ricadono in zone industriali, è indispensabile stabilire il costo complessivo degli interventi di demolizione, al fine di rendere completamente libera l'intera superficie di terreno interessata.

Il **costo di demolizione** e smaltimento delle macerie scaturenti dai suddetti manufatti simili a quelli esistenti sulla particella n. 49, in precedenza determinato mediante la redazione di elaborati tecnici (computo metrico estimativo) e di ricerche presso Ditte specializzate nello smaltimento di rifiuti industriali è pari ad € 24,47/m².

Il **Valore di mercato** del suolo industriale considerato libero per l'area oggetto della presente relazione è di €40/m², pertanto sottraendo da questo valore il costo necessario per la demolizione e lo smaltimento si avrà il seguente valore del suolo industriale:

$$\text{Valore Suolo Industriale} = 40,00 \text{ €/mq} - 24,47 \text{ €/mq} = 15,53 \text{ €/mq}$$

Tipologia di Suolo	Superficie mq	Valore €/mq	Totale
Suoli Industriali	20.040	€ 15,53	€ 311.221,20

II [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

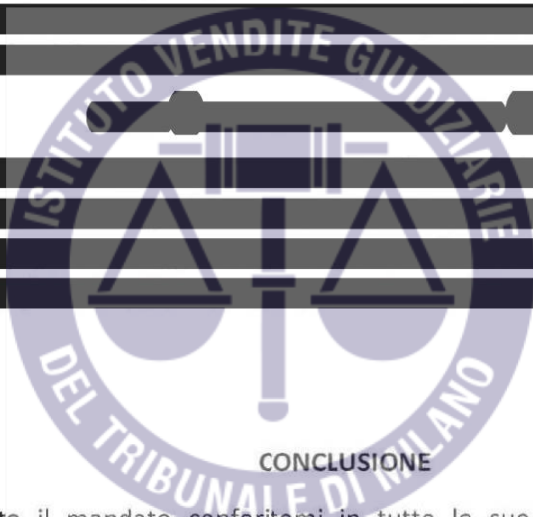
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]



[REDACTED]

[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]

[REDACTED]



Avendo espletato il mandato conferitomi in tutte le sue parti, rassegno la presente relazione fornendo alla committenza il seguente quadro sinottico riassuntivo:

[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]
lotto 4	311.221,20 €
[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]

Il Consulente Tecnico
DOTT. AGRONOMO FORTINATO MICALIZZI
ALBO REGGIO CALABRIA

Reggio Calabria, 02/05/2018