

**TRIBUNALE DI PALERMO**  
**SEZIONE IV CIVILE - FALLIMENTARE**  
**GIUDICE DELEGATO: DOTT. [REDACTED]**

**LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE “ [REDACTED] ” R.L.G 15/2023**  
**CURATORE: AVV. [REDACTED]**

**RELAZIONE**  
**LOTTO N.2**



**CTU: Dott. Ing. Dario Megna**



1 – PREMESSE.....	3
2 – IDENTIFICAZIONE DEL PERIMETRO DI VALUTAZIONE.....	3
2.1 – RISULTANZE IPOCATASTALI.....	7
2.2 – DESCRIZIONI DEGLI IMMOBILI.....	7
3 - VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI.....	88
VALUTAZIONE BENI STRUMENTALI.....	100
4 - CONCLUSIONI.....	107
5 - ALLEGATI.....	112



## RELAZIONE CTU

Relazione redatta dal Dott. Ing. Dario Megna nell'ambito della Liquidazione Giudiziale  
R.L.G 15/2023 [REDACTED] – Curatore Avv. [REDACTED]

### 1 - PREMESSE

A seguito notifica pervenuta da parte del Curatore, lo scrivente Dott. Ing. Dario Megna, regolarmente iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Palermo e all'Albo dei Consulenti Tecnici e Periti del Tribunale di Palermo, veniva nominato dall'Illustrissimo Giudice Delegato, ricevendo il compito di procedere alla redazione della perizia di stima degli immobili all'attivo della procedura.

### 2 – IDENTIFICAZIONE DEL PERIMETRO DI VALUTAZIONE

Da quanto si evince dalla documentazione consegnata dal Curatore, e dalle verifiche catastali e ipocatastali allegata al fascicolo (All.1), gli immobili all'attivo della Liquidazione Giudiziale e oggetto del Lotto n.2 sono siti nel Comune di Ciminna (Pa) e distinti all'Agenzia delle Entrate:

1. Foglio 20 Part. 565 sub 2 categoria D/10
2. Foglio 20 Part.542 categoria D/7
3. Foglio 20 Part.563 sub 3 categoria D/10
4. Foglio 20 Part.248-251-566 categoria terreni





In ordine ai beni mobili-strumentali e alle linee di produzione acquisite all'attivo della procedura e presenti presso lo stabilimento industriale, a seguito delle operazioni di inventario effettuate, si riporterà di seguito il perimetro di valutazione. Occorre tuttavia rilevare che in ordine ai macchinari e alle linee produttive, lo scrivente ritiene che il valore residuo debba essere inglobato nel valore del complesso industriale zootecnico, in quanto appare opportuna la vendita del complesso aziendale nella sua interezza, in quanto gli impianti di fatto sono parte integrante delle strutture zootecniche e l'eventuale smontaggio degli stessi implicherà una significativa riduzione del valore e una difficile collocazione nel mercato di riferimento, tenendo altresì in debito conto che i costi per la rimozione di fatto potrebbero assorbire/ridurre il valore residuo degli stessi.

N.INV.	TIPOLOGIA	BENE INVENTARIATO	UBICAZIONE	QUANTITA'
1	Arredi/Attrezzature	Sedia ufficio	Interno Capannone Piani Terra/Primo Uffici	23
2	Arredi/Attrezzature	Pc completo	Interno Capannone Piani Terra/Primo Uffici	5
3	Arredi/Attrezzature	Scrivania completa e tavolo da lavoro	Interno Capannone Piani Terra/Primo Uffici	6
4	Arredi/Attrezzature	Mobilia varia, armadi e scaffalature	Interno Capannone Piani Terra/Primo Uffici	23
5	Arredi/Attrezzature	Stampanti/Fotocopiatrice	Interno Capannone Piani Terra/Primo Uffici	5
6	Arredi/Attrezzature	TV	Interno Capannone Piani Terra/Primo Uffici	2
7	Arredi/Attrezzature	Tavolo riunione	Interno Capannone Piano Primo Uffici	1
8	Arredi/Attrezzature	Divani Poltrone	Interno Capannone Piani Terra/Primo Uffici	5



N.INV.	TIPOLOGIA	BENE INVENTARIATO	UBICAZIONE	ID
9	Linea produttiva	Linea di carico	Area spedizione adiacente area uffici	
10	Linea produttiva	Bracci sollevatori a snodo	Area spedizione adiacente area uffici	2
11	Linea produttiva	Linea trasportatore-Linea tavoli- Trasportatore sottovuoto-Linea confezionamento	Area Confezionamento	-
12	Linea produttiva	Carrelli e scaffalatura mobile	Area Confezionamento	13
13	Linea produttiva	Macchina ovale a giostra	Area Confezionamento	-
14	Linea produttiva	Macchina frigorifera	Area Confezionamento	2
15	Linea produttiva	Impianto confezionamento	Area Confezionamento	
16	Linea produttiva	Insaccatrice Omet- Impastatrici Omet- Macchina da Taglio Grasselli-Affettatrice- Hamburgatrice - Titratrice	Sala lavorazione carni	
17	Linea produttiva	Linea di carico-Impianto di guidovie	Celle frigo	
18	Linea produttiva	Etichettatrice	Smart	
19	Linea produttiva	Ganci vari e porta ganci	Sala lavorazione carni	
20	Linea produttiva	Bracci sollevatore Eurotec-Cogemet	Sala lavorazione carni	
21	Linea produttiva	Carrelli	Celle frigo	
22	Linea produttiva	Tavoli vari	Celle frigo	
23	Linea produttiva	Macchinario taglio effebi	Celle frigo	
24	Attrezzatura	Macchina pulitrice pavimenti	Interno Capannone Piano Terra	
25	Linea produttiva	Linea Bovini	Interno Capannone Piano Terra	
26	Linea produttiva	Linea Ovini	Interno Capannone Piano Terra	
27	Attrezzatura	n.2 tavoli-n.2 schermi- pc- sedia- stampante	Interno Capannone Piano Terra	
28	Attrezzatura	Piattaforma aerea itec	Interno Capannone Piano Terra	
29	Attrezzatura	Muletto Imer	Interno Capannone Piano Terra	
30	Arredi	Arredi spogliatoio	Interno Capannone Piano Terra	
31	Attrezzatura	ganci e porta ganci	Interno Capannone Piano Terra	
32	Linea produttiva	Linea Suini	Interno Capannone Piano Terra	
33	Attrezzatura	Gruppo elettrogeno Bruno	Esterno Capannone	
34	Attrezzatura	Serbatoio carburante	Esterno Capannone	
35	Attrezzatura	Utensili vari e materiale da costruzione vario	Capannone esterno	
36	Arredi	Tavolo n.3 poltrone-letto-cucina completa	Alloggio esterno	
37	Attrezzatura	Tripperia-Salatrice	Interno Capannone Piano Scantinato	



N.INV.	TIPOLOGIA	BENE INVENTARIATO	UBICAZIONE	TARGA
38	Rimorchio		Esterno Capannone	
39	Autotreno alimentare	Iveco Eurotech	Esterno Capannone	CJ 850XL
40	Autotreno	Volvo	Esterno Capannone	BX 062 PD

## 2.1 – RISULTANZE IPOCATASTALI

Dalla documentazione ipocatastale acquisita dallo scrivente (All.1) si rileva che:

- l'immobile foglio 20 part.565 sub 2 deriva dalla particella 364 censita al catasto terreni.
- l'immobile foglio 20 part.542 deriva dalla particella 364 censita al catasto terreni.
- l'immobile foglio 20 part.565 sub 3 deriva dalla particella 364 censita al catasto terreni.

I suddetti terreni, ove successivamente sono stati edificati i fabbricati industriali, sono stati acquistati giusta atto di compravendita ai rogiti Notaio ██████████ in data 10/02/2011 rep .6588 trascritto in data 11/02/2011 nn.7120/4961

## 2.2 – DESCRIZIONI DEGLI IMMOBILI

### SITUAZIONE URBANISTICA - CATASTALE - AUTORIZZATIVA

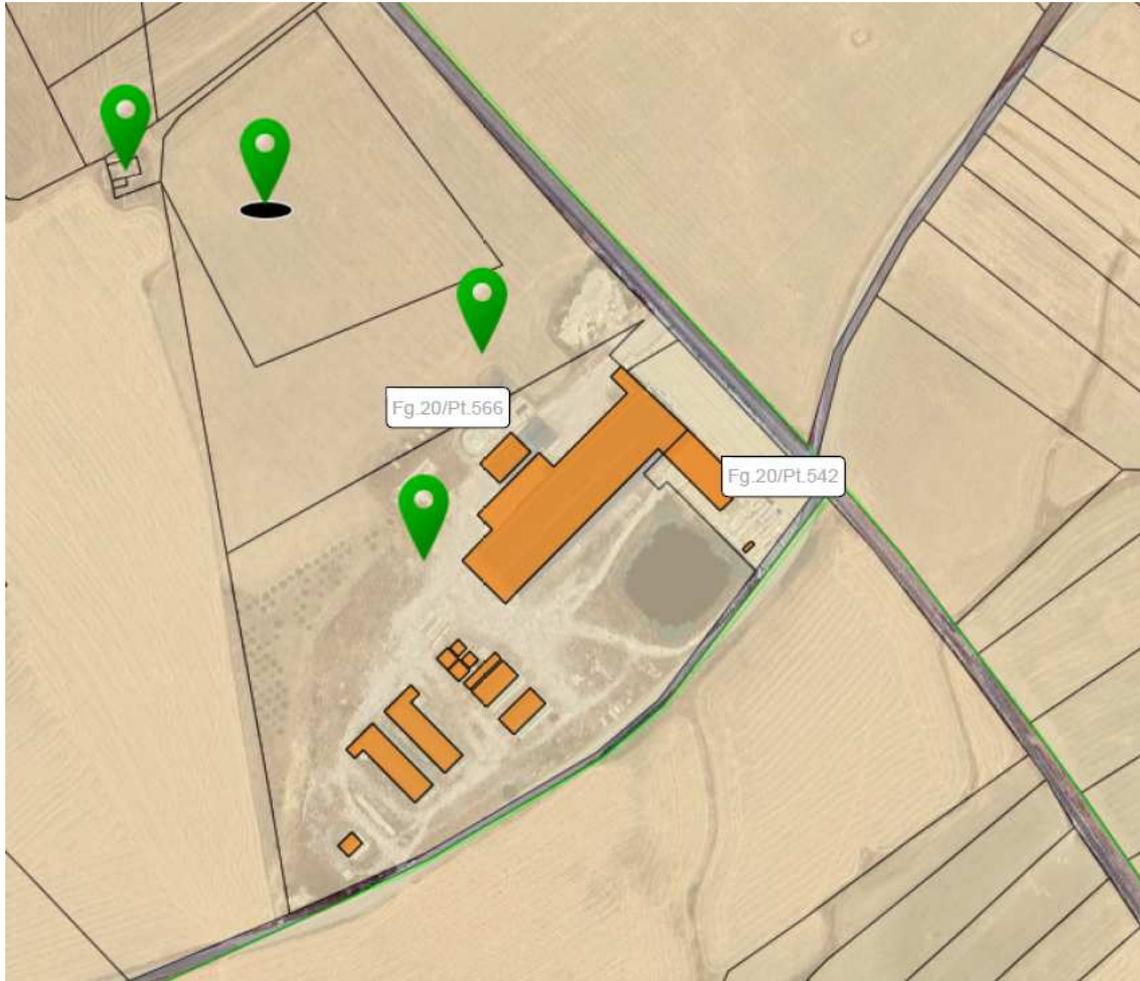
Di seguito si procederà a descrivere il complesso immobiliare oggetto della relazione secondo quanto rilevato nel corso dei sopralluoghi e secondo la documentazione acquisita.

Per un maggiore approfondimento della documentazione acquisita, si rimanda nel dettaglio agli allegati specifici alla presente relazione.



Il complesso immobiliare, a prevalente destinazione produttiva, è sito nel Comune di Ciminna in zona extraurbana rurale nei pressi della SS 121 nei pressi dell'uscita di Campofelice di Fitalia.





La struttura produttiva, come si evince dall'aerofotogrammetria catastale, ha accesso principale dalla particella 566 del foglio di mappa n. 20, oltre ad avere ulteriore accesso "secondario" dalla particella 565.

La struttura produttiva ricade di fatto nella particella 565 e 542 ed è composta da un'area esposta a Nord Est con accesso carrabile e interamente pavimentata.

Oltre tale area si rileva che la struttura produttiva è circondata da un'ampia zona "grigia" di terreno ove insistono ulteriori corpi di fabbrica accessori oltre ai terreni oggetto del Lotto.

Come si può evincere dagli elaborati planimetrici allegati (All.2) e dagli elaborati fotografici, il Lotto n.2 è così suddiviso:

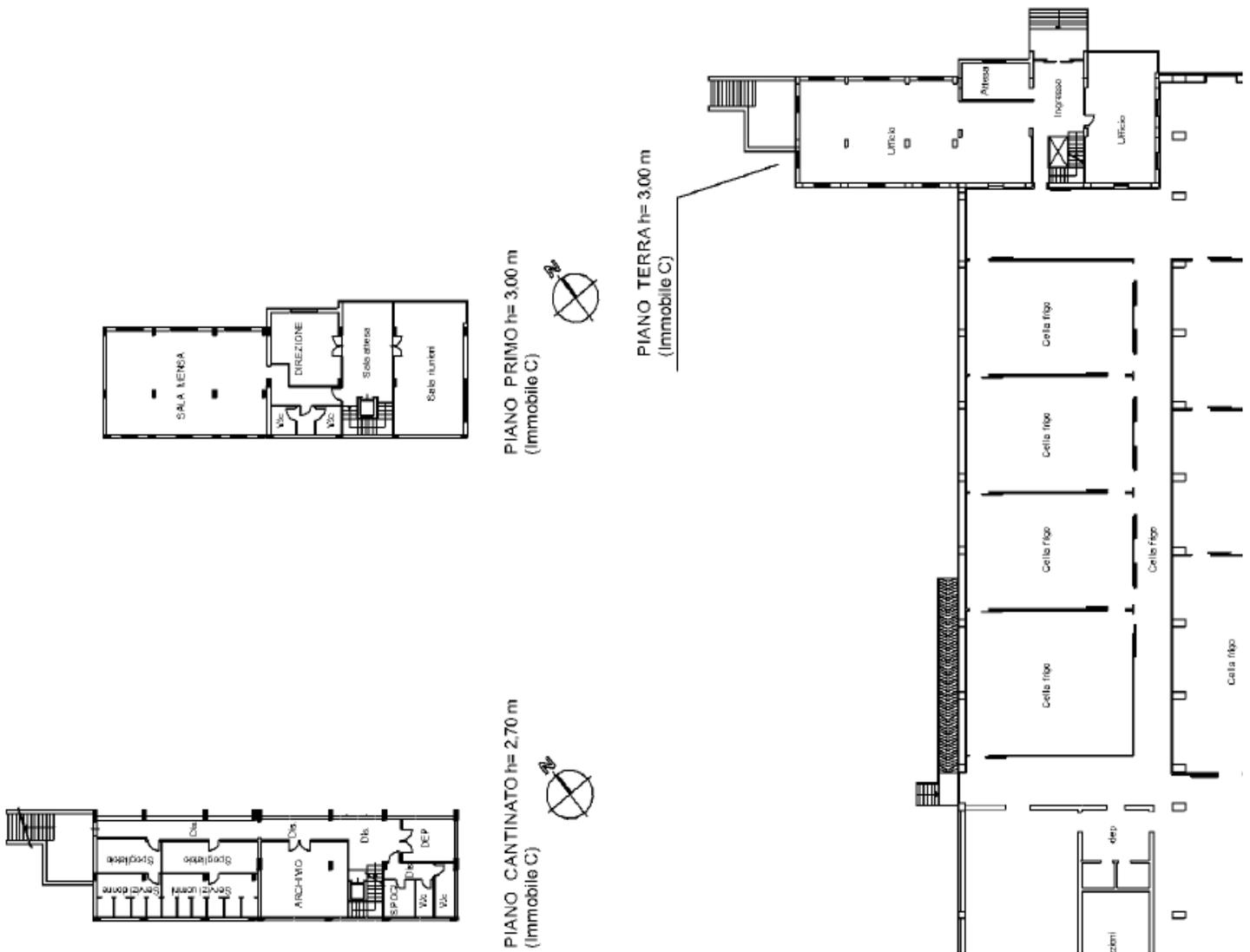


- area esterna carrabile distinta al foglio 20 part.542
- area esterna “grigia” asservita all’impianto produttivo distinta al foglio 20 part.542 ove insiste peraltro un vaso artificiale di circa 2250 mq
- immobile distinto al foglio 20 part.565 sub 3 composto da un’ampia struttura destinata a mattatoio aziendale ubicata sia al piano terra sia al piano cantinato, con annesso corpo uffici al piano terra e al piano primo e un’ampia area sottotetto destinata all’ubicazione degli impianti. Nella medesima particella insiste anche un corpo tecnico e delle tettoie
- immobile distinto al foglio 20 part.565 sub 2 composto da tre corpi di fabbrica adibiti a magazzino, da strutture tipo concimaie, da n.2 stalle di sosta di forma rettangolare e da un corpo basso adibito a alloggio/uffici.
- Terreni distinti al foglio 20 part.248-251-566 esposti a Nord Ovest rispetto al complesso aziendale zootecnico con accesso dalla medesima strada carrabile e con la presenza di un piccolo corpo diruto

Si allegano elaborati planimetrici ed elaborati fotografici generali.



Dall'area esterna carrabile distinta al foglio 20 part.542, si accede sulla palazzina uffici composta da un piano terra suddiviso da due ampi vani collegati ad un disimpegno e un corpo scala. Il corpo scala collega il piano scantinato composto da spogliatoi e servizi igienici e il piano primo dotato di un'ampia sala riunione oltre due ampi vani e servizi igienici. Si allega di seguito elaborato planimetrico ed elaborato fotografico di quanto descritto.















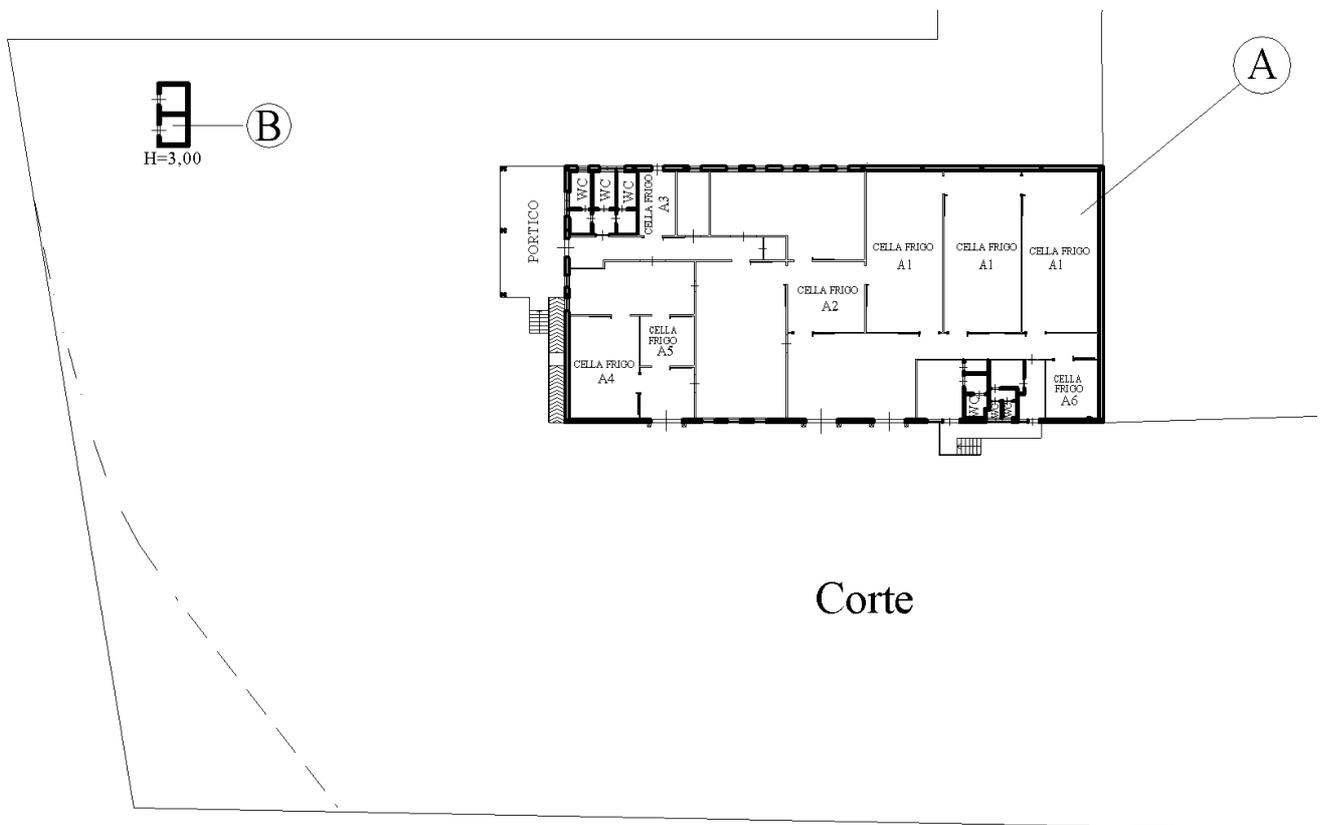
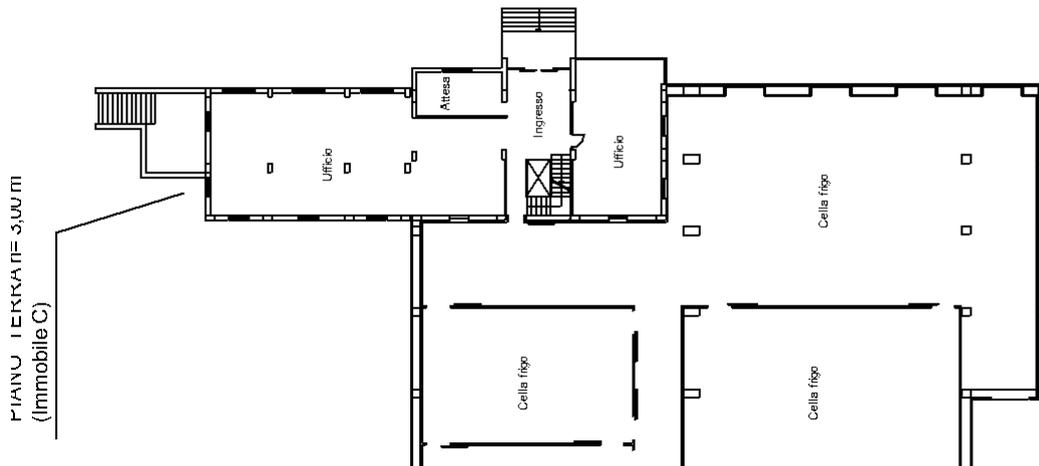








In aderenza al corpo uffici, si trova il corpo di fabbrica censito alla particella 542 e composto da una zona di smistamento con annesse linee di carico a soffitto, e un'ampia zona con presenza di celle frigo, area lavorazione carni e area confezionamento.









In aderenza alle zone precedentemente trattate, il fabbricato produttivo è composto da una zona adibita a celle frigo annesse alle linee di macellazione bovini, ovini e caprini.

La zona di macellazione bovini è composta da un sistema a guidovia e postazioni di lavorazione, oltre a attrezzature tipiche delle linee di lavorazione, meglio indicate nell'allegata planimetria acquisita dall'Amministrazione Giudiziaria nell'ambito della pratica sanitaria.

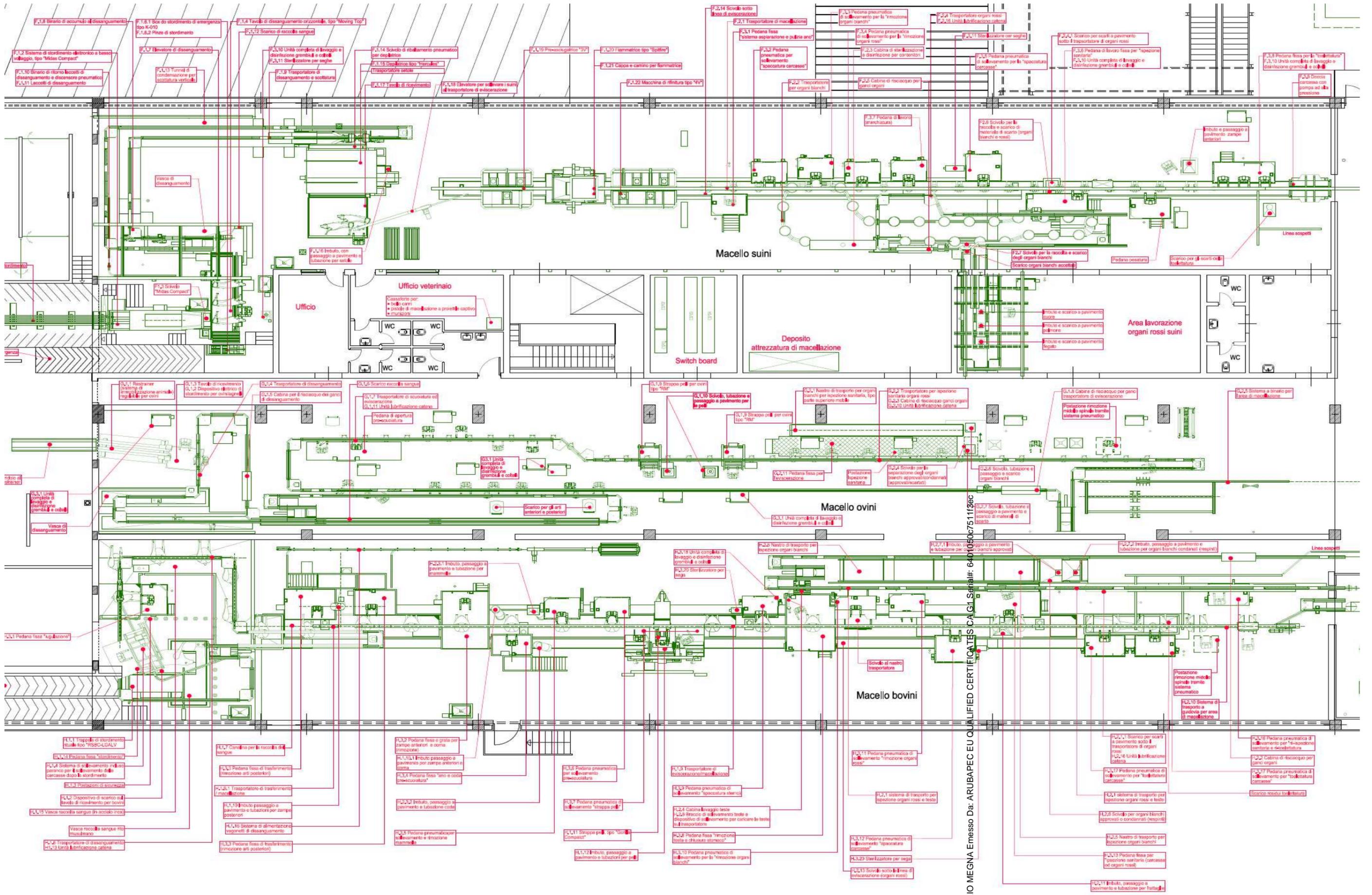
Anche la linea di macellazione ovini presenta dei sistemi a guidovia con postazioni di lavoro, nastri trasportatori e macchinari di macellazione.

Annessa alla zona macellazione ovini e suini l'immobile è dotato di due zone lavorazione, deposito e una zona presumibilmente adibita a ufficio e laboratorio dotata di servizi igienici.

Anche la zona di macellazione suini è dotata di una linea di trasporto e guidovia, oltre la presenza di postazioni di lavoro e macchinari di trattamento di processo di macellazione.

Per maggiore comprensione si allega di seguito la planimetria generale di quanto genericamente descritto, con i particolari delle linee di lavorazioni oltre ad un breve elaborato fotografico.





Firmato Da: DARIO MEGNA E messo Da: ARUBAPECU QUALIFIED CERTIFICATE CA G1 Serial#: 6407060751139ec





































Annesse alle linee di macellazione il corpo produttivo si compone delle stalle di sosta composta da setti murari e griglie per lo stazionamento e l'introduzione del bestiame nella linea produttiva.







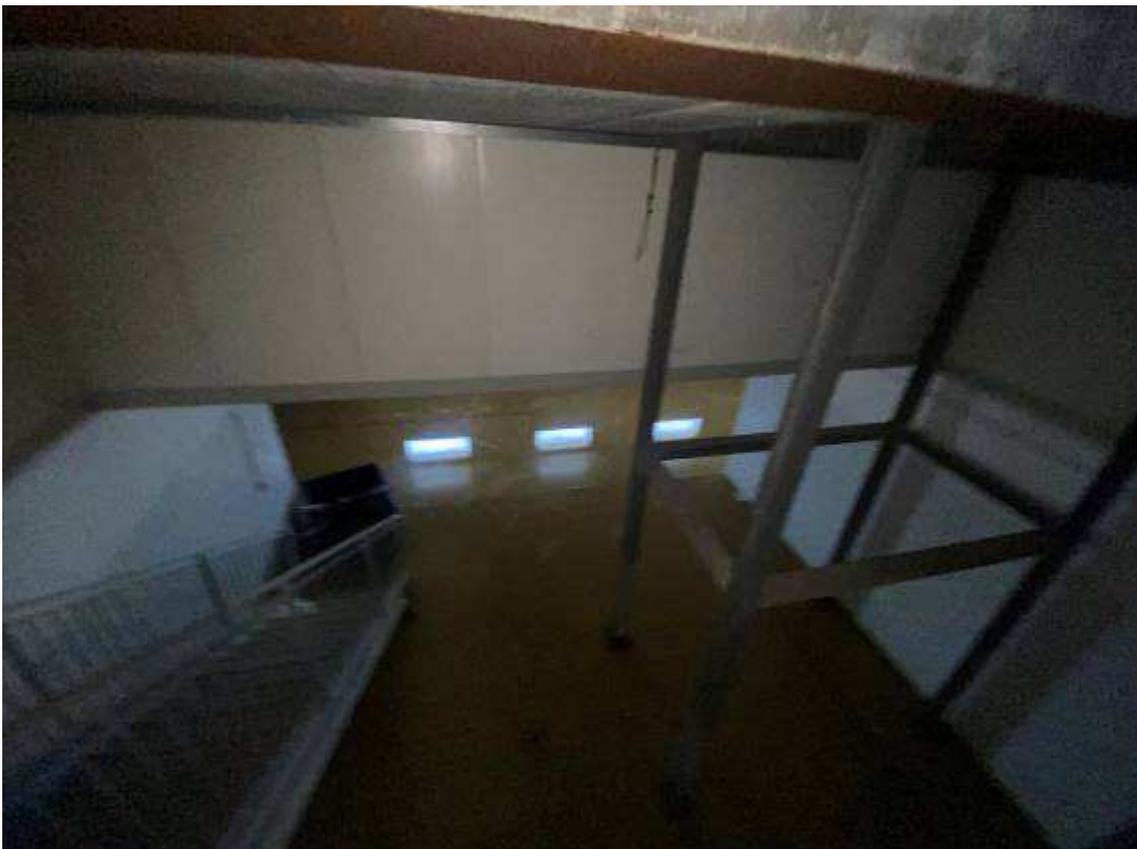


Dalla linea produttiva si accede al piano cantinato tramite una scala di collegamento. Il piano cantinato è altresì accessibile dall'area esterna di retrospetto tramite uno scivolo carrabile.

Il piano cantinato era utilizzato, secondo quanto rilevato dai documenti dell'Amministrazione Giudiziaria (Foto attrezzature), ad area di lavorazione con annessi locali magazzini.

All'atto del sopralluogo lo scrivente rilevava il completo allagamento dello stesso probabilmente determinato da un drenaggio di acque sotterranee.

Tale condizione influenzerà il giudizio estimativo. Si allega per maggiore comprensione elaborato fotografico dei luoghi









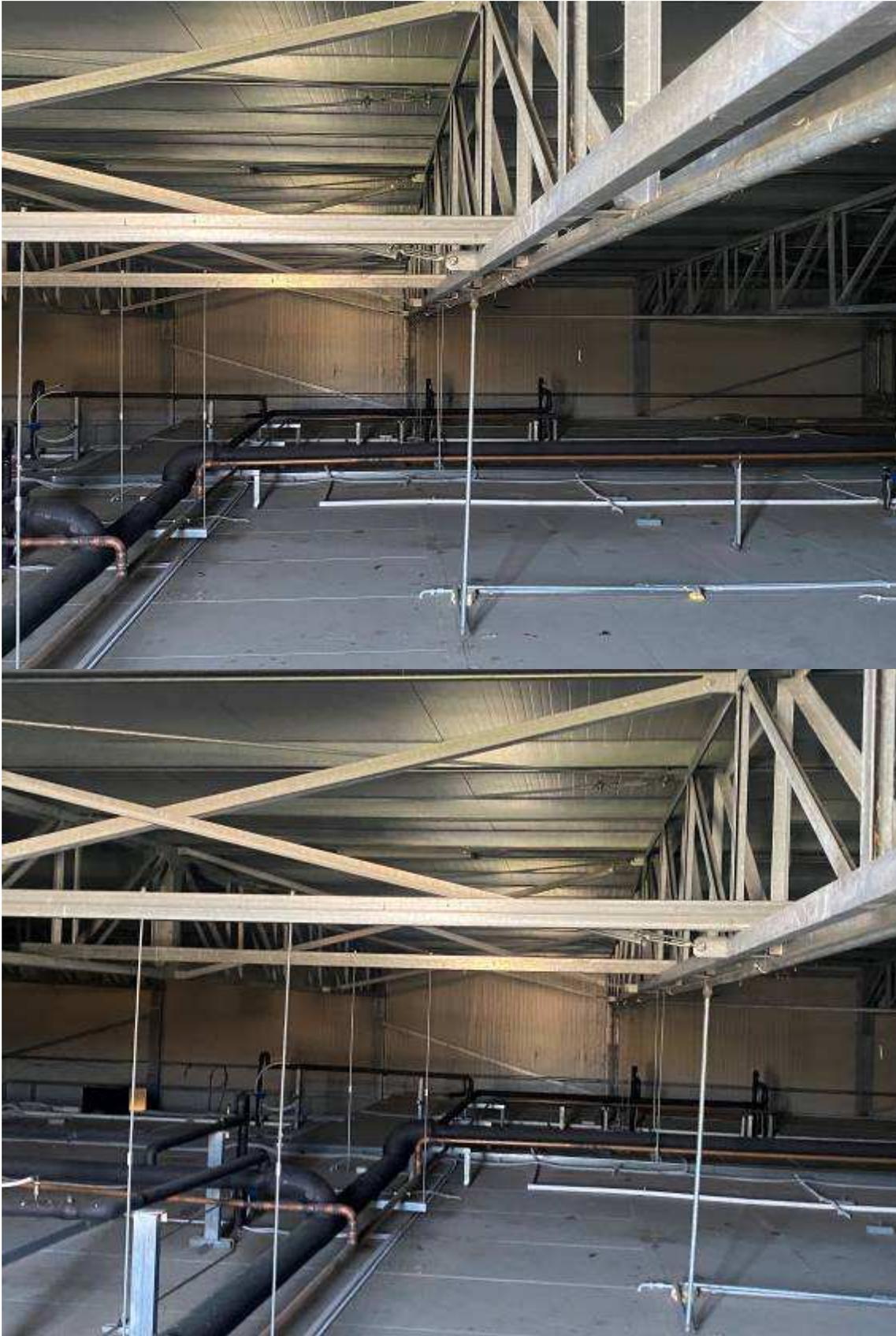






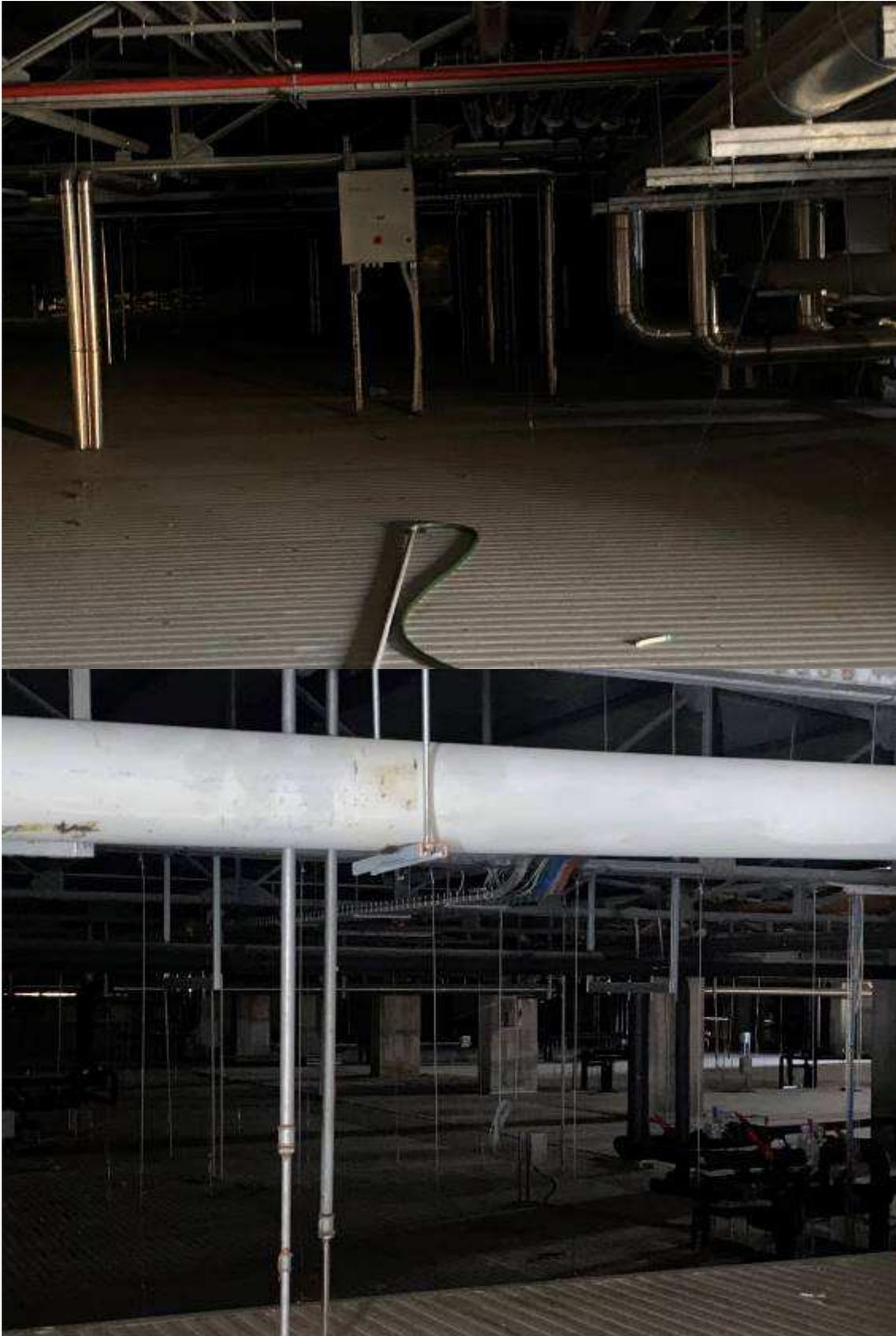
Il corpo produttivo è dotato peraltro di due zone sottotetto con accesso tramite scala di collegamento con accesso dal fronte Sud Ovest e Nord Ovest. Tali vani tecnici sono utilizzati per il passaggio della tubazione della catena del freddo e degli altri impianti a servizio della struttura produttiva

















Nella zona esposta a sud ovest è presente sulla porzione di terreno confinante con la sede stradale un invaso artificiale che occupa una superficie di circa 2500 mq. Dalle verifiche dell'aerofotogrammetria storica si rileva che l'invaso artificiale è stato presumibilmente realizzato in data anteriore all'anno 2004. Non vi è traccia nella dall'attestato di conformità rilasciato dall'Ufficio del Genio Civile di Palermo di tale invaso. Si allega elaborato fotografico.



Nella zona esposta a sud ovest sono ubicati due corpi adibiti a deposito, delle strutture che erano utilizzate quali concimaie e fienili, due strutture destinate a stalle di sosta e un locale ufficio/alloggio custode.

Si allega elaborato fotografico.



















Nella zona esposta a Nord Ovest sono ubicate la seguenti strutture:

- tettoia ove è allestito l'impianto di refrigerazione
- due serbatoi fuori terra
- un locale tecnico adibito a centrale termica
- una area destinata a centrale gas

Si allega elaborato fotografico.









Nella zona esposta a Nord Ovest sono ubicati i terreni pertinenti oggetto anche del Lotto n.2 identificati al Foglio 20 Part.248-251-566

Si allega elaborato fotografico.











\*\*\*

Il complesso aziendale zootecnico è stato realizzato giusta concessione edilizia n.7 del 30/04/2010 e successive varianti n.8104 del 26/07/2011 e n.5813 del 15/05/2012.

Il corpo distinto al foglio 20 part.542 adibito ad attività di lavorazione e confezionamento carni, è stato costruito giusta concessione edilizia n.10 del 21/04/2008. Successivamente è stato rilasciato certificato di agibilità del 04/03/2010 prot.2553 e autorizzazione allo scarico prot.2588 del 05/03/2010.

Gli immobili distinti al foglio 20 part.565 sub 2 sono stati realizzati giusta concessione edilizia n.14 del 22/06/2014 e successiva variante n.11071 del 30/09/2013. A seguito dei titoli abilitativi è stato rilasciato certificato di agibilità prot.15782 del 09/12/2015.

Come si evince dall'attestato di conformità rilasciato dall'Ufficio del Genio Civile di Palermo in data 10/06/2016, l'autorizzazione ai sensi dell'art 18 della Legge 64/74 è stata rilasciata in data 07/05/2010 con prot. n. 792. In tale attestato di conformità si



attestano i seguenti lavori:

lavori di realizzazione di un Reparto Stalle di Sosta (denominato 7) composto da una tettoia ad una elevazione f.t delle dimensioni in pianta di ml. 17,50x35,30 e di altezza h=ml 6,00 con fondazioni e struttura in c.a. e copertura con struttura in acciaio; Reparto Macellazione (denominato 6) composto da un piano interrato ed un piano f.t delle dimensioni in pianta di ml 51,25x35,30 e di altezza H= ml 6,00 ad eccezione della zona macello con H= ml 8,00, con fondazioni e struttura in c.a. e copertura con struttura in acciaio; Reparto Spedizioni e Celle di Sosta (denominato 5) ad una sola elevazione f.t. delle dimensioni in pianta di ml. 45,20x35,30 e di altezza ml 6,00 con struttura in c.a. e copertura con struttura in acciaio; Palazzina Uffici (denominata 4) a due elevazioni f.t. delle dimensioni in pianta di ml. 16,00x 10,60 e di altezza H= ml 6,00 con struttura in e.a.; Palazzina Mensa e Servizi Sociali (denominata 8) a due elevazioni f.t. delle dimensioni in pianta di ml 17,30x8,60 e di altezza ml 6,00 con struttura in c.a.; Vasche di Accumulo Acque Reflue in c.a delle dimensioni in pianta di ml 5,50x4,90 e di altezza H= ml 2,90 interrata; Muri di Sostegno con struttura in c.a. di altezza variabile, ml 2,10, ml 3,90 e ml 5,00

1° VARIANTE; la realizzazione della sola palazzina uffici (denominato corpo 4);

2° VARIANTE : Reparto stalle di sosta (corpo 8) composto da una tettoia ad una elevazione f.t con struttura portante in c.a. e copertura in acciaio;

Reparto macellazione (corpo 7) composto da un piano interrato ed un piano f.t. con struttura portante in c.a. e copertura in acciaio;

Reparto celle frigorifero e reparto spedizioni (corpo 6) composto da una elevazione f.t. con struttura portante in c.a. e copertura in acciaio;

Reparto palazzina mensa servizi sociali (corpo 9) composto da due elevazione f.t oltre un piano seminterrato con struttura portante in c.a.;

Palazzina servizi operai (corpo 10) composto da una una elevazione f.t. con struttura



portante in e.a. ;

Vasca interrata in c.a. per accumulo acque reflue;

Muri di sostegno in c.a. di altezza variabile da mt. 2,00 a mt. 6,00;

3° VARIANTE: Corpo 5: nessuna modifica

Corpo 6 - Celle frigorifere e Rep. Spedizione: nessuna modifica.

Corpo 7 - Rep. Macellazione: modifica nella posizione del vano scala e delle bucatore nel solaio a quota + 6, 1 mt. La scala verrà realizzata con struttura indipendente in acciaio, identificata come Corpo 17.

Corpo 8 Stalle di Sosta: nessuna modifica.

Corpo 9 -Palazzina mensa e servizi: nessuna modifica.

Corpo 10 servizi Operai: il fabbricato non verrà più realizzato.

Corpo 11 Vasca di accumulo reflui: nessuna modifica.

Corpo 12 Muri di sostegno in c.a.: nessuna modifica.

Corpo 13 Ampliamento cantinato: si tratta di un piccolo ampliamento a quota - 6 ,00 mt fra il rep. macellazione ed i muri di sostegno, avente struttura portante in acciaio

Corpo 14 - Corpo Tecnico: corpo accessorio in ampliamento, posto in prossimità dello scivolo di accesso del piano cantinato del rep. Macellazione, avente struttura portante in acciaio ad una sola elevazione fuori terra.

Corpo 15 - Ampliamento Stalle di Sosta: si tratta di un prolungamento della stalla di sosta (Corpo 8), avente struttura identica fatta eccezione per lo sbalzo in copertura. -

Corpo 16 - Tettoia stalla di sosta: si tratta di una tettoia posta a protezione dei tre ingressi della stalla di sosta, avente struttura portante in acciaio

Corpo 17 - scala interna: come già riportato nel Corpo 7, si prevede la realizzazione di una scala interna con struttura in acciaio, indipendente e giuntata a quella del rep. macellazione.

Corpo 18 - scala esterna: si tratta di una scala esterna che permette di accedere al



controsoffitto del rep. Macellazione e di una passarella per impianti.

Nella medesima attestazione si rileva che l'autorizzazione ai sensi dell'art 18 della Legge 64/74 è stata rilasciata in data 07/05/2010 con prot. n. 792.

Il progetto della 1° Variante dei lavori sopraindicati è stato depositato, ai sensi dell'art. 17 della legge 64/74 e dell'art. 4 della legge 1086/71, con le procedure dell'art. 32 della Legge regionale 7/2003 in data 06/10/2010 con prot. n. 18854 e integrazione del 29/07/2011 prot. 130363;

L'autorizzazione della 1° variante ai sensi del l'art. 18 della Legge 64/74 è stata rilasciata in data 27/02/2012 con prot. n. 76888

Il progetto della 2° Variante dei lavori sopraindicati è stato depositato, ai sensi dell'art. 17 della legge 64/74 e dell'art. 4 della legge 1086/71, con le procedure dell'art. 32 della Legge regionale 7/2003 in data 21/03/2012 con prot. n. 112339 e integrazione del 30/05/2012 prot. 203629.

L'autorizzazione della 2° variante ai sensi dell'art. 18 della Legge 64/74 è stata rilasciata in data 18/09/2012 con prot. n. 329356

Il progetto della 3° Variante dei lavori sopraindicati è stato depositato ai sensi dell'art. 17 della legge 64/74 e dell'art. 4 della legge 1086/71, con le procedure dell'art. 32 della Legge regionale 7/2003 in data 20/02/2015 con prot. n. 12235;

L'autorizzazione della 3° variante ai sensi dell'art. 18 della Legge 64/74 è stata rilasciata in data 08/06/2015 con prot. n.39311

Nel corso delle varianti è stato modificato il numero dei corpi e modificata la denominazione degli stessi

La relazione a struttura ultimata redatta dal Direttore dei Lavori Ing. [REDACTED] [REDACTED] è stata depositata in data 18/12/2015 con prot. n. 123681.

Il certificato di collaudo statico redatto dal Collaudatore. Ing. [REDACTED] è stato depositato in data 27/12/2016 con prot.n. 14284



Il Genio Civile di Palermo quindi attestava con le modalità dell'art. 32 comma 6 della Legge regionale 19/05/2003, n. 7 e per gli effetti dell'art. 28 della legge 64/74, la rispondenza delle opere eseguite alle norme della legge 02/02/1974, n. 64 così come si evince dalla documentazione agli atti e dalle certificazioni (relazione a struttura ultimata e collaudo statico), depositate dal Direttore dei lavori e dal Collaudatore, che costituiscono parte integrante dell'attestazione che è stata rilasciata alle seguenti opere: costruzione di uno stabilimento per la macellazione di bovini, ovini e suini, composto da otto corpi di fabbrica adiacenti, oltre vasca interrata, scala interna, scala esterna e muri di sostegno, così denominati:

- Palazzina Uffici (corpo 5) composta da due elevazioni f.t. oltre piano seminterrato con struttura portante in c.a.; (aut. n°76888 del 27.02.2012);
- Celle frigorifere e reparto spedizione (corpo 6) composto da una elevazione f.t. con struttura portante in c.a. e copertura in acciaio; (aut. n°329356 del 18.09.2012);
- Reparto macellazione (corpo 7) composto da un piano interrato ed un piano f.t. con struttura portante in c.a. e copertura in acciaio; (aut. n°39311 del 08.06.2015);
- Reparto stalle di sosta (corpo 8) composto da una elevazione f.t. con struttura portante in c.a. e copertura in acciaio; (aut. n°329356 del 18.09.2012);
- Palazzina mensa e servizi sociali (corpo 9) composta da due elevazioni f.t. oltre piano seminterrato con struttura portante in c.a.; (aut. n°329356 del 18.09.2012);
- Palazzina servizi operai (corpo 10): fabbricato che non verrà più realizzato (aut. n°329356 del 18.09.2012);
- Vasca interrata in c.a. per accumulo acque reflue (corpo 11) composto da un piano interrato con struttura in c.a.; (aut. n°329356 del 18.09.2012);
- Muri di sostegno in c.a. (corpo 12) di altezza variabile da mt. 2,00 a mt. 6,00; (aut. n°329356 del 18.09.2012);
- Ampliamento cantinato (corpo 13) composto da una elevazione f.t. con struttura



- portante in acciaio su fondazioni in c.a.; (aut. n°39311 del 08. 06.2015);
- Corpo Tecnico (corpo 14) composto da una elevazione f.t. con struttura portante in acciaio su fondazioni in ca.; (aut. n°39311 del 08.06.2015);
  - Ampliamento Stalle di Sosta (corpo 15) composto da una elevazione f.t. con struttura portante in e.a. e copertura in acciaio; (aut. n°39311 del .06..2015);
  - Tettoia Stalle dis osta (corpo 16): fabbricato che non verrà più realizzato; (aut. n°39311 del 08.06 .2015);
  - Scala Interna (e corpo 17); scala con struttura portante indipendente in acciaio su fondazioni in x.a. posta all'interno del reparto macellazie; (aut. n°39311 del 08.06.2015);
  - Scala Esterna (co po 18): scala esterna e passerella con struttura portante in acciaio su fondazioni in c.a.; (aut. n°39311 del 08.06.2015);

La realizzazione delle vasche idriche e la realizzazione del corpo tecnico è stata eseguita giusta concessione edilizia n.5 del 05/07/2016.

Con autorizzazione n.03 del 03/03/2017 la custodia e conservazione per la gestione di kg 6000 di Ammoniacca Anidrida per il funzionamento dell'impianto frigorifero.

All'allegato n.3 si riporta la documentazione edilizia e urbanistica citata.

### **3 - VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI**

La valutazione immobiliare è un'attività che ha come obiettivo la determinazione dell'elemento patrimoniale dell'immobile e degli impianti.

Al fine di determinare il più probabile valore commerciale delle unità immobiliari oggetto della consulenza, si è provveduto ad utilizzare le seguenti metodologie estimative in funzione della tipologia di beni immobili trattati:



Immobili/Struttura a destinazione speciale

- Metodologia secondo il costo di costruzione deprezzato
- Metodologia sintetico comparativa
- Metodologia estimativa per capitalizzazione del reddito

### VALUTAZIONE COSTO DI COSTRUZIONE DEPREZZATO

Tale metodologia estimativa è stata adottata in quanto il mercato di riferimento delle unità immobiliari, ovvero dei complessi industriali simili è molto ristretto e comunque circoscritto al mercato delle aree e delle strutture a destinazione particolare. Al fine di comparare i prezzi di mercato va segnalato che i beni non sono facilmente ricercabili e quindi paragonabili tra loro.

Il valore delle strutture e quindi del complesso industriale è dato dalle seguenti valutazioni.

Valore = Valore dell'area + Costo di costruzione deprezzato

Ovvero:

Valore = Valore area + Costo di riproduzione x coefficiente di deprezzamento

Il Valore dell'area si determina considerando terreni o aree di natura simile secondo metodo sintetico comparativo.

Il costo di ricostruzione deprezzato si può calcolare con procedimento sintetico comparativo confrontando costi di costruzione di immobili/strutture simili della medesima tipologia o con procedimento analitico, tramite stima analitica secondo computo metrico estimativo

Il deprezzamento si stima scomponendo l'immobile nelle sue parti e raggruppandole in classi di deprezzamento omogenee, influenzate dal deterioramento fisico, obsolescenza funzionale e obsolescenza esterna. Il deprezzamento quindi può essere calcolato in base



all'età e allo stato di conservazione, adottando i coefficienti di vetustà stabiliti dalla legge 392/78, e analiticamente attraverso l'applicazione della formula:

$D = (n/Eu * 100 + 20)^2 / 140 - 2,86$ , dove n rappresenta l'età in rapporto alla sua vita utile Eu.

Pertanto  $K = 1 - D$

In ordine al costo di costruzione delle opere e degli impianti, appare opportuno precisare che dalla documentazione fornita dalla Società non si sono rilevate indicazioni del costo di costruzione delle strutture e degli impianti, a meno del decreto concessorio emesso dall'Assessorato Regionale delle Risorse Agricole e Alimentari della Regione Sicilia D.D.S n.288 del 23/02/2011 (All.4)

Dall'analisi del decorso storico del complesso edilizio, si evidenzia che le strutture e gli impianti e le strutture componenti interne sono state realizzate tra il 2010 e il 2017

Per procedere alla stima analitica si è proceduto a rilevare le macrocategorie di opere realizzate al fine di confrontarli con quanto rilevato in sede di sopralluogo.

Lo scrivente ha proceduto ad effettuare una stima delle opere per macrotipologie secondo i comuni prezziari regionali ovvero secondo fonti tecniche del settore (Prezziario della Regione Sicilia - Prezziari per tipologie Edilizie del Collegio degli Ingegneri e Architetti di Milano – Rilievi costo di costruzione Ordine Ingegneri Provincia di Grosseto-Ordine Architetti di Messina-Fonti EXEO- Prezziari Edilizia Speciale censiti dall'Agenzia delle Entrate).

Per la stima si è proceduto quindi, a calcolare le singole macro voci, rilevando le misurazioni complessive dalla documentazione tecnica rinvenuta e stimando le opere.



## VALUTAZIONE SINTETICO COMPARATIVA

In merito al metodo sintetico comparativo si è proceduto quindi ad effettuare indagini di mercato che consentissero di rilevare il valore commerciale degli immobili di tipologia simile o prossimi alla destinazione del bene.

Il procedimento sintetico per la valorizzazione dell'area e degli immobili implica che:

$$V = P_u \times S_c \times C_q$$

Preliminarmente alla stima, si è proceduto quindi ad effettuare indagini di mercato che consentissero di rilevare il valore più probabile di mercato.

E' stata effettuata una ricerca dei parametri di mercato secondo transazioni in corso rilevate in beni di natura simile dislocate prevalentemente sul territorio comunale, ovvero sulle province ove sono presenti immobili di tipologia simile.

Sono stati quindi utilizzati i seguenti parametri:

- i parametri OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) rilevati dall'Agenzia delle Entrate
- i parametri provenienti da altri fonti del settore tecnico-estimative (Borsino Immobiliare)
- i valori immobiliari dichiarati (Agenzia delle Entrate-Valori attuali-Pubblici registri) e i valori da indagini dirette<sup>1</sup>

Nel calcolo delle superfici commerciali, si applicheranno opportuni coefficienti di differenziazione per le superfici e destinazioni d'uso secondo anche il DPR 138/98 e la Norma UNI 10750 e secondo i comuni manuali di estimo.

---

<sup>1</sup> Immobiliare-Aste Giudiziarie-Immobili dichiarati portale Fisconline-Pubblici Registri Immobiliari



Nella determinazione della superficie delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50 per cento.

#### Coefficienti di differenziazione

In relazione alla destinazione d'uso, alle caratteristiche dei locali si prenderanno in considerazione coefficienti di differenziazione legati alle caratteristiche qualitative dell'immobile, all'epoca costruttiva e alla regolarità urbanistica ed edilizia<sup>2</sup>.

#### METODOLOGIA ESTIMATIVA PER CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO

Tale procedimento nella buona norma dell'estimo immobiliare mira a prevedere il valore di mercato di un immobile, nel particolare segmento di mercato di appartenenza, convertendo il reddito stimato dell'immobile nel valore di stima tramite un adeguato saggio di capitalizzazione

#### VALUTAZIONE COSTO DI COSTRUZIONE DEPREZZATO

Il valore dell'immobile è dato dal:

Valore immobile = Valore dell'area + Costo di costruzione deprezzato

Ovvero:

Valore immobile = Valore area + Costo di riproduzione x coefficiente di deprezzamento

Il Valore dell'area si determina considerando terreni di natura simile secondo metodo sintetico comparativo.

In merito al valore dell'area, va precisato che l'area in cui sorge la struttura produttiva è

---

<sup>2</sup> Vedi manuale Paglia e Tamborrino ed sole 24 ore



area tipologia D a norma del PRG del Comune di Ciminna.

In ordine al complesso industriale, costituito da diverse tipologia di opere, verranno desunti/stimati i costi dalle informazioni reperite nel corso dei sopralluoghi e dagli elaborati prodotti dalla Società Fallita.

Il deprezzamento si stima scomponendo l'immobile nelle sue parti e raggruppandole in classi di deprezzamento omogenee, influenzate dal deterioramento fisico, obsolescenza funzionale e obsolescenza esterna. Il deprezzamento quindi può essere calcolato in base all'età e allo stato di conservazione, adottando i coefficienti di vetustà stabiliti dalla legge 392/78, e analiticamente attraverso l'applicazione della formula

$D = (n/Eu * 100 + 20)^2 / 140 - 2,86$ , dove n rappresenta l'età in rapporto alla sua vita utile Eu.

Pertanto  $K = 1 - D$

In merito al deprezzamento, è stata considerata, come previsto nelle linee guida e nelle varie fonti estimative<sup>3</sup> del settore una vita utile media delle strutture pari ad anni 100, delle finiture pari a anni 30 degli impianti pari a anni 25, ottenendo quindi il relativo coefficiente percentuale di deprezzamento

- $D_{strutture} = 4,91 \%$
- $D_{finiture} = 28,88 \%$
- $D_{impianti} = 38,40 \%$

Determinato il deprezzamento specifico, si procederà di seguito al calcolo dell'incidenza percentuale per categoria e macrotipologie di opere:

- Strutture = 50 %
- Impianti = 30 %

<sup>3</sup> Manuale Gigante ed 99-Circolare 6/2012 Agenzie Entrate e Territorio



- Finiture = 20 %

Pertanto in considerazione del deprezzamento analitico e dell'incidenza delle macrocategoria si otterrà il deprezzamento complessivo:

- $D_{strutture} = 4,91 \% \times 50 \%$
- $D_{finiture} = 28,88 \% \times 25 \%$
- $D_{impianti} = 38,4 \% \times 25 \%$

$D = 19\%$

Pertanto il deprezzamento medio  $K$  sarà pari al 81 %

Lo scrivente ha proceduto quindi ad effettuare una stima delle opere per macrotipologie secondo i comuni prezziari regionali ovvero secondo fonti tecniche del settore (Prezziario della Regione Sicilia - Prezziari per tipologie Edilizie del Collegio degli Ingegneri e Architetti di Milano - Prezziari di immobili di tipologia speciale).

Per la stima si è proceduto a calcolare le singole macro voci, rilevando le caratteristiche dalla documentazione tecnica allegata e stimando le opere secondo i prezzi unitari.

Effettuata quindi la stima del complesso industriale, si è considerato il costo di costruzione secondo le opere (macrotipologie) effettivamente compiute.

Al valore di costruzione totale delle strutture è stato determinato, al fine di ottenere il valore complessivo, il valore dell'area.

In ordine al valore dell'area si è proceduto alla stima secondo la metodologie delle aree edificabili, visti i coefficienti di edificabilità della zona tipo<sup>4</sup>.

Il valore del costo di costruzione è stato stimato considerando la tipologia di edificio oggetto di analisi e, successivamente, sono stati presi come riferimento i comuni prezziari regionali e prezziari per la stima degli immobili a destinazione speciale<sup>5</sup>.

L'importo del costo di costruzione "a nuovo" è stato stimato in 844 €/mq

<sup>4</sup> Vd PRG Comune di Ciminna

<sup>5</sup> Prezziario Regionale Regione Sicilia-DEI2019 Tipologie edilizie (913)-Ordini Ingegneri Grosseto (621)



Per il valore dell'area verrà preso come riferimento sia il valore dell'area astrattamente edificabile sia il valore dell'area secondo il sistema sintetico comparativo:

#### VALORE AREA EDIFICABILE

- Valore massimo di mercato al nuovo pari a €/mq 530 (OMI max)
- Indice percentuale dell'area sul valore di edificazione pari a 20 %
- Superficie area: mq 118.559

Pertanto:

- Vmp (valore post trasformazione) : Vmercato edificazione x Indice edificabilità x Superficie :  $603/5(h) \times 0.03 \times 118.559 = \text{€ } 428.946,46$

Varea = Vmp (valore post trasformazione) x Ia (indice percentuale sull'area di edificazione) : € 85.789

#### VALORE AREA METODO COMPARATIVO:

Varea: Sup.comm x Pu<sup>6</sup>: € 500.319

\*\*\*

Alla luce delle considerazioni sopra esposte si otterrà dalla media dei due parametri un valore dell'area pari ad € 293.054

Calcolato il valore dell'area si riporterà di seguito il quadro economico sintetico delle opere:

---

<sup>6</sup> N.3 annunci immobiliari nella zona di riferimento per un prezzo unitario pari ad €/mq 4.22



Tipologia Edilizia	FOGLIO	PART.	SUB	Consistenza commerciale	Consistenza	n°	Tipologia di opere	Costo costruzione stimato zone produttive mq	844	Incidenza percentuale produttiva	Totale
Zona Lavorazione											
1 e Uffici Locale	20	565	3	7844,125	8185	1	Scavi			1,3	135 926,62 €
2 tecnico	20	565	3	131,25	375	2	Opere in c.a			14,09	1 473 235,46 €
3 Tettoie				48,75	325	3	Vespai			4	418 235,76 €
4 Stalle	20	565	2	840	1400	4	Isolamenti Murature/partizioni interne			2,85	196 881,99 €
5 Magazzini Ufficio	20	565	2	375	625	5				6,24	562 389,61 €
6 alloggio	20	565	2	93,5	93,5	6	Intonaci e Rivestimenti e finiture			7,11	640 799,70 €
7 Serbatoio Strutture	20	565		510	510	7	Massetti/Pavimenti			10,24	1 070 683,55 €
8 pertinenziali	20	565		87,5	875	8	Serramenti			4,6	414 582,08 €
						9	Coperture			20	1 857 390,80 €
				10919,05	12388,5	10	Centrale Riscaldamento e Impianti condizionamento			17	1 174 383,80 €
						11	Impianti idrici			4,37 €	301 885,72
						12	Impianti elettrici			7,2 €	752 824,37
						13	Opere in ferro			1	104 558,94 €
										<b>Totale parziale</b>	<b>€ 9 103 778,40</b>

Effettuata la stima delle opere, secondo i parametri stimati si procede a scomputare il costo delle opere e degli impianti secondo il decreto concessorio emesso dall'Assessorato Regionale delle Risorse Agricole e Alimentari della Regione Sicilia D.D.S n.288 del 23/02/2011 integrato delle strutture pertinenziali successive.



Opere Edili	3.920.590,98 €
Impianti raffreddamento	1.439.034,32 €
Impianti Termici	
Montaggi e Trasporti	212.592,73 €
Spese generali	540.182,29 €
Strutture pertinenziali e serbatoi	1.168.940,00 €
<b>Totale parziale</b>	<b>€ 7.281.340,32</b>

\*\*\*

Tali quantificazioni sono state quindi state comparate tra loro e dalla media delle valorizzazioni si otterrà un presunto costo per la realizzazione della struttura produttiva, al netto delle linee di impianto produttivo, che verranno stimate in separato paragrafo, pari ad € 8.192.559,36

Considerato il deprezzamento stimato come sopra si procederà a stimare il costo dell'opera deprezzato :

	D strutture	D Impianti	D finiture
Vita utile	100	30	25
Deprezzamento %	4,91	28,88	38,4
Incidenza %	50	25	25
Deprezzamento specifico	0.02455	0.0722	0.096
<b>Costo costruzione deprezzato</b>	<b>€ 6.613.443,54</b>		



Pertanto :

**Valore complesso industriale:**

**V1 = (Valore area ( $V_a$ ) + Costo di riproduzione  $\times$  coefficienti di deprezzamento )**

**V1= € 6.906.497,54**

### METODO SINTETICO COMPARATIVO

Il valore (V) dell'immobile, in tal caso, è dato dalla seguente espressione

$$V_2 = Pu \times Sc \times Cq$$

#### Coefficienti Quantitativi

- 0,10 terreni pertinenziali (da applicare alla superficie commerciale delle aree pertinenziali)
- 0.50 per la superficie commerciale del piano seminterrato
- 0.2 per i locali tecnici non utilizzabili
- 0.35 per i locali tecnici utilizzabili
- 0.15 per le tettoie
- 0.60 per i locali adibiti a magazzini/stalle
- 0.10 per le strutture pertinenziali

#### Coefficienti Qualitativi

- 1,04 immobili dotati di pratica CPI
- 1,07 immobili dotati di impianti e caratteristiche sovraordinari
- 1.15 immobili produttivi in zone altamente favorevoli
- 0.80 vetustà delle strutture tra 10 e 20 anni



## Schemi parametri rilevati

<b>VALORI IMMOBILI</b>	
<b>VALORI OMI espressi in €/mq</b>	
<b>PARAMETRO</b>	<b>med</b>
<b>€/MQ</b>	<b>335<sup>7</sup></b>
<b>VALORI Borsino Immobiliare espressi in €/mq</b>	
<b>€/MQ</b>	<b>221</b>
<b>VALORI immobili dichiarati – Pubblici Registri Agenzia delle Entrate espressi in €/mq</b>	
<b>€/MQ</b>	<b>256<sup>8</sup></b>

$$V2 = \text{€/mq } 256,55 \times Sc (20407 \text{ mq commerciali}) \times 1.02 = \text{€ } 5.340.124,16$$

METODOLOGIA ESTIMATIVA PER CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO

<b>VALUTAZIONE PER CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO</b>			
<b>Omi Max</b>	<b>Bors. Max</b>	<b>Tasso capit.</b>	<b>VALORE</b>
1.6	1.20	7%	<b>V3: € 4.995.633,60</b>

VALORE FINALE

Il valore finale si otterrà dalla media dei valori stimati secondo le tre metodologie estimative e dei tre valori rilevati.

<sup>7</sup> Nella zona oggetto di analisi non si rinveniva parametri OMi assimilabili alla destinazione del bene pertanto è stato preso un parametro nelle zone limitrofe per la categoria laboratori

<sup>8</sup> Dall'analisi degli immobili dichiarati nel periodo 01/2021-02/2023 lo scrivente è riuscito a rinvenire n.15 transazioni per la tipologia prossima alla destinazione del bene. Sono stati invece rinvenuti n.4 annunci similari nel territorio limitrofo la cui media ha determinato il valore indicato(€ 2.000.000 Sup.4915mq-commerciale)



Occorre tuttavia rilevare che, come descritto in precedenza il complesso industriale presenta talune criticità che dovranno essere regolarizzate dal futuro acquirente che comprenderanno la messa norma degli impianti elettrici esistenti, l'eventuale regolarizzazione/bonifica dell'invaso artificiale, la pulizia lo svuotamento e l'eventuale conferimento dei volumi di acqua che hanno invaso il piano cantinato con la conseguente definitiva eliminazione della probabile causa di emungimento con la costruzione di opportune barriere idrauliche e l'eventuale regolarizzazione di pratiche amministrative presso gli uffici competenti, ivi comprese la riattivazione delle pratiche previste per l'inizio attività.

Tale criticità dovranno necessariamente influenzare il valore di stima, abbattande lo stesso di costi di difficile preventivazione. Pertanto si è proceduto, secondo le indicazioni dell'estimo generale all'abbattimento di un coefficiente pari a 0.80.

$$V_f = 0.8 (V_1 + V_2 + V_3) / 3 = \text{€ } 4.597.935 \text{ (in c.t)}$$

#### **4 – VALUTAZIONE BENI STRUMENTALI E IMPIANTI PRODUTTIVI**

Preliminarmente alla risposta in ordine al valore dei beni strumentali, appare opportuno descrivere il perimetro di valutazione.

I beni oggetto della presente relazione sono beni mobili registrati e non, alcuni dei quali non riportavano un identificativo valido (targa-targhette identificative). Infatti lo scrivente ha cercato di riconciliare quanto rinvenuto con la documentazione fornita dall'Amministrazione Giudiziaria e con decreto concessorio emesso dall'Assessorato Regionale delle Risorse Agricole e Alimentari della Regione Sicilia D.D.S n.288 del 23/02/2011. Tali beni sono stati censiti e fotografati al fine di dare una corretta



individuazione anche in ordine allo stato manutentivo.

### **Criteri di stima dei beni**

Chi ha il compito di effettuare la stima di un bene, è quello di individuare il valore più congruo che lo stesso possa rappresentare in ragione di precise condizioni di mercato, tenendo soprattutto in conto il principio della richiesta e dell'offerta che condiziona in maniera determinante il mercato stesso.

E' opportuno precisare che il valore di stima non è un dato certo, piuttosto è il risultato di un'analisi sia tecnica del bene e di una ricerca di mercato legata ad un preciso momento storico e dipendente da molteplici parametri che nel tempo possono influenzare il mercato stesso.

Le valutazioni derivano anche dall'applicazione di percentuali fisse di svalutazione legate al tempo di usura media del bene e al rapporto domanda-offerta nelle diverse zone.

Nel caso specifico si sono utilizzate n. metodologie estimative:

- 1) metodo sintetico comparativo
- 2) metodo del costo deprezzato

### **METODO SINTETICO COMPARATIVO**

Lo scrivente oltre a consultare fonti specifiche, ha provveduto a effettuare indagini presso operatori del settore al fine di pervenire a valori oggettivamente validi.

Nel caso specifico dei beni mobili, come principale fonte si sono presi come riferimento le principali fonti del settore in rete, siti specifici del settore dove sono presenti annunci di beni simili, riviste tecniche che effettuano rilevazioni presso i punti vendita delle



reti ufficiali<sup>9</sup>.

### METODO DEL COSTO DEPREZZATO

Se documentato in atti il prezzo di acquisto, l'anno di acquisizione, o scheda e la caratteristica di ciascun bene, si è altresì applicato tale metodologia che tiene conto del valore storico delle vita utile e della vita residua.

$$P=A \times Dr/D$$

Tale metodologia viene di norma applicata in ordine a particolari beni che caratterizzano un mercato ristretto

La stima sarà quindi influenzata dai seguenti parametri di valutazione e sarà frutto dell'indagine di mercato di beni simili.

Parametri di valutazione:

- Obsolescenza tecnica
- Stato di fatto

Appare opportuno specificare che i beni in esame come del resto la maggior parte dei beni aziendali, conservano sempre un valore residuo. Se ancora in grado di funzionare i beni posseggono un valore commerciale che prescinde dall'epoca di acquisto.

Fatta la dovuta premessa, si procederà di seguito alla stima dei beni visionati, allegando altresì i relativi rilievi fotografici che hanno permesso di identificare i beni.

Si riporta di seguito pertanto l'elenco complessivo con i beni analizzati e i singoli valori, oltre al valore complessivo censiti per ubicazione.

Allegata alla presente relazione (All.5) si è proceduto a riportare l'elaborato fotografico di quanto di seguito elencato.

---

<sup>9</sup> IT ACTION-MCHINER TRADER-INDUSTRIAL DISCOUNT-CARRELLIELEVATORI.IT



N.INV.	TIPOLOGIA	BENE INVENTARIATO	UBICAZIONE	QUANTITA'	VALORE DI STIMA
1	Arredi/Attrezzature	Sedia ufficio	Interno Capannone Piani Terra/Primo Uffici	23	920
2	Arredi/Attrezzature	Pc completo	Interno Capannone Piani Terra/Primo Uffici	5	250
3	Arredi/Attrezzature	Scrivania completa e tavolo da lavoro	Interno Capannone Piani Terra/Primo Uffici	6	480
4	Arredi/Attrezzature	Mobilia varia, armadi e scaffalature	Interno Capannone Piani Terra/Primo Uffici	23	1840
5	Arredi/Attrezzature	Stampanti/Fotocopiatrice	Interno Capannone Piani Terra/Primo Uffici	5	200
6	Arredi/Attrezzature	TV	Interno Capannone Piani Terra/Primo Uffici	2	200
7	Arredi/Attrezzature	Tavolo riunione	Interno Capannone Piano Primo Uffici	1	850
8	Arredi/Attrezzature	Divani Poltrone	Interno Capannone Piani Terra/Primo Uffici	5	500



N.INV.	TIPOLOGIA	BENE INVENTARIATO	UBICAZIONE	ID	VALORE DI STIMA	VALORE ACQUISTO CESPITE	TEMPO DEPREZZAMENTO DEL BENE	TEMPO DI UTILIZZO DEL BENE	VALORE RESIDUO	VALORE DA FONTI DIRETTE	ABBATTIMENTI	VALORE DI MERCATO
9	Linea produttiva	Linea di carico	Area spedizione adiacente area uffici		€ 20.000,00		-	-		€ 20.000,00		
10	Linea produttiva	Bracci sollevatori a snodo	Area spedizione adiacente area uffici	2	€ 6.000,00					€ 6.000,00		
11	Linea produttiva	Linea trasportatore-Linea tavoli-Transportatore sottovuoto-Linea confezionamento	Area Confezionamento	-	€ 116.666,67	350000	15	10	€ 116.666,67		-	€ 116.666,67
12	Linea produttiva	Carrelli e scaffalatura mobile	Area Confezionamento	13	€ 2.600,00					€ 2.600,00		
13	Linea produttiva	Macchina ovale a giostra	Area Confezionamento	-	€ 1.300,00					€ 1.300,00		
14	Linea produttiva	Macchina frigorifera	Area Confezionamento	2	€ 3.000,00					€ 3.000,00		
15	Linea produttiva	Impianto confezionamento	Area Confezionamento		vd n.11					vd n.11		
16	Linea produttiva	Insaccatrice Omet-Impastatrici Omet-Macchina da Taglio Grasselli-Affettatrice-Hamburgatrice - Titratrice	Sala lavorazione carni		€ 31.750,00					€ 31.750,00		
17	Linea produttiva	Linea di carico-Impianto di guidovie	Celle frigo		€ 72.250,00					€ 72.250,00		
18	Linea produttiva	Etichettatrice	Smart		€ 50,00					€ 50,00		
19	Linea produttiva	Ganci vari e porta ganci	Sala lavorazione carni		€ 500,00					€ 500,00		
20	Linea produttiva	Bracci sollevatore	Sala lavorazione		€ 12.000,00					€ 12.000,00		



N.INV.	TIPOLOGIA	BENE INVENTARIATO	UBICAZIONE	ID	VALORE DI STIMA	VALORE ACQUISTO CESPITE	TEMPO DEPREZZAMENTO DEL BENE	TEMPO DI UTILIZZO DEL BENE	VALORE RESIDUO	VALORE DA FONTI DIRETTE	ABBATTIMENTI	VALORE DI MERCATO
		Eurotec-Cogemet	carni									
21	Linea produttiva	Carrelli	Celle frigo									
22	Linea produttiva	Tavoli vari	Celle frigo									
23	Linea produttiva	Macchinario taglio effebi	Celle frigo		€ 1.200,00							€ 53.333,33
24	Attrezzatura	Macchina pulitrice pavimenti	Interno Capannone Piano Terra		€ 200,00							
25	Linea produttiva	Linea Bovini	Interno Capannone Piano Terra		€ 393.776,00	€ 1.453.320,00	15	10	€ 48.440,00	€ 500.000,00	0,80	€ 393.776,00
26	Linea produttiva	Linea Ovini	Interno Capannone Piano Terra		€ 179.856,00	€ 674.460,00	15	10	€ 22.820,00		0,80	€ 179.856,00
27	Attrezzatura	n.2 tavoli-n.2 schermi- pc- sedia-stampante	Interno Capannone Piano Terra		€ 300,00							
28	Attrezzatura	Piattaforma aerea itec	Interno Capannone Piano Terra		€ 2.400,00							
29	Attrezzatura	Muletto Imer	Interno Capannone Piano Terra		€ 2.500,00							
30	Arredi	Arredi spogliatoio	Interno Capannone Piano Terra		€ 150,00							
31	Attrezzatura	ganci e porta ganci	Interno Capannone Piano Terra		€ 1.500,00							
32	Linea produttiva	Linea Suini	Interno Capannone Piano Terra		€ 425.792,00	€ 1.693.440,00	15	10	€ 56.480,00	€ 500.000,00	0,80	€ 425.792,00
33	Attrezzatura	Gruppo elettrogeno Bruno	Esterno Capannone		€ 12.500,00							
34	Attrezzatura	Serbatoio	Esterno		€ 1.200,00							



N.INV.	TIPOLOGIA	BENE INVENTARIATO	UBICAZIONE	ID	VALORE DI STIMA	VALORE ACQUISTO CESPITE	TEMPO DEPREZZAMENTO DEL BENE	TEMPO DI UTILIZZO DEL BENE	VALORE RESIDUO	VALORE DA FONTI DIRETTE	ABBATTIMENTI	VALORE DI MERCATO
		carburante	Capannone									
35	Attrezzatura	Utensili vari e materiale da costruzione vario	Capannone esterno		€ 2.000,00							
36	Arredi	Tavolo n.3 poltrone-letto-cucina completa	Alloggio esterno		€ 1.500,00							
37	Attrezzatura	Tripperia-Salatrice	Interno Capannone Piano Scantinato		€ 6.000,00							

N.INV.	TIPOLOGIA	BENE INVENTARIATO	UBICAZIONE	TARGA	VALORE DI STIMA
38	Rimorchio		Esterno Capannone		€ 7500
39	Autotreno alimentare	Iveco Eurotech	Esterno Capannone	CJ 850XL	€ 15500
40	Autotreno	Volvo	Esterno Capannone	BX 062 PD	€ 15500



#### 4 - CONCLUSIONI

Alla luce delle valutazioni effettuate si riporta di seguito il riepilogo dei beni all'attivo della liquidazione giudiziale oggetto del Lotto n.2 e la valorizzazione complessiva.

		VALORE
<b>1</b>	COMPLESSO IMMOBILIARE A DESTINAZIONE SPECIALE- INDUSTRIA ALIMENTARE	€ 4.597.935,00
<b>2</b>	BENI AUTOMEZZI DI PROPRIETA'	€ 38.500,00
<b>3</b>	IMPIANTI PRODUTTIVI E ATTREZZATURE	€ 1.304.430,00
<b>TOTALE BENI</b>		<b>€ 5.940.865,00</b>

\*\*\*

Occorre inoltre rilevare che, con specifico quesito, il Curatore richiedeva di calcolare il valore locativo del complesso industriale. Tale valore a parere dello scrivente può essere calcolato per quanto attiene il complesso industriale utilizzando la metodologia di capitalizzazione del reddito.

Pertanto alla luce del valore attribuito al complesso industriale pari ad € 4.597.935, applicando un coefficiente di capitalizzazione del reddito pari al 7%, si otterrà un canone annuo pari ad € 321.855 (in c.t) ovvero un canone mensile pari ad € 26.821 (in c.t)

Per la Valutazione del canone di locazione delle attrezzature e gli impianti invece si sono presi come riferimento i coefficiente di ammortamento del costo dei beni materiali strumentali impiegati nell'esercizio di attività commerciali, arti e professioni, stabiliti dal Ministero delle Finanze con Decreto Ministeriale del 31 dicembre 1988 e modificati



con Decreto Ministeriale del 28 marzo 1996, in vigore dal 16 maggio 1996.

A seguito dell'applicazione del coefficiente di ammortamento si è attribuito un coefficiente per il calcolo dell'utile di impresa per la locazione pari a 1.30 (maggiorazione del 30 %<sup>10</sup>) comprensivo di spese generali, come di seguito specificato

N.INV.	TIPOLOGIA	BENE INVENTARIATO	UBICAZIONE	QUANTITA'	VALORE DI STIMA	COEFF. AMMORT.	UTILE	CANONE ANNUO	CANONE MENSILE
1	Arredi/Attrezzature	Sedia ufficio	Interno Capannone Piani Terra/Primo Uffici	23	920	12%	1,3	€ 143,52	€ 11,96
2	Arredi/Attrezzature	Pc completo	Interno Capannone Piani Terra/Primo Uffici	5	250	12%	1,3	€ 39,00	€ 3,25
3	Arredi/Attrezzature	Scrivania completa e tavolo da lavoro	Interno Capannone Piani Terra/Primo Uffici	6	480	12%	1,3	€ 74,88	€ 6,24
4	Arredi/Attrezzature	Mobilia varia, armadi e scaffalature	Interno Capannone Piani Terra/Primo Uffici	23	1840	12%	1,3	€ 287,04	€ 23,92
5	Arredi/Attrezzature	Stampanti/Fotocopiatrice	Interno Capannone Piani Terra/Primo Uffici	5	200	12%	1,3	€ 31,20	€ 2,60
6	Arredi/Attrezzature	TV	Interno Capannone Piani Terra/Primo Uffici	2	200	12%	1,3	€ 31,20	€ 2,60
7	Arredi/Attrezzature	Tavolo riunione	Interno Capannone Piano Primo Uffici	1	850	12%	1,3	€ 132,60	€ 11,05
8	Arredi/Attrezzature	Divani Poltrone	Interno Capannone Piani Terra/Primo Uffici	5	500	12%	1,3	€ 78,00	€ 6,50

<sup>10</sup> Prezziario DEI



N.INV.	TIPOLOGIA	BENE INVENTARIATO	UBICAZIONE	ID	VALORE DI STIMA	COEFF. AMMORT.	UTILE	CANONE ANNUO	CANONE MENSILE
9	Linea produttiva	Linea di carico	Area spedizione adiacente area uffici		€ 20 000,00	15%	1,3	€ 3 900,00	€ 325,00
10	Linea produttiva	Bracci sollevatori a snodo	Area spedizione adiacente area uffici	2	€ 6 000,00	15%	1,3	€ 1 170,00	€ 97,50
11	Linea produttiva	Linea trasportatore-Linea tavoli-Trasportatore sottovuoto-Linea confezionamento	Area Confezionamento	-	€ 116 666,67	15%	1,3	€ 22 750,00	€ 1 895,83
12	Linea produttiva	Carrelli e scaffalatura mobile	Area Confezionamento	13	€ 2 600,00	15%	1,3	€ 507,00	€ 42,25
13	Linea produttiva	Macchina ovale a giostra	Area Confezionamento	-	€ 1 300,00	15%	1,3	€ 253,50	€ 21,13
14	Linea produttiva	Macchina frigorifera	Area Confezionamento	2	€ 3 000,00	15%	1,3	€ 585,00	€ 48,75
15	Linea produttiva	Impianto confezionamento	Area Confezionamento		vd n.11				
16	Linea produttiva	Insacatrice Omet-Impastatrici Omet-Macchina da Taglio Grasselli-Affettatrice-Hamburgatrice - Titratrice	Sala lavorazione carni		€ 31 750,00	15%	1,3	€ 6 191,25	€ 515,94
17	Linea produttiva	Linea di carico-Impianto di guidovie	Celle frigo		€ 72 250,00	15%	1,3	€ 14 088,75	€ 1 174,06
18	Linea produttiva	Etichettatrice	Smart		€ 50,00	15%	1,3	€ 9,75	€ 0,81
19	Linea produttiva	Ganci vari e porta ganci	Sala lavorazione carni		€ 500,00	15%	1,3	€ 97,50	€ 8,13
20	Linea produttiva	Bracci sollevatore Eurotec-Cogemet	Sala lavorazione carni		€ 12 000,00	15%	1,3	€ 2 340,00	€ 195,00
21	Linea produttiva	Carrelli	Celle frigo			15%	1,3	€ -	€ -
22	Linea produttiva	Tavoli vari	Celle frigo			15%	1,3	€ -	€ -
23	Linea produttiva	Macchinario taglio effebi	Celle frigo		€ 1 200,00	15%	1,3	€ 234,00	€ 19,50
24	Attrezzatura	Macchina pulitrice pavimenti	Interno Capannone Piano Terra		€ 200,00	15%	1,3	€ 39,00	€ 3,25
25	Linea produttiva	Linea Bovini	Interno Capannone Piano Terra		€ 393 776,00	15%	1,3	€ 76 786,32	€ 6 398,86
26	Linea produttiva	Linea Ovini	Interno Capannone Piano Terra		€ 179 856,00	15%	1,3	€ 35 071,92	€ 2 922,66



N.INV.	TIPOLOGIA	BENE INVENTARIATO	UBICAZIONE	ID	VALORE DI STIMA	COEFF. AMMORT.	UTILE	CANONE ANNUO	CANONE MENSILE
27	Attrezzatura	n.2 tavoli-n.2 schermi- pc- sedia- stampante	Interno Capannone Piano Terra		€ 300,00	15%	1,3	€ 58,50	€ 4,88
28	Attrezzatura	Piattaforma aerea itec	Interno Capannone Piano Terra		€ 2 400,00	15%	1,3	€ 468,00	€ 39,00
29	Attrezzatura	Muletto Imer	Interno Capannone Piano Terra		€ 2 500,00	15%	1,3	€ 487,50	€ 40,63
30	Arredi	Arredi spogliatoio	Interno Capannone Piano Terra		€ 150,00	15%	1,3	€ 29,25	€ 2,44
31	Attrezzatura	ganci e porta ganci	Interno Capannone Piano Terra		€ 1 500,00	15%	1,3	€ 292,50	€ 24,38
32	Linea produttiva	Linea Suini	Interno Capannone Piano Terra		€ 425 792,00	15%	1,3	€ 83 029,44	€ 6 919,12
33	Attrezzatura	Gruppo elettrogeno Bruno	Esterno Capannone		€ 12 500,00	15%	1,3	€ 2 437,50	€ 203,13
34	Attrezzatura	Serbatoio carburante	Esterno Capannone		€ 1 200,00	15%	1,3	€ 234,00	€ 19,50
35	Attrezzatura	Utensili vari e materiale da costruzione vario	Capannone esterno		€ 2 000,00	15%	1,3	€ 390,00	€ 32,50
36	Arredi	Tavolo n.3 poltrone-letto-cucina completa	Alloggio esterno		€ 1 500,00	15%	1,3	€ 292,50	€ 24,38
37	Attrezzatura	Tripperia-Salatrice	Interno Capannone Piano Scantinato		€ 6 000,00	15%	1,3	€ 1 170,00	€ 97,50

\*\*\*

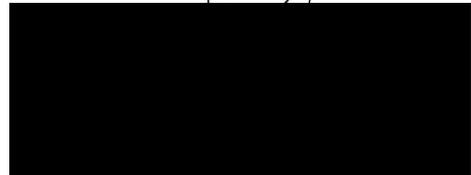
Alla luce delle precedenti valutazioni si perverrà ad un valore del canone mensile dell'intero complesso industriale comprensivo di impianti ed attrezzature pari ad € 48.627 (in c.t- € 21.806 per le attrezzature e gli impianti ed € 26.821 per il complesso industriale)



Nel ritenere di avere risposto ai quesiti posti dall'Illustrissimo Giudice e dal Curatore, si ringrazia per la fiducia accordata rimanendo a disposizione per eventuali chiarimenti.

**Il Consulente Tecnico d'Ufficio**

*Dott. Ing. Dario Megna*



## 5 - ALLEGATI

1. Documentazione Ipotecaria
2. Documentazione catastale
3. Documentazione tecnica edilizia e urbanistica degli immobili
4. DDS 288 del 23/02/2011
5. Elaborati fotografici inventario

