

TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE

AREA CIVILE

SEZIONE FALLIMENTARE

GIUDICE DELEGATO: [REDACTED]

FALLIMENTO N° 7/2022 R.F

CURATORE: AVV. MARZIA SIRACUSA

**RELAZIONE
LOTTO UNICO**

**SITO INDUSTRIALE ZOOTECNICO
SITO NEL
TERRITORIO DI CIMINNA**

CTU: Dott. Ing. Dario Megna

1 – PREMESSE.....	3
2 – IDENTIFICAZIONE DEL PERIMETRO DI VALUTAZIONE	3
2.1 – RISULTANZE IPOCATASTALI.....	5
2.2 – DESCRIZIONI DELL’IMMOBILE SITUAZIONE URBANISTICA - CATASTALE - AUTORIZZATIVA.....	8
3 - VALUTAZIONE DELL’ IMMOBILE.....	47

RELAZIONE CTU

Relazione redatta dal Dott. Ing. Dario Megna nell'ambito del Fallimento R.F n.7/2022

████████████████████ Curatore Avv. Marzia Siracusa

1 - PREMESSE

Con richiesta del Curatore e successiva autorizzazione dell'Ill.mo Giudice Delegato, veniva demandato allo scrivente di stimare il complesso aziendale di proprietà della Società Fallita.

2 – IDENTIFICAZIONE DEL PERIMETRO DI VALUTAZIONE

Da quanto si evince dalla documentazione acquisita (All.1) la ████████████████████ è proprietaria di talune unità immobiliari site nel Comune di Ciminna e precisamente in Contrada Porrazzi e così di seguito identificati:

- Piena proprietà di immobile cat. A/3 distinto al foglio 27 part.318 sub 1, consistenza 4 vani
- Piena proprietà di immobile cat. D/10 distinto al foglio 27 part.318 sub 2, consistenza 4 vani
- Piena proprietà di immobile cat. F/1 distinto al foglio 27 part.543, consistenza 60 mq

Trattasi quindi di un complesso aziendale zootecnico composto da terreni e capannoni e fabbricati censiti con destinazione speciale cat. D/10 o di categoria F/1, adibito ad allevamento e corredato con impianti e strutture annesse ai capannoni/corpi di fabbrica come da aerofotogrammetria e cartografia catastale allegata di seguito.





2.1 – RISULTANZE CATASTALI E IPOCATASTALI

Dalla documentazione acquisita si evince che l'attivo immobiliare della Società Fallita è composto da :

- Piena proprietà di immobile cat. A/3 distinto al foglio 27 part.318 sub 1, consistenza 4 vani
- Piena proprietà di immobile cat. D/10 distinto al foglio 27 part.318 sub 2, consistenza 4 vani
- Piena proprietà di immobile cat. F/1 distinto al foglio 27 part.543, consistenza 60 mq

Per maggiore comprensione si allega (All.2) ultimo elaborato planimetrico in atti.

Dall'ispezione ipotecaria effettuata sulla Società fallita si evincono le seguenti formalità rilevate nel ventennio antecedente alla data del fallimento.

1 TRASCRIZIONE CONTRO del 08/09/1990 - Registro Particolare 26415 Registro Generale 34617 ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI VINCOLO DI DESTINAZIONE

2 TRASCRIZIONE A FAVORE del 06/11/1990 - Registro Particolare 31366 Registro Generale 41884 ATTO AMMINISTRATIVO - CONCESSIONE EDILIZIA

3 TRASCRIZIONE A FAVORE del 12/11/1990 - Registro Particolare 31717 Registro Generale 42432 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

4 ANNOTAZIONE CONTRO del 12/02/1993 - Registro Particolare 519 Registro Generale 5322 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 73886 del 26/11/1992 ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - QUIETANZA E CONFERMA

Formalita di riferimento: Iscrizione n. 4635 del 1991

5 TRASCRIZIONE A FAVORE del 27/10/1993 - Registro Particolare 31444 Registro Generale 42081 Pubblico ufficiale SINDACO COMUNE Repertorio 223 del 21/10/1993 ATTO AMMINISTRATIVO - CONCESSIONE EDILIZIA Immobili siti in CIMINNA (PA)

6 ISCRIZIONE CONTRO del 25/06/2009 - Registro Particolare 11162 Registro Generale 51990 Pubblico ufficiale [REDACTED] [REDACTED] Repertorio 12779/2009 del 05/06/2009 IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA AI SENTI DELL'ART. 77 DEL D.P.R. 602/73 Immobili siti in CIMINNA (PA)

1 - Annotazione n. 6177 del 01/10/2009 (CANCELLAZIONE TOTALE)

7 ISCRIZIONE CONTRO del 03/05/2010 - Registro Particolare 6349 Registro Generale 26348 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 17966/6378 del 28/04/2010 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Immobili siti in CIMINNA (PA)

8 ISCRIZIONE CONTRO del 03/05/2010 - Registro Particolare 6350 Registro Generale 26349 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 17967/6379 del 28/04/2010 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Immobili siti in CIMINNA (PA)

9 ISCRIZIONE CONTRO del 03/05/2010 - Registro Particolare 6351 Registro Generale 26350 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 17967/6379 del 28/04/2010 PRIVILEGIO derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO

10 ANNOTAZIONE CONTRO del 03/05/2010 - Registro Particolare 3299 Registro Generale 26605 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 17966/6378 del 28/04/2010 ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - EROGAZIONE A SALDO Formalita di riferimento: Iscrizione n. 4635 del 1991

11 ANNOTAZIONE CONTRO del 03/05/2010 - Registro Particolare 3300 Registro

Generale 26606 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 17967/6379
del 28/04/2010 ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - EROGAZIONE A SALDO

Formalita di riferimento: Iscrizione n. 4636 del 1991

12 TRASCRIZIONE CONTRO del 07/03/2019 - Registro Particolare 6980 Registro

Generale 9385 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 6789 del
05/02/2019 ATTO AMMINISTRATIVO - ESPROPRIAZIONE PER PUBBLICA
UTILITA' Immobili siti in CIMINNA (PA)

2.2 – DESCRIZIONI DELL’IMMOBILE SITUAZIONE URBANISTICA - CATASTALE - AUTORIZZATIVA

Di seguito si procederà a descrivere il complesso immobiliare zootecnico 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, con prevalente destinazione produttiva, è sito nel Comune Ciminna in Contrada Porrazzi nei pressi S.S 121 uscita Campofelice di Fitalia.

Si allega per maggiore comprensione l’aerofotogrammetria aerea e catastale.





Come si evince dall'aerofotogrammetria catastale sul complesso industriale si accede dalla strada parallela alla SS 121 all'altezza del bivio "Campofelice di Fitalia".

L'ingresso del complesso industriale ricade all'interno della particella 542 del foglio di mappa 27.

L'ingresso avviene da un grande cancello con accesso in una strada di collegamento, ricadente nella particella 542 come da foto allegata.



Il complesso aziendale dispone per l'allevamento di due stalle ricadenti nella particella n. 318. Le stalle sono composte da più box in pessimo stato di conservazione. La pavimentazione al di sotto dei box è composta da un grigliato attraverso il quale le deiezioni degli animali si depositavano nella vasca posta sotto ciascuna stalla dalla quale venivano evidentemente allontanate attraverso dei raschiatori azionati meccanicamente e pompate per il lagunaggio verso il laghetto adiacente alle stalle e

ricadente nella stessa particella.

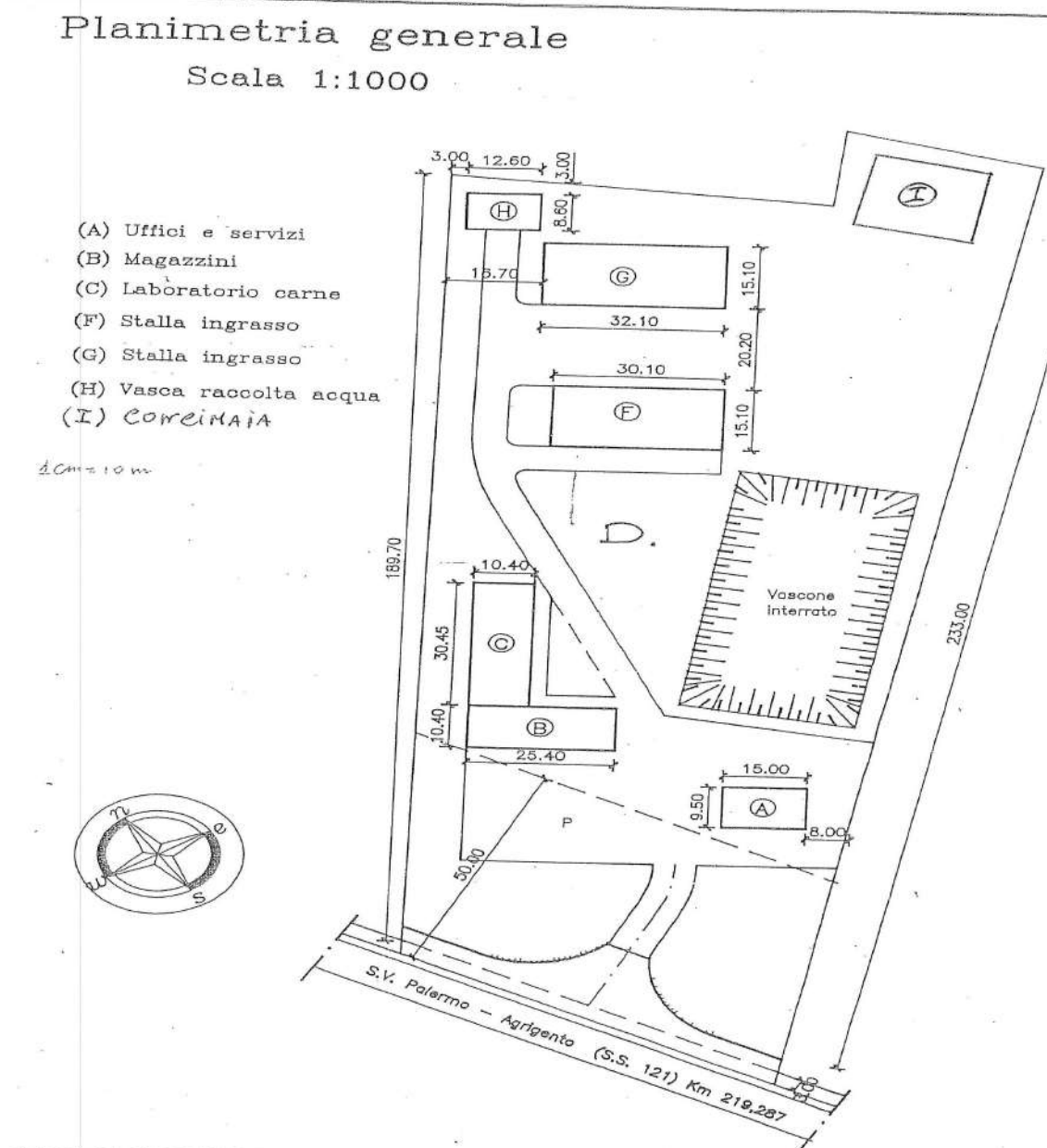
Il complesso aziendale è altresì composto da un locale servizi/abitazione in struttura intelaiata in pessimo stato di conservazione, oggetto altresì di presunti atti vandalici e da locali magazzini anch'essi in totale stato di abbandono.

Dall'ulteriore documentazione tecnica acquisita dall'Amministrazione Giudiziaria, nella relazione tecnica presentata presso l'U.O. veterinaria di Misilmeri si evidenziava testualmente che: *“ Gli edifici in questione riconosciuti nella planimetria allegata alla lettera G-F- sono muniti di: impianto drenante per l'evacuazione degli effluenti zootecnici, vi sono inoltre due pozzetti di raccolta dove giornalmente si confluiscono gli effluenti e successivamente vengono svuotati tramite delle pompe di sollevamento all'interno della concimaia riconosciuta in planimetria alla lettera “I” dove sosterranno per il tempo necessario alla stagionatura prima che vengano utilizzati per concimare i terreni. A tale condizione gli effluenti verranno utilizzati come concime presso i terreni specificati sulla comunicazione allegata”*.

L'A.G rilevava tuttavia che quella che viene indicata con la lettera “I” come concimaia per lo stoccaggio e stagionatura dei liquami zootecnici prima dello spandimento, nella relazione tecnica descrittiva dell'allevamento redatta dall'Ing. ██████████ di Liberto, ai fini della registrazione dell'allevamento della ditta ██████████ costituiva il bacino di omogeneizzazione del depuratore dei reflui industriali del mattatoio descritto nella relazione redatta dall' Ing. ██████ a supporto della RICHIESTA AUTORIZZAZIONE UNICA AMBIENTALE (A.U.A.) ai sensi del D.P.R. 59/2013 presentata dalla ditta ██████████ presso il SUAP del Comune di Ciminna tramite PEC in data 03/06/2016 ed acquisita dall'Amministrazione Giudiziaria presso gli uffici dell'Asp Palermo.

Tra la documentazione presentata presso l'U.O. veterinaria di Misilmeri del Dipartimento di prevenzione veterinario, ai fini della registrazione dell'azienda ai sensi del D.P.R. 317/96 e del riconoscimento del codice aziendale la ditta ██████████

[REDACTED] ha presentato copia della comunicazione di utilizzazione agronomica degli effluenti di allevamento indirizzata ai Sindaci dei comuni di Monreale e Ciminna e riportante un timbro con il numero di Protocollo 2717 del 04.03.2011 che non appare chiaro da quale ufficio sia stato apposto, ma che ad ogni modo, poiché la Comunicazione ha la validità di cinque anni, ad oggi non è più valida da circa quattro anni. Si allega planimetria generale depositata ed elaborato fotografico dei luoghi. Tale circostanze sono state desunte e riportate pedissequamente dagli atti dell'AG. Per maggiore comprensione si allega di seguito planimetria generale acquisita ed elaborato fotografico eseguito sui luoghi.



Magazzini









STALLE















SERVIZI E PORZIONI ESTERNE



















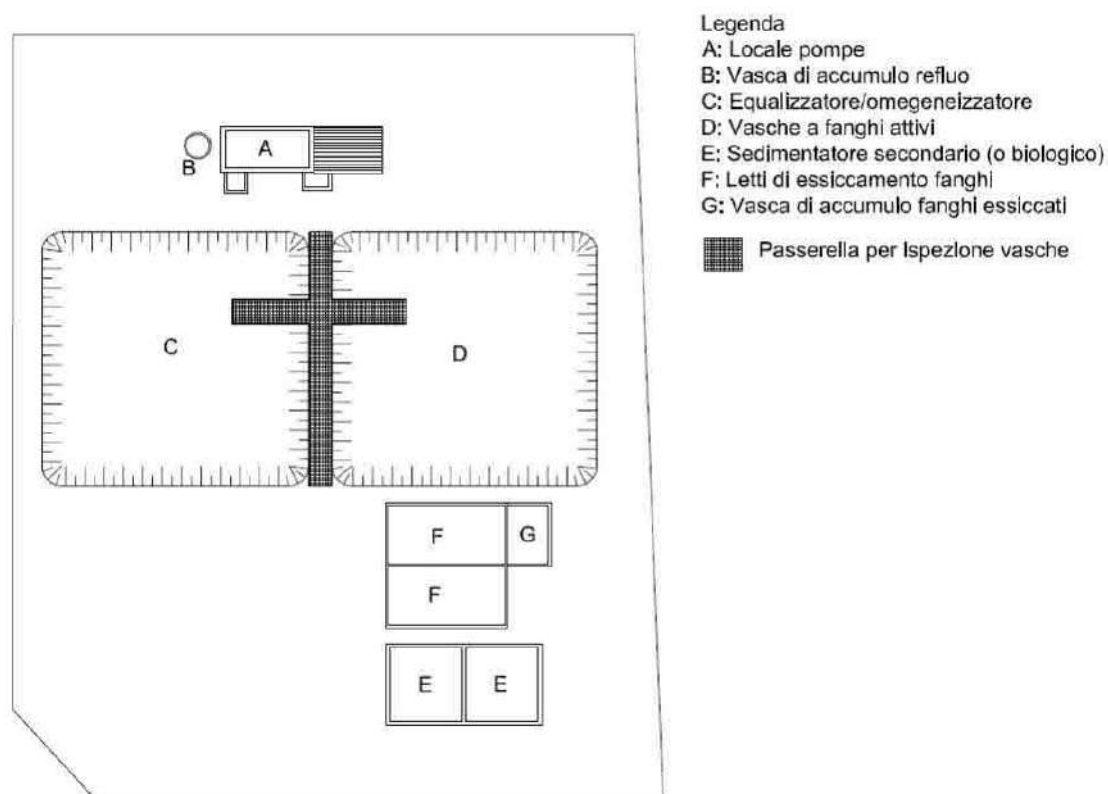








In ordine al presunto impianto di depurazione del sito, l'Amministrazione Giudiziaria in sede di immissione in possesso rilevava che l'impianto di depurazione era composto da un locale pompe, una vasca di accumulo refluo, una vasca di equalizzazione, vasche a fanghi attivi un sedimentatore secondario e un sistema di essiccamento e accumulo fanghi.



Sia all'atto dell'amministrazione giudiziaria, sia in sede di sopralluogo, si evince che tale impianto di depurazione non era funzionante.

Inoltre l'amministrazione giudiziaria rilevava talune difformità relative all'impianto di depurazione e ai locali tecnici pertinenziali.

In ogni caso come si evince dagli elaborati fotografici, le vasche di equalizzazione e le vasche di accumulo apparivano in pessimo stato di conservazione con evidente stato di degrado e materiale ristagnante all'interno.

Di tali aspetti e di tutte le difformità rilevate si riporta integralmente lo stato dei luoghi all'atto dell'immissione in possesso dell'Amministrazione Giudiziaria.

Tutte le circostanze di seguito menzionate dall'A.G e riportate successivamente, influenzeranno quindi il giudizio estimativo, stante che lo stato di degrado e abbandono veniva di fatto rilevato sin dalla fase di immissione in possesso.

Si riportano quindi i rilievi acquisiti.

Vasca di accumulo refluo (B)

La vasca di accumulo refluo (B) alla data del sopralluogo è apparsa inutilizzata. Lo stato di manutenzione e la presenza di vegetazione spontanea all'interno della stessa inducono a pensare che la vasca, verosimilmente, non viene utilizzata da parecchi anni.

Tra quella che nell'elaborato 04 - "Relazione descrittiva dell'impianto di depurazione dei reflui industriali" viene descritta come Vasca di accumulo refluo (B) ed il locale pompe è situata una vasca della lunghezza di 4,7 m, della larghezza di 2,3 metri e con una altezza di 2, 6 m. Nell'elaborato 04 - "Relazione descrittiva dell'impianto di depurazione dei reflui industriali" detta vasca viene identificata con la lettera (A) Locale pompe. La vasca sopra descritta risulta totalmente invasa da vegetazione arbustiva, ciò induce a pensare che la stessa non viene utilizzata da diversi anni

La Vasca di equalizzazione e omogeneizzazione (C)

La Vasca di equalizzazione e omogeneizzazione identificata nella figura 10 con la lettera (C) in sede di sopralluogo è stata rinvenuta dallo scrivente piena di liquido melmoso e maleodorante. Lo scrivente in sede di sopralluogo non ha avuto modo di accertare, per la presenza di liquidi melmosi che non rendevano visibile il fondo della vasca, la presenza dell'"aeratore completo di pompa" necessario per l'omogeneizzazione né tantomeno la presenza delle elettropompe di tipo sommergibile. La Vasca di equalizzazione e omogeneizzazione identificata nello schema con la lettera (C) nella relazione tecnica viene dimensionata con una larghezza di 13,8 metri, una

lunghezza di 13,10 m ed una altezza di 2,5 m.

Si precisa che in sede di sopralluogo lo scrivente ha accertato che le dimensioni della vasca ha una pianta quadrata con lato di 13,4 m e una sezione verticale trapezoidale con profondità massima di 2,5 m.

Lo scrivente evidenzia inoltre che in sede di sopralluogo la vasca non era dotata di nessuno degli impianti (areatore completo di pompa ed elettropompe) descritti al paragrafo 3.2 della relazione tecnica.

La Vasca a fanghi attivi (D)

La Vasca a fanghi attivi identificata nello schema con la lettera (D) al momento del sopralluogo si presentava piena per circa il 50% della sua capacità verosimilmente con acqua piovana. La torbidezza dell'acqua presente nella vasca non ha consentito di visionare il fondo della stessa. Si precisa che in sede di sopralluogo lo scrivente ha accertato che la vasca identificata– “Unità Impianto di depurazione” con la lettera (D) ha una pianta quadrata con lato di 13,4 m e una sezione verticale trapezoidale con profondità massima di 2,5 m, mentre nell'area identificata nello schema con la lettera (D) non sono state rinvenute le due vasche a fanghi attivi, costituite da strutture prefabbricate in calcestruzzo di pianta rettangolare, ciascuna con larghezza di 3,80 metri, lunghezza di 3,70 m ed altezza di 3,3 m, di cui parlano il tecnico nell'elaborato 04 - “Relazione descrittiva dell'impianto di depurazione dei reflui industriali”. Si precisa, inoltre, che in sede di sopralluogo lo scrivente non ha rinvenuto nella vasca (D) nessuno degli impianti (elettrosoffianti e diffusori d'aria) descritti al paragrafo 3.3 della relazione tecnica.

Letti di essiccamento fanghi (F)

I Letti di essiccamento fanghi (F), sono interessati da vegetazione spontanea. La presenza di ghiaietto perfettamente pulito induce a pensare che i letti di essiccamento

fanghi dell'impianto non abbiano mai funzionato.

Nell'elaborato 04 - "Relazione descrittiva dell'impianto di depurazione dei reflui industriali" i due letti di essiccazione sono descritti ciascuno con lunghezza di 6 m, larghezza di 3 m ed altezza di 3 m. Lo scrivente in sede di sopralluogo ha potuto accertare esclusivamente l'altezza fuori terra dei letti di sedimentazione, pari a 0,8 m. Infatti, poiché i letti sono pieni di ghiaietto, non è stato possibile accedere al fondo dei letti ed accertare la profondità effettiva degli stessi.

Sedimentatore secondario (o biologico) (E)

Il sedimentatore secondario (o biologico) identificato nello schema con la lettera (E) in sede di sopralluogo si presentava vuoto ed inutilizzato da lungo periodo. Inoltre, nella relazione tecnica descrittiva il sedimentatore viene descritto come segue: "La vasca in esame ha una pianta quadrata e una sezione verticale trapezoidale, con pareti inclinate di 45° rispetto all'orizzontale, per consentire alle particelle solide di sedimentare e di avviarsi verso il fondo della vasca.

Si precisa che in sede di sopralluogo non è stata rinvenuta nessuna vasca con le dimensioni e caratteristiche della vasca descritta al paragrafo 3.4 dell'elaborato 04 - "Relazione descrittiva dell'impianto di depurazione dei reflui industriali".

Le vasche identificate con la lettera (E) – Unità Impianto di depurazione" riportata nell'elaborato 04- "Relazione descrittiva dell'impianto di depurazione dei reflui industriali", e quindi corrispondenti al sedimentatore secondario (o biologico), hanno dimensioni di gran lunga inferiori a quelle riportate nella tabella 12. Lo scrivente in sede di sopralluogo ha effettuato rilievo celerimetrico delle vasche identificate con la lettera (E). Trattasi di due vasche in calcestruzzo armato ciascuna della larghezza di 3,75 m, della lunghezza di 3,9 m e con altezza di 2,9 m. Entrambe le vasche presentano lesioni verticali che non consentono lo stoccaggio di fluidi. Verosimilmente, dalle tracce presenti nelle pareti interne (Cfr. foto n. 22 e 24), le vasche in passato sono state

utilizzate per accumulare fluidi. In una delle vasche identificate con la lettera (E) in sede di sopralluogo è stata rinvenuta la presenza di attrezzature ed impianti non in funzione.

Vasca di accumulo fanghi essiccati (G)

La vasca di accumulo fanghi essiccati identificata nello schema con la lettera (G), realizzata in blocchetti di cemento, si presenta fortemente lesionata, con vegetazione spontanea, priva di nessun impianto e pertanto palesemente inutilizzata da parecchio tempo. La Vasca di accumulo fanghi essiccati identificata nello schema con la lettera (G) nell' Elaborato 04 - "Relazione descrittiva dell'impianto di depurazione dei reflui industriali" viene dimensionata con una larghezza di 2,10 metri, una lunghezza di 3,00 m ed una altezza di 3 m. Si precisa che in sede di sopralluogo lo scrivente ha accertato che la vasca ha una pianta rettangolare con larghezza di 2,08 m, lunghezza di 3,3 m ed in merito all'altezza esclusivamente l'altezza fuori terra pari a 0,80 m.

Lo scrivente evidenzia inoltre che in sede di sopralluogo la vasca non è risultata dotata di nessun impianto.



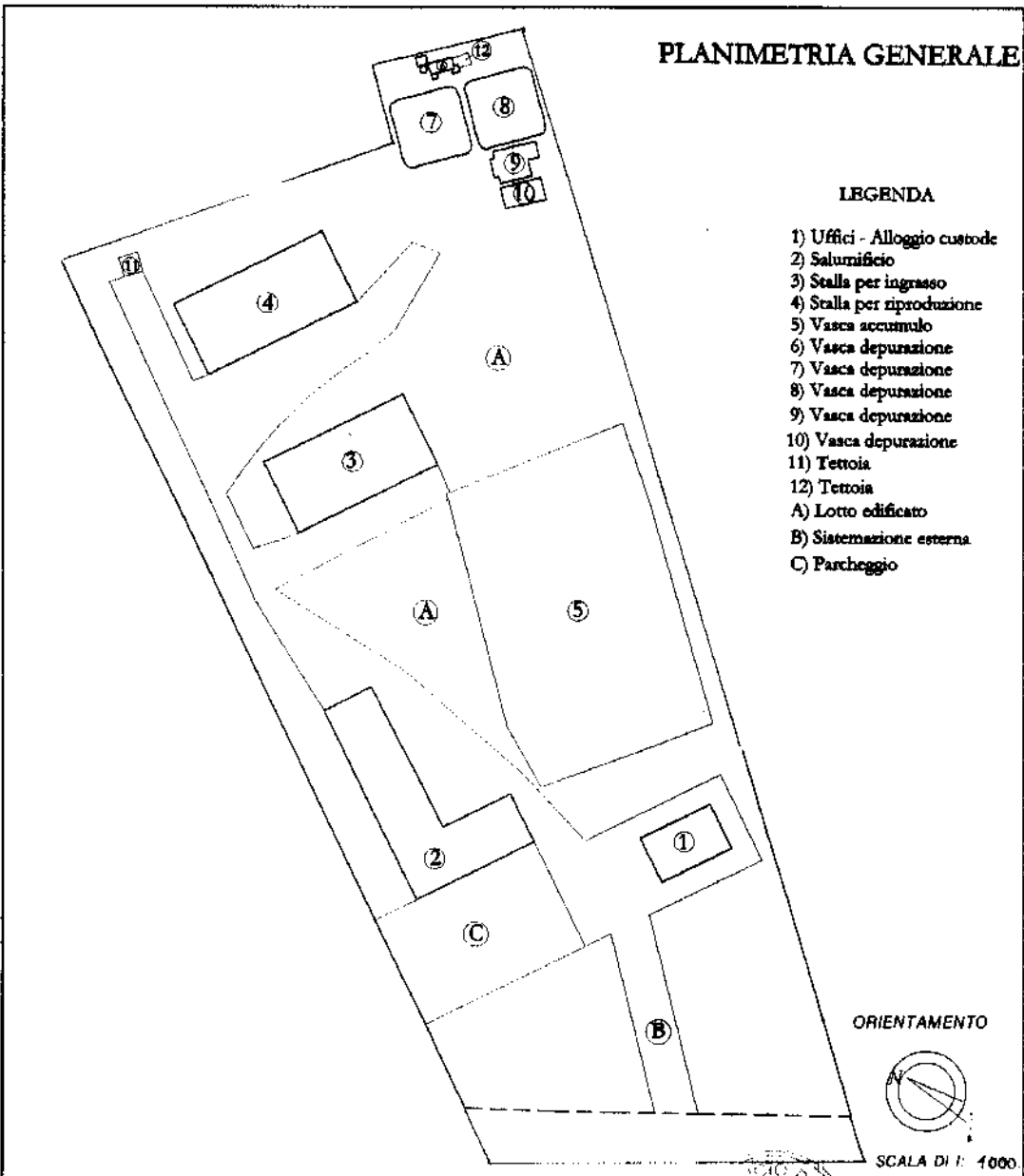
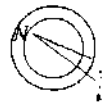

Dalla documentazione acquisita (All.3) emerge che il complesso aziendale è stato costruito in forza della concessione edilizia n.16 del 26/10/1990. Tale titolo abilitativo prevedeva la realizzazione di una porcilaia e di un locale per la lavorazione delle carni di una elevazione f.t. e successiva concessione edilizia in variante n.14 del 1993. In atti inoltre risulta un permesso abitabilità ed uso del 07/08/2000.

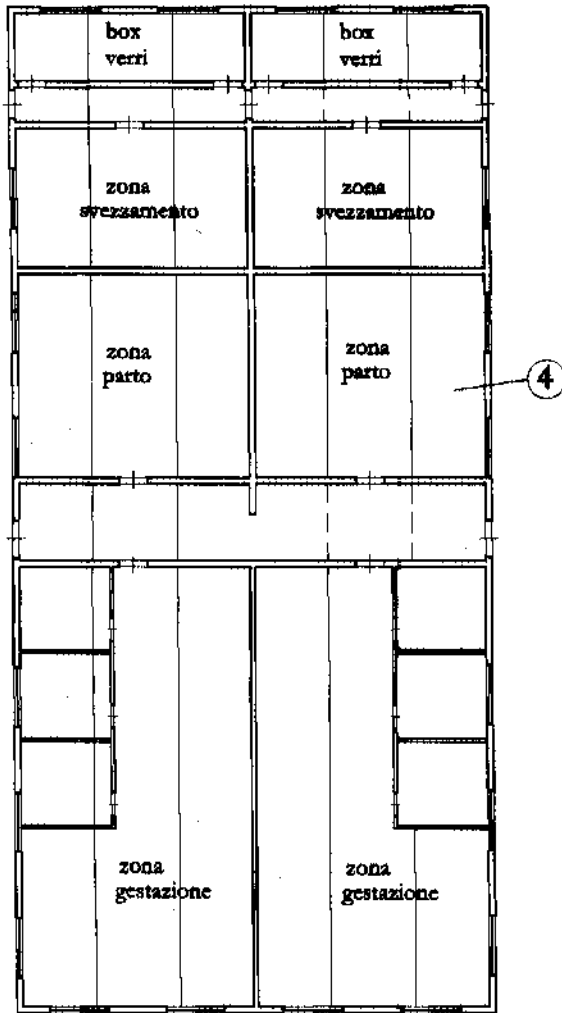
Inoltre sugli immobili grava una costituzione di vincolo a parcheggio del 08/09/1990 n.26415/34617 a favore del Comune di Ciminna

Dai sopralluoghi eseguiti emerge che il complesso aziendale appare conforme alla planimetria allegata alla relazione tecnica strutturale depositata presso il Distretto

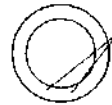
Veterinario AUSL 6 di Misilmeri in data 16/03/2011 prot.227 a meno di talune superfici difformi che verranno considerate nel giudizio estimativo.

L'ultima planimetria in atti è datata 07/2000 e rispecchia la planimetri sopracitata a meno di ulteriori modifiche interne che influenzeranno il giudizio estimativo

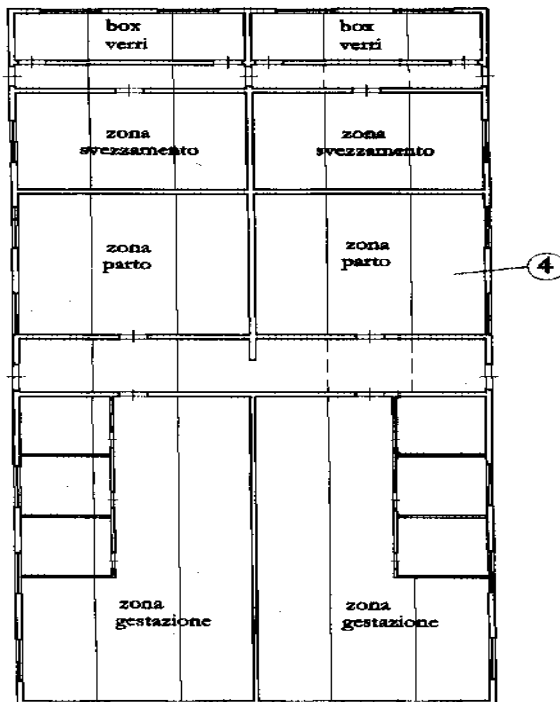
MODULARIO S. 104 1000 487	 MINISTERO DELLE FINANZE DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)	MOD. RM (GEU) 	
Planimetria di u.i.u. in Comune di <u>Ciminna</u> via <u>Contrada Porrazzi</u> civ.			
		PLANIMETRIA GENERALE LEGENDA 1) Uffici - Alloggio custode 2) Salumificio 3) Stalla per ingrasso 4) Stalla per riproduzione 5) Vasca accumulo 6) Vasca depurazione 7) Vasca depurazione 8) Vasca depurazione 9) Vasca depurazione 10) Vasca depurazione 11) Tettoia 12) Tettoia A) Lotto edificato B) Sistemazione esterna C) Parcheggio	ORIENTAMENTO  SCALA DI 1: 4000
Dichiarazione di N.U. <input checked="" type="checkbox"/> Denuncia di variazione <input type="checkbox"/> Identificativo catastale n. 27 n. 318 sub	Compilato dal <u>Architetto</u> Iscritto all'Albo de. gli. Architetti della provincia di <u>Palermo</u> data <u>07/2000</u>	RISERVATO ALL'UFFICIO 	



ORIENTAMENT



SCALA DI 1:



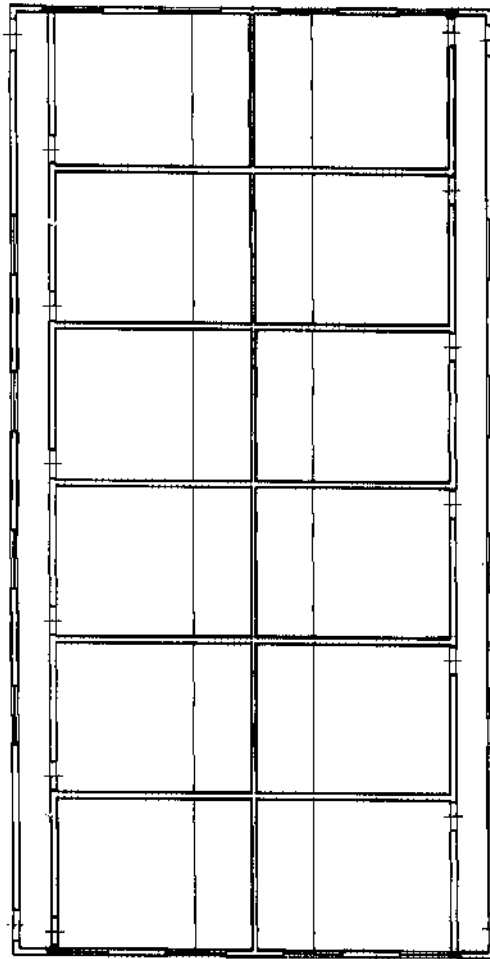
ORIENTAMENT



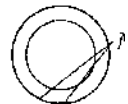
SCALA DI 1:

numero di riferimento "3"

PIANO TERRA
Hmedia=425 cm



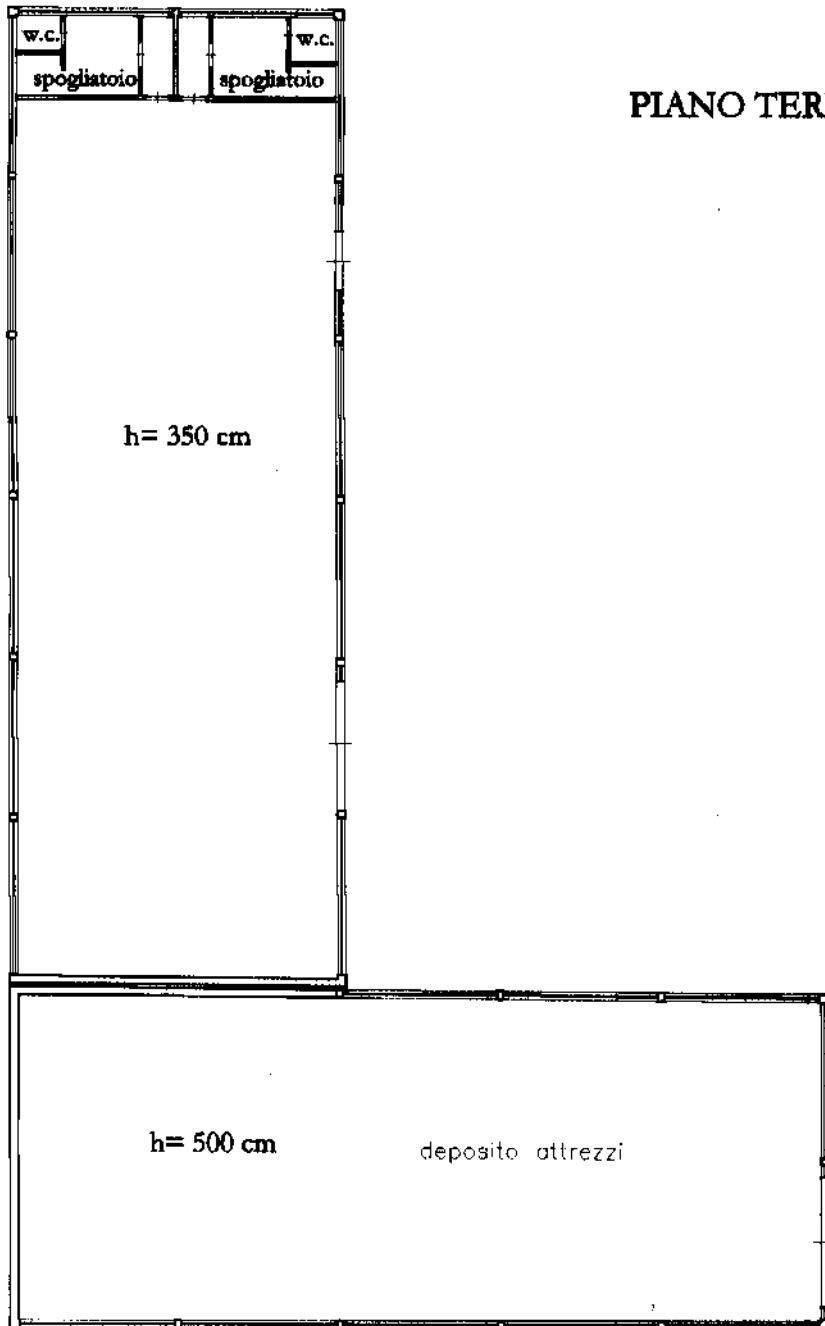
ORIENTAMENTO



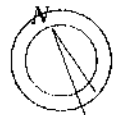
SCALA DI 1:

numero di riferimento "2

PIANO TERRA

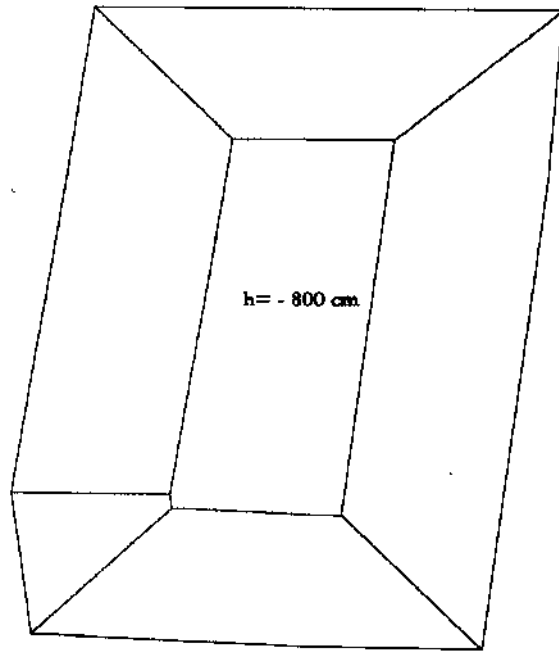


ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:

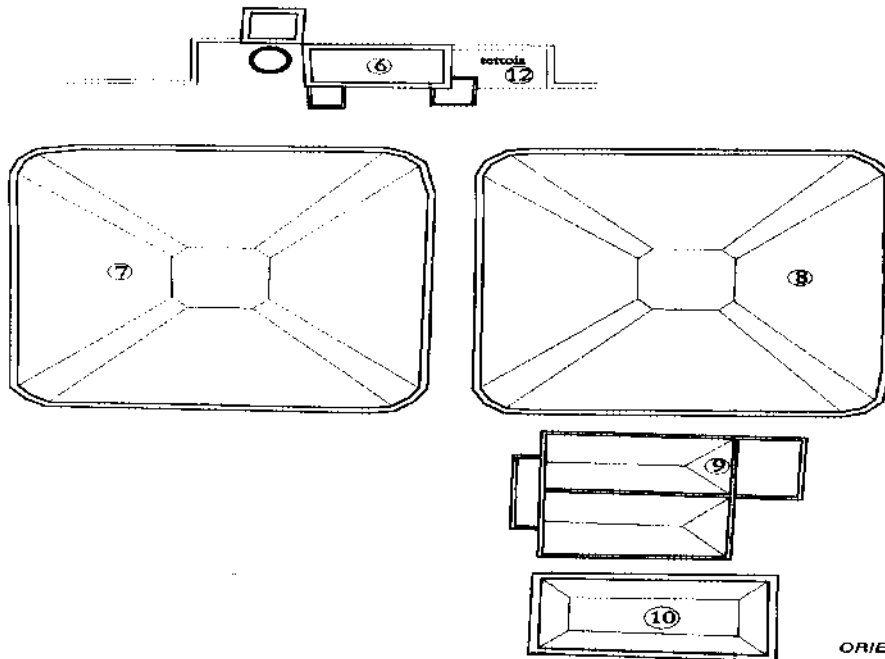
numero di riferimento "5"



ORIENTAMENTO



numeri di riferimento "6,7,8,9,10" - "12"



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:

3 - VALUTAZIONE DELL' IMMOBILE

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 del complesso industriale zootecnico oggetto della consulenza, si è provveduto ad utilizzare le seguenti metodologie estimative in funzione della tipologia di beni immobili trattati:

- 1) Immobili/Struttura a destinazione speciale
 - Metodologia secondo il costo di costruzione deprezzato
 - Metodologia sintetico comparativa

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 dal:

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 acquisita non si sono rilevate indicazioni del costo di costruzione delle strutture e degli impianti.

Dall'analisi del decorso storico del complesso edilizio, si evidenzia che le strutture sono state realizzate nel 1990, mentre gli impianti e le strutture componenti interne hanno subito una sostanziale modifica e adeguamento alla specifica destinazione tra il 1993 e il 2001.

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 allegata 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

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

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

Preliminarmente alla la 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 dirette¹

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.

¹ 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 edilizia².

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 area tipologia E 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 acquisiti.

Il deprezzamento si stima scomponendo l'immobile nelle sue parti e raggruppandole in classi di deprezzamento omogenee, influenzate dal deterioramento fisico, obsolescenza

² Vedi manuale Paglia e Tamborrino ed sole 24 ore

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

$D = (n/Eu \cdot 100 + 20)^2 / 140 - 2,86$, 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 estimative³ del settore una vita utile media delle strutture pari ad anni 100, delle finiture pari a anni 30 degli impianti pari ad anni 25, ottenendo quindi il relativo coefficiente percentuale di deprezzamento

- $D_{\text{strutture}} = 18 \%$
- $D_{\text{finiture}} = 84 \%$
- $D_{\text{impianti}} = 100 \%$

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

- Strutture = 60%
- Impianti = 30%
- Finiture = 10%

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

- $D_{\text{strutture}} = 18 \% \times 60 \%$
- $D_{\text{finiture}} = 84 \% \times 10 \%$
- $D_{\text{impianti}} = 100 \% \times 30 \%$

$D = 50 \%$

Pertanto il deprezzamento medio K sarà pari al 50 %

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

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 Ordine Ingegneri di Grosseto-Ordine Architetti di Messina).

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 sintetiche comparativa, visti i coefficienti di edificabilità della zona tipo⁴.

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 speciale⁵.

L'importo del costo di costruzione "a nuovo" è stato stimato in 378 €/mq

Per il valore dell'area verrà si sono presi come riferimento vista la ricadenza dell'area in zona E, annunci di terreni di natura simile in zona pervenendo ad un valore unitario pari a €/mq ⁶ pervenendo quindi ad un valore dell'area = € 66.212

⁴ Vd PRG Comune di Ciminna

⁵ Prezziario Regionale Regione Sicilia-DEI2019 Tipologie edilizie (390)-Ordini Ingegneri Grosseto (628)- Agenzia Entrate Tipologie edilizie a destinazione speciale ed.2021 (116)

⁶ €/mq 4.32-2.84-4.03-2.25-6.66

Tipologia Edilizia	FOGLIO	PART.	SUB	Consistenza	Ragguaglio	n°	Tipologia di opere	Costo costruzione stimato zone produttive mq	Incidenza percentuale produttiva	Totale
								378	100	€ 815.792,04
Uffici/A/3	27	318	1	143	143	1	Scavi		5	40.789,60 €
Magazzini/Laboratorio	27			581	581	2	Opere in c.a		6	48.947,52 €
Stalle	146	318	2	940	940	3	Vespai		6	48.947,52 €
Tettoie	146	318		40	10	4	Isolamenti		16,5	134.605,69 €
Vasche	146	318		454,18	45,418	5	Murature/partizioni interne		28	228.421,77 €
				2158,18		6	Intonaci e Rivestimenti		2	16.315,84 €
						7	Massetti/Pavimenti		9	73.421,28 €
						8	Serramenti		3,5	28.552,72 €
						9	Coperture		12	97.895,04 €
						10	Impianti condizionamento			- €
						11	Impianti idrici		5	40.789,60 €
						12	Impianti elettrici		7	57.105,44 €
									Totale parziale	€ 815.792,04

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

	D strutture	D finiture	D impianti
Vita utile	100	30	25
Deprezzamento %	18	84	100
Incidenza	60	10	30
Deprezzamento specifico	0.108	0.084	0.3
Costo costruzione deprezzato	€ 414.422		

Coefficienti Qualitativi

- 0,70 coefficienti legati alla vetustà⁷
- 0,96 immobili che necessitano di adeguamenti ovvero per la regolarizzazione delle difformità e l'allineamento della pratica edilizia e urbanistica
- 1,20 coefficiente di ubicazione

Pertanto :

Valore complesso industriale:

V1 = (Valore area (V_a) + Costo di riproduzione x coefficienti di deprezzamento) x 0,96 x 0,7 x 1.20

V1= € 387.584

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

- 0,20 per le porzioni esterne coperte (tettoie)
- 0,10 strutture e impianti accessori a servizio delle unità principali

Coefficienti Qualitativi

- 0,70 coefficienti legati alla vetustà
- 0,96 immobili che necessitano di adeguamenti ovvero per la regolarizzazione delle difformità e l'allineamento della pratica edilizia e urbanistica

⁷ Dai sopralluoghi eseguiti si evidenzia che le strutture apparivano in evidente stato di degrado peraltro oggetto di presunti atti vandalici

- 1,20 coefficiente di ubicazione

In ordine ai parametri rilevati, occorre specificare, che nella zona OMI R2 non sono stati rinvenuti parametri per la tipologia produttiva. Le zone immediatamente limitrofe riportano parametri per le tipologie produttive pari a €/mq 195-270 e 149. Pertanto si è preso come riferimento il valore medio in ordine ai parametri rilevati.

Schemi parametri rilevati

VALORI IMMOBILI	
VALORI OMI espressi in €/mq	
PARAMETRO	med
€/MQ	232.5
VALORI Borsino Immobiliare espressi in €/mq	
€/MQ	149
VALORI immobili dichiarati – Pubblici Registri Agenzia delle Entrate – Annunci similari⁸ espressi in €/mq	
€/MQ	127

$$V2 = [€/mq 138 \times Sc (1717 \text{ mq commerciali}) + Va (€57.580)] \times 0.7 \times 0.96 \times 1.20 = € 237.506$$

VALORE FINALE

Il valore finale si otterrà dalla media dei valori stimati secondo le due metodologie estimative estimative che tiene conto della condizione urbanistica ed edilizia dell'immobile.

Al valore finale dovranno essere decurtati gli oneri di demolizione e conferimento a

⁸ Dall'analisi degli immobili dichiarati nel periodo 01/2023-01/2024 lo scrivente è riuscito a rinvenire solo compravendite (n3) nella zona limitrofa per la tipologia C2/produttiva

discarica dei corpi non regolarizzati, nonché la rimozione di materiale e per la rimozione delle coperture in amianto sparso nel compendio per il successivo conferimento a discarica per circa € 20.000

Oltre a tali costi dovranno essere previsti i costi per la bonifica delle vasche di raccolta per un importo di circa tra € 30.000⁹. Inoltre, va precisato che la Curatela non ha contezza della natura dell'invaso ricadente nella particella 318 e delle caratteristiche chimiche e della natura del liquame all'interno e presenti anche nelle vasche.

Tale condizione potrebbe comportare un esborso per l'eventuale bonifica solo a seguito di una corretta analisi di campionamento non preventivabile in sede estimativa¹⁰.

Pertanto in considerazione della tipologie dei beni e della scarsa commerciabilità dovuta alle condizioni, all'aleatorietà dell'investimento immobiliare, a lavorazioni da porre in essere per ripristinare il normale stato dei luoghi, si applica un ulteriore coefficiente correttivo pari a 0,85 oltre alle decurtazioni espresse in precedenza.

$$V_f = (V_1 + V_2) / 2 = \mathbf{\text{€ } 223.163^1}$$

La valutazione finale quindi è stata determinata anche sulla base:

- dagli oneri di regolarizzazione che hanno influenzato il giudizio estimativo con l'applicazione di un opportuno coefficiente di regolarizzazione/differenziazione
- dello stato di fatto del complesso industriale e delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche

⁹ Tali costi potrebbero essere soggetti a variazioni a rialzo in funzioni delle caratteristiche chimico fisiche del materiale presente

¹⁰ All'interno di tali volumi si notava la presenza di liquami, misti presumibilmente ad acque piovane, e fanghi di dubbia provenienza e natura.

Rileva lo scrivente che nella relazione estimativa, in ordine alle vasche del presunto depuratore, lo scrivente ha stimato un abbattimento relativo ai costi di bonifica. Mentre per ciò che riguarda il bacino che insiste sul terreno, lo scrivente ha consigliato di procedere prudenzialmente, prima della futura alienazione alle verifiche del caso da parte del futuro acquirente/aggiudicatario. In considerazione tuttavia dell'aleatorietà della natura del materiale depositato, lo scrivente consiglia di procedere a dei campionamenti tramite una ditta specializzata per la verifica e l'attribuzione del codice cer e per la classificazione della natura chimico fisica.

¹¹ approssimato in cifra "tonda"

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
