

STIMA DEL VALORE DEL “CENTRO RICERCHE MYRMEX”

Zona Industriale di Catania - Strada III Mimosa n.12

AGGIORNAMENTO

Epoca della stima: Agosto 2020



STIMA DEL VALORE DEL “CENTRO RICERCHE MYRMEX” sito nella Zona Industriale di Catania - Strada III Mimosa n.12 AGGIORNAMENTO – AGOSTO 2020

INDICE

PREMESSA	Pag.	2
DEFINIZIONE DEL VALORE DI MERCATO	Pag.	4
LIMITI DELLA PRESENTE RELAZIONE	Pag.	4
METODO DI STIMA	Pag.	5
DESCRIZIONE GENERALE E INQUADRAMENTO	Pag.	6
FABBRICATI OGGETTO DI STIMA-		
Descrizione, stato di conservazione e manutenzione	Pag.	7
- Edificio 55	Pag.	7
- Edificio 33	Pag.	9
IMPIANTI	Pag.	11
REGOLARITÀ TECNICO - AMMINISTRATIVA	Pag.	13
CONSISTENZA	Pag.	13
EVIDENZE ANALISI DI MERCATO	Pag.	14
VALUTAZIONE ESTIMATIVA	Pag.	16
a) edilizia	Pag.	16
b) impianti speciali	Pag.	19
c) valore dell'area	Pag.	20
d) beni mobili	Pag.	20
CONCLUSIONI	Pag.	21

ALLEGATI

- 1 Documentazione fotografica

PREMESSA

Lo scrivente Dott. Ing. Antonio Marra - iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Catania alla pos. A1994 - ha ricevuto incarico dal Dott. Andrea Stefani, in qualità di Curatore del "Fallimento Myrmex S.r.l.", di redigere una relazione estimativa di aggiornamento della perizia estimativa di agosto 2016.

Come già avvenuta per l'estensione della perizia del 2016 lo scrivente si è avvalso della collaborazione del Dott. Ing. Giancarlo Messina - iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Catania alla pos. A2160 – senza aggravio per la curatela in quanto i detti professionisti dichiarano di non essere riuniti in collegio.

In adempimento all'incarico affidato e con riferimento ai contenuti della perizia di agosto 2016 (che in questa sede si intende confermata per quanto riguarda i dati di ubicazione, consistenza, regolarità amministrativa e catastazione e richiamata per quanto attiene descrizioni e inquadramenti di carattere generale) si è dapprima proceduto all'effettuazione dei sopralluoghi nel complesso immobiliare di che trattasi, necessari per constatare l'odierno stato d'uso e conservazione. Sono state svolte le indagini per individuare il più probabile *valore di mercato odierno* (agosto 2020) del complesso immobiliare in argomento, sulla base dei criteri estimativi di seguito esposti.

Si evidenzia che nel lasso di tempo intercorso dal 2016 ad oggi è accaduto che:

- non è stato possibile collocare - nonostante concrete trattive – sul mercato il complesso immobiliare, concepito e strutturato per la ricerca scientifica in campo farmaceutico;
- a fronte del significativo lasso di tempo intercorso, più che congruo per effettuare una adeguata promozione e commercializzazione, quanto a tutt'oggi continua a caratterizzare tipologicamente il complesso immobiliare non rappresenta di per se stesso un elemento attrattivo per il mercato, stante la comprovata mancanza di interesse da parte di soggetti imprenditoriali o istituzionali operanti in questo specifico settore; le dotazioni di impianti speciali, apparecchiature e attrezzature, per quanto sopra, non risultano qualificanti per la formazione del più probabile valore di mercato;
- la mancanza di manutenzione, ordinaria e straordinaria, ha determinato locali condizioni di rilevante deperimento, sia di componenti edilizie che di impianti, che si sommano all'aumentata vetustà generale; gli impianti sono deperiti anche per mancato funzionamento per l'assenza di energia di rete, mancanza di manutenzione, assenza di verifiche ed avvii periodici, vandalismo.

- l'utilizzo per altre funzioni (ad es. uffici) comporta comunque modifiche interne ed esterne rilevanti in termini di costo e di impegno temporale per rendere possibile il nuovo uso;
- arredi e attrezzature scientifiche del laboratorio di ricerca (già descritte in seno alla relazione principale), in linea teorica, ancora costituiscono dotazione funzionale, ma non possono essere considerate come qualificanti per la formazione del prezzo di mercato;
- la limitata disponibilità di aree esterne ed in particolare di spazi di parcheggio condiziona i possibili nuovi usi (ad es. uffici).

Tale specifico stato delle cose si inquadra in un mercato immobiliare del terziario in cui – dopo la crisi del 2008 – l'indebolimento della domanda era stato da poco compensato - tra il 2018 e il 2019 - dalla richiesta di immobili nel mercato *corporate* per investimento, grazie al progressivo sgonfiamento dei prezzi degli anni precedenti. Tale inversione di tendenza è comunque venuta meno con lo scoppio della pandemia.

Fermo restando che il mercato *corporate* riguarda l'area milanese per più del 40% dell'intero mercato nazionale e che pertanto la statistica del settore risulta condizionata da questa specifica polarità, si evidenzia che per *Nomisma* la situazione degli investimenti immobiliari *corporate* (complessi cielo-terra di valore superiore a 5 milioni di euro), fino a poche settimane prima dello scoppio di Covid-19, presentava un deciso dinamismo nelle realtà territoriali attrattive: al momento però il mercato immobiliare del *corporate* subisce le mutate condizioni di contesto e pertanto segna una decisa inversione di tendenza.

Dal canto suo *Credit Suisse*, in un recente studio, ha evidenziato che la pandemia sta accelerando il cambiamento strutturale nel mercato immobiliare *corporate*: il telelavoro, i fallimenti aziendali e il calo dell'occupazione - singolarmente o in concorso - potrebbero avere un impatto negativo sulla domanda di superfici a uso ufficio. Solo dopo aver superato la pandemia sarà possibile determinare in che misura il lavoro verrà svolto in futuro da casa. Secondo i sondaggi di *Credit Suisse*, la quota di "smart working" sarà in media del 14%, ma solo una parte - secondo i sondaggi il 7% - si tradurrà però in un risparmio di spazi per uffici.

Il mercato immobiliare di riferimento è in deciso rallentamento e la tendenza alla decrescita, da più parti, è da considerare per tutto il 2021.

DEFINIZIONE DEL VALORE DI MERCATO

Per *Valore di Mercato* alla data della valutazione si intende il miglior prezzo al quale la vendita di un bene immobile potrà ragionevolmente ritenersi come incondizionatamente conclusa contro corrispettivo in denaro, presupponendo che:

- la parte venditrice abbia la reale intenzione di alienare i beni;
- ci sia un ragionevole periodo di tempo (considerando la tipologia del bene e l'odierna situazione del mercato immobiliare) per effettuare una adeguata promozione e commercializzazione, concordare il prezzo e le condizioni di vendita per portare a termine la trattativa;
- non vengano prese in considerazione eventuali offerte "*fuori mercato*", tanto in rialzo quanto in ribasso;
- il trend di mercato, il livello di valore, lo stato di conservazione e le altre condizioni economiche alla data di stipula di un eventuale preliminare del contratto di compravendita, siano ancora identici a quelli esistenti alla data della valutazione.

LIMITI DELLA PRESENTE RELAZIONE

La prima relazione di stima (2016) fu effettuata senza approfondire direttamente alcune circostanze che allora non furono considerate e che permangono in atto, rimandando alla pagina 3 della perizia di agosto 2016 per i relativi dettagli.

METODO DI STIMA

Anche in sede di aggiornamento si conferma l'applicazione del metodo del valore di surrogazione.

Il *valore di surrogazione* o di *sostituzione* di un bene economico (c.d. *Cost Approach*) scaturisce dal *valore di un altro bene economico che presenti la stessa utilità e dunque sostituibile al primo*. Nella fattispecie si procederà alla valutazione del costo complessivo di *costruzione a nuovo*, facendo rientrare in questo costo tutte le componenti che intervengono nella produzione, ivi inclusi gli oneri accessori (professionali, fiscali e amministrativi). A questo coacervo di costi andrà altresì aggiunto il costo dell'area.

Una volta determinati i due addendi occorrerà inquadrare la componente residuale di formazione del bene immobiliare, attraverso un meccanismo di *deprezzamento* del bene oggetto di stima, in modo da portare temporalmente le caratteristiche intrinseche dello stesso bene alla reale condizione estetica e funzionale che esse possiedono nell'attualità.

A fronte dell'odierna situazione generale del mercato immobiliare e della oggettiva difficoltà di collocamento di questo complesso immobiliare specialistico, mediante singoli coefficienti, si opererà una decurtazione al fine di individuare un prezzo riferibile al mercato del *corporate* tenendo conto delle modifiche da introdurre per ristrutturazione edile ed impiantistica.

Il complesso immobiliare, è stato considerato libero ed interamente disponibile, quale di fatto è risultato all'atto dei sopralluoghi svolti fatta salva la presenza degli arredi e delle attrezzature scientifiche.

DESCRIZIONE GENERALE E INQUADRAMENTO

Si evidenzia che l'indirizzo del complesso edilizio di cui trattasi in tutti gli atti amministrativi cui si farà riferimento nel seguito del presente documento è indicato in via **Franco Gorgone**: nei fatti, dopo la separazione dallo stabilimento *Pfeizer* e la cessione all'attuale società proprietaria, gli unici accessi (pedonale e veicolare) si trovano esclusivamente sulla **Strada III - Mimosa** al civico **12**, in prossimità dello slargo alberato presente sulla stessa pubblica via.

La proprietà immobiliare oggetto della presente valutazione è costituita da un complesso di due edifici isolati, costruiti all'interno di un lotto autonomo (denominati, rispettivamente, "*edificio 55*" quello principale ed "*edificio 33*" quello accessorio: le medesime denominazioni saranno utilizzate in questa trattazione allorquando si riferirà circa le caratteristiche intrinseche di ognuno di essi).

Detti edifici sono contigui e comunicanti tra di loro tramite un corpo basso, idoneamente giuntato sotto il profilo antisismico. Furono realizzati, in tempi diversi, all'interno della più vasta area dell'odierno stabilimento di Catania della *Pfizer Italia Srl* (ex *Wyeth Lederle S.p.A.*, già *Cyanamid Italia S.p.A.*), per le attività di ricerca correlate alla produzione farmaceutica e ricerca tossicologica EDSM (European Drug Safety and Methabolism).

Questi corpi di fabbrica, *ab origine*, sono stati progettati e costruiti per la specifica destinazione ed utilizzo di ricerca scientifica: gli interventi di ristrutturazione che li hanno interessati nel corso del tempo sono sempre stati determinati da specifiche esigenze dei reparti di sperimentazione, nell'intento di ottimizzare i modi del lavoro in risposta all'evoluzione dei metodi e delle innovazioni tecnologiche che si sono palesate pur in un limitato arco temporale.

Per la descrizione di dettaglio si rimanda al corrispondente capitolo "Descrizione generale e inquadramento" della relazione del 2016 (pagg. 5 – 10) ed in particolare ai paragrafi:

- b) localizzazione, infrastrutture e centri di interesse territoriale;
- c) l'architettura;
- d) accessi;
- e) il lotto;
- f) allacciamenti e sottoservizi.

FABBRICATI OGGETTO DI STIMA

Descrizione – Stato di conservazione e manutenzione

Edificio 55

Il progetto dell'edificio 55 è stato redatto dall'Ing. Valeria Laudani (architettone e strutture in CAO) e dall'Ing. Felice Lauricella (strutture in acciaio), mentre la direzione lavori è stata eseguita dall'Ing. Antonino Torre.

La costruzione è stata eseguita dall'impresa A.I.A. Costruzioni S.p.A. ed ultimata nel 1992; la palazzina è stata ristrutturata nel 2008 ed importanti interventi sugli impianti sono stati eseguiti nel periodo 2013-2014.

L'edificio 55 è costituito da:

- **corpo principale** - a tre elevazioni fuori terra (f.t.) - con struttura in cemento armato ordinario (CAO), a pianta rettangolare di superficie lorda di mq 2.502 (41,05 x 60,95), con copertura piana praticabile;
- **atrio e archivio** - una elevazione f.t. - con struttura in CAO a pianta rettangolare di superficie lorda di mq 232 (20,00 x 11,60), con copertura piana praticabile; si precisa che ulteriori mq 42 dell'archivio sono stati ricavati all'interno del fabbricato 33, nella parte in immediata prosecuzione del corpo dell'atrio di cui trattasi, per sopperire alle necessità aziendali;
- **rack impianti lato ovest** per l'intera altezza del fabbricato, con autonoma struttura in acciaio aperta, avente superficie in pianta di mq 85,40 (12,20 x 7,00);
- **montacarichi esterno lato ovest** a servizio dei tre livelli del corpo principale, con struttura in CAO, avente superficie in pianta di mq 17,40 (2,90 x 6,00);
- **modulo utility** lato nord, con autonoma struttura in acciaio con pannellature perimetrali, accostato al corpo principale per le prime due elevazioni f.t. (per alloggiamento apparati e macchine), avente superficie in pianta di mq 630,80 (60,95 x 10,35);
- **due rack impianti lato nord** accostati al modulo utility, anch'essi con autonoma struttura in acciaio aperta, rispettivamente di mq 119,50 (4,40 x 27,15) e mq 64,50 (3,15 x 20,50).

Per le descrizioni generali si rimanda al corrispondente capitolo "Fabbricati oggetto di stima – Edificio 55" della relazione del 2016 (pagine 13 ÷ 17) ed in particolare ai paragrafi:

- c) accessibilità e barriere architettoniche
- d) strutture antisismiche
- e) sicurezza sul lavoro e D.Lgs 81/08
- f) dotazioni e finiture

Per comodità di lettura si riassumono di seguito i dati dimensionali già esposti nella relazione 2016:

Piano terra (prima elevazione f.t.)	m²
Atrio, scala, disimpegni, elevatori, servizi igienici	559
Laboratori di chimica analitica	226
Archivio (<i>esclusa porzione ricompresa nell'edificio 33</i>)	140
Stabulari per animali di grossa taglia	1.289
Sale chirurgiche, di trattamento e autoptiche	222
Area di lavaggio	261
Magazzini	130
General utility	630
Rack ovest	85
Rack nord	184
Totale superfici piano terra edificio 55	3.726

Piano primo (seconda elevazione f.t.)	m²
Hall, scala, disimpegni, elevatori, servizi igienici, spogliatoi	800
Uffici	732
Sale riunioni e conferenze; aula training	242
Laboratori	475
Locali tecnici	65
Depositi	200
General utility	630
Rack ovest	85
Rack nord	184
Totale superfici piano primo edificio 55	3.413

Piano secondo (terza elevazione f.t.)	m²
Hall, scala, disimpegni, elevatori, servizi igienici, spogliatoi	1.035
Uffici	80
Ambiti per trattamenti/preparazione	480
Stabulari per animali di piccola taglia	719
Locali tecnici	42
Depositi	30
Locali incompleti (al rustico)	113
Rack ovest	85
Rack nord	302
Totale superfici piano secondo edificio 55	2.886

Lo stato manutentivo generale dell'edificio 55, ritenuto buono in sede di accertamenti del 2016, nell'attualità è peggiorato a fronte del deperimento delle impermeabilizzazioni sulle

coperture, sia del lastrico solare sommitale che dell'atrio, che hanno causato infiltrazioni di acqua piovana in più punti con deperimento delle sottostanti finiture (controsoffitti, pavimenti, ecc.). Stante la mancanza di manutenzione nel tempo dello strato impermeabile collocato a vista (costituito da guaina bituminosa autoprotetta del tipo pedonabile) è ormai necessario provvedere ad un completo intervento di rifacimento dell'impermeabilizzazione, la cui esecuzione si presenta onerosa per la presenza di estese canalizzazioni di lamiera degli impianti di ventilazione ed estrazione aria dai laboratori, nonché delle strutture di sostegno di percorsi e tettoie e della rete parafulmini (a gabbia di Faraday).

Si è altresì avuta una evoluzione dei danni, che restano comunque limitati, nelle parti di calcestruzzo faccia vista di elementi secondari (velette, gradini, sporti, ecc.).

Le strutture in acciaio dei rack in più punti presentano forti ossidazioni in conseguenza della mancanza di manutenzione ordinaria.

L'edificio 55 non è in attività ed è senza presidio di personale addetto quantomeno da fine 2016.

Gli impianti - molti dei quali realizzati nel 2013-2014 e soltanto collaudati - si presentano ancora apparentemente in ordine: si evidenzia però che da circa quattro anni gli impianti non funzionano anche per l'assenza di energia elettrica di rete e non sono state effettuate le prescritte verifiche periodiche. Limitate parti sono state oggetto di vandalismo o asportazioni.

Edificio 33

Il progetto dell'edificio 33 è stato redatto dall'Ing. Emanuele Rimini, mentre la direzione lavori è stata eseguita dall'Ing. Antonino Torre.

La costruzione è stata eseguita dall'impresa "Nuova Edilizia Costruzioni S.p.A." ed è stata ultimata nel 1976.

L'edificio 33, interamente ad una elevazione fuori terra, è costituito da:

- *corpo principale* con struttura in cemento armato ordinario (CAO) avente pianta ad L compatta, di superficie lorda di mq 1.483 (32,55 x 40,00 + 23,00 x 7,90), con copertura piana praticabile;
- *locale gruppo elettrogeno - altri locali tecnici* (ubicati a ridosso di parte del prospetto sud del fabbricato), con struttura in acciaio, di superficie lorda di mq 186 (8,00 x 23,20), con copertura a tetto ad una falda;

- *tettoia con pannellatura perimetrale* (ubicata a ridosso dell'altra parte di prospetto sud e immediato prosiegua lato ovest del fabbricato) con struttura in acciaio, di superficie lorda di mq 138.

Per le descrizioni generali si rimanda alle pagine 18 ÷ 20 della relazione del 2016.

Per comodità di lettura si riassumono di seguito i dati dimensionali già esposti nella relazione 2016:

Piano terra	m²
Locale aria compressa (corpo principale)	67
Sala quadri - trasformatori - UPS (corpo principale)	186
Porzione centrale idrica (corpo principale)	31
Archivio (in immediato prosiegua della porzione allocata nell'edificio 55)	42
Locali da ristrutturare (corpo principale)	1.168
Locale gruppo elettrogeno - altri locali tecnici (ampliamento)	186
Tettoie pannellate (ampliamento)	138
Totale superfici edificio 33	1.818

Durante i recenti sopralluoghi si è riscontrata l'estensione pressochè all'intera superficie del solaio di copertura delle già significative infiltrazioni riscontrate nel 2016, con infiltrazione diretta di acqua piovana all'interno dei locali sottostanti ed il deperimento anche delle strutture dei solai in cemento armato. I relitti degli impianti in gran parte smantellati, hanno significativamente contribuito al grave deterioramento delle strutture orizzontali.

Si sono altresì aggravati i danni per umidità da risalita con locale interessamento delle strutture portanti verticali.

Anche gli impianti realizzati nel 2011 a seguito della separazione dallo stabilimento Pfizer (produzione acqua calda, acqua refrigerata, cabina di trasformazione e quadri generali, autoclave, gruppo pompe e riserva idrica A/I, depurazione acque reflue, ecc.) mai entrati in servizio, ad eccezione delle operazioni di collaudo, a fronte:

- del tempo trascorso dalla loro installazione,
- della mancanza di funzionamento anche per l'assenza di energia elettrica di rete,
- della mancata effettuazione delle verifiche periodiche,
- del deperimento per le infiltrazioni di umidità all'interno dei locali e l'esposizione agli agenti atmosferici all'esterno
- di locali atti di vandalismo,

hanno complessivamente subito deperimenti i cui ripristini funzionali implicano costi di straordinaria manutenzione di gran lunga superiori a quelli già necessitanti nel 2016.

Già nel 2016 si era evidenziata la necessità di un generale intervento di ristrutturazione edilizia per il mediocre stato d'uso e conservazione, nonché per l'inadeguatezza della distribuzione interna ed il deperimento di parte delle finiture.

A distanza di quattro anni, il particolare aggravamento delle condizioni di conservazione sia strutturale che edilizio ed impiantistico, unitamente alla necessità di interventi di miglioramento/adeguamento antisismico, efficientamento energetico e ripristino funzionale, rende complessivamente più conveniente un intervento di demolizione e ricostruzione in luogo della totale ristrutturazione dell'odierna costruzione in carente stato di conservazione.

IMPIANTI

Si riporta di seguito l'elenco delle tipologie di impianti esistenti rimandando per la loro descrizione al capitolo "Impianti" della relazione del 2016 (pagg. 21-25):

- Impianto idrico antincendio
- Centrale di produzione e distribuzione aria compressa
- Centrale di produzione del vapore istantaneo
- Stoccaggio e distribuzione gasolio per alimentazione gruppo elettrogeno
- Alimentazione e trattamento acque
- Impianto di climatizzazione e ventilazione
- Produzione acqua calda e vapore
- Impianto di spegnimento a gas inerte
- Impianto elettrici ed assimilabili
- Impianto di protezione dalle scariche atmosferiche
- Impianto elettrico di messa a terra
- Impianto di rilevazione ed allarme fumi
- Cablaggio strutturato, elaborazione e distribuzione dati
- Impianto di video sorveglianza
- Impianto di regia e diffusione sonora sala meeting
- Impianti di controllo e monitoraggio
- Ascensori e montacarichi
- Impianto di trattamento acque reflue
- Rete di raccolta e allontanamento acque bianche
- Impianto telefonico
- Impianto ricezione TV-SAT

Gli impianti sopra elencati – realizzati e/o integrati nel corso del tempo, anche a seguito della separazione dallo stabilimento Pfizer – in conseguenza dell'aumentata vetustà, della mancanza di funzionamento anche per l'assenza di energia elettrica di rete a tutt'oggi, della mancata effettuazione delle verifiche periodiche, del deperimento per le infiltrazioni di umidità all'interno dei locali e l'esposizione agli agenti atmosferici all'esterno, di locali atti di vandalismo, si presentano in apparenti peggiori condizioni rispetto a quanto riscontrato in precedenza con importanti implicazioni di spesa per il loro ripristino funzionale.

REGOLARITÀ TECNICO - AMMINISTRATIVA

Non essendo intervenuti elementi di novità riguardo:

- regolarità amministrativa;
- dati catastali;
- destinazione urbanistica;
- prevenzione incendi;
- certificazione energetica,

si rimanda per i dettagli ai corrispondenti paragrafi (pagine 29 ÷ 31) della relazione del 2016.

CONSISTENZA

Si confermano i dati di consistenza già esposti nella relazione del 2016, riportando per comodità di lettura la tabella riepilogativa delle superfici commerciali dei diversi ambiti

1 - Edificio 55:

- Superficie commerciale totale (3 elevazioni)	7.840
- Utility	2.185
- Lastrico solare	2.830
totale	12.855

2 - Edificio 33:

- Superficie commerciale totale	1.483
- Utility	324
- Lastrico solare	1.483
totale	3.290

ovvero complessivamente:

	<i>Edificio 55</i>	<i>Edificio 33:</i>	<i>Totale</i>
- Superficie principali	7.840	1.483	9.323
- Utility	2.185	324	2.509
	10.025	1.807	11.832
oltre a			
- Lastrici solari	2.830	1.483	4.313

La superficie coperta dalle costruzioni (fabbricati principali e accessori) è di complessivi mq 5.560; la superficie esterna sistemata di proprietà esclusiva (verde, marciapiedi, ecc.) è di mq 2.840. La superficie del lotto in proprietà è di mq 8.400 cui vanno aggiunti mq 1.000 con diritto di uso.

EVIDENZE ANALISI DI MERCATO

Alla luce dell'analisi condotta nel bacino immobiliare di riferimento si evidenziano i seguenti fattori chiave che nell'attualità caratterizzano il complesso immobiliare di che trattasi, sia in positivo che in negativo:

a) Punti di forza

- Completa indipendenza e piena autonomia funzionale del lotto e del complesso edilizio;
- Costruzioni interamente fuori terra e comunicanti tra loro senza soluzione di continuità;
- Edificio 55 e sue dirette pertinenze (85% della consistenza edilizia totale) interamente antisismico;
- Standard costruttivi e dotazioni di concezione nordamericana, di qualità superiore alla media;
- Sovraccarico accidentale sui solai maggiore di quello strettamente previsto dalle norme sulle costruzioni;
- Presenza di uffici e studi nella quasi totalità arredati ed attrezzati;
- Tranquillità dell'area;
- Accesso diretto da arteria viaria principale di zona, a doppio senso di marcia con spartitraffico e illuminazione stradale;
- Zona totalmente urbanizzata e dotata di tutti i sottoservizi (elettricità, acquedotto, fognatura, telefono, fibra ottica, gas metano): complesso già allacciato autonomamente ad esclusione del solo gas metano di cui è realizzata tutta la distribuzione interna;
- Buona raggiungibilità per il personale addetto e per i frequentatori occasionali provenienti dall'area metropolitana e/o dal centro città;
- Raggiungibilità anche con mezzi di trasporto pubblico;
- Buona accessibilità per i mezzi di trasporto merci, carico e scarico di materiali;
- Principali infrastrutture di mobilità territoriale (aeroporto, porto, ecc.), centri di ricerca e poli industriali primari, tutti raggiungibili in breve tempo;

b) Punti di debolezza

- Struttura monofunzionale anche per la rilevante dotazione di impianti specialistici, molti di recente installazione ma non utilizzati da oltre quattro anni;
- Edifici progettati come laboratori di ricerca, con pianta compatta che ottimizza percorsi e distribuzione degli ambienti ma con estesa superficie interna senza illuminazione e aerazione naturale;
- Presenza di laboratori scientifici e stabulari autorizzati per animali di grossa e piccola taglia, tutti corredati di specifici impianti, arredi, attrezzature e dotazioni scientifiche che

utilizzano gran parte del piano terra e del piano secondo, con conseguente necessità di completa ristrutturazione edilizia e degli impianti delle aree per eventuali usi diversi (es. uffici);

- Centrali tecnologiche ubicate all'esterno in adiacenza di piano con gran parte dell'impiantistica funzionale all'uso dei laboratori: i rack chiudono l'affaccio dei prospetti nord ed ovest di piano terra e primo;
- Edificio 33 non antisismico ed in scarso stato di conservazione generale;
- Mancanza di intercapedine di ispezione delle fondazioni e dell'impiantistica sub orizzontale di piano terra (c.d. *infernotto*) in entrambe gli edifici 33 e 55;
- Lotto saturo sotto il profilo urbanistico (sia per superficie coperta che per cubatura);
- Limitata disponibilità di spazio di manovra e parcheggio interno.

AGGIORNAMENTO DELLA VALUTAZIONE ESTIMATIVA

Anche in sede di aggiornamento si continuerà ad utilizzare il metodo estimativo del *Cost Approach*, ovvero procedendo alla valutazione del complessivo costo di costruzione a nuovo aggiungendo il costo dell'area per poi ricavare il valore dell'attuale complesso immobiliare, nella specifica condizione estetica e funzionale, attraverso un meccanismo di deprezzamento del bene calcolato a nuovo.

A) Edilizia

Le superfici da considerare per l'edificazione a nuovo sono:

a - nuovo Edificio 55 su tre 3 elevazioni f.t.

Superficie commerciale interna totale	7.840
Utility	2.185
Lastrico solare	2.830

b - nuovo Edificio 33:

Superficie commerciale interna totale	1.483
Utility	324
Lastrico solare	1.483

Il distinguo tra i due corpi edilizi è necessario per considerare la maggiore incidenza di scavi, fondazioni e copertura per l'edificio 33 rispetto al 55. Come già chiarito in passato, la tipologia di riferimento è quella degli uffici ordinari (che comprende le dotazioni impiantistiche di base - elettrico, idrico sanitario, climatizzazione) cui vanno sommate l'impiantistica e le dotazioni speciali.

Nella relazione del 2016 gli scriventi avevano ritenuto globalmente congrui e confacenti i seguenti parametri di costo di costruzione unitario:

- €/mq 1.500 per l'edificio a tre elevazioni f.t.;
- €/mq 1.650 per l'edificio ad una elevazione f.t.;
- €/mq 500 per i rack e le strutture delle utility;
- €/mq 225 per i lastrici solari;
- €/mq 75 per le sistemazioni esterne,

che si confermano anche in questa sede a fronte dell'andamento dei costi di costruzione di settore (complessivo aumento medio del 3,2 %; dati Istat periodo 2015 – febb. 2020).

I valori confermati per l'edilizia a nuovo sono:

- nuovo Edificio 55

	m ²	€/ m ²	euro
Superficie commerciale interna	7.840	1.500	11.760.000
Utility	2.185	500	1.092.500
Lastrico solare	2.830	225	636.750

- nuovo Edificio 33

Superficie commerciale interna	1.483	1.650	2.446.950
Utility	324	500	162.000
Lastrico solare	1.483	225	333.675

- sistemazioni esterne

marciapiedi, verde, recinzioni, ecc.	3.840	75	288.000
Somma in totale l'edilizia a nuovo			16.719.875

Per tenere in adeguata considerazione età della costruzione, funzionalità distributiva, adeguatezza strutturale, odierno stato d'uso e di manutenzione, i valori sopra individuati saranno decurtati con specifici coefficienti.

Edificio 55

Per l'edificio 55 riguardo la superficie commerciale è stata operata la decurtazione del 50% in luogo del 30% della precedente perizia, in considerazione del peggiorato stato di conservazione e della necessità della completa ristrutturazione del piano terra stante l'impossibilità di utilizzazione come stabulario per cavie di grossa taglia.

Le *utility* e gli stessi rack nord ed ovest in cui queste sono alloggiate, necessitano di importanti revisioni/riduzioni in conseguenza delle rimodulazioni di uso interno, oltre che di interventi manutentivi sulle parti strutturali. Si evidenzia inoltre come la presenza dei rack costituisce impedimento di affaccio dei prospetti nord ed ovest a piano terra e primo. In considerazione di ciò le *utility* sono state considerate in negativo per tener conto dei probabili costi di rimozione.

Per il lastrico solare è stata considerata la decurtazione del 60% in luogo del 40% in considerazione del maggiore deperimento e della necessità di rifacimento dell'impermeabilizzazione oltre ad un costo unitario per rimozione di impianti vari.

Edificio 33

Per l'edificio 33 riguardo la superficie commerciale è stata considerata la decurtazione del 90% in luogo del 66% della precedente perizia, in considerazione del deciso peggioramento dello stato di conservazione che, unitamente alle circostanze già descritte rende globalmente conveniente la demolizione e ricostruzione piuttosto che la completa ristrutturazione ed adeguamento. Il valore residuo, come decurtato, rappresenta pertanto il valore di potenzialità edificatoria con la medesima sagoma e cubatura, in presenza lotto più che saturo (come derivato dal frazionamento dallo stabilimento Pfizer) e con l'odierna costruzione posta a distanza dai confini e dagli edifici circostanti inferiore a quanto stabilito dai regolamenti. La stessa decurtazione è stata considerata per il lastrico solare.

Per i corpi accessori e locali tecnici (utility), con strutture indipendenti, è stata considerata la decurtazione del 50% in luogo del 30% della precedente perizia, in considerazione del peggiorato stato di conservazione.

Sistemazioni esterne

Le superfici con pavimentazione bituminosa in più punti si presentano deperite e necessitanti di locali interventi di rifacimento anche a causa della diffusa crescita di vegetazione spontanea. Le aree a verde e quelle pedonali, stante l'abbandono per oltre quattro anni, sono invase da vegetazione infestante che, con il proprio apparato radicale, ha causato danni a cordoli e pavimentazioni. Pertanto è stata considerata la decurtazione del 50% in luogo del 30% della precedente perizia, in conseguenza del peggiorato stato di conservazione.

Per quanto sopra il valore complessivo delle costruzioni edilizie sarà determinato come di seguito:

	Valore a nuovo	riduzione	Valore attuale
- Edificio 55			
Superficie commerciale interna	11.760.000	- 50%	5.880.000
Utility (costi):			
- €/mq 90 x mq 2.185	- 196.650		- 196.650
Lastrico solare	636.750	- 60%	254.700
Lastrico solare(costi):			
- €/mq 60 x mq 2.830	- 169.800		- 169.800
- Edificio 33			
Superficie commerciale interna	2.446.950	- 90%	244.695
Utility	162.000	- 50%	81.000
Lastrico solare	333.675	- 90%	33.367
- Sistemazioni esterne			
marciapiedi, verde, recinzioni, ecc.	288.000	- 50%	144.000
Valore totale delle costruzioni edili come esistenti			6.271.312

Le costruzioni edili, come in atto esistenti, concorrono per un valore complessivo di **euro 6.271.312.**

B) Impianti speciali

Per gli impianti speciali si farà riferimento alle valutazioni di dettaglio riportate alle pagine da 36 a 40 della relazione 2016, applicando percentuali di decurtazione che tengono conto di: maggiore vetustà e/o attuale inadeguatezza tecnica degli impianti, mancato funzionamento per oltre quattro anni, mancata attività di manutenzione, di prove, verifiche e avviamento periodico, locali atti vandalismo.

n.	impianto	Valutazione 2016	Riduzione %	Valutazione attuale
1	idrico antincendio	294.350	15%	250.197
2	aria compressa	17.449	100%	0
3	vapore istantaneo	43.425	100%	0
4	serbatoio gasolio GE	4.378	10%	3.940
5	alimentazione e trattamento acque	69.488	25%	52.116
6	climatizzazione estiva	336.750	15%	286.237
7	riscaldamento invernale	252.655	15%	214.756
8	impianto di estinzione a gas inerte	21.948	100%	0
9	impianti elettrici ed assimilabili	1.944.633	40%	1.166.779
10	impianto di parafulmine	58.500	66%	19.500
11	impianto elettrico di terra	28.125	15%	23.906
12	impianto rivelazione ed allarme fumi	162.500	40%	97.500
13	cablaggio strutturato ed elab. dati	130.000	100%	0
14	videosorveglianza e antintrusione	65.000	66%	21.667
15	impianto di regia sala meeting	23.800	100%	0
16	impianto di ascensori e montacarichi	93.600	25%	70.200
17	impianto depurazione reflui	44.200	15%	37.570
18	impianto accumulo reflui speciali	25.500	25%	19.125
19	impianti speciali di controllo	21.000	100%	0
Valore attuale totale degli impianti speciali				2.263.497

Le dotazioni di impianti speciali, come esistenti, concorrono per un complessivo valore di euro 2.263.497

C) Valore dell'area

Il valore unitario dell'area, stimato in €/mq 40 nella relazione del 2016, è confermato anche alla data odierna. In considerazioni di ciò si ha:

- area di proprietà esclusiva Myrmex: $\text{mq } 8.400 \times \text{€/mq } 40 = \text{€ } 336.000$

A tale importo va aggiunto un ulteriore 10% per tenere conto del diritto d'uso sulla parte di viabilità dello stabilimento Pfizer, contemplata nel titolo di proprietà, inclusa la porzione di fatto in uso esclusivo di mq 1.000 e pertanto:

$\text{€ } 336.000 + 10\% = \text{€ } 369.600$

D) Beni mobili

Per lo specifico dettaglio si rimanda all'elenco delle dotazioni e attrezzature scientifiche (allegato 4 della relazione 2016).

Fatto salvo il normale deperimento avvenuto per mancanza di protezione di arredi e mancanza di uso e manutenzione delle apparecchiature, l'odierno stato delle cose è pressoché riconducibile a quanto riscontrato nel 2016. Il valore complessivo odierno dei beni mobili, decurtato del 30% rispetto a quanto stimato nel 2016 addiviene oggi a:

$\text{€ } 1.400.000 - 30\% = \text{€ } 980.000$

Si specifica che tale corpo di dotazioni non aumenta il dato del valore del complesso immobiliare, bensì ne costituisce un mero complemento rappresentando comunque un elemento qualificante, suscettibile di preferenzialità in sede di valutazione preventiva all'acquisto.

CONCLUSIONI

Per quanto sopra l'odierno valore del complesso immobiliare è pari:

$$€ 6.271.312 + € 2.263.497 + € 369.600 = € 8.904.409$$

La specifica organizzazione e dotazione di impianti e attrezzature ancora oggi caratterizzano univocamente la destinazione per l'uso di laboratorio di ricerca scientifica in ambito medico-farmaceutico. Le limitate opportunità di trattativa che nel tempo recente sono state avviate, non hanno portato alla cessione del bene; né, tantomeno, dal mercato immobiliare sono emerse altre manifestazioni di interesse. Ne consegue che l'odierna destinazione e le relative dotazioni, pur di alta qualità, di fatto non costituiscono motivo di attrattiva, ma piuttosto elemento di "zavorra" per eventuali usi diversi, ove proposti sul mercato immobiliare più prossimo costituito dal *corporate*.

Il potenziale acquirente del mercato *corporate* dovrebbe farsi carico di un importante intervento di ristrutturazione generale, ivi inclusa la riorganizzazione degli spazi interni, oggi univocamente finalizzati alle attività di laboratorio e ricerca.

Tenuto conto altresì dell'odierno andamento del mercato immobiliare del *corporate*, caratterizzato in negativo dalla pandemia da Covid-19 i cui effetti, come ritenuto da molti operatori di settore, perdureranno quantomeno per tutto il 2021, gli scriventi ritengono necessario, al fine di individuare il più probabile valore di mercato operare prudentemente una riduzione percentuale del valore immobiliare, come sopra ricavato, del 20%.

Pertanto il più probabile valore di mercato del "Centro Ricerche Myrmex - European Drug Safety & Metabolism Research Center" sito nella Zona Industriale di Catania aggiornato ad agosto 2020 risulta:

$$€ 8.904.409 - 20\% = € 7.123.527 \text{ ed in c.t. } \underline{€ 7.100.000\#} \text{ (euro settemilionicentomila).}$$

A tale importo non può essere aggiunto il valore delle dotazioni di beni mobili che ascende a complessivi € 980.000 (euro novecentottantamila): si torna a ribadire che il corpo di dotazioni non aumenta il dato del valore del complesso immobiliare, bensì ne costituisce un mero complemento e possibile attrattiva.

Rassegnando la presente relazione di aggiornamento estimativo composta da 21 pagine e allegata documentazione fotografica – che integra la relazione emessa nel 2016 da considerare, a tutti gli effetti, allegato della presente - gli scriventi ritengono di avere compiutamente assolto l'incarico affidato.

Catania, agosto 2020
Dott. Ing. Antonio Marra



Dott. Ing. Giancarlo Messina



ALLEGATO 1

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Vista verso la zona di accesso e parcheggio interno



Vista verso il prosieguo verso nord della zona di ingresso



E55 - lato ovest. Scala di emergenza e rack ovest



E55 - lato ovest. Accesso locali accessori



E55 - lato ovest. Valvola impianto sprinkler in cattive condizioni di manutenzione



E55 - lato ovest. Partenza rete impianto sprinkler non più efficiente



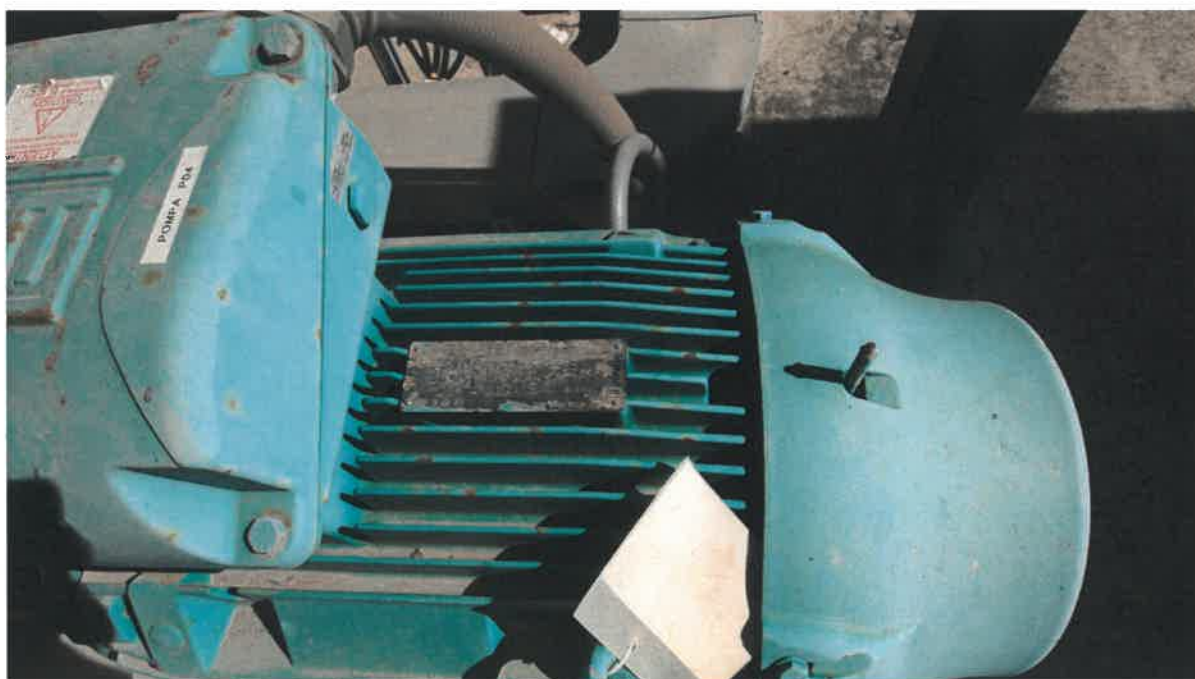
E55 - Rack Nord lato recinzione con stabilimento Pfizer. Evidente la mancata manutenzione



E55 - Rack Nord - Ossidazione delle strutture principali



E55 - lato Nord. Gruppo pompe di circolazione acquafredda



E55 - lato Nord - Particolare avvenuta ossidazione pompa di circolazione acqua fredda



E55 - Pannelli fonoassorbenti a ridosso del prospetto Est. La porta non è più utilizzabile



E55 - Lato est: Zona posizionamento chiller frigoriferi e schermi a confine con lo stabilimento Pfizer



E55 - lato est. Scala di emergenza in c.a. deteriorato



E55 - lato est. Scala di emergenza in c.a. - Particolare delle condizioni di degrado dei gradini



E55 - lato est. Scala di emergenza in c.a. - Particolare delle condizioni di degrado della parete



E55 - lato est. Scala di emergenza in c.a. - Particolare delle condizioni di degrado dei pianerottoli



E55 - Sottostazione distribuzione gas metano. Evidente il deterioramento per ossidazione di impianti e supporti



E55 - lato Nord - Distribuzioni tubazioni coibentate. Evidente l'ossidazione delle strutture in acciaio



E55 - Blocco utilities. Evidenti le infiltrazioni meteoriche



E55 - lato sud zona atrio di ingresso. Di fronte box fumatori. Evidente il mancato controllo della
vegetazione



E55 - lato sud e vista corte interna - Evidente la vegetazione spontanea



E33 - Ingresso dalla corte interna



E55 -Collegamento edifici 55 e 33 lato est ormai impraticabile



E55 -Lato Est verso recinzione verso stabilimento Pfizer



E55 - Interno ufficio piano 1



E55 - Interno ufficio piano 2 - Evidenti le infiltrazioni



E55 - Interno ufficio piano 2 - Evidenti le infiltrazioni



E55 - Interno ufficio piano 2 - Evidenti le infiltrazioni



E55 - Interno corridoio di distribuzione piano 2 - Evidenti le infiltrazioni



E55 - Corpo scala lato lato ovest sottostante la terrazza di copertura



E55 - Lastrico solare: tettoie di protezione delle partenze dei cavi verticali. UTA ossidate



E55 - Lastrico solare: Tubazioni coibentate di distribuzione fluidi. Si notano le condizioni dell'impermeabilizzazione



E55 - Lastrico solare: Imbocco pluviale discendente



E55 - lastrico solare - Le strutture di sostegno delle canalizzazioni aria sono fortemente ossidate



E55 - Lastrico solare: tettoie, andatoie e passerelle a servizio degli impianti. Necessità di manutenzione alle parti ossidate



E55 - Lastrico solare: tettoie, andatoie e passerelle a servizio degli impianti



E55 - Lastrico solare: condizioni guaina impermeabilizzante



E55 - Lastrico solare: condizioni guaina impermeabilizzante



E33 - Vista della terrazza di copertura



E33 - Vista dello stato di abbandono della terrazza di copertura



E33 - Interno locali



E33 - Interno locali, intradosso solaio



E33 - Interno locali



E33 - Interno locali



E33 - Interno locali



E33 - Interno locali



E33 - Interno locali



E33 - Interno locali



E33 - Interno locali



E33 - lato est. Condizioni prospetto e accesso centrali tecnologiche



E55 - Stralcio prospetto verso est



E55 - Stralcio prospetto verso est



Interno centrale antincendio e gruppi di pressurizzazione



Serbatoio stoccaggio gasolio ossidato



Serbatoio stoccaggio gasolio e retrostante riserva idrica