

TRIBUNALE CIVILE DI PALERMO

SEZIONE FALLIMENTARE

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA INERENTE LA STIMA DEL PIÙ
PROBABILE VALORE DI MERCATO DEL COMPLESSO PRODUTTIVO
ACQUISITO ALL'ATTIVO DEL FALLIMENTO N.117/2012 [REDACTED]

La presente relazione di consulenza si suddivide nei seguenti capitoli:

1. PREMESSA E MANDATO DI CONSULENZA;
2. ITER DELLE OPERAZIONI PERITALI;
3. DATI E DESCRIZIONE DEI BENI;
4. VALORE DI MERCATO E VALORE LOCATIVO DEI BENI;
5. SCHEDA RIASSUNTIVA

1. PREMESSA E MANDATO DI CONSULENZA

In data 11/03/2015 lo scrivente, Ing. Mario D'Amore, riceveva lettera di incarico (v. allegato n.1) a consulente tecnico della Curatela del fallimento di cui in epigrafe da parte del Curatore, Avv. [REDACTED] che rappresentava al sottoscritto, quanto di seguito riportato:

"Nel confermarLe per quanto eventualmente necessario, la Sua nomina a consulente tecnico della procedura concorsuale della [REDACTED]

[REDACTED] – asseverata dal signor Giudice Delegato dott. [REDACTED]

[REDACTED] - al fine di potere espletare l'incarico conferitoLe ed eseguire i necessari rilievi entro i termini concessi dalla Procura della Repubblica di Termini Imerese, con la presente l'autorizzo espressamente, con l'eventuale assistenza di Suoi collaboratori, ad accedere nello stabilimento industriale di produzione di materiali in calcestruzzo precompressi acquisito all'attivo del [REDACTED]

fallimento in argomento sito nel comune di Polizzi Generosa.”.

2. ITER DELLE OPERAZIONI PERITALI

In data **12/03/2015** (v. verbale di sopralluogo in alligato n. 2) lo scrivente, Ing. Mario D'Amore, unitamente a due collaboratori del proprio studio, si recava sui luoghi in Polizzi Generosa, presso lo stabilimento produttivo, acquisito al compendio fallimentare.

Giunto presso lo stabilimento, lo scrivente rilevava la manomissione di alcuni dei lucchetti posti a chiusura di alcuni locali, che costituiscono il complesso industriale. I lucchetti manomessi apparivano rotti, così come risultavano aperte alcune delle porte, poste a chiusura di alcuni magazzini.

Avendo avuto lo scrivente c.t. incarico da parte della Curatela di individuare la presenza di rifiuti all'interno dell'area, ove ricade lo stabilimento e di indicare eventuali interventi di bonifica, il sottoscritto effettuava un'accurata esplorazione del fondo, acquisito all'attivo fallimentare.

Lo scrivente durante la perlustrazione individuava la presenza di numerose attrezzature di grande volume, poste sul lotto di terreno a tergo dello stabilimento. Occorre a tal senso precisare che l'attività di prefabbricazione, richiede l'impiego di casseforme metalliche di notevoli dimensioni, che difficilmente possono trovare allocazione all'interno di uno stabilimento produttivo.

In particolare l'azienda fallita produceva elementi impiegati per la costruzione di viadotti, edifici industriali, impianti sportivi e opere marittime e le dimensioni delle casseforme metalliche, utilizzate per la produzione di tali elementi possono avere lunghezze anche di un centinaio di metri.

Tale circostanza lascia presumere che nel processo produttivo aziendale fosse usuale montare all'interno del capannone i casseri metallici utilizzati per le commesse in corso, allocando all'esterno quelle da utilizzare per commesse future.

Pertanto è desumibile che i casseri posti all'esterno del capannone, sarebbero stati allocati nuovamente all'interno del fabbricato laddove si fosse presentata l'esigenza di produrre il manufatto che ne richiedesse l'impiego.

Alla luce delle summenzionate precisazioni circa la richiesta della Curatela di verificare la presenza di rottami ferrosi o altri rifiuti all'interno dell'area si rappresenta che lo scrivente non ha rinvenuto alcun rottame metallico né rifiuti di alcun genere, bensì attrezzature in buono stato, che per il loro alto valore commerciale, possono concorrere all'attivo fallimentare.

Tali attrezzature, inventariate dallo scrivente e oggetto di futura relazione di consulenza, attualmente in fase di redazione, risultano essere dispositivi e strumenti funzionali all'attività di produzione e consistono per lo più in:

- casseri metallici per la produzione di travi da ponte con sezione a T;
- rastrelliere metalliche porta pannelli.
- attrezzature metalliche per il ribaltamento e la movimentazione di prefabbricati;
- casseforme metalliche per la realizzazione di plinti a bicchiere;
- sponde metalliche laterali per la realizzazione di contrafforti di muri di sostegno;
- Accessori di completamento delle casseforme: fermagetto metallici,

testate di contrasto alla precompressione, travi metalliche reggisplinta, piastre metalliche.

Le suddette attrezzature si presentano in buono stato di conservazione e appaiono ben catastate su appositi supporti.

Durante il sopralluogo lo scrivente rilevava, altresì, la presenza di attrezzature di modesto volume, di materie prime ed accessori idonei per la produzione di prefabbricati, nonché di supporti per lo stoccaggio di manufatti in cemento.

L'art. 240 comma 1 del Decreto Legislativo 152/06 definisce *"bonifica", l'insieme degli interventi atti ad eliminare le fonti di inquinamento e le sostanze inquinanti o a ridurre le concentrazioni delle stesse presenti nel suolo, nel sottosuolo e nelle acque sotterranee ad un livello uguale o inferiore ai valori delle concentrazioni soglia di rischio (CSR)*, attività non applicabile al caso in questione, non essendo stati rinvenuti nel sito di che trattasi rifiuti ma solo attrezzature, mezzi d'opera, materie prime, accessori e dispositivi, che si presentano efficienti ed in buono stato di conservazione.

Dall'esito di tale esame, non risultando quindi necessario effettuare attività di bonifica del sito, in quanto non sono stati rinvenuti rifiuti, bensì mezzi ed attrezzature propedeutici all'attività produttiva dello stabilimento, si indicano di seguito le attività di manutenzione, che sarebbe opportuno effettuare al fine di preservare i beni mobili rinvenuti in sito:

- sistemazione delle attrezzature di minor volume, all'interno degli spazi coperti;
- copertura con teli plastificati delle attrezzature di maggior volume, quali casseri metallici, attrezzature per la movimentazione di

manufatti in cemento, mezzi d'opera; ciò al fine di preservare dalle intemperie i beni mobili, che non possono essere allocati all'interno degli spazi coperti, essendo di dimensioni non compatibili con gli spazi interni disponibili.

Durante il sopralluogo lo scrivente procedeva prendendo visione dei fabbricati ed effettuando una verifica planimetrica dei luoghi (v. **elaborato planimetrico in all. 3)**

Durante il sopralluogo il sottoscritto effettuava altresì un rilievo fotografico dei luoghi (v. **documentazione fotografica in alligato n. 4)**

3. DATI E DESCRIZIONE DEI BENI

3.1. Generalità

I beni immobili, oggetto della presente relazione di consulenza (v. **immagine satellitare in alligato n. 5)** sono ubicati in agro di Polizzi Generosa (PA), comune madonita, distante circa 100 Km dal Capoluogo di Provincia.

All'immobile si perviene da Palermo, percorrendo l'autostrada A19 fino allo svincolo "Scillato" e continuando lungo la S.S. 643, arteria divenuta di recente strategica per il collegamento viario tra Palermo e Catania a seguito del collasso di uno dei piloni dell'autostrada A19.

3.2. Titolarità dei beni

Con atto di fusione del 29 Aprile 1988 (v. **alligato n. 6**) in Notar [REDACTED]

[REDACTED] la società [REDACTED] e la società [REDACTED]

[REDACTED] si dichiaravano fuse nella società [REDACTED]

[REDACTED] che così assumeva la denominazione [REDACTED]

[REDACTED] La società incorporante subentrava così di pieno diritto in tutti i beni, crediti e diritti di qualunque genere e valore, costituenti il

patrimonio della Società incorporata, come pure in tutte le passività, gli obblighi e gli impegni, di qualsiasi natura.

3.3. Dati Catastali

Lo scrivente c.t., dopo aver effettuato visura presso l'Agenzia delle Entrate, ha individuato gli identificativi catastali del compendio immobiliare, acquisito all'attivo fallimentare, ricadente nel Comune di Polizzi Generosa in Provincia di Palermo (v. visure catastali in all. n. 7 ed estratti di mappa in all. n. 8).

Gli immobili in testa alla ditta sono censiti

a) Al Catasto dei Fabbricati del Comune Censuario di **Polizzi Generosa (PA)** con i seguenti identificativi catastali:

Foglio **41**

Particella **273**

Categoria **D/1**

In testa alla ditta [REDACTED] per il diritto di proprietà per 1000/1000

b) Al Catasto dei Terreni del Comune Censuario di **Polizzi Generosa (PA)** con i seguenti identificativi catastali:

- **Foglio** **41**

Particella **100**

Qualità **Fabbricato rurale**

Superficie **46 ca**

- **Foglio** **41**

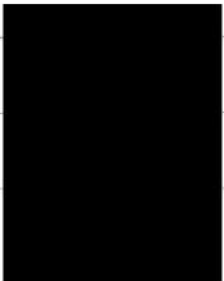
Particella **87**

Qualità **Seminativo**

Classe	3
Superficie	40 are, 21 ca
- Foglio	41
Particella	89
Qualità	Seminativo
Classe	2
Superficie	38 are, 91 ca
- Foglio	41
Particella	91
Qualità	Seminativo
Classe	3
Superficie	52 are, 40 ca
- Foglio	41
Particella	95
Qualità	Seminativo
Classe	3
Superficie	66 are, 75 ca
- Foglio	41
Particella	201
Qualità	Seminativo
Classe	3
Superficie	08 are, 30 ca
- Foglio	41
Particella	203
Qualità	Seminativo

Classe	3
Superficie	15 are, 08 ca
- Foglio	41
Particella	279
Qualità	Seminativo
Classe	3
Superficie	55 are, 44 ca
- Foglio	41
Particella	407
Qualità	Seminativo
Classe	3
Superficie	01 are, 64 ca
- Foglio	41
Particella	408
Qualità	Seminativo
Classe	3
Superficie	00 are, 08 ca
- Foglio	41
Particella	410
Qualità	Seminativo
Classe	3
Superficie	1 ettaro, 06 are, 84 ca
- Foglio	41
Particella	411
Qualità	Seminativo

	Classe	3
	Superficie	02 are, 33 ca
	- Foglio	72
	Particella	123
	Qualità	Seminativo
	Classe	22
	Superficie	01 are, 30 ca
	- Foglio	72
	Particella	124
	Qualità	Seminativo
	Classe	22
	Superficie	01 are, 50 ca
	- Foglio	41
	Particella	409
	Qualità	ENTE URBANO
	Superficie	26 are, 54 ca
	In testa alla ditta [REDACTED] per il diritto di	
	proprietà per 1000/1000	
	<p>Il quadro generale delle categorie, predisposto dalla Direzione Generale del Catasto e dei Servizi Tecnici Erariali, ha il precipuo compito di qualificazione onde avere uniforme denominazione in tutte le zone censuarie. Ogni unità immobiliare urbana di ciascuna zona censuaria viene distinta secondo le caratteristiche intrinseche, che ne determinano la destinazione ordinaria e permanente. Nel quadro generale delle categorie il gruppo D fa parte degli immobili a destinazione speciale ed in particolare</p>	



quelli nella categoria **D/1** risultano essere immobili adibiti a **Opificio**;

3.4. Descrizione

Gli immobili oggetto di odierna valutazione si trovano ubicati in provincia di Palermo nel territorio di Polizzi Generosa. L'accesso al fondo può avvenire tramite due accessi indipendenti, il primo ingresso si trova in prossimità della zona uffici (**vedi foto 1 in alligato n. 4**), mentre il secondo è posto nei pressi del capannone (**vedi foto 2 in alligato n. 4**).

Il fondo ove sorge il complesso produttivo presenta un'orografia eterogenea. In particolare risulta pianeggiante la zona ove sono ubicati lo stabilimento le aree di stoccaggio i magazzini e gli uffici, mentre risulta lievemente acclive (**vedi foto 3 in alligato n. 4**) la porzione di terreno a monte dello stabilimento ove risultano stoccate parte delle attrezzature, utilizzate dall'azienda nel processo produttivo .

Si elencano di seguito i fabbricati costituenti il complesso industriale, identificabili nella planimetria in **alligato n. 3**:

A) Edificio lavorazioni: l'edificio industriale presenta una dimensione in pianta di 132,45 x 17,50 m, un'altezza utile sotto trave di 8,50 m ed un'area di 2318 mq. La tipologia strutturale è in cemento armato prefabbricato, costituita da pilastri prefabbricati posti ad interasse longitudinale di 6,00 m e sormontati da travi a doppia falda, poste a sostegno dei tegoli nervati di copertura.

Nei pilastri sono predisposte delle mensole tozze a sostegno delle travi che sorreggono le vie di corsa dei carroponte (**vedi foto da 3 a 5 in alligato n. 4 e vedi planimetria in alligato n. 3**).

B) Area di stoccaggio: si tratta di una superficie non coperta avente

dimensioni in pianta di 18,00 x 17,50 m ed un'area di 315 mq, costituita da pilastri in cemento armato posti ad interasse longitudinale di 6,00 m sormontati da travi in cemento armato che sorreggono le vie di corsa dei carroponi ed irrigidite da travi intermedie (vedi foto 6 in alligato n. 4 e vedi planimetria in alligato n.3).

C) Area di stoccaggio: si tratta di una superficie non coperta avente dimensioni in pianta di 65,95 x 17,80 m ed un'area di 1174 mq, costituita da pilastri in cemento armato posti ad interasse longitudinale di 6,00 m sormontati da travi in cemento armato che sorreggono le vie di corsa dei carroponi ed irrigidite da travi intermedie (vedi foto 7 in alligato n. 4 e vedi planimetria in alligato n.3).

D) Lavorazione ferro: l'edificio adibito alla lavorazione ferro presenta una dimensione in pianta di 42,55 x 7,05 m ed un'area di 300 mq. La struttura portante è in cemento armato, mentre la copertura è metallica (vedi foto 8 in alligato n. 4 e vedi planimetria in alligato n.3).

E) Locale impianto di betonaggio: la struttura in cui è ubicato l'impianto di betonaggio ha dimensioni in pianta di 32,40 x 6,70 m ed un'area di 217 mq. Il sistema costruttivo è misto: la struttura portante è in cemento armato, mentre la copertura è in parte metallica ed in parte realizzata con tegoli nervati in c.a.p. (vedi foto 9 e 10 in alligato n. 4 e vedi planimetria in alligato n.3).

F) Locale caldaia: l'edificio in cui sono collocate le caldaie ha una dimensione in pianta di 17,00 x 6,70 m ed un'area di 114 mq. La struttura portante è in cemento armato e la copertura è realizzata con tegoli nervati in c.a.p. (vedi foto 11 e 12 in alligato n. 4 e vedi planimetria in alligato n.3).

G) Locale servizi: Edificio adibito a magazzino, spogliatoio, officina. La struttura è in cemento armato con copertura realizzata mediante tegoli nervati in c.a.p. ha una dimensione in pianta di 37,30 x 8,35 m ed un'area di 311 mq. (vedi foto da 13 a 17 in alligato n. 4 e vedi planimetria in alligato n.3).

H) Ufficio: Edificio adibito ad ufficio. La struttura è in cemento armato con copertura realizzata mediante tegoli nervati in c.a.p. ha una dimensione in pianta di 11,20 x 8,25 m ed un'area di 92 mq. (vedi foto 18 in alligato n. 4 e vedi planimetria in alligato n.3).

I) Cabina elettrica: Locale tecnico in disuso. Struttura in cemento armato su due elevazioni avente dimensioni in pianta di 8,45 x 3,60 m ed un'area di 30 mq. (vedi planimetria in alligato n.3).

J) Bilico: Zona per la pesa degli automezzi, avente dimensioni in pianta di 18,00 x 3,00 m ed un'area di 54 mq. (vedi foto 19 in alligato n. 4 e planimetria in alligato n.3).

K) Locale tecnico: Locale prefabbricato in cemento armato a servizio del bilico, avente dimensioni in pianta di 2,65 x 2,75 m ed un'area di 7 mq. (vedi foto 19 in alligato n. 4 e planimetria in alligato n.3).

L) Laboratorio: Locale prefabbricato in cemento armato per la verifica del processo di produzione, avente dimensioni in pianta di 2,60 x 5,00 m ed un'area di 13 mq. (vedi foto 20 in alligato n. 4 e vedi planimetria in alligato n.3).

M) Deposito : Struttura in cemento armato prefabbricata con copertura a doppia falda. Adibita per il deposito di attrezzature. Ha dimensioni in pianta di 8,90 x 6,75 m ed un'area di 60 mq. (vedi planimetria in alligato n.3).

N) Deposito: Struttura in cemento armato prefabbricata tamponata solo su due lati, avente copertura metallica.. Ha dimensioni in pianta di 4,35 x 4,35 m ed un'area di 19 mq. **(vedi foto 21 in alligato n. 4 planimetria in alligato n.3).**

O) Cabina Enel: Struttura in cemento armato su due elevazioni avente dimensioni in pianta di 8,30 x 3,60 m ed un'area di 30 mq. **(vedi foto 22 in alligato n. 4 planimetria in alligato n.3).**

P) Parcheggio coperto: Struttura prefabbricata in cemento armato, costituita da pilastri, travi portanti e tegoli curvi di copertura. Tamponata su due lati con pannelli in c.a.v. rifiniti. Di recente realizzazione ha dimensioni in pianta di 21,13 x 9,90 m ed un'area di 209 mq. **(vedi foto 23 in alligato n. 4 planimetria in alligato n.3).**

Q) Parcheggio: Struttura metallica leggera non tamponata. ha dimensioni in pianta di 25,40 x 3,80 m ed un'area di 97 mq. **(vedi foto 24 in alligato n. 4 planimetria in alligato n.3).**

R) Locale di sgombrò: Struttura in muratura con copertura metallica. Le dimensioni in pianta sono 5,30 x 2,10 m e l'area è pari a 11 mq. **(vedi planimetria in alligato n.3).**

S) Deposito: Struttura in muratura con copertura metallica. Le dimensioni in pianta sono 8,05 x 4,50 m e l'area è pari a 36 mq. **(vedi planimetria in alligato n.3).**

T) Stoccaggio lavorazione ferro: Area coperta da struttura metallica e tamponata solo da due lati. Le dimensioni in pianta sono 6,00 x 7,05 m e l'area è pari a 42 mq. **(vedi planimetria in alligato n.3).**

U) Locale caldaia: l'edificio di ampliamento del locale caldaie è realizzato

mediante struttura metallica. Ha una dimensione in pianta di 8,65 x 4,20 m ed un'area di 36 mq. (vedi planimetria in alligato n.3).

V) Locale di sgombrò: Struttura in muratura con copertura metallica. Le dimensioni in pianta sono 4,75 x 6,70 m e l'area è pari a 32 mq. (vedi planimetria in alligato n.3).

X) Area di deposito: Struttura metallica leggera, avente dimensioni in pianta di 1,50 x 6,75 m e l'area è pari a 10 mq. (vedi planimetria in alligato n.3).

Y) Deposito per officina: Area coperta da copertura metallica con tamponatura esterna con pannelli in cemento armato prefabbricati, avente dimensioni in pianta di 11,37 x 3,30 m e l'area è pari a 38 mq. (vedi planimetria in alligato n.3).

Z) Locale gruppo elettrogeno: Struttura in muratura con copertura metallica. Le dimensioni in pianta sono 7,00 x 6,05 m e l'area è pari a 42 mq. (vedi planimetria in alligato n.3).

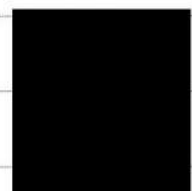
3.5. Superficie

Alla luce di quanto sopra esposto, dalla somma delle consistenze catastali delle singole particelle le superficie del fondo risulta essere pari a **7 Ha 93 are 61 ca** (pari a 79.361 mq)

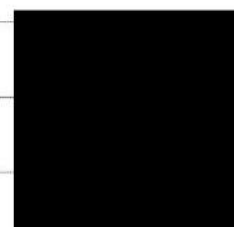
3.6. Consistenza commerciale dei fabbricati

Si riportano di seguito le consistenze commerciali dei fabbricati insistenti sui fondi:

A) Edificio lavorazioni:	2318 mq
B) Area di stoccaggio:	315 mq
C) Area di stoccaggio:	1174 mq



D)	Lavorazione ferro:	300	mq
E)	Locale impianto di betonaggio	217	mq
F)	Locale caldaia:	114	mq
G)	Locale servizi:	311	mq
H)	Ufficio:	92	mq
I)	Cabina elettrica:	30	mq
J)	Bilico:	54	mq
K)	Locale tecnico:	7	mq
L)	Laboratorio:	13	mq
M)	Deposito :	60	mq
N)	Deposito:	19	mq
O)	Cabina Enel:	30	mq
P)	Parcheggio coperto:	209	mq
Q)	Parcheggio:	97	mq
R)	Locale di sgombrò:	11	mq
S)	Deposito olio:	36	mq
T)	Stoccaggio lavorazione ferro:	42	mq
U)	Locale caldaia:	36	mq
V)	Locale di sgombrò:	32	mq
X)	Area di deposito rifiuti speciali:	10	mq
Y)	Deposito per officina:	38	mq
Z)	Locale gruppo elettrogeno:	42	mq
AA)	Fabbricato rurale	46	mq
per una superficie totale edificata pari a 5.653 mq			
3.7. Destinazione urbanistica			



Dalla consultazione del certificato di destinazione urbanistica (v. **certificato di destinazione urbanistica in alligato n. 9**) si evince che i terreni, identificati dalle particelle nn. 100, 87, 89, 91, 95, 201, 203, 279, 407, 408, 410, 411, 409, 273 del foglio 41 del N.C.T. di Polizzi Generosa e dalle particelle nn. 123 e 124 del N.C.T. di Polizzi Generosa, in base al Piano Regolatore Comunale vigente, approvato con decreto A.R.T.A. n. 65/DRU del 20/02/1996 ed ai vincoli posti sul territorio ricadono in **zona omogenea artigianale ed industriale "D"**.

In tali zone il piano si attua per intervento urbanistico preventivo su di una superficie minima di intervento $S_m = 15.000$ mq, applicando i seguenti criteri:

a) $R_c =$ rapporto di copertura $= 0,45$ mq/mq

b) Area per urbanizzazione primaria e secondaria $= 10\%$ della superficie territoriale

c) Parcheggi inerenti alle costruzioni $= 0,10$ mq/mq R_c

Inerenti alle opere di urbanizzazione primaria $= 5\%$ della Superficie fondiaria

d) $V_I =$ indice visuale libera $= 0,4$

Tranne che lungo il ciglio delle strade di accesso per le quali sono fissate distanze $=$ ml. 5,00 minime.

L'area relativa al piano urbanistico particolareggiato può essere divisa in lotti di superficie non inferiore a 2.000 mq.

Dall'analisi dello strumento urbanistico risulta evidente l'alta potenzialità edificatoria dell'area acquisita all'attivo fallimentare pari al 45% dell'intera superficie del fondo.

Sul sito risulta possibile costruire:



- edifici e attrezzature per l'attività industriale e di supporto alle attività produttive;
- laboratori di ricerca e di analisi;
- magazzini;
- depositi;
- silos;
- rimesse;
- edifici di natura ricreativa e sociale al servizio degli addetti all'industria;
- uffici e mostre connesse all'attività di produzione industriale;
- edificazioni di abitazioni per il titolare e per il personale addetto alla sorveglianza e manutenzione degli impianti.

Se ne desume l'alta appetibilità del fondo, essendo possibile ipotizzare una lottizzazione dell'area frazionandola in lotti non inferiori a 2.000,00 mq.

3.8. Regolarità edilizia

Con nulla osta del 14 Maggio 1966 (v. alligato n. 10) il Sindaco del Comune di Polizzi Generosa autorizzava la ditta [REDACTED] a costruire uno stabilimento per la costruzione di elementi prefabbricati in cemento armato e cemento armato precompresso in Contrada Portella Campo.

4. VALORE DI MERCATO DEI BENI IMMOBILI

4.1. Scelta dei criteri di stima

Si tratta di verificare il valore venale in comune commercio (termine giuridico equivalente a "il più probabile prezzo di mercato"), cioè quel valore che avrebbe la maggior probabilità, tra possibili valori, di segnare il punto

d'incontro fra la domanda e l'offerta in una libera contrattazione di pluralità di operatori economici di un dato mercato.

Come la dottrina estimale insegna, un bene può essere valutato con riferimento a diversi aspetti economici, la cui scelta è strettamente connessa allo scopo o ragione pratica della stima.

Trattandosi, nel caso in specie, di situazione in cui il bene immobile oggetto di stima ha diverse peculiarità (area industriale e fabbricati) verranno applicate metodologie di stima diverse in relazione alla vocazione di ciascun bene, facente parte del compendio immobiliare del fallimento, applicando i seguenti metodi:

- **Sintetico - comparativo** (per i terreni costituenti il fondo)
- **Sintetico al costo di costruzione** (per la determinazione del valore di mercato dei fabbricati che costituiscono il complesso aziendale)

Metodo sintetico-comparativo

Il metodo comunemente detto "sintetico – comparativo", consiste nel determinare l'entità del valore tramite una comparazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene immobile oggetto di stima con le analoghe di altri beni esistenti in loco, e di cui si è a conoscenza dell'attuale valore di mercato.

La comparazione rende possibile l'inserimento del bene oggetto di stima nella classe dei beni di analoghe caratteristiche estrinseche ed intrinseche, quindi l'immobile da stimare assumerà, quale più probabile valore venale, quello dato dal prezzo medio rappresentativo della classe in cui è stato inserito.



Occorre precisare che per caratteristiche intrinseche, in genere si intendono la consistenza del bene, il grado di rifinitura, lo stato di conservazione e manutenzione, i servizi igienici e le comodità presenti ed insite nel bene stesso, la dimensione dei vani, l'età della costruzione, la stabilità etc.; mentre per condizioni estrinseche di un immobile in genere si intendono tutte quelle condizioni esterne che possono rendere più o meno appetibile il bene come ad esempio il collegamento viario (servizi pubblici), la vicinanza a mercati, uffici pubblici, locali, banche, locali di attrazione e di cultura, etc. ossia il suo inserimento nel tessuto urbano limitrofo.

Al fine dell'applicazione del succitato metodo sintetico, bisogna scegliere un parametro di raffronto tra quelli comunemente adottati nel campo dell'estimo edilizio; nel caso in esame si è ritenuto opportuno scegliere il **metro quadrato**.

L'adozione del metodo sintetico-comparativo, ha richiesto l'analisi di mercato di immobili consimili per ubicazione e tipologia a quella in esame.

Per la ricerca il sottoscritto si è basato sulla personale conoscenza del mercato immobile da dati e valori tratti e desunti da pubblicazioni e da riviste specializzate nel settore immobiliari [REDACTED]

[REDACTED].

Metodo sintetico al costo di costruzione

Tale metodo prevede la determinazione dei fattori che concorrono alla determinazione del valore finale di stima, ossia la valutazione del costo pieno di costruzione, il valore del deprezzamento per obsolescenza.

Si ritiene utile premettere che la determinazione del costo per l'edificazione di un manufatto edile, in genere, non è oggetto di estimo, ma

piuttosto oggetto di un'indagine contabile alla quale l'estimo è estraneo. Si tratta infatti della determinazione di dati di fatto che hanno una loro esistenza obiettiva; la loro più giusta determinazione dipende da completezza di indagine ossia dalla possibilità di appurare un fatto avvenuto

Per costo, in tema estimativo, si intende il più probabile valore in determinate e ipotizzate situazioni economiche; si tratta sempre della determinazione di entità per sua natura probabile e non certa.

Analizzando le fasi del processo estimativo adottato, il costo pieno di costruzione identifica una metodologia di calcolo dei costi secondo la quale tutti i fattori produttivi, che partecipano al processo di produzione del bene devono trovare adeguata rappresentazione rispetto all'oggetto finale del calcolo dei costi, indipendentemente dal fatto che il loro impiego dia origine a costi variabili o fissi ed a prescindere dal grado di misurabilità delle relazioni di causalità rispetto all'oggetto della misurazione (costi diretti e indiretti).

Al fine di stimare il costo pieno di costruzione è necessario, innanzitutto, distinguere, nel caso in specie, i costi per la realizzazione dei beni mobili dai costi dell'area sul quale esso insiste.

Il costo delle costruzioni viene determinato invece sulla scorta delle volumetrie, delle opere di urbanizzazione, delle tipologie di lavori effettuati per la realizzazione delle strutture, rapportando i suddetti parametri ai costi medi correnti sulla piazza, desunti dai prezzi di appalto per costruzioni di similari caratteristiche e grado di finitura; essi rappresentano le spese sostenute per la realizzazione vera e propria del bene immobile oggetto di stima, ovvero la somma degli esborsi che l'imprenditore deve sostenere per produrlo.



Implicando un giudizio di valore di generale validità, il più probabile costo di costruzione richiede il riferimento all'imprenditore ordinario e cioè all'organizzatore dei fattori di produzione dotato di capacità e di attitudini economiche eguali a quelle che, con maggiore frequenza, si riscontrano negli altri operatori partecipi dello stesso mercato.

L'applicazione del metodo sintetico al costo di costruzione prevede l'utilizzo di parametri unitari di costo, a prezzi correnti alla data della stima, che possono ricavarsi da quelli usualmente riportati nelle pubblicazioni tecniche del settore.

Codesti prezzi unitari non tengono conto del valore dell'area edificabile, del profitto imprenditoriale, nonché degli oneri finanziari, delle spese varie di progettazione, di direzione lavori, di assistenza, di collaudo, spese per permessi e certificazioni comunali e simili, né tantomeno di situazioni particolari tali da influire in maniera significativa sulle relative analisi per la determinazione del prezzo dell'opera compiuta.

Il costo dei manufatti edili è dato pertanto dal prodotto dei parametri unitari per le rispettive dimensioni rilevate.

Oltre al costo di costruzione testé citato, l'operazione di trasformazione immobiliare dell'area in studio ha previsto ulteriori esborsi determinati in parte dalla legge (imposte e tasse, oneri concessori, spese di progettazione, direzione lavori e collaudo) ed in parte dalla struttura dell'impresa (profilo imprenditoriale e spese generali).

Per quanto attiene agli esborsi relativi a imposte, tasse e oneri concessori, si ritiene opportuno, sulla scorta di indagini all'uopo effettuate, stimare una percentuale pari al 7% sul costo di costruzione.

In relazione alle spese di progettazione, direzione lavori e collaudo, esse variano a seconda dell'entità delle opere dal 4 all'8%, nonché dalla natura delle opere stesse.

In considerazione del bene immobile in esame, la cui tipologia costruttiva intensifica in un certo qual modo la progettazione nel suo complesso, si ritiene congruo stimare tale percentuale nella misura pari al 6%; inoltre, per l'ottenimento dei necessari pareri (VV. FF. , A.S.P.), si stima una percentuale pari all'1% per le relative progettazioni integrative.

Infine, per quanto attiene alle spese generali d'impresa, la struttura che il promotore edilizio deve porre in essere per poter gestire le operazioni immobiliari ha un suo costo che deve essere rimborsato.

Tale costo riguarda i canoni locativi reali o figurativi relativi agli uffici, il costo del personale, l'onere per le trasferte, etc.

Tale entità è funzione del rischio dell'operazione e, pertanto, dell'andamento del mercato, nonché dalla redditività degli investimenti e, comunque, da una pluralità di fattori.

È norma considerare per le spese generali d'impresa una percentuale pari al 20% del costo di costruzione stimato.

4.2. Stima del valore di mercato dell'area

Negli anni passati il Comune di Polizzi Generosa ha promosso lo sviluppo insediativo dell'artigianale in Contrada Campo, determinando costi agevolati per l'acquisto dei terreni.

Con verbale di deliberazione del 26/05/2015 della commissione straordinaria con potere di consiglio comunale, determinava nell'importo pari ad €/mq 20,00 (v. alligato n. 11), stabilito dalla Giunta Municipale con



proprio atto n. 03 del 12/01/2010.

Alla luce di quanto testé esposto, tenendo conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche (estensione dell'area, esposizione, ubicazione nell'ambito cittadino) del fondo oggetto di stima, nonché dei margini di oscillazione delle quotazioni in Euro/mq relative ad immobili consimili a quello in esame, sulla scorta dei dati sopra riportati, da ricerche di mercato effettuate *in loco* ed in base alla conoscenza del mercato immobiliare della città di Polizzi Generosa, si ritiene equo, in via cautelativa, applicare un valore unitario pari ad **€/mq 20,00**.

Si precisa che il fondo ove sorge lo stabilimento produttivo ha ancora una notevole potenzialità edificatoria inespressa, essendo ipotizzabile una lottizzazione dell'area, frazionandola in lotti di estensione non inferiore a 2.000 mq, circostanza che trova ragion d'essere anche nella viabilità interna e nelle opere realizzate nel fondo (piazzali, strade).

Pertanto, considerando che il lotto di terreno appreso al compendio fallimentare ha un'estensione pari a 79.361 mq, il valore venale risulta così determinato:

$$V_{\text{terr}} = 79.361 \text{ mq} \times 20,00 \text{ €/mq} = \text{€ 1.587.220,00}$$

Si pone pertanto un valore del terreno pari a **€ 1.587.000,00 (Euro Unmilione cinquecentottantasettemila/00) in c.t.**

4.3. Stima del valore di mercato dei fabbricati

Generalmente, il mercato degli edifici industriali è caratterizzato da un numero esiguo di transazioni, quindi il valore di questi immobili si determina, di solito, con il metodo della stima del valore del costo di riproduzione deprezzato, che rappresenta il costo che si dovrebbe sopportare all'attualità

per riprodurre edifici simili a quello oggetto della stima, dedotto l'eventuale deprezzamento per vetustà.

Tale deprezzamento viene determinato in funzione della vita utile dell'edificio e può essere calcolato con la formula dell'Unione Europea degli

Esperti Contabili:

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

Dove D rappresenta il deprezzamento in percentuale del valore a nuovo ed A esprime gli anni dell'edificio in percentuale della sua vita utile.

Il coefficiente di deprezzamento è dato da:

$$C_d = 100\% - D$$

E rappresenta il moltiplicatore percentuale da applicare al costo di riproduzione a nuovo (C_{rip}) per ottenere il valore di riproduzione deprezzato

(V_{rip}):

$$V_{rip} = C_d \cdot C_{rip}$$

Relativamente ai beni, oggetto della suddetta perizia, la valutazione del probabile valore può essere effettuata con procedimento sintetico.

Il bene da valutare, cioè, viene comparato con altri simili di cui sono noti i prezzi recenti unitari di mercato.

Sono state esperite pertanto delle indagini di mercato intese a reperire i suddetti prezzi al metro quadrato commerciale (parametro utilizzato nelle compravendite).

Per la determinazione del valore dell'immobile bisogna tenere presente anche delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dello stesso.

Le caratteristiche intrinseche dell'intero complesso industriale influenzano, sotto il profilo estimativo, il valore dell'immobile. Il complesso infatti risulta



estremamente versatile, potendo essere utilizzato per destinazioni diverse, ed anche per più attività dal momento, che vi sono diverse strade d'accesso e sufficienti aree di pertinenza.

Per quanto concerne le caratteristiche estrinseche degli immobili nella valutazione si terrà conto della facile raggiungibilità delle arterie principali, dal momento che lo stabilimento dista circa 10 Km dall'autostrada A19.

Inoltre lo stabilimento sorge in un'area relativamente vicina al centro del Comune di Polizzi Generosa ed al centro del Comune di Castellana Sicula.

C'è inoltre da tener presente che l'intero complesso si presenta in un buono stato di conservazione, e appare evidente che è stato mantenuto correttamente nel tempo.

La valutazione inoltre tiene conto delle opere impiantistiche presenti all'interno dei fabbricati, quali impianto igienico sanitario, impianto elettrico, impianto di illuminazione.

Sulla scorta di quanto precedentemente riportato si riassumono di seguito i costi di riproduzione unitari (C_r) riferiti al metro quadro determinati per i singoli edifici in relazione alle caratteristiche geometriche, alla volumetria, alla tipologia costruttiva:

A) Edificio lavorazioni:	700,00	€/mq
B) Area di stoccaggio:	150,00	€/mq
C) Area di stoccaggio:	150,00	€/mq
D) Lavorazione ferro:	500,00	€/mq
E) Locale impianto di betonaggio	500,00	€/mq
F) Locale caldaia:	500,00	€/mq
G) Locale servizi:	500,00	€/mq

	H) Ufficio:	600,00	€/mq
	I) Cabina elettrica:	400,00	€/mq
	J) Bilico:	200,00	€/mq
	K) Locale tecnico:	300,00	€/mq
	L) Laboratorio:	400,00	€/mq
	M) Deposito :	350,00	€/mq
	N) Deposito:	350,00	€/mq
	O) Cabina Enel:	400,00	€/mq
	P) Parcheggio coperto:	500,00	€/mq
	Q) Parcheggio:	100,00	€/mq
	R) Locale di sgombrò:	250,00	€/mq
	S) Deposito olio:	250,00	€/mq
	T) Stoccaggio lavorazione ferro:	100,00	€/mq
	U) Locale caldaia:	500,00	€/mq
	V) Locale di sgombrò:	250,00	€/mq
	X) Area di deposito rifiuti:	100,00	€/mq
	Y) Deposito per officina:	200,00	€/mq
	Z) Locale gruppo elettrogeno:	250,00	€/mq
	AA) Fabbricato rurale	500,00	€/mq
	Applicando a tali valori i coefficienti di deprezzamento determinati nella		
	tabella riportata in allegato n.12 , e moltiplicando i costi di riproduzione		
	deprezzati per la superficie di ogni singolo fabbricato si ottengono i seguenti		
	valori di mercato per i fabbricati oggetto di stima, riportati di seguito in cifra		
	tonda:		
	A) Edificio lavorazioni:	€	1.416.500,00
	26		



	B e C) Area di stoccaggio:	€	195.000,00	
	D) Lavorazione ferro:	€	131.000,00	
	E) Locale impianto di betonaggio	€	98.000,00	
	F) Locale caldaia:	€	51.500,00	
	G) Locale servizi:	€	140.500,00	
	H) Ufficio:	€	50.000,00	
	I) Cabina elettrica:	€	10.500,00	
	J) Bilico:	€	9.500,00	
	K) Locale tecnico:	€	2.000,00	
	L) Laboratorio:	€	4.500,00	
	M) Deposito :	€	18.500,00	
	N) Deposito:	€	6.000,00	
	O) Cabina Enel:	€	10.500,00	
	P) Parcheggio coperto:	€	104.000,00	
	Q) Parcheggio:	€	8.500,00	
	R) Locale di sgombrò:	€	2.500,00	
	S) Deposito olio:	€	8.000,00	
	T) Stoccaggio lavorazione ferro:	€	3.500,00	
	U) Locale caldaia:	€	15.500,00	
	V) Locale di sgombrò:	€	7.000,00	
	X) Area di deposito rifiuti:	€	1.000,00	
	Y) Deposito per officina:	€	6.500,00	
	Z) Locale gruppo elettrogeno:	€	9.500,00	
	AA) Fabbricato rurale	€	21.000,00	
	Per un valore di mercato totale pari a € 2.331.000,00 in c.t., diconsi Euro			
	27			



Duemilionitrecentotrentunomila/00 in cifra tonda.

Si precisa inoltre che durante i sopralluoghi effettuati lo scrivente ha evidenziato la presenza di opere già realizzate per la costruzione di un futuro ampliamento del capannone.

In particolare del succitato ampliamento si è rilevata la realizzazione di parte delle opere di fondazione, nonché di parte dei prefabbricati, occorrenti per la realizzazione della struttura in elevazione, che attualmente risultano stoccati in stabilimento.

Relativamente a queste opere lo scrivente ha redatto computo metrico estimativo, riportato in **alligato n. 12**, pervenendo ad un valore di tali opere pari a € 434.556,00.

È possibile pertanto porre un valore per le opere di ampliamento già realizzate pari ad € 435.000,00. in c.t., diconsì Euro

Quattrocentotrentacinquemila/00 in cifra tonda.

Pertanto il valore totale dei fabbricati esistenti e delle opere di ampliamento già realizzate può porsi pari a:

$$V_1 = V_F + V_A = 2.331.000,00 + 435.000,00 = € 2.766.000,00. \text{ in c.t.}$$

diconsì Euro Duemilionisettecentosessantaseimila/00

5. SCHEDA RIASSUNTIVA

Oggetto della presente relazione sono i beni immobili ubicati in agro di Sicilia in territorio del Comune di Polizzi Generosa (PA) e acquisiti all'attivo del fallimento di cui in epigrafe.

Titolarità dei beni

Con atto di fusione del 29 Aprile 1988 (v. **alligato n. 6**) in Notar [REDACTED]

[REDACTED] la società [REDACTED]

e la società [REDACTED]

[redacted] si dichiaravano fuse nella [redacted]

[redacted] che così assumeva la denominazione [redacted]

[redacted] La società incorporante subentrava così di pieno diritto in tutti i beni, crediti e diritti di qualunque genere e valore, costituenti il patrimonio della Società incorporata, come pure in tutte le passività, gli obblighi e gli impegni, di qualsiasi natura.

Dati catastali

Gli immobili oggetto della presente relazione di consulenza sono censiti

a) al Catasto dei Fabbricati del Comune Censuario di **Polizzi Generosa (PA)** con i seguenti identificativi catastali:

Foglio 41 Particella 273

b) al Catasto dei Terreni del Comune Censuario di **Polizzi Generosa (PA)** con i seguenti identificativi catastali:

- Foglio 41, Particelle 87, 89, 91, 95, 201, 203, 279, 407, 408, 409, 410, 411

- Foglio 72, Particelle 123, 124

Superficie

La somma delle consistenze catastali delle singole particelle le superficie del fondo risulta essere pari a **7 Ha 93 are 61 ca.**

Consistenza commerciale dei fabbricati

Si riportano di seguito le consistenze commerciali dei fabbricati insistenti sui fondi:

A) Edificio lavorazioni:	2318 mq
B) Area di stoccaggio:	315 mq
C) Area di stoccaggio:	1174 mq



D)	Lavorazione ferro:	300	mq
E)	Locale impianto di betonaggio	217	mq
F)	Locale caldaia:	114	mq
G)	Locale servizi:	311	mq
H)	Ufficio:	92	mq
I)	Cabina elettrica:	30	mq
J)	Bilico:	54	mq
K)	Locale tecnico:	7	mq
L)	Laboratorio:	13	mq
M)	Deposito :	60	mq
N)	Deposito:	19	mq
O)	Cabina Enel:	30	mq
P)	Parcheggio coperto:	209	mq
Q)	Parcheggio:	97	mq
R)	Locale di sgombrò:	11	mq
S)	Deposito olio:	36	mq
T)	Stoccaggio lavorazione ferro:	42	mq
U)	Locale caldaia:	36	mq
V)	Locale di sgombrò:	32	mq
X)	Area di deposito rifiuti speciali:	10	mq
Y)	Deposito per officina:	38	mq
Z)	Locale gruppo elettrogeno:	42	mq
AA)	Fabbricato rurale	46	mq

Valore di mercato dei beni

Il valore totale del lotto di terreno acquisito al compendio fallimentare è

pari a:

$V_T = € 1.587.000,00$ in c.t.

Il valore totale dei fabbricati acquisiti al compendio fallimentare è pari a

$V_F = € 2.331.000,00$ in c.t.


Il valore totale delle opere realizzate per l'ampliamento dello stabilimento
è pari a

$V_A = € 435.000,00$ in c.t.

Pertanto il valore totale di mercato dei beni immobili acquisiti all'attivo
fallimentare può porsi pari a:

$V_{TOT} = € 4.353.000,00$ in c.t.

Diconsi Euro Quattromilionitrecentocinquantatremila/00 in c.t.

Ing. M.  ore

Alligati

1. Mandato di consulenza dell'11/03/2015;
2. Verbale di sopralluogo del 12/03/2015;
3. Elaborato planimetrico;
4. Documentazione fotografica;
5. Ripresa satellitare;
6. Atto di fusione del 29 Aprile 1988;
7. Visure catastali;
8. Estratto di mappa;
9. Certificato di destinazione urbanistica;
10. Nulla Osta del 14 Maggio 1966;
11. verbale di deliberazione del 26/05/2015;

12. Elaborato di calcolo costi di costruzione;

13. Computo metrico estimativo.

Il giorno __ / __ / ____ davanti al S.G.D. _____,

al fallimento n. 117/2012 della [REDACTED] è comparso l'ing.
Mario D'Amore il quale ha dichiarato di volere asseverare con giuramento la
presente relazione

"Giuro di bene e fedelmente avere adempiuto al compito affidatomi al
solo scopo di far conoscere al Giudice la verità." Letto, confermato e
sottoscritto

Palermo lì

Ing. Mario D'Amore

Il Cancelliere

Il Giudice Delegato