

TRIBUNALE DI SIRACUSA
SEZIONE FALLIMENTARE

FALLIMENTO

GIUDICE DELEGATO
DOTT. FEDERICO MAIDA

CURATORE FALLIMENTARE
AVV. LAURA SCOLARO

RELAZIONE DI STIMA DEI BENI ACQUISITI ALL'ATTIVO DEL FALLIMENTO

TECNICO STIMATORE
DOTT. ING. CONCETTO CAPODICASA



Concetto Capodicasa

SIRACUSA, 16 MARZO 2022

1. PREMESSA

Con provvedimento del 17/02/2020 il Giudice Delegato al fallimento della

iscritto al n. 64/2019 R.G.F. del Tribunale di Siracusa, autorizzava il Curatore, Avv. Laura Scolaro, alla nomina del sottoscritto Dott. Ing. Concetto Capodicasa, libero professionista iscritto all'Albo degli Ingegneri di Siracusa al n. 1009 sez. A, al fine di:

1) verificare l'esatta consistenza dei fabbricati e degli impianti di proprietà della società fallita, il relativo accatastamento e la loro realizzazione in conformità alle necessarie autorizzazioni e concessioni determinando il valore degli stessi;

2) stimare il valore dei beni di cui ai numeri 8, 43, 44, 45, 46, 47, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 80, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 107, 108 e 110 del verbale di inventario, verificando altresì la necessità di mantenere gli impianti in funzione al fine di evitarne il deterioramento;

3) indicare il canone di affitto di azienda e segnatamente del ramo di azienda costituito dai predetti beni;

4) determinare i possibili lotti di vendita ed il valore degli stessi.

Eseguiti i sopralluoghi ed acquisiti gli elementi necessari per l'espletamento dell'incarico ricevuto, il sottoscritto ritiene adesso di esporre con cognizione di causa quanto segue.

2. BENI IMMOBILI

Si tratta dei fabbricati riportati nel verbale di inventario del 23/01/2018 al n. 110, costituenti il complesso industriale adibito alla produzione di calcestruzzo, sito in Siracusa, via Elorina n. 88 (coordinate GIS 37,040227 N – 15,163425 E).

Il complesso ricade in zona a prevalente destinazione artigianale, situata a ridosso del centro abitato e caratterizzata dalla presenza prevalente di capannoni tipici.

Con riferimento alla foto di seguito riportata, il complesso è costituito da un locale deposito (A), da un edificio a due livelli adibito a depositi e uffici (B), da un locale adibito a ricovero del serbatoio gasolio

(B1), da un corpo di fabbrica costituito da tre locali deposito (C), da un capannone per ricovero automezzi (D), da tre locali deposito (E, F, G), due tettoie (H) in struttura precaria, da un locale trivella (L), da una struttura prefabbricata adibita a cabina di comando dell'impianto di betonaggio (M), da una tettoia metallica (S) e da un locale magazzino (T).



2.1 Confini e dati catastali

Il lotto di terreno su cui ricade il complesso confina a nord-est con la particella 492 del foglio 57, a sud-est con le particelle 468, 505 e 504 dello stesso foglio, a nord-ovest con la particella 85, a sud-ovest con la viabilità locale che si diparte dalla via Elorina, contraddistinta dalla particella 91 (all. 2).

A seguito della variazione catastale n. 1179.1/2005, prot. n. SR0017762 del 24/02/2005, il complesso è riportato nel catasto fabbricati di Siracusa, al foglio 57, particella 454, categoria D/1, rendita € 5.690,00, in testa alla ditta _____ per la quota di 1/1 (all. 3).

Al catasto terreni il lotto è riportato al foglio 57, particella 454, ente urbano di are 50.52 (all. 4).

L'attuale configurazione differisce da quella rappresentata nella relativa planimetria catastale (all. 5) ove non sono riportati i corpi B1, F, G, H, S e T.

Sebbene i corpi E, F, S, G ed H dovranno essere demoliti per ragioni connesse agli aspetti di natura urbanistica meglio specificati in seguito, la situazione catastale andrà comunque regolarizzata dovendosi provvedere alla modifica della planimetria del capannone D, attualmente ricomprensente il locale E da demolire, all'accatastamento del locale B1 ed alla cancellazione del corpo T, anch'esso da demolire.

Si segnala inoltre che l'attuale perimetrazione del lotto lungo il lato nord-est confinante con la particella 492 non è coincidente con il confine catastale, con conseguente aumento di estensione del lotto, stimato in circa 100-120 mq.

I costi di regolarizzazione, comprensivi dei rilievi e dell'aggiornamento della mappa catastale, sono presuntivamente stimati in € 3.500,00.

2.2 Titoli di provenienza

Lo stabilimento è di proprietà della _____ per averlo edificato su suolo acquistato con atto stipulato dal Notaio Salvatore Maria Gervasi, in Palazzolo Acreide, il 16/03/1989 (all. 6), trascritto a

Siracusa il 21/03/1989 ai nn. 5319/4213, da potere di _____, relativo alla porzione estesa 1.720 mq (ex particella 95),

e con atto stipulato dal Notaio Luisa Costanza, in Siracusa, il 14/12/1992 (all. 7), trascritto il 23/12/1992 ai nn.21243/16835, da potere di _____, relativo alla porzione estesa 3.332 mq (ex particelle 386 e 388).

2.3 Descrizione analitica

Al complesso si accede sia da sud-est, attraverso la stradella privata che si diparte dalla via Elorina, sia da sud-ovest attraversando l'area distinta dall'attuale particella 504 del foglio 57 (si evidenzia che nei titoli di provenienza è espressamente indicato solo il diritto di passaggio sulla stradella privata).

L'edificazione del complesso può farsi risalire alla prima metà degli anni novanta, ad esclusione dei depositi C che per quanto riportato nella C.E. 383/2006 sono stati edificati in data antecedente al 1967.

Si riporta di seguito la descrizione dei singoli corpi (all. 1 - foto 1, 2).

Corpo A

Locale ad unica elevazione adibito a deposito di apparecchiature e strumenti di prova, con struttura portante in muratura e copertura piana in latero cemento non accessibile (all. 1 - foto 3, 4).

Ha una superficie lorda di circa 20 mq ed altezza utile interna di 2,60 mt; presenta finiture costituite da pareti intonacate e tinteggiate, pavimento in ceramica, infissi esterni in alluminio e vetri semplici, impianto elettrico sotto traccia.

Le condizioni di manutenzione possono ritenersi discrete sebbene sia interessato da infiltrazioni di acqua piovana localizzate nell'angolo nord-ovest della copertura.

Corpo B

Edificio a due livelli fuori terra, con struttura portante in muratura, solaio di interpiano in latero cemento e copertura ad una falda inclinata anch'essa in latero cemento (all. 1 - foto 3).

Il piano terra è costituito da un locale archivio e da un vano spogliatoio con annessi servizi igienici (all. 1 - foto 5, 6); il piano primo, accessibile da una scala interna in cemento armato, è costituito da tre vani destinati a ufficio e da un servizio igienico con relativo antibagno (all. 1 - foto 7, 8).

La superficie lorda è di circa 86 mq per ciascun piano, l'altezza utile interna è di 2,40 mt al piano terra e 2,65 mt al piano primo.

Le finiture sono costituite da pareti intonacate e tinteggiate, pavimenti e rivestimenti parziali delle pareti dei bagni in ceramica, porte interne in legno tamburato, infissi esterni in alluminio con vetri semplici e avvolgibili in pvc.

È dotato di impianti idrici, elettrici e fognari sotto traccia e di climatizzatore con terminale fan coil.

Lo stato manutentivo può ritenersi discreto al piano terra e buono al primo piano.

Corpo B1

Locale ad un livello fuori terra realizzato nell'angolo sud-ovest del lotto, in aderenza al corpo B e al muro di cinta, adibito a deposito e contenente anche un serbatoio di carburante (all. 1 - foto 9,10).

Presenta struttura portante prefabbricata in scatolari metallici, copertura a una falda inclinata in pannelli di lamiera grecata e tamponature perimetrali costituite in parte dal muro di cinta in blocchi di tufo, in parte dal muro perimetrale del corpo B ed in parte in pannelli, anch'essi in lamiera grecata.

Ha una superficie lorda di circa 30 mq, altezza media interna di 2,40 mt ed è privo di finiture.

Corpo C

Corpo di fabbrica ad un livello fuori terra realizzato in aderenza al confine sud-ovest del lotto, costituito da tre locali deposito tra loro affiancati, con superficie lorda complessiva di circa 86 mq (all. 1 - foto 11, 12).

Il locale più a sud presenta struttura in muratura e copertura piana in latero cemento. Ha una superficie lorda di circa 24 mq ed altezza utile interna di 2,67 mt.

Presenta modeste finiture costituite da pareti rinzaffate, pavimento in battuto di cemento, infissi esterni in metallo e vetri semplici, impianto elettrico fuori traccia. Lo stato manutentivo è scadente (all. 1 - foto 13, 14).

Il locale in posizione intermedia presenta struttura in muratura e copertura a una falda inclinata con struttura in legno, controsoffittata su lato interno con pannelli di polistirene.

Ha una superficie lorda di circa 34 mq ed altezza media interna di 2,95 mt. Le uniche finiture sono costituite da pavimento in battuto di cemento, infisso di accesso metallico, impianto elettrico fuori traccia.

Le condizioni di manutenzione sono scadenti a causa delle infiltrazioni di acqua piovana provenienti dalla copertura che hanno causato il deterioramento ed il parziale distacco di alcuni pannelli del controsoffitto (all. 1 - foto 15, 16).

Il locale più a nord presenta struttura in muratura e copertura piana in latero cemento.

Ha una superficie lorda di circa 28 mq ed un'altezza utile interna di 2,85 mt e presenta finiture costituite da pareti intonacate e tinteggiate, pavimento in ceramica, porta d'ingresso in metallo, infisso esterno in lamierino con vetri semplici, avvolgibile in pvc e grata di protezione metallica, impianto elettrico fuori traccia. Le condizioni di manutenzione possono ritenersi appena discrete per via di fenomeni di umidità

di risalita che interessano le pareti perimetrali (all. 1 - foto 17, 18).

Corpi D ed E

Si tratta di un capannone destinato al ricovero di automezzi e di un annesso locale deposito realizzati in aderenza al confine nord-ovest e nord est del lotto (all. 1 - foto 19→22).

Il capannone ha struttura portante metallica, copertura a due falde inclinate costituita da capriate metalliche e soprastanti pannelli in lamiera grecata; le pareti perimetrali sono in muratura per l'altezza di circa 1,00 mt e soprastanti pannelli in lamiera grecata, ad eccezione della parete di ingresso in cui la parte in muratura è alta circa 5,00 mt.

Ha una superficie lorda di circa 298 mq ed altezza interna media di 6,70 mt.

Il corpo E adibito a deposito presenta struttura portante in muratura e copertura a una falda inclinata con struttura metallica e pannelli di lamiera grecata.

Ha una superficie lorda di circa 40 mq ed altezza media interna di 3,10 mt.

Entrambi i corpi presentano pavimentazione di tipo industriale in cemento, portone di accesso carrabile in ferro, infissi esterni in metallo e vetri semplici e impianto elettrico fuori traccia.

Lo stato manutentivo può ritenersi nel complesso discreto.

Corpo F

Locale deposito realizzato in aderenza al confine nord-est del lotto.

Presenta struttura portante in parte in calcestruzzo e in parte di tipo precario in metallo, con copertura inclinata in pannelli di lamiera.

Ha una superficie lorda di circa 60 mq ed altezza interna media di 2,30 m.

Presenta pavimento in battuto di cemento, infisso di ingresso metallico e impianto elettrico fuori traccia.

Lo stato manutentivo è appena discreto (all. 1 - foto 23, 24).

Corpo G

Locale deposito realizzato in aderenza al confine nord-est del lotto con struttura portante prevalentemente metallica e copertura a due falde costituita da capriate metalliche e soprastanti

pannelli di lamiera grecata.

I tamponamenti sono realizzati con pannelli in lamiera grecata e con muri in calcestruzzo.

Ha una superficie lorda di circa 76 mq, altezza media di 3,80 mt e presenta pavimento in battuto di cemento ed infisso di ingresso metallico.

Lo stato manutentivo può ritenersi appena discreto (all. 1 - foto 25, 26).

Tettoia S

Si tratta della tettoia adibita al parcheggio di automezzi realizzata sul confine nord-est del lotto in aderenza ai corpi G ed F sopra descritti.

Presenta struttura portante metallica e copertura costituita da pannelli in lamiera grecata. Ha una superficie di circa 105 mq ed altezza media di 4,95 mt (all. 1 - foto 27).

Tettoie H

Si tratta di due tettoie ubicate rispettivamente in aderenza al confine sud-est e nord-ovest del lotto, in prossimità dei due accessi carrabili del complesso.

La prima (all. 1 - foto 28), adibita a parcheggio di autovetture e con struttura portante in metallo e copertura con pannelli termoplastici, ha una superficie di circa 43 mq ed altezza media di 2,30 mt.

La seconda (all. 1 - foto 29, 30), realizzata con pannelli in lamiera grecata poggiati in parte sui muri di confine ed in parte su un'intelaiatura metallica, è estesa circa 30 mq ed ha altezza media di 2,05 mt.

Corpo T

Locale deposito realizzato in aderenza al muro di recinzione del lotto sud-est del lotto, in prossimità del cancello di ingresso (all. 1 - foto 31, 32).

Presenta struttura portante in muratura, in parte realizzata in sopraelevazione al muro di recinzione del lotto in calcestruzzo, copertura ad unica falda con struttura metallica e pannelli di lamiera grecata.

Ha una superficie lorda di circa 60 mq, altezza media di 2,65 mt e presenta pavimento in battuto di cemento ed infisso di ingresso in metallo.

In aderenza al muro perimetrale est è presente una piccola struttura in muratura di circa 4,00 mq,

adibita a canile, con relativa zona antistante recintata con rete metallica e profilati in ferro.

Locale L

Piccolo locale realizzato nella zona sud del lotto in cui è collocato il pozzo trivellato con relative pompe da cui si attinge l'acqua utilizzata per il confezionamento del calcestruzzo, oggetto di regolare denuncia alla Regione Siciliana, Ufficio del Genio Civile, prot.n. 13943 del 26/06/1995 (all. 8).

Presenta struttura portante in muratura e copertura piana in latero cemento.

Ha una superficie lorda di circa 6 mq, altezza interna di 2,10 mt e presenta pareti rifinite con intonaco solo all'esterno, pavimento in cemento ed infisso di accesso in metallo.

Le condizioni di manutenzione sono scadenti (all. 1 - foto 33, 34).

Locale M

Struttura prefabbricata metallica realizzata nella zona centrale del lotto adibita a centrale di comando degli impianti di betonaggio.

Ha una superficie lorda di circa 12,00 mq ed altezza interna pari a 2,00 m.

Le condizioni di manutenzione sono discrete (foto 34-35).

Aree esterne

L'area del complesso è dotata di recinzione costituita da muri in conci di tufo lungo i confini sud-est e sud-ovest ed in calcestruzzo armato lungo i confini nord-est e nord-ovest, con due varchi di accesso protetti da cancelli in ferro.

I fabbricati in precedenza descritti sono prevalentemente addossati ai muri di recinzione, rimanendo la zona centrale adibita agli impianti di betonaggio, alla rampa di accesso alle tramogge di carico degli inerti ed alle aree di deposito di quest'ultimi (all. 1 - foto 35→38).

Nell'area insistono inoltre due vasche di raccolta acque (all. 1 - foto 40, 57) e due rampe per la manutenzione degli automezzi (all. 1 - foto 39).

La rimanente parte dell'area è rifinita con manto di asfalto e con battuti di cemento ed è utilizzata per il transito e la sosta dei mezzi.

Si evidenzia la presenza di una falda acquifera sotterranea nella zona occupata dall'impianto di betonaggio, spesso affiorante alla base delle tramogge, con conseguente necessità di allontanamento delle acque tramite pompa di sollevamento.

2.4 Situazione urbanistica

Il corpo C del complesso, costituito dai tre locali deposito, risulta edificato in data antecedente il 1967.

Per i corpi A, B e per il capannone D è stata rilasciata concessione edilizia in sanatoria n. 383/06-2 ai sensi della L.724/94, pratica edilizia n. 219/C, a condizione che si ottemperasse alle prescrizioni dettate dalla Soprintendenza con nota n. 2601 del 24/07/2006 (all. 9).

In ottemperanza a quanto richiesto, in data 24/07/2006, veniva presentato al Comune di Siracusa un progetto di riqualificazione del sito a cui seguiva il rilascio dell'autorizzazione edilizia n.7317 del 23/10/2008 (all. 10).

La suddetta autorizzazione, che costituisce l'ultimo titolo autorizzativo rilasciato, prevede il mantenimento, ai sensi dell'ex art. 13 L. 47/85, degli impianti di produzione, dei silos e delle opere in calcestruzzo funzionali all'attività, la riqualificazione dei fabbricati A, B, C e D e la rimozione delle strutture precarie E, F, G ed H, che allo stato attuale risultano quindi prive di regolarità urbanistica.

Anche la tettoia S, il locale deposito T ed il canile ad esso adiacente risultano irregolari in quanto realizzati in assenza di titolo autorizzativo.

Si ritiene che questi ultimi non siano sanabili ai sensi dell'art.14 della L.R.16/2016 in quanto non conformi alle leggi urbanistiche ed edilizie e deve pertanto prevedersene la demolizione.

Occorre, altresì, rilevare che non risulta ad oggi realizzato l'impianto di smaltimento dei liquami (fossa Imhoff e condotta sub-irrigante) indicato negli elaborati grafici allegati ai titoli autorizzativi e per il quale risulta rilasciato parere favorevole dal Responsabile della Divisione Ecologia con nota n. prot. gen. 114868 del 17/05/2006 nell'ambito della pratica di sanatoria n. 219/C.

Non risultano altresì realizzati i lavori di riqualificazione del sito indicati nell'autorizzazione edilizia n.7317 del 23/10/2008, riguardanti il corpo D (sostituzione della copertura in lamiera con lastre tipo

coppi, rimozione di tutte le parti in lamiera e completamento dei tamponamenti perimetrali per tutta l'altezza con muratura e intonaco di tipo tradizionale), l'area di produzione (posizionamento di piante di alloro lungo il perimetro) e le strutture in conglomerato a vista (da rifinire con intonaco).

La situazione urbanistica risulta pertanto irregolare per la presenza dei corpi E, F, G, H, S e T, tutti da demolire, e per il mancato completamento dei lavori di riqualificazione del sito sopra descritti.

I costi previsti sono stati attendibilmente stimati in complessivi € 142.000,00 e di questi si terrà conto ai fini della valutazione del complesso.

Si evidenzia, infine, che il lotto di terreno in esame ricade in zona R2 del P.R.G. (Aree di riqualificazione urbana) e risulta interessato, in tutta la zona centrale, dall'attraversamento di una strada prevista dal P.R.G..

Di tale circostanza viene data evidenza anche nell'autorizzazione n.7317 del 23/10/2008, in cui viene ribadita la condizione espressa dalla Commissione Edilizia in data 11/07/2006 nel verbale n.756/8, ovvero che la ditta _____ si è impegnata a non avere nulla a pretendere in termini di risarcimento nel caso di realizzazione di detta viabilità.

Si ritiene, tuttavia, che tale condizione non incida sul valore del complesso in quanto il vincolo preordinato all'esproprio per l'esecuzione della strada di PRG risulta decaduto nel 2012 e sebbene potrebbe in teoria essere riproposto in un eventuale prossimo piano regolatore, la mutata condizione dei luoghi rende di fatto impossibile la riproposizione dell'originario tracciato.

2.5 Stima

La stima è effettuata mediante l'applicazione di due distinti metodi definiti "*per valore commerciale*" e "*per costo di riproduzione deprezzato*".

Il valore finale verrà determinato attraverso la media fra i risultati ottenuti, pervenendo così alla identificazione di un valore venale quanto più possibile oggettivo.

Stima per valore commerciale

Il metodo, di tipo comparativo sintetico, consiste nell'accertare il mercato con riferimento all'epoca

della stima, costruire una scala di valori unitari riferiti al parametro metro quadrato di superficie convenzionale per immobili simili a quello da valutare e inserire questo nella scala dalla quale verranno enucleati tutti i valori eccezionali allo scopo di acquisire risultati che si identifichino con l'espressione di un mercato normale.

Attraverso accurate indagini di mercato condotte presso operatori del settore e siti specializzati, considerata l'ubicazione, le caratteristiche costruttive, il livello delle finiture, la consistenza, la destinazione d'uso e lo stato manutentivo, è stato possibile individuare i seguenti parametri unitari:

- €/mq 600,00 (depositi corpo A e corpo B piano terra)
- €/mq 900,00 (uffici corpo B, piano primo)
- €/mq 300,00 (depositi corpo C)
- €/mq 500,00 (Capannone D)
- €/mq 200,00 (centrale di comando M)

Tali valori trovano riscontro nelle ultime quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) curato dall'Agenzia delle Entrate, opportunamente ponderate per tener conto delle diverse e peggiori condizioni degli immobili oggetto di stima rispetto a quelle "normali" cui sono riferite le quotazioni. Queste ultime per la zona in esame si attestano fra 520,00 e 700,00 €/mq per i capannoni (all. 11) e fra 500,00 e 630,00 €/mq per i depositi (all. 12) e fra 950,00 e 1.350,00 €/mq per gli uffici (all. 13).

Il valore commerciale del complesso, avendo escluso dalla stima i corpi di cui è prevista la demolizione, è pertanto il seguente:

- €/mq 600,00 x mq (20 + 86) = € 63.600,00 (deposito corpo A e corpo B piano terra)
- €/mq 900,00 x mq 86 = € 77.400,00 (uffici corpo B, piano primo)
- €/mq 300,00 x mq 86 = € 25.800,00 (depositi corpo C)
- €/mq 500,00 x mq 298 = € 149.000,00 (Capannone D)
- €/mq 200,00 x mq 12 = € 2.400,00 (centrale di comando M)

per un valore totale di € 318.200,00.

Il suddetto valore viene incrementato nella misura del 30% per tener conto dell'incidenza dell'area esterna e di tutte le strutture e dotazioni insistenti su di essa, quali muri di contenimento in calcestruzzo, trivella con annesso locale, vasche e rampe.

Il valore commerciale complessivo deve, pertanto, ritenersi pari a

$$€ 318.200,00 \times 1,30 = € 413.660,00$$

Stima per costo di riproduzione deprezzato.

Il metodo consente la valutazione del complesso considerando il valore dell'area d'insediamento più il costo che sarebbe necessario sostenere all'attualità per riprodurre un'opera simile a quella di stima, dedotto l'eventuale deprezzamento per vetustà ed obsolescenza tecnologica e funzionale.

I valori dei costi di riproduzione (o di sostituzione) sono stimati mediante procedimento sintetico in considerazione delle tipologie costruttive, della dotazione di impianti e delle dimensioni dei fabbricati.

Il deprezzamento per vetustà e obsolescenza può calcolarsi con la formula dell'unione europea degli esperti contabili (UEC):

$$D = \frac{(100 \times \frac{n}{t} + 20)^2}{140} - 2,86$$

dove "D" rappresenta il deprezzamento in percentuale del valore al nuovo, "n" l'età in anni dell'edificio e "t" la sua vita utile.

Il coefficiente percentuale di deprezzamento è quindi pari a $C_D = (100 - D)$.

Nella determinazione del valore sono stati raggruppati i fabbricati aventi caratteristiche simili in ordine alla tipologia di struttura ed alla qualità delle finiture.

I valori dei costi di riproduzione deprezzati sono pertanto di seguito così individuati:

- Corpi A e B (dep. p.t. e uffici p.1° - n=30 t=80): mc 524,70 x €/mc 300,00 x 0,7924 = € 124.737,87
- Depositi corpo C (n=60 t=80): mc 261,38 x €/mc 200 x 0,3839 = € 20.071,74
- Capannone D (n=30 t=80): mc 2.056,20 x €/mc 100,00 x 0,7924 = € 162.941,37.

Il valore dell'area di insediamento è ottenuto mediante stima sintetica individuando per la superficie di 5.052 mq un parametro unitario di €/mq 15,00. Il valore dell'area è quindi così determinato:

$\text{mq } 5.052 \times \text{€}/\text{mq } 15,00 = \text{€ } 75.780,00.$

Tale importo deve però intendersi riferito alla sola area di insediamento, priva delle opere di sistemazione che interessano una superficie di circa 4.562 mq.

Stimata quindi l'incidenza del costo al nuovo di dette opere in €/mq 10,00 e ritenuto applicabile un coefficiente di deprezzamento pari a 0,3839, il loro valore attuale resta così determinato:

$\text{mq } 4.562 \times \text{€}/\text{mq } 10,00 \times 0,3839 = \text{€ } 17.516,12.$

Il valore dell'immobile per costo di riproduzione deprezzato è in definitiva il seguente:

$\text{€ } (124.737,87 + 20.071,74 + 162.941,37 + \text{€ } 75.780,00 + \text{€ } 17.516,12) = \text{€ } 380.975,36$

Valore finale

Poiché dall'applicazione dei criteri sopra descritti scaturiscono più entità di valori omogenei, sarà lecito determinare la media fra i risultati ottenuti, pervenendo così alla identificazione di un valore venale quanto più possibile oggettivo:

$\text{€ } (413.660,00 + 380.975,36) / 2 = \text{€ } 397.317,68.$

Al suddetto importo andranno detratti i costi di regolarizzazione urbanistica e catastale, pari rispettivamente a € 142.000,00 e € 3.500,00.

Il valore del complesso resta pertanto così determinato:

$\text{€ } 397.317,68 - \text{€ } (142.000,00 + 3.500,00) = \text{€ } 251.817,68.$

3. ATTREZZATURE E MACCHINARI IMPIANTI DI BETONAGGIO

Si tratta dei beni riportati ai numeri 43, 44, 45, 46, 47, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95 del verbale di inventario del 23/01/2008.

È stata stralciata la cabina di comando, riportata al n. 92, in quanto ricompresa tra le volumetrie assentite con la concessione edilizia n. 383/06-2 del 8/11/2006 e pertanto già stimata unitamente al gruppo dei fabbricati costituenti il complesso.

L'impianto è stato produttivo sino alla data di dichiarazione del fallimento ma è vetusto e necessita di consistenti interventi manutentivi per continuare ad essere operante.

Si riporta di seguito la descrizione delle singole componenti sulla scorta della documentazione acquisita e di quanto è stato possibile accertare in sede di sopralluogo.

n.43 - Vasca di maturazione per cubetti in cls TECNOTEST, anno 1992, in buone condizioni (foto 71).

n.44 - Forno per asciugatura inerti TECNOTEST, anno 1992 (foto 72).

nn.45, 46 – N. 14 vagli per controllo inerti e sabbia e n.1 vibrante per vaglio TECNOTEST motorizzato, anno 1992 (foto 73-74).

n.47 - Pressa prova cubetti in cls, sistema di acquisizione ed elaborazione grafico digitale, stampante grafica Controls Group, anno pressa 1992, anno stampante 2008 (foto 75-76).

n.88 - Centrale di betonaggio "Saturno P S/4" (foto 41-43), risalente all'anno 2005 ed oggetto del contratto di locazione finanziaria SI 276319 del 19/07/2005, costituita da una tramoggia per lo stoccaggio inerti da 130 mc, suddivisa in 4 scomparti, struttura di sostegno con travi HEA in acciaio, saldate ed opportunamente controventate, completa di blocco centrale con n.8 bocchette per lo scarico degli inerti e n. 6 vibratori per lo scomparto della sabbia, oltre a una vasca di dosaggio inerti da 10 mc, sistema di pesatura da 25 tonnellate, nastri trasportatori e nastri estrattori completi di telo in gomma antiabrasiva, copertura in lamiera laterale ed inferiore e dispositivo di sicurezza, elettrocompressore con serbatoio da 300 lt, impianto pneumatico per il collegamento del compressore ai vari punti di utilizzo della centrale, con sistema di scarico condensa e lubrificazione, n. 2 silos metallici per lo stoccaggio del cemento.

n.89 - Centrale di betonaggio "Saturno P S/5" (foto 42-44-46), risalente all'anno 2002 ed oggetto del contratto di locazione finanziaria n. LB013515 del 13/02/2002, con struttura analoga a quella della centrale descritta al punto 88 rispetto alla quale presenta una maggiore capacità produttiva; è costituita da una tramoggia per lo stoccaggio inerti da 180 mc, suddivisa in 5 scomparti, con relativa struttura di sostegno completa di blocco centrale con n. 10 bocchette per lo scarico degli inerti e n.5 vibratori per lo scomparto della sabbia, oltre a una vasca di dosaggio inerti da 22 mc, sistema di pesatura da 25 tonnellate, nastri trasportatori e nastri estrattori completi di telo in gomma antiabrasiva, copertura in

lamiera laterale e inferiore, dispositivo di sicurezza, elettrocompressore con serbatoio da 500 lt e relativo impianto pneumatico, n. 3 silos metallici per lo stoccaggio del cemento.

n.90 - Quadro di comando per la centrale di betonaggio Saturno S/4, marca Euromec, risalente all'anno 2009, completo di accessori informatici quali PC e monitor per automazione, stampante ad aghi Epson e gruppo di continuità, in parte oggetto del contratto di locazione finanziaria n. 1173067 del 30/11/2009.

n.91 - Quadro di comando per la centrale di betonaggio S/5, marca OMRR, di vecchia tipologia e pertanto attendibilmente risalente al periodo di inizio dell'attività di produzione del calcestruzzo.

n.93 - Impianto di aspirazione polveri, posto a servizio della centrale Saturno S/4, anch'esso oggetto del contratto di locazione finanziaria n. SI 276319 del 19/07/2005, costituito da una cappa 2500x3500 mm completa di struttura di sostegno, pannelli, ringhiere e scala, da un depuratore polveri e da una coclea per il recupero del cemento con gruppo motoriduttore da 4 HP (foto 53-54).

n.94 - Serbatoi metallici, da 5.000 lt. e 8.000 lt., utilizzati per lo stoccaggio degli additivi per il confezionamento del calcestruzzo (foto 55-56), in parte ancora presenti al loro interno

n.95 - Impianto di riciclaggio per la tutela ambientale e lo sfruttamento integrale delle materie prime recuperate dal lavaggio di calcestruzzo residuo, modello Betonwash 10, oggetto del contratto di locazione finanziaria n. LB013402 del 19/12/2001 (foto 57-58), con capacità di smaltimento del calcestruzzo residuo fino a 11 mc, capacità di smaltimento della malta residua fino a 4 mc, completo di tramoggia di ricevimento e scarico calcestruzzo, adatta al lavaggio di una betoniera per volta, e di agitatore modello AR 30. L'impianto risulta guasto e fuori uso.

La stima è stata effettuata determinando il più probabile valore di mercato mediante la formula:

$$V_{cm} = C_s \times \left(1 + \frac{M}{100} \right) \times C_D$$

dove V_{cm} = valore corrente di mercato, C_s = costo storico di acquisto, M = fattore percentuale di maggiorazione dei prezzi tra il momento di acquisto e quello di stima, C_D = coefficiente di deprezzamento.

Quest'ultimo è stato valutato in funzione della vita utile e residua del bene, dello stato di manutenzione e del livello tecnologico, tenuto conto dell'effettivo stato di manutenzione e uso degli stessi, riconoscendo comunque un valore residuo ai macchinari con età superiore alla presunta vita utile ma ancora operativi.

I serbatoi riportati al n. 94 sono stati ritenuti privi di valore in considerazione dei costi da sostenere per lo smaltimento degli additivi ancora presenti al loro interno, non utilizzabili.

N. inv.	Descrizione	Costo storico	Valore di mercato
43	Vasca di maturazione per cubetti in cls TECNOTEST	1.487,91 €	500,00 €
44	Forno per asciugatura inerti TECNOTEST	911,03 €	300,00 €
45-46	14 vagli per controllo inerti e sabbia e n.1 vibrante per vaglio TECNOTEST motorizzato	1.725,48 €	600,00 €
47	Pressa prova cubetti in cls, sistema di acquisizione ed elaborazione grafico digitale, stampante grafica Controls Group	10.837,35 €	2.400,00 €
88	Centrale di betonaggio S/4	87.000,00 €	22.000,00 €
89	Centrale di betonaggio Saturno S/5	53.196,00 €	13.000,00 €
90-91-93	Apparecchiature ad integrazione di centrale di betonaggio (quadro di comando per Saturno S/4, quadro comandi per Saturno S/5 Omar Originale, aspiratore per betoniere, ...)	68.000,00 €	28.000,00 €
95	Impianto riciclo per lavaggio betoniere	30.987,41 €	3.000,00 €

Il valore complessivo ammonta ad **€ 69.800,00**.

4. AUTOMEZZI

Si tratta degli automezzi riportati ai nn. 67, 68, 69, 70, 72, 74, 75, 107, 108 del verbale di inventario.

Sono stati esclusi quelli ai nn. 71, 73, 75 in quanto oggetto di furto.

Si riporta di seguito la loro descrizione sulla scorta della documentazione acquisita e di quanto è stato possibile accertare in sede di sopralluogo.

n.67 - Furgone Volkswagen modello , targato anno 1998, ultima revisione

18/06/2018, funzionante (foto 59-60).

n.68 - Beton-pompa Astra modello targata , anno 1989, portata 3900 kg, ultima revisione 29/09/2003, non funzionante (foto 61-62).

n.69 - Betoniera Astra modello targata , anno 1999, portata 11585 kg, ultima

revisione 15/06/2005, da tempo in disuso (foto 62-63).

n.70 – Pala gommata MAIA CAT IT 10, mod. TS, anno 1991 - non funzionante per guasto al blocco di raffreddamento dell'acqua (foto 64).

n.72 – Betoniera Astra modello , targata anno 1998, portata 11585 kg, ultima revisione 13/09/2019, funzionante (foto 65).

n.74 – Pompa autocarrata IVECO modello MAGIRUS 330 36 H 3 5, braccio pompa H = 36 mt, targata , anno 1990, ultima revisione 25/03/2019, funzionante ma priva di radiocomando (foto 66).

n.75 – Betoniera Iveco mod. MAGIRUS 380E37 H 3 8, portata 11930 kg, targata , anno 1996, ultima revisione nota 08/11/1999, funzionante (foto 67).

n.107 – Betoniera Astra modello V I BM64 30 V A, targata , anno 1989, in disuso (foto 68). Si segnala la presenza di pignoramento del 21/02/2018 (all. 14).

n.108 – Pompa autocarrata Fiat 160 R C, targata anno 1985, in disuso (foto 69).

La stima è stata condotta sulla base dei prezzi di beni aventi caratteristiche simili a quelli oggetto di stima reperiti attraverso opportune indagini, tenuto conto delle attuali condizioni.

Per i mezzi in disuso si è fatto riferimento al valore di recupero delle parti metalliche e ove possibile di quelle elettriche e meccaniche.

N. inv.	Descrizione	Valore di mercato
67	Furgone Volkswagen modello 70 XO AB ABL 20K1	2.000,00 €
68	Betoniera Astra modello BM64 72HP, portata 3.900 kg, con pompa per cls	3.500,00 €
69	Betoniera Astra modello V.I. HD7 6434, portata 11.585 kg,	10.000,00 €
70	Pala gommata MAIA CAT IT 10, mod. TS	7.000,00 €
72	Betoniera Astra modello V.I. HD7 6438 Z, portata 11.585 kg	20.000,00 €
74	Pompa autocarrata, braccio H = 36 mt, IVECO mod. MAGIRUS 330 36 H 3 5	35.000,00 €
75	Betoniera Iveco mod. MAGIRUS 380E37 H 3 8, portata 11.830 kg	16.000,00 €
107	Betoniera Astra modello V.I. BM 6430 VA, portata 9.400 kg	2.500,00
108	Pompa autocarrata FIAT modello 160 RC, con braccio tipo AS27/100	2.000,00

Il valore complessivo ammonta a **€ 98.000,00**.

5. ATTREZZATURE VARIE

Si tratta dei beni riportati ai nn. 8, 80, 82, 84, 85, 86, 87 del verbale di inventario.

Sono stati stralciati quelli riportati al n. 83 (pinze e cavi per saldatore), in quanto stimati in sede di inventario. Si riporta di seguito la loro descrizione sulla scorta della documentazione acquisita e di quanto è stato possibile accertare in sede di sopralluogo.

n.8 - Copiatrice DEVELOP modello D 1502, anno 2011, funzionante (foto 70).

n.80 - Vulcanizzatore vp1 Corghi, funzionante (foto 77).

n.82 - N.2 bombole per acetilene e per ossigeno, AIR LIQUIDE (foto 78).

nn.84, 85 - Compressore AIR MAX SILENT AIR LXS 75 S/T, pressione 12 bar, 697,49 ore di lavoro, dotato di serbatoio esterno completo di manometro, funzionante (foto 79).

n.86 - N. 40 telai metallici di ponteggio unitamente ad una quantità imprecisata di correnti orizzontali per il montaggio degli stessi e di tavole fermapiede (foto 80).

n.87 - Attrezzature metalliche da cantiere non meglio identificate (foto 81).

La stima è stata effettuata per valore commerciale con riferimento ai valori di beni similari acquisiti attraverso opportune indagini di mercato.

Sono state ritenute prive di valore le bombole per ossigeno e acetilene riportate al n. 82, trattandosi di vuoti a rendere.

I telai dei ponteggi, riportati al n. 86 e sprovvisti del libretto con autorizzazione ministeriale, e le attrezzature metalliche di cantiere non meglio identificate, riportate al n. 87, sono stati valutati con riferimento al valore di recupero del ferro.

N. inv.	Descrizione	Valore di mercato
8	Copiatrice DEVELOP D 1502	200,00 €
80	Vulcanizzatore vp1 Corghi	100,00 €
84-85	Compressore AIR MAX SILENT AIR LXS 75 S/T e serbatoio con manometro	1.200,00 €
86-87	Telai ponteggio e attrezzature metalliche da cantiere	100,00 €

Il valore complessivo ammonta a **€ 1.600,00**.

6. MATERIALI

Si tratta dei beni riportati ai nn. 96, 97, 98 del verbale di inventario, costituiti da materiali utilizzati nel procedimento produttivo quali ghiaia, polistirolo e cemento tipo 425 R, quest'ultimo contenuto nei silos (circa 300 q).

È stata stralciata la ghiaia riportata al n. 96 (foto 85) in quanto già stimata in sede di inventario.

Dalle prove di estrazione effettuate nel corso del sopralluogo il cemento contenuto nei silos è risultato compromesso dall'umidità per cui lo stesso risulta privo di valore di mercato.

Il valore del polistirolo in sacchi (foto 86) è stato stimato con riferimento ai prezzi di mercato in **€ 400,00**.

7. STIMA DEL CANONE DI LOCAZIONE

Il potenziale canone locativo dei beni immobili costituenti il complesso può essere individuato con riferimento al loro attuale valore di mercato, attraverso l'applicazione inversa del criterio di stima definito per capitalizzazione del reddito.

Nel caso in esame, ritenuto applicabile un tasso di capitalizzazione del 5%, si ottiene un reddito netto annuo di € 251.817,68 x 0,05 = € 12.590,88 ed un reddito lordo di € 21.000,00 avendo stimato nella misura di circa il 60% l'incidenza delle ordinarie detrazioni d'uso.

Il canone mensile per il noleggio degli impianti, automezzi e attrezzature, il cui valore attuale è pari a € 169.400,00, può essere attendibilmente valutato in € 1.200,00 tenuto conto dell'età delle stesse ed ipotizzando i costi di manutenzione a carico del conduttore.

In definitiva il potenziale canone annuo attribuibile all'intero complesso è pari a:

€ (21.000,00 + 1.200,00 x 12) = **€ 31.400,00**

8. POSSIBILI LOTTI DI VENDITA

Nel caso in cui si ritenesse conveniente vendere in blocco l'intero complesso, il valore complessivo del lotto ammonterebbe ad € 421.617,68.

Nel caso di vendite separate, ritenuto che le condizioni dei macchinari dell'impianto di betonaggio non rendono possibile il loro smontaggio e la riallocazione in altri siti, si propongono i seguenti lotti:

- a) fabbricati, area di pertinenza, attrezzature e macchinari impianti di betonaggio = € 321.617,68
b) automezzi = € 98.000,00
c) attrezzature varie e materiali = € 2.000,00

Siracusa, 16 marzo 2022



Il Tecnico stimatore
Dott. Ing. Concetto Capodicasa

Concetto Capodicasa

ALLEGATI

1. Documentazione fotografica
2. EDM fg. 57 p.lla 454
3. Visura catastale fg.57 p.lla 454
4. Visura catasto terreni fg. 57 p.lla 454
5. Planimetria catastale fg.57 p.lla 454
6. Nota di trascrizione atto del 16/03/1989
7. Atto del 14/12/1992
8. Denuncia trivella n.13943 del 26/06/1995
9. Concessione edilizia n.383/06-2
10. Autorizzazione edilizia n. 7317 del 2008
11. Valori OMI capannoni
12. Valori OMI depositi
13. Valori OMI uffici
14. Visura ACI