

giusto concordato preventivo di cui al n. 5/2010 R. C. P.

Liquidatore Giudiziario dr. Michele Laurà
Liquidatore Volontario dr. Angelo Pajno



CONSULENZA TECNICA

Indice degli argomenti

1.00 - Premessa	pag. 1
2.00 - Svolgimento delle operazioni peritali	pag. 2
3.00 - Relazione di consulenza	pag. 3
4.00 - Risposte al quesito	pag. 13
5.00 - Conclusioni	pag. 20



1.00 - PREMESSA

Il sottoscritto arch. Francesco Napoli, iscritto all'ordine degli architetti della Provincia di Messina al n. 1072 ed all'albo dei periti presso il Tribunale di Messina al n. 1903, in data 03/04/2015 veniva nominato consulente tecnico dal dr. Michele Laurà nella qualità di Liquidatore Giudiziario e dal dr. Angelo Pajno nella qualità di Liquidatore Volontario della [REDACTED] con l'incarico di: *“redigere perizia giurata di stima dell'immobile sito nel Comune di Priolo Gargallo (SR), c.da Biggemi, di proprietà della [REDACTED] nonché di procedere alla verifica dei requisiti urbanistici e di legge occorrenti ai fini della vendita dell'immobile medesimo ed all'approntamento della necessaria documentazione.”*



2.00 - SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

2.01 - Sopralluoghi

Lo svolgimento dell'incarico di cui in premessa è stato svolto dal sottoscritto anche sulla scorta di più sopralluoghi compiuti allo scopo di verificare lo stato dell'immobile oltre a effettuare i necessari accessi per il reperimento della documentazione di archivio presso l'Ufficio tecnico del Comune di Priolo Gargallo; la sequenza delle visite e delle operazioni effettuate è cronologicamente riportata:

- il giorno 20/04/2015 procedevo alla visione dei luoghi oggetto di stima, provvedendo anche al rilievo metrico e fotografico dell'immobile di cui trattasi, di seguito dettagliatamente descritto; in pari data depositava lo scrivente, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Priolo Gargallo, la richiesta per accedere agli atti e trarne eventuale copia facendo riferimento all'interno della stessa richiesta, che in copia si allega (*vedi all. A*) alle seguenti autorizzazioni e certificazioni:

- √ Licenza Edilizia n. 110 del 28/08/1970;
- √ Concessione Edilizia del 12/05/1997;
- √ Autorizzazione Edilizia n. 114/2002;
- √ Certificato di Agibilità dell'intero complesso immobiliare rilasciata con provvedimento del 01/10/2002.

Tutti i riferimenti sopra riportati venivano estratti dalle copie dei titoli di provenienza, fornitimi dalla società, con cui la ██████████ acquisiva la proprietà di due immobili tra cui quello oggetto di stima, dalla ██████████ ██████████ in copia allegato (*vedi all. B*);

- il giorno 11/05/2015 previo avviso telefonico da parte dell'incaricato comunale, lo scrivente procedeva al secondo sopralluogo recandosi presso il Municipio per visionare il contenuto del fascicolo da cui traeva copia della seguente documentazione tra cui copia degli elaborati grafici come anche riportato in apposito verbale allo scopo redatto ed in copia allegato (*vedi all. C*):

- √ Progetto di cui alla Licenza Edilizia n. 110 del 28/08/1970 concernente l'ampliamento di un capannone produzione fusti già realizzato dalla SICILFUSTI S.p.a. con progetto originario del 09/11/1963;

- √ Certificato di Agibilità del 07/10/1974 relativo al progetto di ampliamento autorizzato in data 28/08/1970 che in copia si allega (*vedi all. D*);
- √ Autorizzazione Edilizia n. 114/2002 del 15/07/2002 (*vedi all. E*) ed attinenti elaborati grafici relativi al progetto per la realizzazione di un centro cottura presentato dalla [REDACTED] L. all'interno dell'insediamento industriale [REDACTED]

poteva constatare il sottoscritto l'assenza dai documenti prelevati, sia della concessione edilizia del 1997 sia del Certificato di Agibilità, pur facenti parte della originaria istanza, la cui mancanza veniva ricondotta alla posizione in altro fascicolo e per cui lo stesso reiterava richiesta venendo rinviato ad altra data per la definitiva consegna;

- il giorno 22/05/2015 previo ulteriore avviso telefonico, in ulteriore visita presso la casa comunale si traeva copia del Certificato di Agibilità n. 7439 del 06/06/1994, relativo ad altra parte del complesso edilizio, non di interesse ai fini della presente perizia. Si rinnovavano quindi le precedenti richieste evidenziando la necessità di poter accedere in via definitiva alla documentazione mancante necessaria al fine di un corretto espletamento del mandato conferitomi;
- la richiesta veniva evasa in data 06/11/2015, durante l'ultimo sopralluogo, quando il sottoscritto poteva prendere visione e trarre copia dei seguenti documenti utili alla definitiva stesura della presente consulenza:
 - √ Concessione Edilizia n. 1656 del 08/05/1997 (notificata alla [REDACTED] [REDACTED] allora proprietaria, in data 12/05/1997 riferimento quest'ultimo erroneamente riportato nel titolo di provenienza) relativa ai lavori di completamento in interesse (*vedi all. F*), corredata degli elaborati grafici;
 - √ Certificato di agibilità rilasciato con provvedimento del 01/10/2002, giusta richiesta presentata dalla [REDACTED], relativo ad un immobile adibito a [REDACTED] sito in Via Ex S.S. 114 n. 134-136 (*vedi all. G*).

3.00 - RELAZIONE DI CONSULENZA

Sulla base dei documenti in atti e delle risultanze dei sopralluoghi mi è stato possibile riportare dettagliata descrizione dei luoghi e dar risposta al quesito oggetto di mandato come di seguito riportato.

arch. Francesco Napoli

Via San Jachiddu 76/A - 3922006210 - francesconapoli@archiworldpec.it





3.01 Descrizione dell'immobile

L'immobile in questione, sito nel Comune di Priolo Gargallo (SR) c.da Biggemi, costituisce porzione di un più grande corpo di fabbrica, dotato di pertinenze esterne comuni, in origine facente parte di un più vasto complesso industriale dal quale è separato con una rete montata su paletti metallici (*vedi foto n. 1/12*); ad esso si accede, percorrendo un breve ma ampio corridoio carrabile interno (*vedi foto n. 2 e 3*) che si diparte dal km. 162 + 450 della ex S.S. 114, oggi asse viario di collegamento dell'area industriale che si dispiega tra i comuni di Augusta e Siracusa (*vedi foto n. 1*), per giungere ad un piazzale di sosta altrettanto ampio antistante il medesimo corpo di fabbrica nella parte non oggetto di stima (*vedi foto n. 4*).

Al N.C.E.U. risulta meglio individuato dal foglio di mappa n. 85 particella 31 sub 13, categoria D/8, intestato alla società [REDACTED] come da allegata Visura Catastale aggiornata che in copia si allega (*vedi all. H*)

Le pertinenze esterne, da cui l'immobile in oggetto risulta univocamente raggiungibile, compreso un ultimo tratto rettilineo che dal piazzale di sosta raggiunge i varchi di ingresso (*vedi foto n. 5 e 6*) ed un altro retrostante al capannone di ridotte dimensioni tale da formare uno stretto spazio di isolamento (*vedi foto n. 8 e 9*), pur comuni all'intero corpo di fabbrica originariamente realizzato, sono ad oggi di proprietà di altra ditta contraddistinta dallo stesso mappale e dal sub 12 [REDACTED] per cui l'immobile medesimo risulta sprovvisto di spazi esterni e, pur incidendo le condizioni generali di dette pertinenze sulla determinazione del valore da stimare, la loro superficie non sarà a tal fine conteggiata.

La porzione di immobile in interesse è nel dettaglio costituita da un unico capannone, di tipo industriale, non suddiviso in ambienti secondari ma realizzato con un'unica superficie a pianta rettangolare, con asse maggiore lungo la direttrice Est/Ovest (*vedi foto n. 7*), delle dimensioni planimetriche, come risultanti dal rilievo diretto, di ml. 40,28 x 30,10 al lordo dei muri perimetrali e di ml. 39,83 x 29,10 al netto dei muri perimetrali per una superficie commerciale di mq. 1.212,43 ed una superficie utile di mq. 1.159,05; il muro trasversale di confine tra il sub 12 ed il 13 risulta in comune alle due ditte confinanti, quindi la dimensione massima è battuta in mezzeria, il tutto come meglio riportato negli elaborati grafici di seguito inseriti.

Il profilo trasversale, anch'esso riportato negli allegati elaborati, è caratterizzato dalla tipologia costruttiva con portali in ferro che sorreggono le due falde di copertura ognuna con

arch. Francesco Napoli

Via San Jachiddu 76/A - 3922006210 - francesconapoli@archiworldpec.it





doppia pendenza per cui sono tracciabili tre altezze minima, media e massima rispettivamente di ml. 4,90, 7,30 e 8,30.

L'intero edificio che occupa il lotto (*vedi foto n. 10*) identificato con la particella 85 ed i sub 12 e 13 (entrambi provenienti dal sub 2) è realizzato con due corpi di fabbrica il primo in data antecedente al 01/09/1967 (*vedi allegato titolo di provenienza*) ed esattamente con progetto approvato il 09/11/1963 (*vedi certificato di agibilità del 07/10/1974*), successivamente ampliato con progetto di cui alla Licenza Edilizia n. 110 del 28/08/1970.

La porzione che riguarda la presente stima, identificata con il sub 13, è a sua volta parte del capannone originale per cui quanto fin qui o successivamente descritto, ove riguardi l'immobile oggetto di stima si riferisce al fabbricato originario escludendo la parte in ampliamento.

Lo stesso è realizzato con struttura portante in ferro ancorata su fondazioni di cemento armato, struttura costituita da una serie di portali a campata unica, eretti ad un interasse costante di circa ml. 10,00, collegati trasversalmente al livello della copertura da una serie di correnti e controventi (*vedi foto n. 22*) oltre ad essere irrigidita dai muri perimetrali longitudinali; quest'ultimi sono interrotti da ampie finestre a nastro che garantiscono illuminazione ed aerazione naturale così come il muro perimetrale trasversale mentre quello opposto di separazione dall'adiacente sub 12 risulta privo di finestre o varchi (*vedi foto n. 13/24*).

L'altezza dei quattro muri di confinamento coincide con la linea di gronda quindi con l'altezza minima interna costante anche per i muri trasversali la cui parte eccedente è tamponata con dei pannelli ondulati in vetroresina.

La copertura a falde del capannone è realizzata con pannelli ondulati di eternit sovrapposti che si adagiano al profilo dei portali e sono fissati ai correnti longitudinali.

L'accesso all'ambiente interno, dopo aver percorso lo spazio esterno comune (*vedi foto n. 5 e 6*), è consentito da due varchi, di cui uno carrabile, posizionati sul muro perimetrale esposto a Nord ove trova ubicazione un ulteriore attraversamento che, viste le ridotte dimensioni, era probabilmente utilizzato, nella configurazione originaria dell'immobile, per il passaggio il carico e lo scarico di merci o materiali (*vedi foto n. 13*); è presente un ulteriore passo pedonale sul perimetro Ovest comunicante però con uno spazio esterno dell'originario complesso ormai escluso dalla perimetrazione del lotto in esame (*vedi foto n. 15 e 16*).

Al suo interno il capannone presenta le finiture tipiche della tipologia industriale dell'epoca di realizzazione con strutture di ferro e copertura a vista, intonaco civile per le pareti, piastrelle di cemento per la pavimentazione ed una dotazione impiantistica, in evidente stato di

disuso, che consta di impianto elettrico, di illuminazione, di aria compressa ed adduzione idrica; ulteriore notazione riguarda la presenza di due serbatoi idrici e di una fossa di ispezione per automezzi (vedi foto n. 23 e 24)

Per quanto attiene alla funzionalità ed all'utilizzo degli spazi si evidenzia la mancanza totale di zone di servizio o accessorie a quelli principali se si esclude una sorta separazione interna realizzata con rete metallica dello stesso tipo di quella esterna, certamente non idonea a prefigurare una vera divisione tra ambienti, e la presenza di un elemento realizzato, per il contenimento dei serbatoi, con dei pannelli di copertura in lamiera grecata e teli plastici perimetrali (vedi foto n. 20).

La configurazione attuale, come anche confermato dalla ricerche catastali e dalla disamina del titolo di provenienza, è frutto di successivi interventi edilizi e trasferimenti, operati dalla società ██████████ costruttrice del complesso edilizio, e da più società nel tempo avvicendatesi nella proprietà, tra cui ad ultimo la stessa ██████████ l'odierna conformazione, viste le successive trasformazioni, deriva dal dato, oggettivamente rilevabile, che lo stesso immobile da stimare, pur costituendo in origine elemento funzionale all'intero complesso industriale, diviene, in uno dei predetti interventi, elemento accessorio ad una parte dello stabilimento, funzione abbandonata nei successivi passaggi che lo hanno reso unità autonoma senza di fatto accompagnarlo dai quei necessari interventi per la dotazione dei servizi minimi indispensabili all'effettivo utilizzo separato.

La successiva stima non potrà prescindere dalla determinazione, pur di massima, dei necessari costi da affrontare per attrezzare l'immobile con detti servizi (vedi ad esempio, non a titolo esaustivo locali per, uffici, servizi igienico sanitari, ricovero impianti ecc.).

Si evidenzia, concludendo la sintetica descrizione, l'avanzato stato di precarietà e degrado in cui versa l'immobile come meglio riferito ai paragrafi successivi cui si rimanda anche per la consultazione delle foto di riferimento.

3.02 Stato di manutenzione delle parti esterne

Le pertinenze esterne attraverso cui è possibile raggiungere il capannone oggetto di stima appartengono, come premesso, ad altra ditta e, pur non entrando nel novero della consistenza da stimare, influiscono inevitabilmente sulla determinazione del valore dell'immobile tenuto conto dello stato di precarietà in cui versano per l'avanzato stato di usura del fondo stradale, per la presenza di buche e sterpaglie, per la mancanza dei chiusini dei tombini, il tutto come meglio evidenziato nelle allegate fotografie (vedi foto n.1/10),





Ministero dell'Economia e delle Finanze
MARCA DA BOLLO
€16,00
SE01C1/00
Agenzia Entrate

00008528 00005808 WJJSK001
00145692 18/11/2015 11:34:25
4578-00088 E5E0022198AD3692
IDENTIFICATIVO : 01150292536627

0 1 15 029253 662 7



conseguente anche ai certamente continuati episodi di vandalismo e furto che hanno letteralmente cannibalizzato l'immobile con particolare riferimento ai conduttori in rame dell'impianto elettrico ed ai chiusini in ghisa dei tombini.

Le parti esterne avulse al lotto di riferimento, ma non estranee al riferito fenomeno e pur non influenti ai fini della presente valutazione, se non per l'incidenza delle condizioni al contorno, sono anch'esse visibili nelle allegate riprese fotografiche (*vedi foto n. 11 e 12*).

Risulta evidente come lo stato di abbandono generalizzato in cui versano le pertinenze tutte, unitamente a quello della porzione dell'immobile appartenente ad altra ditta, su cui non ci si sofferma poiché ogni eventuale puntualizzazione esula dal mandato conferitomi e per cui si rimanda alle immagini già citate ed allegate, influisce negativamente sulla determinazione del valore venale definitivo interessando nel dettaglio i criteri riguardanti l'accessibilità e la spendibilità dell'immobile oggetto di stima.



riprese fotografiche esterne



foto n. 1

(varco di ingresso al Km. 162+450 della ex S.S. 114)



foto n. 2

(corridoio carrabile di accesso verso il piazzale)



foto n. 3

(corridoio carrabile di accesso verso il varco di ingresso)



foto n. 4

(piazzale di sosta antistante la parte non oggetto di stima)



foto n. 5
(ultimo tratto rettilineo di accesso)



foto n. 6
(pertinenze prossime ai varchi di ingresso parte oggetto di stima)



foto n. 7
(porzione oggetto di stima di cui alla particella 31 sub 13)



foto n. 8
(spazio di isolamento retrostante il capannone)



foto n. 9
(spazio di isolamento retrostante il capannone)



foto n. 10
(intero edificio di cui all'intera particella 31)



foto n. 11
(pertinenze esterne al lotto)



foto n. 12
(pertinenze esterne al lotto)

3.03 Stato di manutenzione delle parti interne

Quanto fin qui descritto per le parti esterne è riferibile anche a quanto rilevato all'interno dell'edificio che si presenta in condizioni di precarietà anch'esse ascrivibili alla mancanza ormai protratta di specifici interventi di manutenzione uniti allo stato di abbandono.

Come meglio evidenziato nelle successive immagini si riscontra:

- la mancanza delle condizioni minimi di agibilità collegata alla carenze igienico sanitarie per la presenza di abbondanti escrementi di piccione ed umidità di risalita lungo le pareti perimetrali quest'ultima ravvisabile anche nelle riprese fotografiche esterne;
- la carenza generalizzata della dotazione impiantistica;
- la vetustà degli elementi edilizi in generale quali la pavimentazione, le pareti, gli infissi, lo strato superficiale della struttura portante in ferro;
- l'inconsistenza degli elementi di chiusura e separazione trasversali nella loro parte superiore, realizzati con pannelli leggeri certamente non idonei allo svolgimento della loro funzione di compartimentazione dello spazio interno (vedi foto n. 15 e 19).

riprese fotografiche interne



foto n. 13

(interno del capannone parete Nord e varchi di accesso)



foto n. 14

(interno del capannone angolo Nord/Ovest)



foto n. 15

(interno del capannone parete Ovest)



foto n. 16

(interno del capannone angolo Sud/Ovest)



foto n. 17
(interno del capannone parete Sud)



foto n. 18
(interno del capannone angolo Sud/Est)



foto n. 19
(interno del capannone parete Est)



foto n. 20
(interno del capannone angolo Nord/Est con collocamento serbatoi)



foto n. 21
(interno del capannone veduta d'insieme della copertura)



foto n. 22
(interno del capannone particolare dei controventi di copertura)



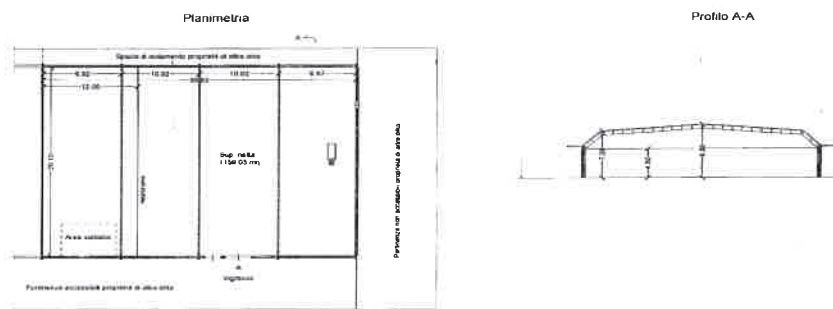
foto n. 23
(interno del capannone buca di ispezione a pavimento)



foto n. 24
(interno del capannone serbatoi)

3.04 Calcolo della consistenza

Ai fini del calcolo della consistenza, riferita nella precedente descrizione, si tiene conto esclusivamente delle superfici dell'immobile e dei coefficienti correttivi ad esse applicabili; le misurazioni includono l'ingombro delle pareti perimetrali e della mezzeria della parete divisoria, sono state rilevate dallo scrivente e sono riportate nei seguenti elaborati grafici:



il tutto è riepilogata nel seguente prospetto ove sono inseriti i dati afferenti le superfici totali utili alle successive valutazioni in espletamento al mandato.

	Sup. Utile	Sup. Lorda	Coeff. Correttivo	Sup. Commerciale
Piano terra	1.159,05	1.212,43	1,00	1.212,43
TOTALI (s.u.)	1.159,05			(s.c.) 1.212,43

3.05 Provenienza

Come premesso l'immobile è giunto alla società nella sua attuale configurazione, tramite successive variazioni e trasferimenti come meglio ricostruibili dalla disamina del titolo di provenienza, già allegato, e dalla consultazione della banca dati catastale, secondo la seguente cronologia:





- l'immobile di cui trattasi, individuato in catasto con il **foglio 85 particella 31 sub. 13**, proviene dal sub 5 per frazionamento e fusione n. prot. n. SR0268940¹ del 29/05/2008 (*vedi visura già allegata*) attinente la sola corte esterna;
- con atto del 21/12/2006 (*già allegato*), la [REDACTED] acquistava dalla [REDACTED] capannone industriale facente parte di un più ampio complesso industriale, all'interno dell'insediamento [REDACTED], in catasto individuato al **foglio 85 particella 31 sub. 5** derivante dal sub 2 come anche risultante dalla visura catastale anch'essa allegata (*vedi all. I*);
- il sub 5 proveniva dal sub 2 per divisione e variazione della destinazione d'uso (da attività commerciale in parte a deposito) prot. n. 156919 del 05/11/2002 realizzata dalla [REDACTED] il 25/10/2002;
- il sub 2 proveniva dall'intera particella 31 per divisione, diversa distribuzione degli spazi interni, variazione della destinazione (da opificio in parte a attività commerciale) prot. n. 114653 del 05/09/2002 sempre realizzata dalla [REDACTED] il 10/04/2002.

Si precisa, anche ai fini della successiva verifica dei requisiti urbanistici e vista la documentazione in atti presso l'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Siracusa, che già alla data del 10/04/2002 l'intero corpo di fabbrica di cui l'immobile costituisce porzione, allora individuato esclusivamente con il sub 2 e nelle successive variazioni catastali, già indicate, contraddistinto prima dai sub 4 e 5 e dopo dai sub 12 e 13, risultava corrispondente alla configurazione attuale ben contraddistinto in due parti, una adibita a centro preparazione pasti l'altra a deposito; nel particolare la porzione del sub 2 adibita a deposito in seguito sub 5 e sub 13 è nei vari passaggi del tutto corrispondente a quanto dallo scrivente rilevato.

Ad ulteriore disamina del punto si puntualizza inoltre, facendo sempre riferimento al titolo di provenienza, che l'immobile è pervenuto alla [REDACTED] per averlo acquistato in maggior estensione dalla società [REDACTED] con atto di vendita del 02/02/1996, cui era pervenuto per averlo acquistato dalla [REDACTED] con atto di vendita del 01/07/1986, cui era pervenuto a sua volta per aver incorporato con atto del 31/12/1975 la [REDACTED] che con atto del 28/06/1963 acquistava il terreno su cui successivamente costruiva gli immobili del più ampio complesso.

¹ La variazione catastale riguardava, per la sola corte esterna, i sub 4 e 5, all'epoca entrambi di proprietà della ZILCH S.r.l.; il sub 4, oggi 12 proprio in virtù di detta variazione, è stato successivamente ceduto alla [REDACTED]



4.00 - RISPOSTE AL QUESITO

4.01 Verifica dei requisiti urbanistici e di legge

Dalla disamina del materiale d'archivio si è potuto ricostruire la storia urbanistica dell'immobile quale parte del più ampio complesso industriale in cui è inserito; l'esposizione cronologica dei vari passaggi è di seguito riportata:

- l'intero complesso edilizio veniva realizzato dalla società [REDACTED] prima acquirente del lotto edilizio con atto del 28/06/1963, conformemente al progetto approvato in data 09/11/1963; lo stesso progetto prevedeva la realizzazione di più edifici con varie funzioni tra cui il capannone di cui il nostro immobile è parte, pur non nella sua attuale configurazione, allora adibito a capannone fusti, previsto delle dimensioni di massimo ingombro di ml. 60,00 x 30,60² già allora costituito da un unico spazio interno indiviso con una ridotta area separata, nell'angolo Sud/Est, oggi avulsa a quella oggetto di valutazione, anch'essa soggetta a successive trasformazioni solo marginalmente di nostro interesse;
- con progetto di cui alla concessione edilizia n. 110 del 28/08/1970, il "capannone fusti" veniva ampliato pur mantenendo la sua funzione originaria; l'ampliamento operato con un corpo di fabbrica strutturalmente indipendente e giuntato rispetto all'originario, dava all'intero corpo di fabbrica la configurazione dimensionale e formale odierna pur non prevedendo il progetto medesimo alcuna nuova distribuzione interna del capannone esistente o di quello realizzato in ampliamento;
- in data 07/10/1974 veniva rilasciato certificato di agibilità che in ordine alle citate attività edilizie attestava, alla data di emissione, la regolarità urbanistica e di legge del corpo di fabbrica contraddistinto come capannone fusti, realizzato con due corpi di fabbrica adiacenti tra cui quello contenente la minor porzione oggetto di stima;
- dalla disamina degli elaborati grafici di cui alla concessione edilizia n. 1656 del 08/05/1997, rilasciata previa istanza presentata dalla [REDACTED] si può inoltre evincere che il capannone manteneva la configurazione già rilevabile nel precedente passaggio;
- ulteriori modifiche venivano infine apportate, per giungere all'attuale configurazione, con progetto edilizio relativo al frazionamento dell'immobile ed al suo parziale cambio

² Le dimensioni sopra riportate corrispondono a quelle in loco rilevabili del capannone originario, esclusa la parte in ampliamento, di ml. 30,10 x 60,30

di destinazione d'uso, di cui all'autorizzazione n. 114 del 15/07/2002, finalizzato alla realizzazione di un [REDACTED]

- il cambio di destinazione, per cui è stato rilasciato certificato di agibilità in data 01/10/2002, riguardava la parte esclusa dalla presente consulenza individuato in catasto dal sub 12.

4.02 Determinazione del valore di mercato

La determinazione del valore di mercato è stata effettuata tenendo conto delle condizioni dell'immobile alla data del sopralluogo; alla stessa si procederà in prima battuta utilizzando il metodo di stima sintetico comparativo mediando i valori ufficiali forniti dalla banca dati delle quotazioni immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (OMI) e i valori emergenti dalle libere contrattazioni di mercato; ad ulteriore riscontro si effettuerà la valutazione adottando il metodo di stima del costo di riproduzione deprezzato, che maggiormente si adatta alla tipologia immobiliare in esame, avendo infine cura di mediare ulteriormente i valori ottenuti.

Metodo di Stima Sintetico Comparativo

I valori della banca data OMI, aggiornati al secondo semestre 2014, sono riportati nella tabella seguente:

Provincia: SIRACUSA

Comune: PRIOLO GARGALLO

Fascia/zona: Periferica/Via Litoranea - C.DA Marchesa Specchio - ZONA INDUSTRIALE

Codice di zona: D2

Microzona catastale n.: 2

Tipologia prevalente: Capannoni tipici

Destinazione: Produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni industriali	NORMALE	350	450	L	1,9	2,7	L
Capannoni tipici	NORMALE	500	550	L	2	3	L
Laboratori	NORMALE	450	600	L	2,1	3	L



arch. Francesco Napoli

Via San Jachiddu 76/A - 3922006210 - francesconapoli@archiworldpec.it

Come anche verificabili attraverso il sistema di individuazione satellitare GEOPOI, sempre messo a disposizione da parte dell'Agenzia delle Entrate



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2015 - Semestre I

Provincia: SIRACUSA

Comune: PRIOLO GARGALLO

Fascia/zona: Periferica/VIA LITORANEA-C DA MARCHESA SPECCHIO-ZONA INDUSTRIALE

Codice zona: D2

Microzona: 2

Tipologia prevalente: Capannoni tipici

Destinazione: Produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni industriali	Normale	350	450	L	1,9	2,7	L
Capannoni tipici	Normale	500	550	L	2	3	L
Laboratori	Normale	450	600	L	2,1	3	L

Stampa

Legenda



I predetti valori variabili per la tipologia in esame tra un minimo di €/mq. 500,00 ed un massimo di €/mq. 550,00 si riferiscono, per l'intera forbice, ad uno stato conservativo normale; la scelta tra il valore minimo e quello massimo viene influenzata da un'ulteriore serie di parametri esterni all'immobile, non ultimo la mancanza di spazi pertinenziali di proprietà, per cui si ritiene opportuno utilizzare il valore minimo.

I valori tratti dalle banche dati delle quotazioni afferenti alle libere contrattazioni di mercato si attestano su valori mediamente inferiori di 25/30 punti percentuali spostandosi da un minimo di €/mq. 375,00 ad un massimo di €/mq. 420,00 sempre in condizioni di presumibile normalità.

Volendo spaziare tra l'alea dei valori minimi risultati dalla precedente analisi si ritiene di poter attestarsi in prossimità di un valore medio di €/mq. 450,00.

Ad ultimo, tenuto conto delle rilevate condizioni, il valore unitario preso in considerazione non può affrancarsi da ulteriori riduzioni, non essendo lo stato attuale quello di normalità che i valori stessi presumono; il decremento sarà espresso in termini percentuali e

arch. Francesco Napoli

Via San Jachiddu 76/A - 3922006210 - francesconapoli@archiworldpec.it

proporzionale al naturale invecchiamento dell'immobile, tenuto anche nel debito conto lo stato generalizzato di abbandono e dei necessari interventi di adeguamento.

In virtù di quanto qui esposto si ritiene dover ridurre il valore unitario applicando i seguenti coefficiente attinenti alla vetustà ed all'adeguamento pari rispettivamente a 0,72 e a 0,95; il coefficiente di vetustà è desunto dalla seguente tabella che riporta tali coefficienti, correntemente utilizzati in letteratura, in funzione del numero di anni intercorsi tra l'anno di realizzazione e quello di stima, intervallo di anni 41, facendo riferimento per il completamento delle opere di realizzazione al progetto di ampliamento di cui alla Licenza Edilizia n. 110 del 28/08/1970 ed a quanto riportato nel certificato di agibilità del 07/10/1974.

Tabella dei Coefficienti di Vetustà									
Anno	coefficiente	Anno	coefficiente	Anno	Coefficiente	Anno	Coefficiente	anno	coefficiente
1	0,99	10	0,90	19	0,83	28	0,785	37	0,74
2	0,98	11	0,89	20	0,825	29	0,78	38	0,735
3	0,97	12	0,88	21	0,82	30	0,775	39	0,73
4	0,96	13	0,87	22	0,815	31	0,77	40	0,725
5	0,95	14	0,86	23	0,81	32	0,765	41	0,72
6	0,94	15	0,85	24	0,805	33	0,76	42	0,715
7	0,93	16	0,845	25	0,80	34	0,755	43	0,71
8	0,92	17	0,84	26	0,795	35	0,75	44	0,705
9	0,91	18	0,835	27	0,79	36	0,745	45	0,70

Il valore unitario ad ultimo determinato sarà:

$$V.u. = 450,00 \times 0,72 \times 0,95 = 307,80 \text{ €/mq.}$$

Il valore commerciale (V.c.) dell'immobile, avendo attualizzato il valore unitario, è dato dall'equazione (v.u.) x (s.c.) quindi pari a:

$$307,80 \times 1.212,43 = 373.185,95 \text{ €}$$

Metodo di Stima del Costo di Riproduzione Deprezzato

Come anticipato, ad ulteriore riscontro del risultato raggiunto si è tenuto conto per la valutazione dell'immobile anche del metodo di stima del costo di riproduzione deprezzato che rappresenta il costo che si dovrebbe sopportare all'attualità per riprodurre edifici simili a quelli oggetto della stima, dedotto l'eventuale deprezzamento che al momento della stima esso avrà subito per effetto dell'uso e dell'obsolescenza il tutto secondo la seguente equazione:



$$V_f = V_a + C_r \times C_d$$

Dove:

V_f = valore del fabbricato (area compresa);

V_a = valore dell'area;

C_d = Coefficiente di deprezzamento per uso ed obsolescenza;

C_r = Costo di riproduzione del fabbricato dato dalla sommatoria dei costi di realizzazione SK tenuto anche conto degli utili di impresa e degli interessi passivi afferenti al costo del denaro per cui:

$$C_r = SK + Pl + Ip = (Cc + Op + Ou) + Pl + Ip.$$

Dove ancora:

C_c = Costo di costruzione;

Op = Oneri di progettazione;

Ou = Ulteriori oneri afferenti il costo di costruzione e le opere di urbanizzazione;

Pl = Profitto lordo di un ordinario imprenditore;

Ip = Interessi passivi.

Il Coefficiente di deprezzamento, espresso percentualmente dalla formula $100\% - D$, tiene conto del deprezzamento in percentuale D del valore ed è determinabile con la formula dell'Unione Europea degli Esperti Contabili:

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

dove A esprime il valore percentuale in anni sulla vita utile dell'edificio.

Per applicare il procedimento si dovranno individuare i singoli costi che compongono l'equazione principale per cui si avrà:

Valore dell'area edificabile

Il valore unitario di un area edificabile di tipo industriale, da urbanizzare, tenuto conto dell'ambito regionale cui ci riferiamo e dei valori che normalmente scaturiscono dalla libera contrattazione immobiliare, si attestano tra un minimo di 30,00 € ed un massimo di 70,00 € tenuto anche conto delle dimensioni del lotto.



Nel caso in esame, viste la ridotta estensione della superficie edificabile ma anche le descritte condizioni, si ritiene congruo attestarsi in prossimità di un valore pari ad €/mq. 50,00 per cui in definitiva il valore dell'area sarà

$$1.212,43 \times 50 = 60.621,50 \text{ €}$$



Costo di riproduzione

Il costo di realizzazione (SK) è come premesso dato dalla sommatoria dei seguenti gruppi elementari:

- Cc costo tecnico di costruzione, spese generali, utile di impresa e sistemazione esterna;
- Op oneri professionali (progettazione, direzione lavori, sicurezza, collaudo ecc);
- Ou contributi afferenti il costo di costruzione e oneri per le opere di urbanizzazione.

Utili ed interessi attengono alle seguenti voci:

- Pl profitto lordo di un ordinario imprenditore;
- Ip interessi passivi sulle anticipazioni di capitale corrispondente di interesse prime rate ABI pari al 7%.

Il costo medio di costruzione Cc verrà applicato così come il valore medio unitario alla Superficie Lorda per tener conto, con l'incremento del 5%, delle spese generali, dell'utile di impresa e delle opere di sistemazione esterna.

I compensi Op spettanti alle diverse figure professionali che intervengono nelle fasi della produzione (studio geologico, rilievo, progettazione, sicurezza, direzione lavori, collaudo, spese tecniche e generali, ecc.) desumibili dai tariffari, si fissano nella misura del 12% sul costo tecnico di costruzione Cc.

I contributi Ou da versare al ritiro della concessione edilizia (contributi sul costo di costruzione legge n. 10/77) compensano la realizzazione da parte delle pubbliche amministrazioni delle opere e delle infrastrutture già realizzate negli ambiti di espansione o previste negli strumenti urbanistici; detti oneri, per la realizzazione dei comparti di nuovo impianto, afferenti alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria possono essere quantificati per gli interventi del settore terziario/produttivo in €/mq. 35,00.

Il profitto lordo (Pl) di un ordinario imprenditore puro rappresenta il margine operativo riconosciuto al lordo di imposte ed oneri di gestione che si attesta normalmente nella misura del 15 % circa sulla sommatoria dei costi complessivi (diretti ed indiretti).

Per un esatta valutazione degli interessi passivi (Pi) si dovrebbe disporre del calendario dei lavori, valutare ogni voce di spesa e trasportarla al momento dell'ultimazione dei lavori. Nella prassi estimativa, per ordinari investimenti edili, tali interessi sono considerati mediamente anticipati; il risultato che si ottiene non si discosta molto dal considerare l'analisi dettagliata sopra menzionata. Si intendono compresi in questa voce anche i costi correlati alla fornitura di garanzie mediante polizze fideiussorie. Il tasso di interesse viene assunto nella misura del 7%

CALCOLO DEL COSTO DI RIPRODUZIONE

Costo medio di costruzione (€/mq)	330,00
Superficie lorda (mq)	1.212,43
<i>Cc Costo tecnico di costruzione (€)</i>	<i>400.101,90 (330,00*1.212,43)</i>
Costo tecnico di costruzione (€)	400.101,90
Incidenza percentuale (%)	12
<i>Op Oneri professionali (€)</i>	<i>48.012,23 (400.101,90*0,12)</i>
Superficie lorda (mq)	1.212,43
Oneri di urbanizzazione (€/mq)	35,00
<i>Ou Contributi sul costo di costruzione (€)</i>	<i>42.435,05 (1.212,43*35,00)</i>
<i>SK Costo delle opere edili (€)</i>	<i>490.549,18 (Cc+Op+Ou)</i>
Incidenza percentuale (%)	15
<i>Pl Profitto lordo d'impresa (€)</i>	<i>73.582,38 (490.549,18*0,15)</i>
Costo complessivo (€)	564.131,56 (SK + Pl)
Incidenza interessi passivi (%)	7
<i>Ip Interessi Passivi (€)</i>	<i>39.489,21 (564.131,56*0,07)</i>
<i>Costo di riproduzione (€)</i>	<i>603.620,77 (SK + Pl +Ip)</i>



Coefficiente di deprezzamento

Per il calcolo del deprezzamento si applicherà la formula già nota

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

per cui ipotizzando che il capannone abbia già vissuto circa i due terzi della sua vita utile stimabile di conseguenza in anni 60, il valore percentuale A è pari a $41/60 = 0,68$ e, conseguentemente:

$$D = [(68 + 20)^2/140] - 2,86 = 52\%$$

sussiste quindi la necessità, per attualizzare il precedente costo di trasformazione, di una deduzione per vetustà ed obsolescenza del 52% utilizzando un coefficiente di deprezzamento pari a $100 - 52$ per cui in definitiva il costo di riproduzione sarà dato dalla formula:

$$Cr = 603.620,77 \times 0,48 = 289.737,97$$

ed il valore del fabbricato (area compresa)

$$Vf = 60.621,50 + 289.737,97 = 350.359,47$$

valore prossimo a quello determinato con il metodo di stima sintetico comparativo.

5.00 - CONCLUSIONI

A conclusione di quanto esposto si riassume quanto stabilito in merito ai quesiti oggetto di mandato.

5.01 Verifica dei requisiti urbanistici e di legge

Dalla visione della documentazione in atti presso l'Ufficio Tecnico del comune di Priolo Gargallo, di cui si è tratto copia, si è potuto constatare che l'immobile di cui trattasi è stato **regolarmente eseguito** e si trova nella sua attuale configurazione in virtù delle citate concessioni ed autorizzazioni sotto riepilogate:

- C.E. n. 110 del 28/08/1970;



- C.E. n. 1656 del 08/05/1997;
- A.E. n. 114 del 15/07/2002;



attività edilizie in virtù delle quali sono state prodotte le seguenti certificazioni:

- Certificato di agibilità del 07/10/1974;
- Certificato di agibilità del 01/10/2002.

Tenuto conto che il prodotto edilizio ultimo, per cui il sottoscritto sta effettuando le presenti valutazioni, fa nello specifico riferimento all'Autorizzazione Edilizia 114/2002 (frazionamento dell'immobile con parziale cambio di destinazione d'uso) ed al certificato di agibilità emesso in data 01/10/2002 (relativo al solo centro cottura ubicato nella parte avulsa alla presente perizia) emergono le seguenti considerazioni finali in ordine a:

- *trasferibilità dell'immobile* che, fatta salva ogni altra disposizione di legge, in linea con quanto previsto dall'art. 46 del D.P.R. 380/2001 "Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia" (abrogazione e sostituzione dell'art. 17 della Legge 47/85 contenente norme in materia di controllo dell'attività urbanistico-edilizia) risulta cedibile;
- *utilizzabilità dell'immobile* che, nella sua attuale condizione e quale parte residua del più ampio capannone utilizzato come deposito, fa riferimento al certificato di agibilità del 07/10/1974 ed alla destinazione originaria "capannone per la costruzione di fusti e scatole". Risultando improbo un utilizzo attuale con detta destinazione, causa anche i ripetuti frazionamenti del complesso edilizio originario, è ipotizzabile la necessità di intervenire con un progetto mirato di adeguamento funzionale, dei cui costi si è altresì tenuto conto nei criteri di valutazione, al fine di ampliare la gamma del futuro utilizzo del bene con la conseguente e correlata esigenza di reiterare la richiesta di agibilità.

5.02 Determinazione del valore di mercato

riferendosi alle precedenti considerazioni, alle risultanze dei metodi di stima utilizzati, alle condizioni attuali dell'immobile in oggetto, di quelle del complesso edilizio di cui è parte e delle condizioni al contorno, si è potuto determinare il più probabile valore di mercato del capannone industriale mediando i risultati dei due metodi di stima utilizzati come di seguito meglio riportato:

- metodo di stima sintetico comparativo	373.185,95 € +
- metodo di stima del costo di riproduzione deprezzato	<u>350.359,47 € =</u>
	723.545,42 € x
	<u>0,50 =</u>
	361.772,71 €

per cui, in definitiva, si ritiene che il valore presumibilmente più vicino a quello attuale di mercato è pari a

360.000,00 € (EURO TRECENTOESSANTAMILA/00)

5.03 Adeguamenti e correzioni della stima

Al predetto valore potrà essere applicata una riduzione del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria.

Nel qual caso l'importo a base d'asta ad ultimo determinato sarà pari a:

306.000,00 € (EURO TRECENTOSEIMILA/00)

Messina, 18/11/2015

Il Consulente

Arch. Francesco Napoli

