

TRIBUNALE DI CATANIA

SEZIONE FALLIMENTARE

G.D. DOTT. FABIO LETTERIO CIRAOLO



Fallimento XXXXXXXXXX S.R.L.

N° 53/2020 R.G.F.



CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

STIMA DEI BENI MOBILI ED IMMOBILI



C.T.U. DOTT. ING. RAFFAELE BOVO



Via M. Sangiorgi, 58
95129 Catania
Tel e fax. 095/7477849



TRIBUNALE DI CATANIA
SEZIONE FALLIMENTARE
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO



INDICE:

1 – Premessa	2
2 - Svolgimento delle operazioni peritali.....	3
3 – Individuazione dei beni costituenti la massa fallimentare	4
4 - Descrizione dei beni	6
5 - Stima dei beni costituenti la massa fallimentare.	17
6 – Conclusioni	36
7 – Indice allegati.....	37

1 – Premessa.

Con comunicazione pervenuta allo scrivente per le vie brevi e a mezzo PEC, il Curatore del Fallimento n° 53/2020 R.G.F., Avv. Rosanna Zingali, comunicava l'avvenuta nomina del sottoscritto e contestuale conferimento d'incarico quale consulente della curatela al fine di procedere alla stima dei **beni mobili ed immobili** acquisiti al fallimento [REDACTED] S.R.L.”, siti [REDACTED] in Misterbianco (CT) via Piano Tavola nn° 1-5.

Lo scrivente, pertanto, sin dalla prima comunicazione, si metteva in contatto con la Curatela e l'Ufficio preposto per predisporre quanto necessario e programmare la serie di accessi sui luoghi.



2 - Svolgimento delle operazioni peritali.

Le azioni propedeutiche alle operazioni peritali per procedere all'inventario e alla stima dei beni acquisiti al fallimento avevano inizio nei giorni successivi la nomina.

Gli accessi presso i locali siti in Misterbianco (CT) via Piano Tavola nn. 1-5, ove ha sede la società fallita, come riportato nei Verbale d'accesso, avvenivano nelle seguenti date:

- 14 Luglio 2020; In tale data, con partenza da Catania alle ore 9,00, il sottoscritto, si recava sui luoghi oggetto di causa e alla presenza dell'Ufficio Fallimentare composto dal Curatore avv. Rosanna Zingali inoltre si dà atto della presenza della sig.ra [REDACTED] n.q. di legale rappresentante della società fallita [REDACTED] S.r.l.. Vengono ispezionati i luoghi, esaminati i macchinari legati all'impianto di molitura del grano, effettuate fotografie, raccolto informazioni e presa visione di alcuni documenti;
- 13 Novembre 2020; In tale data, con partenza da Catania alle ore 9,00, il sottoscritto, si recava sui luoghi oggetto di causa e procedeva con le operazioni peritali. Il tutto alla presenza dell'Ufficio Fallimentare composto dal Curatore avv. Rosanna Zingali e della sig.ra [REDACTED] n.q. di legale rappresentante della società fallita [REDACTED] S.r.l.. In tale data venivano esaminati gli impianti e si prendeva visione di documenti riguardanti l'aspetto urbanistico edilizio degli immobili, oggetto di causa;
- 3 Dicembre 2020; Con partenza da Catania alle ore 9,00, il sottoscritto, si recava sui luoghi oggetto di causa, erano presenti il Curatore avv. Rosanna Zingale e la sig.ra [REDACTED] n.q. di legale rappresentante della società fallita [REDACTED] S.r.l.. In tale data, si continuava l'ispezione degli altri immobili componenti il compendio immobiliare, oggetto di causa.

Sono state effettuate presso il N.C.E.U. di Catania ricerche, al fine di reperire mappe catastali con visure anche storiche. Si sono effettuati inoltre, necessari accertamenti, presso l’Ufficio Urbanistica del Comune di Misterbianco, al fine di verificare sia la destinazione urbanistica del terreno che la regolarità degli immobili che insistono su di esso. Si sono rese necessarie, inoltre, segnalazioni presso gli Uffici dell’Agenzia del territorio in quanto non erano presenti nel fascicolo telematico della particella ove ricadono gli immobili in esame le rasterizzazioni catastali di alcuni immobili acquisiti all’attivo fallimentare. Si provvedeva ad attivare l’ufficio a rendere disponibili tali planimetrie, nel più breve tempo possibile, viste le esigenze della curatela, previo controllo, che a detta dello stesso Ufficio, risultava necessario.

3 – Individuazione dei beni costituenti la massa fallimentare.

La massa fallimentare è costituita sia da beni mobili comprendenti le attrezzature industriali meglio specificate in seguito, sia beni immobili, ossia i fabbricati legati all’attività della ditta e relative aree di pertinenza.

I beni oggetto di stima sono pertanto rappresentati, per come si evince anche dal Verbale d’Inventario, dal complesso dei beni mobili aziendali in capo alla società fallita e dei beni immobili. In particolare, sinteticamente, sono stati individuati i seguenti beni raggruppati come segue:

1. Attrezzature e impianti e accessori;
2. Beni immobili.

I beni mobili facenti parte del complesso industriale delle attrezzature del Mulino comprendono l’impianto di molitura nel suo complesso.

Tale impianto, classificato come impianto di produzione macinato è composto oltre che dalla parte legata allo stoccaggio del prodotto da macinare, quali silos, da tramogge, mescolatori, apparecchiature di pesatura e dosaggio etc., l’impianto legato alla molitura del prodotto e relativo insaccamento.

Rientrano, inoltre, nell’attivo fallimentare le aree e una serie di edifici e capannoni ubicati nel comune di Misterbianco (CT) e individuati in catasto terreni al foglio 10 part. 41.

In dettaglio i beni mobili consistono:

- Silos e sistemi di collegamento;
- Impianto di macinazione;

- Impianto di setacciatura e di separatori dei vari prodotti e sottoprodotto di macinazione del grano;
- Insaccatrici per piccole quantità di semola rimacinata;
- Impianto di depolverizzazione;
- Attrezzature varie di pesatura, di laboratorio e di controllo;
- Arredi;
- N° 2 Bilance

Per quanto riguarda il compendio immobiliare sarà di seguito rappresentato l'elenco di quanto individuato:

1. AREA DEL LOTTO CENSITA IN CATASTO TERRENI COMUNE DI MISTERBIANCO FOGLIO 10 PARTICELLA 41, Ente Urbano di mq 5452;
2. CORPO «A» OPIFICIO in MISTERBIANCO Via Piano Tavola n.5 piano S1-5, in C.F. foglio 10 p.lla 41 sub.8, categoria D1;
3. CORPO «A1» BOTTEGA in MISTERBIANCO Via Piano Tavola n.5 piano T, in C.F. foglio 10 p.lla 41 sub.9, categoria C1;
4. CORPO «A2» GARAGE in MISTERBIANCO Via Piano Tavola n.5 piano S1, in C.F. foglio 10 p.lla 41 sub.2, categoria C6;
5. CORPO «A3» ABITAZIONE in MISTERBIANCO Via Piano Tavola n.5 piano S1, in C.F. foglio 10 p.lla 41 sub.3, categoria A/3 cl 3;
6. CORPO «A4» ABITAZIONE in MISTERBIANCO Via Piano Tavola n.5 piano S1, in C.F. foglio 10 p.lla 41 sub.4, categoria A/3 cl 3;
7. CORPO «A6» LASTRICO SOLARE in MISTERBIANCO Via Piano Tavola n.5 piano 2, in C.F. foglio 10 p.lla 41 sub.6;
8. CORPO «B» GARAGE in MISTERBIANCO Via Piano Tavola n.5 piano T, in C.F. foglio 10 p.lla 41 sub.8, categoria D1;
9. CORPO «C» DEPOSITO in MISTERBIANCO Via Piano Tavola n.5 piano T, in C.F. foglio 10 p.lla 41 sub.8, categoria D1;
10. CORPO «D» DEPOSITO in MISTERBIANCO Via Piano Tavola n.5 piano T, in C.F. foglio 10 p.lla 41 sub.8, categoria D1;
11. CORPO «D1» BOX/DEPOSITO in MISTERBIANCO Via Piano Tavola n.5 piano T, NON RISULTA DENUNCIATO/CENSITO IN CATASTO;
12. CORPO «D2» BOX/DEPOSITO in MISTERBIANCO Via Piano Tavola n.5 piano T, NON RISULTA DENUNCIATO/CENSITO IN CATASTO;
13. CORPO «E» DEPOSITO in MISTERBIANCO Via Piano Tavola n.5 piano T, in C.F. foglio 10 p.lla 41 sub.8, categoria D1;
14. CORPO «F» DEPOSITO in MISTERBIANCO Via Piano Tavola n.5 piano T, in C.F. foglio 10 p.lla 41 sub.8, categoria D1;
15. CORPO «F1» DEPOSITO in MISTERBIANCO Via Piano Tavola n.5 piano T, in C.F. foglio 10 p.lla 41 sub.8, categoria D1;
16. CORPO «F2» BOX/DEPOSITO in MISTERBIANCO Via Piano Tavola n.5 piano T, NON RISULTA DENUNCIATO/CENSITO IN CATASTO;
17. CORPO «F3» BOX/DEPOSITO in MISTERBIANCO Via Piano Tavola n.5 piano T, NON RISULTA DENUNCIATO/CENSITO IN CATASTO;
18. CORPO «F4» TETTOIA in MISTERBIANCO Via Piano Tavola n.5 piano T, in C.F. foglio 10 p.lla 41 sub.8, categoria D1;

19. CORPO «G» ALLOGGIO CUSTODE in MISTERBIANCO Via Piano Tavola n.5 piano T, RISULTA ERRONEAMENTE CENSITO ED ASSOCIATO AL GARAGE SUB.2;
20. CORPO «H» CABINA ELETTRICA in MISTERBIANCO Via Piano Tavola n.5 piano T, NON RISULTA DENUNCIATA/CENSITA IN CATASTO MA PRECEDENTEMENTE CENSITA in C.F. foglio 10 p.lla 41 sub.7, categoria D1 (SUBALTERNO SOPPRESSO CHE HA GENERATO IL SUB.8);
21. CORPI DA «H1» A «H8» MANUFATTI in MISTERBIANCO Via Piano Tavola n.5 piano T, NON RISULTANO DENUNCIATI/CENSITI IN CATASTO;

4 – Descrizione dei beni.

Alla data della valutazione l'impianto principale possiede una vetustà di oltre 45 anni , come accertato da chiarimenti richiesti alla [REDACTED] Srl di cui non è stato possibile reperire né un piano di manutenzione né un programma di aggiornamento dei vari processi produttivi sia per comparti funzionali sia per singole unità. L'impianto in ogni caso è da considerarsi valutabile nel suo complesso e nell'intera individuazione del compendio industriale non potendosi configurare lo scorporo dei singoli componenti senza creare un depauperamento determinato dagli ingenti costi per la movimentazione e l'adattabilità.

L'edificio dove ha sede lo stabilimento industriale di molitura consta di un piano cantinato e di sei elevazioni fuori terra (dal piano terra al piano quinto). Sinteticamente i locali possono essere così descritti:

1) piano cantinato

- locali sottostanti i sili del grano ove sono ubicati una linea di trasporto a coclea per convogliare il grano dai sili al ciclo produttivo ed i dosatori delle miscele di grano da introdurre in produzione;
- locale adiacente a quello sopra descritto ove si trovano i cassoni, un mulino a martello e degli elevatori;
- locale adibito allo scarico dei prodotti finiti servito da coclea per il trasporto degli stessi all'insacco; nello stesso locale è ubicato il motore dei laminatoi posti al piano superiore, i compressori con i relativi serbatoi, due essiccatore ed una pompa per l'invio delle farine ai sili;
- locale garage;
- locale officina;
- piccoli locali adibiti a ripostiglio, deposito attrezzi e vasca di riserva idrica.

2) piano terra

- locale vendita dei prodotti del mulino aperto al pubblico;
- locali di vendita dei prodotti alimentari non derivanti dall'attività del mulino, aperti al pubblico;
- locale cassa, non aperto al pubblico, ove vengono effettuati gli incassi provenienti dalla vendita dei prodotti;
- locale adibito a deposito di prodotti alimentari non derivanti dall'attività del mulino;
- androne coperto ove è ubicato un bilico per la pesatura dei mezzi in arrivo ed in partenza di dimensioni m (9x3):
 - due depositi dei prodotti del mulino, nel più ampio dei quali, denominato "Deposito 2" si trovano una bilancia ed una serie di elevatori che trasportano la farina alle bilance ubicate al 3° piano;
 - servizi igienici attigui al Deposito 2;
 - reparto pulitura a colonne ove sono ubicate la bilancia per la pesatura del grano in arrivo, le bilance ponderali per il mantenimento del carico costante per la macinazione, una serie di elevatori ed un dosatore per la bagnatura del grano; in tale locale è inoltre presente un banco per l'insaccamento manuale;
 - locale laminatoi ove oltre ai laminatoi è presente un banco per l'insaccamento manuale ed il quadro elettrico generale;
 - n. 12 sili del grano che si sviluppano in altezza fino a tutto il terzo piano;
 - n. 8 sili dei prodotti che si sviluppano fino alla quota 18,52 m al di sopra del solaio del terzo piano posto a quota 16,75 m;
 - n. 3 sili per merci bagnate pronte per la lavorazione che si sviluppano fino al secondo piano, si interrompono per circa 2,40 m e ripartono per raggiungere il terzo piano.

3) piano primo

- magazzino sfarinati di grano duro ove si trova una coclea per il trasporto di prodotti finiti ed una bilancia per l'insacco di tali prodotti;
- deposito dei prodotti finiti ed attiguo locale di insacco con relative bilance automatiche servite da nastro trasportatore;

- piano di manovra ove convergono le tubazioni provenienti dai piani superiori che scaricano su due coclee i prodotti macinati; nello stesso locale si trovano 2 cassoni ed un banco per l'insacco manuale;
- reparto pulitura a colonne ove sono ubicate una bilancia, una macchina spillatrice, un separatore per la pulizia del grano ed un nebulizzatore per la bagnatura del grano immediatamente prima della macinazione;
- n. 1 silos di merce bagnata pronta per la macinazione che si ferma al secondo piano e riparte per raggiungere il terzo piano; tale silos è adiacente ai tre descritti al piano terra.

4) piano secondo

- due locali di deposito sacchi vuoti ove sono ubicati cassoni per lo stoccaggio di prodotti finiti;
- locale spogliatoio;
- locale contenente i cassoni per il carico delle bilance con relativi alimentatori;
- locale semolatrici ove le semolatrici sono presenti una spazzola per la crusca e dei cassoni per prodotti finiti;
- reparto pulitura a colonne ove è ubicata la batteria svecciatoi e la tarara per lì eliminazione della polvere.

5) piano terzo

- locale filtri per la purificazione delle polveri dell'aria emessa in atmosfera;
- locale filtri a contropressione del mulino contenente anche il disinfestatore centrifugo;
- locale contenente i Plansichter (rotoquadri) per la vagliatura e la selezione dei prodotti, cassoni di prodotti finiti e relativo alimentatore;
- reparto pulitura a colonne con spillatrice e spietratore.

6) piano quarto

- locale carico sili; questo locale è diviso in due zone: la prima soprastante i sili del grano adibita a carico di tali sili ove è ubicata la relativa linea di trasporto e le macchine per la bagnatura intensiva del grano; la seconda adibita al carico dei sili della merce pronta per la lavorazione (con relative coclee), ove sono posti anche uno svecciatoio con calibratore ed un vibrovaglio.

7) piano quinto

- locali tecnici e copertura.

Tutti i locali sopra descritti sono illustrati negli elaborati grafici allegati ove sono riportate le quote di ciascun piano riferite alla quota assunta per i garage al piano cantinato, le altezze dei singoli locali e le dimensioni delle aperture, oltre all'indicazione delle macchine e delle attrezzature presenti.



Prodotti della lavorazione

L'impianto attua la macinazione del frumento duro per la produzione di vari prodotti di uso alimentare e zootecnico. Dalla macinazione del frumento duro si ottengono tre prodotti principali:



semole

semole rimacinata

farine di grano duro.

Gli usi di tali prodotti principali sono due:

panificazione

pastificazione.

La linea di produzione fornisce inoltre i seguenti sottoprodotti:

farinetta

scarti di grano

crusca e cruschello per uso zootecnico.

Descrizione del ciclo produttivo e delle attrezzature utilizzate

L'intera linea di lavorazione si articola nelle seguenti fasi:

- 1) ricezione, prepulitura e stoccaggio del grano;
- 2) prima pulitura ed umidificazione;
- 3) seconda pulitura ed umidificazione;
- 4) macinazione ed abburrattamento;
- 5) stoccaggio prodotti finiti;
- 6) smistamento dei prodotti e sottoprodotti ottenuti in imballaggi.

Ricezione e prepulitura

La ricezione consiste nell'approvvigionamento della materia prima acquistata dai fornitori. La fase di prepulitura ha lo scopo di liberare il grano dalle impurità grossolane che da quelle minute e più leggere in modo da consentire lo stoccaggio. In questa fase il grano, arrivato all'impianto su automezzi alla rinfusa, viene dapprima pesato su di una pesa a ponte (bilico) e poi scaricato in un'ampia tramoggia munita di griglie con luce di maglia diverse, nella quale vengono anche aspirate le polveri prodotte da tale operazione di scarico. Dalla tramoggia il grano viene successivamente convogliato ad un separatore abbinato ad una tarara a riciclo d'aria, i quali hanno il compito, l'uno di scartare le impurità di grossa calibratura quali paglia, ramoscelli ed altri cereali e vegetali, l'altra di scartare le impurità di fine e



leggera calibratura quali pula di grano, sabbia, grani di smilzi ed altre particelle fini. Ultimata questa fase il grano viene convogliato ai sili di stoccaggio e miscela.

Prima pulitura

In questa seconda fase, il grano viene prelevato dai sili di stoccaggio e miscela mediante regolatori automatici di quantità (dosatori), pesano elettronicamente e convogliato ad un vibro separatore abbinato ad una tarara a ricicli d'aria dove viene ulteriormente liberato dai corpi estranei sia di media che di fine calibratura, successivamente uno spietratore a secco provvede ad eliminare e scartare dalla massa di grano pietre in esso contenute.

Il grano, così deputato viene lavorato da una doppia batteria di svecciatoi con relativi ripassi che hanno la funzione di scartare semi vegetali estranei quali soprattutto la vecchia, l'avena e l'orzo mentre i relativi ripassi provvedono a scartare i grani spezzati. In seguito, il grano viene lavorato da una spazzola (spellatrice) abbinata ad una tarara a riciclo d'aria che con un'energica azione di centrifuga e di spazzolatura libera il cereale da impurità leggere aderenti al chicco (spellatrice). Dopo questa importantissima e basilare fase di pulitura il grano, previo passaggio per la bilancia ponderale, viene umidificato attraverso un sistema elettronico di dosaggio dell'acqua ed un sistema di bagnatura intensivo a flusso di turbolenza e quindi avviato ai sili di riposo dove sosta per almeno cinque ore.

Seconda pulitura

In questa ulteriore fase di pulitura il grano viene prelevato dai sili di primo riposo mediante regolatori automatici di quantità e canalizzato in una coclea di seconda bagnatura intensiva dove viene umidificato per l'ulteriore secondo riposo ed avviato ai sili di pertinenza, dove sosta ancora per circa otto ore.

Dopo il suddetto riposo, il grano viene ulteriormente ripreso, sempre mediante regolatori automatici di quantità, ed indirizzato in sequenza al calibratore, ad uno svecciatoio, ad una macchina ad uro che ha il compito di svolgere un'azione battericida eliminando quei chicchi infestati da parassiti, dopo di che passa attraverso una spazzola decorticatrice (spellatrice) abbinata sempre ad una tarara a riciclo d'aria che ha il compito di decorticare la parte cruscale del chicco ed eliminare le muffe, presenti nei primi due strati.

Ultima fase è quella di un'ulteriore terza umidificazione sempre attraverso una coclea intensiva nebulizzante, conseguentemente il grano viene avviato ad un silos dove sosta per circa un'ora, prima della vera e propria fase di macinazione.

Macinazione ed abburattamento

La fase di macinazione ed abburattamento è quella produttiva del ciclo di lavorazione, in essa vengono prodotte le semole, le semole rimacinate, le farine di grano duro ed i cruscamì.

Il grano, dopo l'ultima fase di ripose, viene prelevato, inviato alla bilancia ponderale che mantiene costante il carico della materia prima in lavorazione e da qui passa ai laminatoi, dove subisce una prima rottura. Successivamente per mezzo di un elevatore pneumatico in depressione, viene portato in un ciclone di decantazione in cui subisce una forte perdita di velocità cadendo sul fondo, e tramite una valvola rotativa, entra nel canale dei buratti (rotoquadri) per l'abburattamento; l'aria di trasporto passa invece nel tubo collettore e, mediante due elettroventole, viene convogliata in un filtro a maniche di tessuto dove viene filtrata e reintrodotta nel ciclo produttivo.

Passando attraverso successive rotture e buratti, il prodotto viene suddiviso per granulometria ed inviato a seconda di ogni singolo caso al successivo passaggio di laminatoi e semolatrici, queste ultime selezionano, sotto aspirazione, le semole ed inviano parti di semole vestite ancora di parti di cruscamì, a successivi laminatoi per un'ulteriore svestimento.

Così di passaggio in passaggio, attraverso un sofisticato diagramma di macinazione ed abburattamento, il chicco di grano si riduce gradualmente in semole, semole rimacinate, farine e cruscamì.

Stoccaggio e smistamento

Ogni prodotto e sottoprodotto così ottenuto viene inviato ai sili dei prodotti finiti. Al momento, poi, della vendita essi vengono estratti dai propri silos ed a mezzo di estrattori vibranti, cocle di trasporto ed elevatori a tazze vengono convogliati su bilance insacciatrici e quindi caricati su automezzi in sacchi, per mezzo di nastri trasportatori.

In particolare, prima del confezionamento, gli sfarinati vengono sottoposti ad un'ulteriore pulitura con il disinfectatore centrifugo tipo SDF, utilizzato per eliminare gli eventuali insetti ed uova presenti. Il funzionamento della macchina è basato sull'impatto del materiale contro i pioli del rotore che gira ad alta velocità. Il prodotto, sfruttando i principio della forza centrifuga impressa, sbatte violentemente contro l'anello d'urto periferico, garantendo la totale distruzione di qualsiasi organismo infestante. Il materiale così trattato cede all'interno del cono di scarico ed è inviato alla tubazione di raccolta. Parte della farina

confezionata in sacchi viene stoccatata nei magazzini su apposite pedane separate dalle pareti e dal pavimento almeno 20 cm (per facilitare le azioni di pulizia e di controllo di eventuali infestanti) in attesa di essere smistata su automezzi. Il flusso di produzione consente comunque una veloce rotazione dei prodotti confezionati e stoccati in magazzino, evitando un lungo stazionamento di questi.

Impianto automatico di pesatura-insacco di farina di rimacinato in sacchi di carta a valvola da 5-10 kg

L'impianto automatico di pesatura è costituito da:

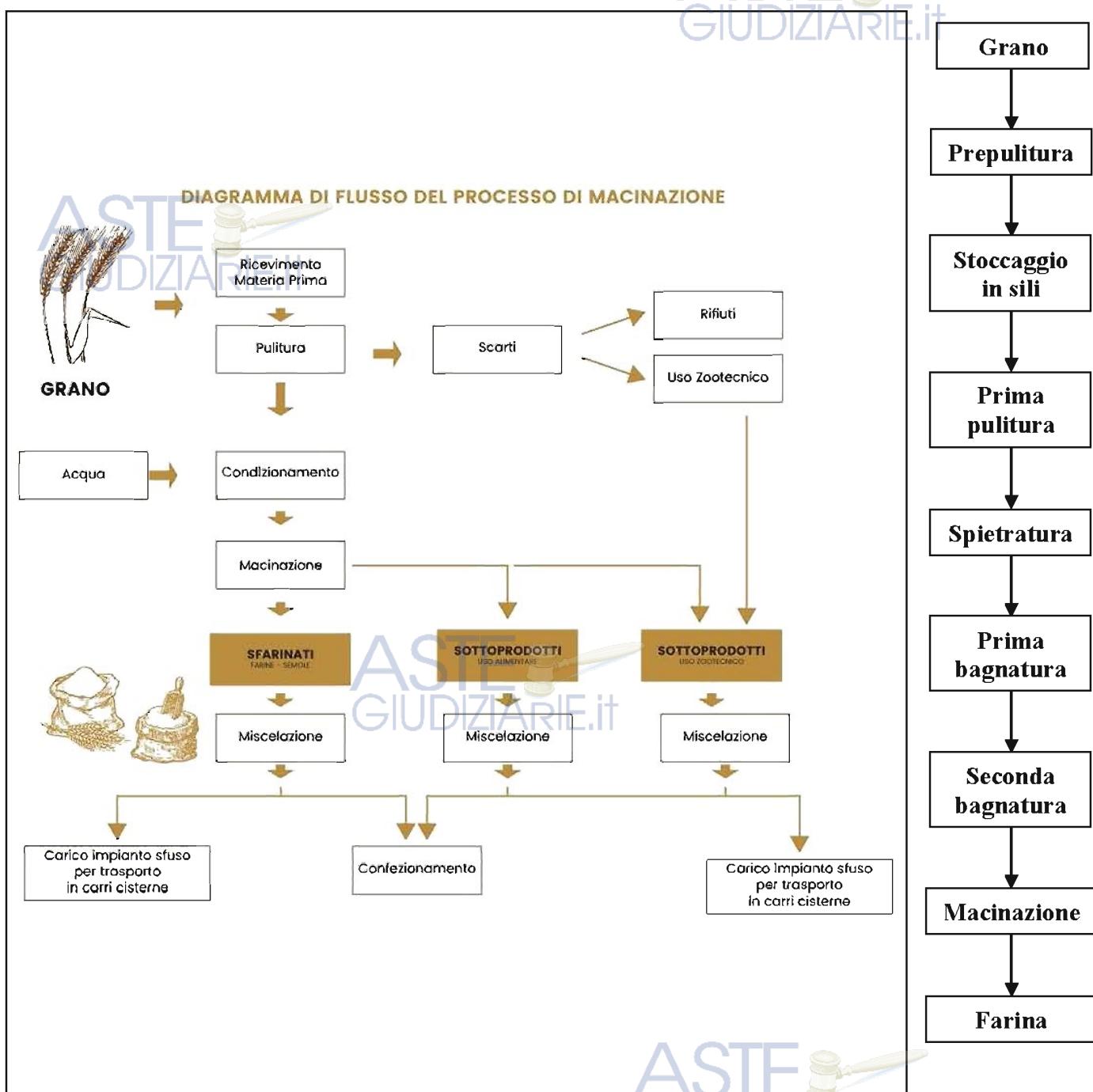
- n° 1 tramoggia di carico prodotto;
- n° 1 indicatore di livello;
- n° 1 pesatrice elettronica a peso netto;
- n° 1 tramoggia di scarico;
- n° 1 insaccatrice a valvola ;
- n° 1 infilasacco automatico a rotazione;
- n° 1 magazzino sacchi vuoti fisso;
- n° 1 nastro trasportatore piano;
- n° 1 schiacciasacchi;
- n° 1 marcitore a getto di inchiostro;
- n° 1 quadro elettrico di comando.

Impianto automatico di depolverazione

L'impianto di depolverazione preleva le emissioni prodotte in quattro punti del ciclo produttivo del molino e precisamente dalla zona di prepulitura, di prima pulitura, di spietratura e di bagnatura.

È costituito da quattro diversi cicloni separatori, ognuno dimensionato per la portata d'aria da trattare.

TIPOLOGIA DI IMPIANTO E DIAGRAMMA DI FLUSSO



CONSIDERAZIONI PER LA STIMA

Per la loro valutazione si farà riferimento a considerazioni di carattere generale e di carattere particolare. La vita utile del macchinario e dell'attrezzatura viene generalmente divisa in quattro diverse fasi:

- 1^a fase: il macchinario o l'attrezzatura è in grado di fornire il massimo dell'efficienza. Dura circa un terzo della vita utile prevedibile con un decremento di valore valutabile in ragione del 20 ÷ 25% del suo costo iniziale;
- 2^a fase: il macchinario o l'attrezzatura è in grado di fornire un'accettabile efficienza. Ha una durata equivalente alla precedente, ma la svalutazione del bene è maggiore e raggiunge il 60 ÷ 80% del valore iniziale;
- 3^a fase: dura fino alla fine del ciclo di vita utile del macchinario/attrezzatura cui è attribuibile un valore residuo che varia dal 40% al 20% del valore iniziale;
- 4^a fase: consente, nel caso di un macchinario/attrezzatura che non sia obsoleto e che sia ancora in buono stato di manutenzione, una sua utilizzazione oltre il ciclo di vita utile nel qual caso conserva ancora un valore residuo valutabile nel 10% del suo valore iniziale.

Si può ipotizzare che gli impianti generici (impianti centrali termiche e idriche, ecc. e che nel caso che ci occupa vengono valutate con l'immobile) e le attrezzature generiche (muletti elettrici e a gasolio, transpallet, argani, ecc.) abbiano una vita utile di circa 20 ÷ 25 anni, le attrezzature specifiche una vita media dai 6 ai 15 anni, le dotazioni generiche a servizio dell'impianto di lavorazione (nastri elevatori e trasportatori, tavoli, tramogge, attrezzature da officina, ecc.), facilmente logorabili, una vita media oscillante tra i 2 e 5 anni, i mobili e gli arredi in generale una vita media stimabile in 15 anni e, infine, le macchine per ufficio, computer, registratori di cassa, ecc. una vita media dai 3 ai 5 anni.

Per la determinazione del più probabile valore degli impianti è stata utilizzata la seguente formula:

$$V_{att} * C_{sen} * C_{obs} = V_c$$

Dove:

Vatt: valore corrente del macchinario nuovo;

Csen: coefficiente di deprezzamento per vetustà;

Cobs: coefficiente di deprezzamento per obsolescenza;

Vc: valore commerciale del macchinario.

Si analizzano in maniera dettagliata il significato dei singoli termini ed il metodo utilizzato per la loro determinazione:

Valore attuale del macchinario nuovo.

È il valore che deriva dagli attuali prezzi di mercato dello stesso macchinario. Il valore è quindi un dato certo se il macchinario è ancora in produzione, senza aver subito modifiche. Diventa invece un dato stimato se il macchinario non è più in produzione. In questo caso si è proceduto con un'indagine per l'individuazione di macchinari funzionalmente analoghi, o in mancanza di questo, del costo storico di acquisto.

Coefficiente di deprezzamento per senescenza.

Il coefficiente di senescenza quantifica il deprezzamento del macchinario in funzione del suo invecchiamento fisico. Per la sua determinazione si deve prima di tutto stimare, per ogni singolo macchinario, il tempo di vita utile. Questo è un parametro che dipende da molteplici fattori:

1. condizioni di esercizio;
2. fattore di servizio;
3. frequenza delle manutenzioni ordinarie e straordinarie;
4. complessità tecnologica;
5. presenza di fluidi aggressivi o sporcanti.

Coefficiente di deprezzamento per obsolescenza.

Il coefficiente di obsolescenza quantifica il deprezzamento del macchinario in funzione del suo invecchiamento tecnologico. Per la sua determinazione si deve prima di tutto verificare se il macchinario è ancora in produzione o, in caso di esito negativo, la tipologia di modifiche apportate dal costruttore al nuovo modello. In questo ultimo caso risulta determinante anche la disponibilità sul mercato dei pezzi di ricambio necessari per le successive manutenzioni.

Valore commerciale.

Dati o stimati tutti i precedenti parametri, mediante la formula iniziale, si valuta il valore commerciale dei macchinari così come riportato nella relazione che segue e nei relativi allegati. La data di riferimento di tutte le valutazioni eseguite è quella della presente relazione.

Nell'ambito degli accessi per le operazioni peritali non è stato possibile trovare dati relativi al costo di acquisto degli impianti, né piani di manutenzione eseguiti negli anni, tali da caratterizzare l'eventuale obsolescenza degli stessi.

Le informazioni rilevate, in tali sedi, sono relative ai fornitori ed alla data di installazione, oltre che nel 2016 l'impianto, nel suo complesso, ha sospeso ogni attività lavorativa.

In assenza di dati basilari per la determinazione del valore residuale, si è deciso di procedere contattando i fornitori degli impianti e di richiedere informazioni sugli stessi, se disponibili, oltre che una valutazione attuale di impianti di identica produttività.

L'impianto principale di macinazione è stato fornito dalla ditta [REDACTED] Srl che, a causa di ristrutturazioni societarie, non dispone di alcuna documentazione relativa alla fornitura specifica al Mulino [REDACTED]. È stata richiesta una valutazione indicativa di riferimento di impianto similare, avente capacità di produzione di 50 t/giorno.

La valutazione per un tale impianto con le caratteristiche succitate risulta pari circa € 2.500.000,00.

Tale cifra si intende omnicomprensiva (escluso il fabbricato), per la fornitura delle macchine/attrezzi, accessori ed impianto elettrico, dal ricevimento della materia prima sino all'insacco dei prodotti finiti. L'impianto in esame è stato fornito nel 1971 ed ha cessato di produrre nel 2016, con un fermo impianti ad oggi di 4 anni.

Nel 1997 è stato aggiunto un nuovo impianto di insacchettamento di semole rimacinata in sacchi da (5 – 10) kg, di fornitura della [REDACTED] Srl.

Il costo di fornitura era di lit 27.000.000 pari a € € 13.944,34.

L'impianto, pertanto, risulta produttivo per un periodo di circa 20 anni, dal 1997 al 2016.

L'impianto di depolverazione è stato installato intorno al 2002 e fornito dalla SICOM Srl. L'impianto non è più in produzione e la quotazione di impianti similari al nuovo è complessivamente di € 35.000,00.

L'impianto ha lavorato dal 2002 al 2016, per circa 14 anni.

Ricapitolando, tenendo conto che l'impianto molitorio ha cessato ogni attività produttiva nel 2016, si avrà quanto di seguito rappresentato.

Considerando una valutazione a nuovo dell'intero compendio industriale pari € 2.500.000,00 utilizzando per le superiori valutazioni, visto il tempo trascorso, per come riportate nel grafico si arriva ad un valore ipotetico pari al 10% dell'importo iniziale. Considerando, inoltre, che l'impianto da quanto potuto verificare risultava regolarmente in marcia fino al 2016, tenendo conto dei costi da sostenere per l'adeguamento e la messa a norma si arriverà ai valori di seguito rappresentati.

5 - Stima dei beni costituenti la massa fallimentare.

Il metodo di stima che è stato adottato per determinare il più probabile valore di mercato da attribuire ai beni oggetto della presente consulenza è quello di "Stima di un complesso industriale (comprendente beni mobili ed immobili) con utilizzo dei coefficienti di deprezzamento per vetustà ed obsolescenza". Il criterio di stima utilizzato è quello a "costo di costruzione deprezzato", mediante il quale viene operato un abbattimento sul valore in funzione di parametri legati alla valutazione della tipologia, condizioni attuali di manutenzione dell'impianto, in relazione alla vetustà ed all'obsolescenza delle costruzioni e degli impianti in essa presenti, nonché un'eventuale valutazione delle recenti compravendite effettuate in zona. Viene pertanto utilizzata la formula proposta dall'U.E.E.C. (Unione Europea Esperti Contabili), aggiornato in base alla variazione del valore di costo di un immobile nel tempo). La formula è la seguente:

$$D = \frac{[(A + 20)]^2}{140} - 2,86$$

- dove A rappresenta il numero di anni dell'edificio (anni 40, essendo stato ultimato nell'anno 1980 come da dichiarazione allegata all'Istanza di Sanatoria Edilizia) in percentuale sul numero di anni di durata totale dell'edificio;
- dove D è funzione di A, parametro che tiene conto esclusivamente della vetustà causa di deprezzamento per edifici di tipo industriale;

$$A = 40/50 = 80 \%$$

In relazione alla specifica tipologia edilizia per legata all'opificio in esame la percentuale d'incidenza delle opere si può imputare a pari a:

- 80% per quanto riguarda le opere edili;
- 20% per quanto riguarda l'impiantistica.

VALORE DI COSTO «Immobile A - Opificio»:

Supponendo che il costo di costruzione applicabile al complesso possa assumersi in base alla realtà locale pari a 200 €/m³ per gli impianti e 150 €/m³ per le opere edili, si ottengono pertanto valori differenziati sul dato volumetrico calcolato che per il complesso immobiliare di tipo industriale in esame è pari a circa: 15.851 m³

Nella specifica situazione del complesso industriale, si ritiene di poter suddividere il costo di costruzione in base alle precedenti frazioni percentuali in base alla volumetria. In particolare, per come in precedenza calcolato si avrà:

$$15.851 \text{ m}^3 \times 0,80 = 12.680,80 \text{ m}^3$$

$$15.851 \text{ m}^3 \times 0,20 = 3.170,20 \text{ m}^3$$



- Opere edili $12.680,80 \text{ m}^3 \times 150,00 \text{ €/m}^3 = 1.902.120,00 \text{ €}$
- Impianti $3.170,20 \text{ m}^3 \times 200,00 \text{ €/m}^3 = 634.040,00 \text{ €}$

Tali valori di costo subiranno una serie dei deprezzamenti al fine di tener conto di diversi fattori riduttivi del valore originario:

- Riduzione per vetustà;
- Riduzione per obsolescenza e degrado;
- Riduzione per adeguamenti tecnologici e rispondenza alle norme;
- Riduzione per regolarizzazioni urbanistiche e competenze tecniche;

CALCOLO ESTIMATIVO PER VETUSTÀ (APPLICANDO LA FORMULA DELL'UEEC)

Procedendo al deprezzamento in base ai dati in possesso:

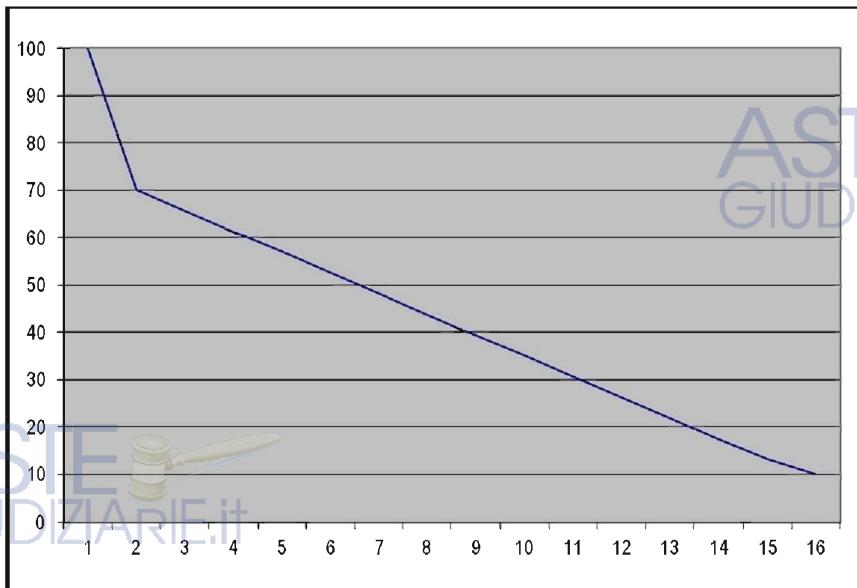
- a) Percentuale di deprezzamento per vetustà delle opere edili;

Sostituendo al valore di "A" della formula la percentuale pari al 80% precedentemente ricavata si ottiene:

$$\frac{([80 + 20])^2}{140} - 2,86 = 68,57 \%$$

- b) Percentuale di deprezzamento per vetustà ed obsolescenza degli impianti;

Tale deprezzamento che riguarda la parte degli impianti, vista la datazione degli stessi, necessita di ulteriori valutazioni alla luce del fatto che gli impianti risultavano marcianti fino al 2016 e pertanto per la specifica di tali valori si reputa di maggiore affidabilità quella redatta dall'ISTAT con il grafico di seguito riportato da cui si evince che oltre il sedicesimo anno di vetusta può considerarsi come valore residuale connesso anche all'obsolescenza che considera il superamento tecnologico del bene strumentale e che pertanto in coerenza a quanto superiormente assunto si considererà come valore residuale pari al 10%.



Si può procedere adesso alla determinazione del valore residuo posseduto dal complesso industriale in esame in relazione alla riduzione percentuale ad esso attribuibile.

Valore opere edili:

$$1.902.120,00 \text{ €} \times (100-68,57) \% = \text{€} 597.836,32$$

Valore impianti:

alla luce di quanto riportato superiormente e da analisi di mercato condotte che tengono anche in considerazioni gli eventuali costi di adeguamento, nonché di eventuale smontaggio trasporto e adattabilità. Si reputa pertanto congruo un valore complessivo pari a:

$$V_{imp.} = 634.040,00 \text{ €} \times 0,10 = \text{€} 63.040,00$$

Il valore degli impianti sarà pari in c.t. a € 60.000,00

CALCOLO ESTIMATIVO PER DEGRADO ED OBSOLESCENZA

Procedendo al deprezzamento relativo alle sole opere edili visto lo stato attuale degli immobili si considera un coefficiente di riduzione che tiene conto dell'obsolescenza e del degrado che rendono necessari interventi di manutenzione straordinaria. Tale valore medio corretto (K_{tot}), ottenuto dal prodotto di singoli coefficienti relativi alle caratteristiche delle u.i. che, per come già sopradescritto, risultano da ripristinare, avrà come valore:

Determinazione del coefficiente K:

Dalla stima in funzione dei parametri di controllo si è determinato $K_{tot}=0,70$

$$\text{€} 597.836,32 \times 0,70 = \text{€} 418.485,42$$

La valutazione dei beni mobili annessi all'interno degli immobili dell'unità principale legata all'attività industriale verrà riportata di seguito con la tabella riepilogativa:



Beni Mobili	Costi di riferimento	Anno di prima installazione	Durata complessiva	Valore residuale valutato tra il (15-10)%	Valore residuo al netto del grado di vetusta e obsolescenza e messa a norma.
Impianto di molitura	€ 2.500.000,00 (nuovo) 634.040,00 € (U.E.E.C.)	1971	45+4 anni	€ 250.000,00	€ 60.000,00
Impianto insacchettamento	Lit 27.000.000 € 13.944,34 - € 50.000,00 (nuovo)	1997	19+4 anni	€ 7.500,00	€ 3.000,00
Impianto depolverazione	€ 35.000,00 (nuovo)	2002	14+4 anni	€ 13.500,00	€ 3.500,00
Attrezzature varie di pesatura, di laboratorio e di controllo e accessori;	----	----	---	€ 8.000,00	€ 2.000,00
Arredi e attrezzature d'ufficio all'interno dei due immobili	----	----	----	€ 1.500,00	€ 1.000,00
Bilancia Berkel Mod. Rotterdam P. 200 Kg					€ 400,00
Bilancia Bizerba P. 15 Kg					€ 100,00
Totali					€ 70.000,00



METODO SINTETICO COMPARATIVO PER LE OPERE EDILI CORRELATE ALL'ATTIVITA'

Nel corso delle indagini di mercato effettuate è stato possibile reperire dati recenti relativi ad immobili aventi analoghe tipologie, ubicati nelle vicinanze di quelli in esame ovvero in zone similari per reali destinazioni sul territorio. I dati accertati opportunamente estrapolati, hanno fornito valide indicazioni, che consentono di tener conto della posizione nel contesto urbano, di eventuali valori d'attesa per modifiche di destinazione d'area ed in particolare:

- delle caratteristiche intrinseche delle unità immobiliari con riguardo al tipo di costruzione, al grado di finiture, alle caratteristiche architettoniche e funzionali, alla distribuzione degli ambienti, alla destinazione d'uso ed alla consistenza complessiva;
- delle caratteristiche estrinseche quali la prossimità ed il collegamento con poli di interesse particolare, la presenza di servizi pubblici collettivi con particolare riguardo ai trasporti, nonché la rispondenza della zona a particolari esigenze abitative e residenziali;
- dell'andamento dei prezzi e delle condizioni del mercato.

Si è altresì tenuto conto dei dati forniti dalla Banca Dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio, nonché quelle del Borsino Immobiliare riguardante l'area ove ricade l'immobile per i dati attualmente disponibili.

Per il calcolo della superficie delle unità principali si è considerata quella commerciale determinata dall'applicazione del DPR 138/98, mentre per le aree pertinenziali si è considerata quella relativa a quella utilizzata dall'attività e necessaria alla movimentazione dei mezzi. Le superfici sono state considerate fino al loro contorno (vedi Fig. n. 2).



Fig. 2

Le superfici individuate sono state ragguagliate secondo coefficienti diversificati, in dipendenza delle funzionalità delle stesse superfici componenti e in riferimento all'attività principale:



- | | |
|---|-------|
| - Opificio unità edilizia principale: Immobile A e A1 | 1,00; |
| - Garage: Immobile A2 | 1,00; |
| - Appartamenti e Uffici: Immobili A3, A4 e A6 | 1,00; |
| - Garage: Immobile B: | 1,00; |
| - Locali annessi: Depositi – Tettoie C – D - F | 0,20; |
| - Superficie pertinenziale | 0,05; |



Si considerano, pertanto, i locali annessi al compendio industriali ma separati dall'unità edilizia principale e al controllo impianto e comunque solo quelli insistenti sulle particelle in riferimento al fallimento.

Immobile A1 - Bottega:

a) Stima sintetico comparativa.

Da un'indagine di mercato sul luogo e dall'analisi di listini di agenzie specializzate nel settore immobiliare, anche per le zone limitrofe a quella in esame, risulta che il mercato per immobili nella stessa zona o in zone similari registra per immobili destinati a bottega, usati, un valore medio a mq pari € 600,00. Per cui, tenuto conto di quanto messo in evidenza nella descrizione, riguardo allo stato di conservazione e le caratteristiche estrinseche ed intrinseche, e della situazione attuale del mercato, si reputa corretto un valore al mq come sotto indicato, ottenuto applicando dei coefficienti correttivi ai valori medi di immobili simili nell'area in esame considerando inoltre il che tale valore verrà ragguagliato con l'alea di contrattazione, ovvero il divario tra prezzo di offerta e valore effettivo di vendita, specificatamente calcolato da un apposito studio NOMISMA (-11%) coefficiente $K_{tot}=0,89$, si otterrà un valore di 534,00 €/mq.

La superficie risulta pari a 120,00 mq x 534,00 €/mq = **€ 64.080,00**



Immobile A2 - Garage:

a) Stima sintetico comparativa.

Da un'indagine di mercato sul luogo e dall'analisi di listini di agenzie specializzate nel settore immobiliare, anche per le zone limitrofe a quella in esame, risulta che il mercato per immobili nella stessa zona o in zone similari registra per immobili destinati a garage, usati, un valore a mq pari € 700,00. Per cui, tenuto conto di quanto messo in evidenza nella descrizione, riguardo allo stato di conservazione e le caratteristiche estrinseche ed intrinseche, e della situazione attuale del mercato, si reputa corretto un valore al mq come sotto indicato, ottenuto applicando dei coefficienti correttivi ai valori medi di immobili simili nell'area in esame considerando inoltre il che tale valore verrà ragguagliato con l'alea di contrattazione, ovvero il divario tra prezzo di offerta e valore effettivo di vendita, specificatamente calcolato da un apposito studio NOMISMA (-11%) coefficiente $K_{tot}=0,89$. Dovrà inoltre considerarsi un coefficiente riduttivo ponderale per posizione pari a 0,80 e per condizione d'uso pari a 0,80. Il coefficiente $K_{tot}=(0,89*0,80*0,80)=0,57$, si otterrà un valore di 399,00 €/mq.

La superficie risulta pari a 125,00 mq x 623,00 €/mq = € 77.875,00

Immobile A3 – Abitazione piano 1S:

a) Stima sintetico comparativa.

Da un'indagine di mercato sul luogo e dall'analisi di listini di agenzie specializzate nel settore immobiliare, anche per le zone limitrofe a quella in esame, risulta che il mercato per immobili nella stessa zona o in zone similari registra per immobili destinati ad abitazione, usati, un valore a mq pari € 700,00. Per cui, tenuto conto di quanto messo in evidenza nella descrizione, riguardo allo stato di conservazione e le caratteristiche estrinseche ed intrinseche, e della situazione attuale del mercato, si reputa corretto un valore al mq come sotto indicato, ottenuto applicando dei coefficienti correttivi ai valori medi di immobili simili nell'area in esame considerando inoltre il che tale valore verrà ragguagliato con l'alea di contrattazione, ovvero il divario tra prezzo di offerta e valore effettivo di vendita, specificatamente calcolato da un apposito studio NOMISMA (-11%). Dovrà inoltre considerarsi un coefficiente riduttivo ponderale per posizione pari a 0,80 e per condizione d'uso pari a 0,80. Il coefficiente $K_{tot}=(0,89*0,80*0,80)=0,57$, si otterrà un valore di 399,00 €/mq.

La superficie risulta pari a 148,00 mq x 455,68 €/mq = € 59.052,00

Immobile A4 – Abitazione piano Terra:

a) Stima sintetico comparativa.

Da un'indagine di mercato sul luogo e dall'analisi di listini di agenzie specializzate nel settore immobiliare, anche per le zone limitrofe a quella in esame, risulta che il mercato per immobili nella stessa zona o in zone similari registra per immobili destinati ad abitazione, usati, un valore medio a mq pari € 800,00. Per cui, tenuto conto di quanto messo in evidenza nella descrizione, riguardo allo stato di conservazione e le caratteristiche estrinseche ed intrinseche, e della situazione attuale del mercato, si reputa corretto un valore al mq come sotto indicato, ottenuto applicando dei coefficienti correttivi ai valori medi di immobili simili nell'area in esame considerando inoltre il che tale valore verrà ragguagliato con l'alea di contrattazione, ovvero il divario tra prezzo di offerta e valore effettivo di vendita, specificatamente calcolato da un apposito studio NOMISMA (-11%). Dovrà inoltre considerarsi un coefficiente riduttivo ponderale per posizione pari a 0,90 e per condizione d'uso pari a 0,95. Il coefficiente $K_{tot} = (0,89 * 0,90 * 0,95) = 0,76$, si otterrà un valore di 608,00 €/mq.

La superficie risulta pari a 105,00 mq x 608,00 €/mq = € 63.840,00

Immobile A6 – Lastrico solare corpo di fabbrica unità residenziali.

a) Stima sintetico comparativa.

Consideriamo per tale immobile il 10% del valore dell'unità residenziale descritti in precedenza.

Da un'indagine di mercato sul luogo e dall'analisi di listini di agenzie specializzate nel settore immobiliare, anche per le zone limitrofe a quella in esame, risulta che il mercato per immobili nella stessa zona o in zone similari registra per immobili destinati ad abitazione, usati, un valore medio a mq pari € 800,00. Per cui, tenuto conto di quanto messo in evidenza nella descrizione, riguardo allo stato di conservazione e le caratteristiche estrinseche ed intrinseche, e della situazione attuale del mercato, si reputa corretto un valore al mq come sotto indicato, ottenuto applicando dei coefficienti correttivi ai valori medi di immobili simili nell'area in esame considerando inoltre il che tale valore verrà ragguagliato con l'alea di contrattazione, ovvero il divario tra prezzo di offerta e valore effettivo di vendita, specificatamente calcolato da un apposito studio NOMISMA (-11%). Dovrà inoltre considerarsi un coefficiente riduttivo ponderale per posizione pari a 0,90 e per condizione

d'uso pari a 0,90. Il coefficiente $K_{tot} = (0,89 * 0,90 * 0,90) = 0,72$, si otterrà un valore di 576,72 €/mq.

La superficie risulta pari a $12,900 \text{ mq} \times 576,72 \text{ €/mq} = \text{€ 7.439,69}$



Immobile B - Garage:

a) Stima sintetico comparativa.

Da un'indagine di mercato sul luogo e dall'analisi di listini di agenzie specializzate nel settore immobiliare, anche per le zone limitrofe a quella in esame, risulta che il mercato per immobili nella stessa zona o in zone similari registra per immobili destinati a garage, usati, un valore medio a mq pari € 700,00. Per cui, tenuto conto di quanto messo in evidenza nella descrizione, riguardo allo stato di conservazione e le caratteristiche estrinseche ed intrinseche, e della situazione attuale del mercato, si reputa corretto un valore al mq come sotto indicato, ottenuto applicando dei coefficienti correttivi ai valori medi di immobili simili nell'area in esame considerando inoltre che tale valore verrà ragguagliato con l'alea di contrattazione, ovvero il divario tra prezzo di offerta e valore effettivo di vendita, specificatamente calcolato da un apposito studio NOMISMA (-11%) coefficiente $K_{tot} = 0,89$. Dovrà inoltre considerarsi un coefficiente riduttivo ponderale per posizione pari a 0,80 e per condizione d'uso pari a 0,70. Il coefficiente $K_{tot} = (0,89 * 0,80 * 0,70) = 0,50$, si otterrà un valore in c.t. pari a 350,00 €/mq.

La superficie risulta pari a $166,00 \text{ mq} \times 350,00 \text{ €/mq} = \text{€ 58.100,00}$

Immobili C - D - E - F Depositi:

a) Stima sintetico comparativa.

Da un'indagine di mercato sul luogo e dall'analisi di listini di agenzie specializzate nel settore immobiliare, anche per le zone limitrofe a quella in esame, risulta che il mercato per immobili nella stessa zona o in zone similari registra per immobili destinati a deposito, usati, un valore a mq pari € 400,00. Per cui, tenuto conto di quanto messo in evidenza nella descrizione, riguardo allo stato di conservazione e le caratteristiche estrinseche ed intrinseche, e della situazione attuale del mercato, si reputa corretto un valore al mq come sotto indicato, ottenuto applicando dei coefficienti correttivi ai valori medi di immobili simili nell'area in esame considerando inoltre il che tale valore verrà ragguagliato con l'alea di contrattazione, ovvero il divario tra prezzo di offerta e valore effettivo di vendita, specificatamente calcolato da un apposito studio NOMISMA (-11%) coefficiente $K_{tot} = 0,89$. Dovrà inoltre considerarsi

un coefficiente riduttivo ponderale per posizione pari a 0,80 e per condizione d'uso pari a 0,70. Il coefficiente $K_{tot} = (0,89 * 0,80 * 0,70) = 0,50$, si otterrà un valore di 200,00 €/mq.

Immobile C : La superficie risulta pari a 135,00 mq x 200,00 €/mq x 0,2 = **€ 5.400,00**

Immobile D : La superficie risulta pari a 57,00 mq x 200,00 €/mq x 0,2 = **€ 2.280,00**

Immobile E : La superficie risulta pari a 143,00 mq x 200,00 €/mq x 0,2 = **€ 5.720,00**

Immobile F : La superficie risulta pari a 131,00 mq x 200,00 €/mq x 0,2 = **€ 5.240,00**

Immobili D1 -D2 - F1 -F2- F3:

Tali manufatti per le caratteristiche costruttive evidenziate rappresentano strutture realizzate con pannelli prefabbricati e tettoie sandwich si considera un valore a mq pari € 150,00 €/mq.

Sono privi di qualsiasi titolo autorizzativo e pertanto suscettibili di demolizione con la conseguente rimessa in pristino dei luoghi. Tali valori non verranno considerati nella valutazione del compendio, verranno considerati i costi di demolizione e messa in pristino delle aree.

Immobile D1: La superficie risulta pari a 20,00 mq x 150,00 €/mq x 0,2 = **€ 600,00 – Da demolire**

Immobile D2: La superficie risulta pari a 10,00 mq x 150,00 €/mq x 0,2 = **€ 300,00 - Da demolire**

Immobile F1: La superficie risulta pari a 11,00 mq x 150,00 €/mq x 0,2 = **€ 1.650,00**

Immobile F2: La superficie risulta pari a 27,00 mq x 150,00 €/mq x 0,2 = **€ 810,00 - Da demolire**

Immobile F3: La superficie risulta pari a 13,00 mq x 150,00 €/mq x 0,2 = **€ 390,00 – Da demolire**

Immobile F4: Tettoia

Tale manufatto per le caratteristiche costruttive evidenziate che rappresentano strutture realizzate con pannelli prefabbricati e tettoie sandwich risulta inserita all'interno di box – depositi.

Immobile F4: La superficie risulta pari a 368,00 mq x 70,00 €/mq x 0,2 = **€ 5.152,00**

Immobile G: Alloggio custode

Tale manufatto risulta realizzato in struttura mista, parte in muratura e parte con strutture realizzate con pannelli prefabbricati e tettoie sandwich.

Immobile G: La superficie risulta pari a 48,00 mq x 200,00 €/mq x 0,2 = **€ 1.920,00**

Immobile H: Cabina elettrica

Tale manufatto risulta realizzato in muratura.

Immobile H: La superficie risulta pari a $20,00 \text{ mq} \times 300,00 \text{ €/mq} \times 0,2 = \text{€ 1.200,00}$

IMMOBILI H1 - H2- H3 – H4 - H6 -H8:

Manufatti costituiti in parte da pannelli in muratura in parte da voliere, serre in strutture metalliche, e pannelli prefabbricati privi di qualsiasi titolo autorizzativo e pertanto suscettibili di demolizione per la rimessa in pristino dei luoghi. Tali valori non verranno considerati nella valutazione del compendio, verranno considerati i costi di demolizione e messa in pristino delle aree.

Immobile H1: La superficie risulta pari a $40,00 \text{ mq} \times 70,00 \text{ €/mq} = \text{€ 2.800,00} - \text{Da demolire}$

Immobile H2: La superficie risulta pari a $65,00 \text{ mq} \times 100,00 \text{ €/mq} = \text{€ 6.500,00} - \text{Da demolire}$

Immobile H3: La superficie risulta pari a $20,00 \text{ mq} \times 150,00 \text{ €/mq} = \text{€ 8.160,00} - \text{Da demolire}$

Immobile H4: La superficie risulta pari a $30,00 \text{ mq} \times 30,00 \text{ €/mq} = \text{€ 900,00} - \text{Da demolire}$

Immobile H6: La superficie risulta pari a $225,00 \text{ mq} \times 219,75 \text{ €/mq} = \text{€ 45.000,00} - \text{Da demolire}$

Immobile H8: La superficie risulta pari a $230,00 \text{ mq} \times 219,75 \text{ €/mq} = \text{€ 50.542,50} - \text{Da demolire}$

Tipo Immobile	Coefficiente	Sup. commerciale	Sup. Raggiugliata mq	Valore unitario €/mq	Valore in ct Euro
Corpo A1: (bottega)	1	120,00 mq	120,00	534,00	€ 64.080,00
Corpo A2: (garage)	1	125,00 mq	125,00	623,00	€ 77.875,00
Corpo A3: (abitazione piano 1S)	1	148,00 mq	148,00	399,00	€ 59.052,00
Corpo A4: (abitazione piano Terra)	1	105,00 mq	105,00	608,00	€ 63.840,00
Corpo A6: (lastrico solare piano secondo)	1	129,00 mq	12,90	576,72	€ 7.439,69
Corpo B: (Garage)	1	166,00 mq	166,00	350,00	€ 58.100,00
Corpo C: (Deposito)	0,2	135,00 mq	135,00	200,00	€ 5.400,00
Corpo D: (Deposito)	0,2	57,00 mq	57,00	200,00	€ 2.280,00
Corpo E: (Deposito)	0,2	143,00 mq	143,00	200,00	€ 5.720,00
Corpo F: (Deposito)	0,2	131,00 mq	131,00	200,00	€ 5.240,00
Corpo F1: (Deposito - box)	0,2	11,00 mq	11,00	150,00	€ 1.650,00
Corpo F2: (Deposito -box)	0,2	27,00 mq	27,00	150,00	----

Corpo F3: (Deposito - box)	0,2	13,00 mq	13,00	150,00	---
Corpo F4: (Tettoia)	0,2	368,00 mq	368,00	70,00	€ 5.152,00
Corpo D1: (Deposito - box)	0,2	20,00 mq	20,00	150,00	---
Corpo D2: (Deposito - box)	0,2	10,00 mq	10,00	150,00	---
Corpo G: (Alloggio Custode)	0,2	48,00 mq	48,00	200,00	€ 1.920,00
Corpo H: (Cabina elettrica)	0,2	20,00 mq	20,00	300,00	€ 1.200,00
Corpo H1 (box muratura)	0,2	40,00 mq	40,00	70,00	---
Corpo H2 (serra)	0,2	65,00 mq	65,00	100,00	---
Corpo H3 (voliera)	0,2	102,00 mq	102,00	80,00	---
Corpo H4 (gabbie metalliche)	0,2	30,00 mq	30,00	30,00	---
Corpo H6 (capannone metallico)	0,2	225,00 mq	225,00	200,00	---
Corpo H8 (box con tettoia)	0,2	230,00 mq	230,00	219,75	---
					€ 358.948,69

Considerando in tale metodo compresi i locali annessi relativi al controllo impianto rimane da calcolare l'area pertinenziale costituita dal rimanente terreno per come successivamente rappresentato:

La superficie dell'intera area racchiusa dalla particella 41 catastalmente risulta pari a mq 5.452. Considerando la superficie libera al netto dell'area di sedime dei fabbricati si considera pari a circa mq 3.100,00. Tale area costituisce pertinenza dell'attività principale ossia dell'opificio con attività legata al mulino e si valuta pari con il coefficiente di ragguaglio sopra esposto. Allo stato attuale risulta priva di capacità edificatoria ricadendo in gran parte in area fascia di rispetto per strada ferrata e in ogni caso, tale area, risulta inserita nel piano di recupero PDR 16 ancora da definirsi da futuri piani particolareggiati di recupero di iniziativa sia pubblica che privata che in ogni caso non prevedono incrementi edificatori, il tutto per quanto potuto verificare dagli accessi presso i competenti uffici.

Il terreno risulta in parte asfaltato adibito alla movimentazione dei veicoli industriali, ove è presente, inoltre, in corrispondenza dell'ingresso un'area adibita a parcheggio, e parte a terreno vegetale. Considerando che il valore medio per i fabbricati in zona con analoga

destinazione ad opificio può assumersi in c.t. pari a € 440,00 €/mq, si potrà determinare il valore del terreno pertinenziale:

$$\text{mq } 3.100 \times 0,05 \times 440,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 68.200,00$$



REGOLARIZZAZIONI E PERMESSI DI COSTRUIRE

Le opere edilizie realizzate, nel complesso edilizio industriale in esame, come emerso dai diversi accessi presso gli uffici urbanistici del Comune di Misterbianco (CT), risultano avere subito una serie di complesse e articolate variazioni come di seguito rappresentate. In seguito ai rilievi effettuati, dallo sviluppo dei dati di campagna e delle relative superfici coperte, si è potuto preliminarmente individuare l'esatto posizionamento degli immobili (v. allegati). Ciò ha permesso non solo di rispondere al quesito richiesto dalla Curatela ma di appurare che le superfici edificate risultano insistere in un'area con destinazione urbanistica di tipo "PIANO DI RECUPERO - 16" con aree interessate a vincoli di rispetto per attraversamento strada ferrata. Si andranno ad analizzare di seguito i singoli corpi di fabbrica.

- **«Immobile A - Opificio»** - Misterbianco (CT), Via Piano Tavola nn. 1 – 5- Piani S1, P: 1 -5, Catasto Fabbricati, foglio 10, particella 41, sub. 8, cat. D/1, rendita € 18.598 - zona urbanistica: PDR-16. Edificio industriale multipiano.
L'immobile ha ottenuto il rilascio della concessione edilizia in sanatoria, n. 814 del 18/06/2001 per conto della [REDACTED] S.r.l. ed Agibilità n.895 del 18/10/2001. Identificato al CF al fg. 10; part. 41; sub. 7, part. 119; sub. 1; part. 311; sub. 1 relativa alla realizzazione di un alloggio custode al P.T., di locali garage, silos e depositi al piano primo e secondo.
Risulta tuttavia che nell'anno 2005 è stata eseguita una variazione catastale per DIVISIONE AMPLIAMENTO senza titolo autorizzativo edilizio. Tale variazione catastale ha comportato la soppressione dei suddetti subalterni oggetto della succitata concessione edilizia ed ha generato i sub.ni 8 (Opificio) e 9 (bottega). Tale variazione ha comportato il coinvolgimento degli immobili A1-B-C-D-D1-D2-E-F-F1-F2-F3-F4 come appresso evidenziata.
Tale situazione da regolarizzare sarà trattata e quantificata di seguito unitamente all'Immobile A1 (Bottega).

- **«Immobile A1 - Bottega»** - Misterbianco (CT), Via Piano Tavola nn. 1 – 5 PT, Catasto Fabbricati, foglio 10, particella 41, sub. 9, cat. C/1, Classe 2, sup. 120 mq, Rendita € 1.619,61 - zona urbanistica: PDR-16. Corpo di fabbrica incluso nell'edificio principale.

L'Unità Immobiliare all'interno dell'edificio industriale (opificio) è stata costituita nell'anno 2015 in seguito alla variazione catastale per divisione ampliamento senza titolo autorizzativo edilizio. Tale variazione catastale ha comportato presenta iniziale pratica di rilascio concessione edilizia in sanatoria, n. 814 del 18/06/2001 per conto della [REDACTED] Srl. Successivamente modificata per i motivi sopra descritti.

Risulta tuttavia che nell'anno 2005 è stata eseguita una variazione catastale per DIVISIONE AMPLIAMENTO senza titolo autorizzativo edilizio. Tale variazione

catastale ha comportato la soppressione dei suddetti subalterni oggetto della succitata concessione edilizia ed ha generato i sub.ni 8 (Opificio) e 9 (bottega).

Per gli Immobili A e A1, si rendono necessari i superiori adempimenti per come descritti. Le spese complessive comprendenti la SCIA in Sanatoria per frazionamento e cambio di destinazione d'uso, comprensive delle sanzioni amministrative, gli oneri di urbanizzazione, competenze tecniche, bolli e diritti agli Enti, si quantificano pari a € 18.000,00

- **«Immobile A2 - Garage»** - Misterbianco (CT), Via Piano Tavola nn. 1 – 5 Piano 1S, Catasto Fabbricati, foglio 10, particella 41, sub. 2, cat. C/6, Classe 5, sup. 19 mq, Rendita € 37,18 – Si rileva che la superficie di tale immobile risulta dal rilievo ricadente in zona urbanistica: PDR-16. Corpo di fabbrica incluso nell'edificio principale.

L'immobile ha ottenuto il rilascio della concessione edilizia in sanatoria, n. 814 del 18/06/2001 per conto della [REDACTED] Srl. Risulta tuttavia, probabilmente per errore materiale, non menzionato come identificativo catastale, ma presente nell'elenco dei locali assentiti nella suddetta concessione. Catastralmente risulta tuttavia da rettificare la situazione planimetrica dell'immobile dato che la stessa risulta erroneamente accorpata a quella dell'alloggio custode Corpo G.

Per l'Immobile A2, si rendono necessarie le rettifiche delle planimetrie catastali, tramite DOCFA. Le spese complessive comprendenti le competenze tecniche, bolli e diritti agli Enti si quantificano pari a € 800,00

- **«Immobile A3 – Abitazione»** - Misterbianco (CT), Via Piano Tavola nn. 1 – 5 Piano 1S, Catasto Fabbricati, foglio 10, particella 41, sub. 3, cat. A/3, Classe 3, consistenza 5 vani, mq 148, rendita € 160,10; - zona urbanistica: PDR-16. Corpo di fabbrica posto in aderenza all'edificio principale. Da una ricerca effettuata presso i competenti Uffici Comunali risulta presente un Nulla Osta n. 132 del 31/10/1966 riferita all'edificio dove ricadono tutte le abitazioni. Si rappresenta infatti che la gran parte di documentazione ed elaborati planimetrici rinvenuti stralciano la posizione di tali immobili. Tuttavia, dalla situazione riscontrata sui luoghi e dalla documentazione catastale si evince la non rispondenza al suddetto NO.

Per l'Immobile A3, vista l'impossibilità, allo stato attuale di regolarizzare tali mancanze, salvo diversi pronunciamenti dell'Ente, si rende necessaria la demolizione delle difformità legate alla chiusura del vano cucina e varie.

Si quantificano dei costi pari a € 14.800,00 comprensivi di eventuali aggiornamenti catastali.

- **«Immobile A4 – Abitazione»** - Misterbianco (CT), Via Piano Tavola nn. 1 – 5 Piano Terra, Catasto Fabbricati, foglio 10, particella 41, sub. 4, cat. A/3, Classe 3, consistenza 3,5 vani, rendita € 112,07; - zona urbanistica: PDR-16. Corpo di fabbrica posto in aderenza all'edificio principale.

Da una ricerca effettuata presso i competenti Uffici Comunali risulta presente un Nulla Osta n. 132 del 31/10/1966 riferita all'edificio dove ricadono tutte le abitazioni. Si rappresenta infatti che la gran parte di documentazione ed elaborati planimetrici rinvenuti stralciano la posizione di tali immobili. Tuttavia, dalla situazione riscontrata sui luoghi e dalla documentazione catastale si evince la parziale non rispondenza al suddetto NO, che consiste nella chiusura di un ambito porticato con la realizzazione di volumetria aggiuntiva pari a circa 185 mc e per mq 45 lordi.

Per l'Immobile A4, pertanto, vista l'impossibilità, allo stato attuale di regolarizzare tali mancanze, salvo diversi pronunciamenti dell'Ente, si rende necessaria la demolizione delle difformità legate alla chiusura del vano e varie.

Si quantificano dei costi pari a € 10.500,00 comprensivi di eventuali aggiornamenti catastali.

- **Immobile A6 – Lastrico solare»** - Misterbianco (CT), Via Piano Tavola nn. 1 – 5 Piano Terra, Catasto Fabbricati, foglio 10, particella 41, sub. 6, cat. Lastrico solare, consistenza 129 mq. - zona urbanistica: PDR-16. Copertura relativa al corpo di fabbrica comprendente gli immobili A3-A4, posto in aderenza all'edificio principale.

Da una ricerca effettuata presso i competenti Uffici Comunali risulta presente un Nulla Osta n. 132 del 31/10/1966 riferita all'edificio dove ricadono tutte le abitazioni. Si rappresenta infatti che la gran parte di documentazione ed elaborati planimetrici rinvenuti stralciano la posizione di tali immobili. Tuttavia, dalla situazione riscontrata sui luoghi e dalla documentazione catastale si evince la parziale non rispondenza al suddetto N.O..

Per l'Immobile A6, pertanto, vista l'impossibilità, allo stato attuale di regolarizzare tali mancanze, salvo diversi pronunciamenti dell'Ente, si rende necessaria la demolizione delle difformità legate alla realizzazione di opere non autorizzate.

Si quantificano dei costi pari a € 3.000,00 comprensivi di eventuali aggiornamenti catastali.

- **Immobile B – Locale garage»** - Misterbianco (CT), Via Piano Tavola nn. 1 – 5 Piano PT, Catasto Fabbricati, foglio 10, particella 41, sub. 8, cat. D/1. Si rileva che la superficie di tale immobile risulta ricadente in zona urbanistica: PDR-16. Corpo di fabbrica separato dall'edificio principale.

Immobile oggetto di istanza di sanatoria edilizia, L. 724/’94 prot. 7015 del 01/03/1995 pratica n. 1546. Il suddetto garage in seguito alla variazione catastale del 2005 risulta catastato come sub. 8, facente parte dell'opificio cat. D/1. La suddetta istanza di sanatoria, visionata presso i competenti uffici comunali, risulta da integrare con dettagliati elaborati grafici.

Tale situazione sarà trattata e quantificata in seguito.

- **Immobile C – Locale deposito»** - Misterbianco (CT), Via Piano Tavola nn. 1 – 5 Piano PT, Catasto Fabbricati, foglio 10, particella 41, sub. 8, cat. D/1. Si rileva che la superficie di tale immobile risulta ricadente in zona urbanistica: PDR-16. Corpo di fabbrica separato dall'edificio principale.

Immobile oggetto di istanza di sanatoria edilizia, L. 724/’94 prot. 7015 del 01/03/1995 pratica n. 1546. Il suddetto deposito in seguito alla variazione catastale del 2005 risulta catastato come sub. 8, facente parte dell'opificio cat. D/1. La suddetta istanza di sanatoria, visionata presso i competenti uffici comunali, risulta da integrare con dettagliati elaborati grafici.

Tale situazione sarà trattata e quantificata in seguito.

- **Immobile D – Locale deposito»** - Misterbianco (CT), Via Piano Tavola nn. 1 – 5 Piano PT, Catasto Fabbricati, foglio 10, particella 41, sub. 8, cat. D/1. Si rileva che la superficie di tale immobile risulta ricadente in zona urbanistica: PDR-16. Corpo di fabbrica separato dall'edificio principale.

Immobile oggetto di istanza di sanatoria edilizia, L. 724/’94 prot. 7015 del 01/03/1995 pratica n. 1546. Il suddetto deposito in seguito alla variazione catastale del 2005 risulta

catastato come sub. 8, facente parte dell'opificio cat. D/1. La suddetta istanza di sanatoria, visionata presso i competenti uffici comunali, risulta da integrare con dettagliati elaborati grafici.

Tale situazione sarà trattata e quantificata in seguito.

- **Immobile E – Locale deposito»** - Misterbianco (CT), Via Piano Tavola nn. 1 – 5 Piano PT, Catasto Fabbricati, foglio 10, particella 41, sub. 8, cat. D/1. Si rileva che la superficie di tale immobile risulta ricadente in zona urbanistica: PDR-16. Corpo di fabbrica separato dall'edificio principale.

Immobile oggetto di istanza di sanatoria edilizia, L. 724/’94 prot. 7015 del 01/03/1995 pratica n. 1546. Il suddetto deposito in seguito alla variazione catastale del 2005 risulta catastato come sub. 8, facente parte dell'opificio cat. D/1. La suddetta istanza di sanatoria, visionata presso i competenti uffici comunali, risulta da integrare con dettagliati elaborati grafici. Tale situazione sarà trattata e quantificata in seguito.

- **Immobile F – Locale deposito»** - Misterbianco (CT), Via Piano Tavola nn. 1 – 5 Piano PT, Catasto Fabbricati, foglio 10, particella 41, sub. 8, cat. D/1. Si rileva che la superficie di tale immobile risulta ricadente in zona urbanistica: PDR-16. Corpo di fabbrica separato dall'edificio principale.

Immobile oggetto di istanza di sanatoria edilizia, L. 724/’94 prot. 7015 del 01/03/1995 pratica n. 1546. Il suddetto deposito in seguito alla variazione catastale del 2005 risulta catastato come sub. 8, facente parte dell'opificio cat. D/1. La suddetta istanza di sanatoria, visionata presso i competenti uffici comunali, risulta da integrare con dettagliati elaborati grafici.

Tale situazione sarà trattata e quantificata in seguito.

- **Immobile F1 – Locale deposito»** - Misterbianco (CT), Via Piano Tavola nn. 1 – 5 Piano PT, Catasto Fabbricati, foglio 10, particella 41, sub. 8, cat. D/1. Si rileva che la superficie di tale immobile risulta ricadente in zona urbanistica: PDR-16. Corpo di fabbrica separato dall'edificio principale.

Immobile oggetto di istanza di sanatoria edilizia, L. 724/’94 prot. 7015 del 01/03/1995 pratica n. 1546. Il suddetto deposito in seguito alla variazione catastale del 2005 risulta catastato come sub. 8, facente parte dell'opificio cat. D/1. La suddetta istanza di sanatoria, visionata presso i competenti uffici comunali, risulta da integrare con dettagliati elaborati grafici.

Tale situazione sarà trattata e quantificata in seguito.

- **Immobile F4 – Tettoia»** - Misterbianco (CT), Via Piano Tavola nn. 1 – 5 Piano PT. Si rileva che la superficie di tale immobile risulta ricadente in zona urbanistica: PDR-16. Separata dall'edificio principale e posizionata tra box- depositi.

Opera oggetto di istanza di sanatoria edilizia, L. 724/’94 prot. 7015 del 01/03/1995 pratica n. 1546. Il suddetto manufatto, in seguito alla variazione catastale del 2005, risulta catastato come sub. 8, facente parte dell'opificio cat. D/1. La suddetta istanza di sanatoria, visionata presso i competenti uffici comunali, risulta da integrare con dettagliati elaborati grafici.

Per tali Immobili B-C-D-E-F-F1-F4 è necessario integrare la pratica di sanatoria presentata con elaborati grafici dettagliati per come richiesto dagli UTC.

Si quantificano dei costi pari a € 5.500,00.

- **Immobile D1 – Locale box-deposito»** - Misterbianco (CT), Via Piano Tavola nn. 1 – 5 Piano PT. Si rileva che la superficie di tale immobile risulta ricadente in zona urbanistica: PDR-16. Corpo di fabbrica separato dall’edificio principale. Tale immobile non risulta censito al CF né risultano titoli autorizzativi presso gli uffici comunali. Tale situazione sarà trattata e quantificata in seguito.

- **Immobile D2 – Locale box-deposito»** - Misterbianco (CT), Via Piano Tavola nn. 1 – 5 Piano PT. Si rileva che la superficie di tale immobile risulta ricadente in zona urbanistica: PDR-16. Corpo di fabbrica separato dall’edificio principale. Tale immobile non risulta censito al CF né risultano titoli autorizzativi presso gli uffici comunali.

Gli Immobili D1 e D2, pertanto, vista l'impossibilità, allo stato attuale, di regolarizzare tali mancanze, salvo diversi pronunciamenti dell'Ente, si rende necessaria la demolizione dei locali privi di autorizzazioni e il ripristino dei luoghi.

Si quantificano dei costi pari a € 900,00.

- **Immobile F2 – Locale box-deposito»** - Misterbianco (CT), Via Piano Tavola nn. 1 – 5 Piano PT. Si rileva che la superficie di tale immobile risulta ricadente in zona urbanistica: PDR - 16. Corpo di fabbrica separato dall’edificio principale. Tale immobile non risulta censito al CF né risultano titoli autorizzativi presso gli uffici comunali.

Tale situazione sarà trattata e quantificata in seguito.

- **Immobile F3 – Locale box-deposito»** - Misterbianco (CT), Via Piano Tavola nn. 1 – 5 Piano PT. Si rileva che la superficie di tale immobile risulta ricadente in zona urbanistica: PDR-16. Corpo di fabbrica separato dall’edificio principale. Tale immobile non risulta censito al CF né risultano titoli autorizzativi presso gli uffici comunali.

Gli Immobili F2 e F3, pertanto, vista l'impossibilità, allo stato attuale di regolarizzare tali mancanze, salvo diversi pronunciamenti dell'Ente, si rende necessaria la demolizione dei locali privi di autorizzazioni e la rimessa in pristino dei luoghi.

Si quantificano dei costi pari a € 1.000,00.

- **«Immobile G – Alloggio custode»** - Misterbianco (CT), Via Piano Tavola nn. 1 – 5 Piano 1S, Catasto Fabbricati, foglio 10, particella 41, sub. 2, cat. C/6, Classe 5, sup. 19 mq.

Rendita € 37,18 – Si rileva che la superficie di tale immobile risulta ricadente in zona urbanistica: PDR-16. Corpo di fabbrica isolato e posto in prossimità dell’ingresso al lotto.

Immobile presenta pratica di rilascio concessione edilizia in sanatoria, n. 814 del 18/06/2001 per conto della [REDACTED] Srl. Risulta tuttavia, probabilmente per errore materiale, non menzionato come identificativo catastale ma presente nell’elenco dei locali assentiti nella suddetta concessione. Catastralmente risulta tuttavia da rettificare la situazione catastale dato che la planimetria dell’immobile risulta accorpata a quella del garage Corpo A2.

Per l’Immobile G, si rendono necessarie le rettifiche delle planimetrie catastali, tramite DOCFA. Le spese complessive comprendenti le competenze tecniche, bolli e diritti agli Enti si quantificano pari a € 800,00

- **«Immobile H – Cabina elettrica»** - Misterbianco (CT), Via Piano Tavola nn. 1 – 5 Piano 1S.

Si rileva che la superficie di tale immobile risulta ricadente in zona urbanistica: PDR-16. Corpo di fabbrica separato dall'edificio principale.

L'immobile risultava in data precedente al 2005 censito al CF al foglio 10 part. 41 sub.7, facente parte dell'originario opificio cat. D/1 e quindi menzionato con l'identificativo catastale sub.7 nella giusta concessione edilizia in sanatoria n. 814 del 18/06/2001. Tale anomalia è da rettificare presso i competenti Uffici catastali.

Per l'Immobile H, si rendono necessarie le rettifiche dei dati catastali. Le spese complessive comprendenti le competenze tecniche, bolli e diritti agli Enti si quantificano pari a € 800,00

- **Immobili H1-H2-H3-H4-H6-H8 – Locale box-deposito»** - Misterbianco (CT), Via Piano Tavola nn. 1 – 5 Piano PT. Si rileva che la superficie di tali immobili risultano ricadenti in zona urbanistica: PDR-16. Corpi di fabbrica separati dall'edificio principale realizzati con diverse tipologie costruttive risultano tutti privi di autorizzazioni edilizie.

Tale immobile non risulta censito al CF né risultano titoli autorizzativi presso gli uffici comunali.

Per tali Immobili si rende necessaria, pertanto, vista l'impossibilità, allo stato attuale di regolarizzare tali mancanze, salvo diversi pronunciamenti dell'Ente, la demolizione dei locali privi di autorizzazioni e la rimessa in pristino dei luoghi.

Si quantificano dei costi pari a € 24.155,00.

Riepilogando, le spese necessarie per la regolarizzazione delle opere realizzate comprendono le demolizioni delle opere prive di autorizzazioni edilizie e la messa in pristino delle aree occupate. Pertanto, vengono complessivamente riportare e quantificate pari a: € 80.225,00.

Nella fattispecie, in virtù di tutte le sopraindicate specifiche connotazioni, il **valore venale dell'intero compendio immobiliare è dato da:**

Vbeni mobili	=	€ 70.000,00
VOpificio	=	€ 418.485,42
VIImm. Pert.	=	€ 358.948,69
VTerr.	=	€ 68.200,00
Spese a detrarre	=	€ -80.225,00
Vtotale	=	€ 835.409,11

Le somme si intendono al netto dell'IVA se dovuta come per legge.

Pertanto, nella fattispecie, in virtù di tutte le sopraindicate specifiche connotazioni **il valore venale dei beni in totale ammonta in c.t. a:**

V_{totale} = € 835.000,00.

Tale valore è riferito all'intero compendio immobiliare si intende ricadente in unico lotto comprensivo sia di beni mobili che di beni immobili acquisiti all'attivo del fallimento. Il valore di tale lotto unico rappresenta il più probabile valore di vendita da attribuire quale valore finale a base d'asta.

Avendo tenuto conto dei seguenti aspetti:

- lo stato di conservazione d'uso e il grado di vetustà;
- le caratteristiche tecniche degli impianti e gli aspetti peculiari degli immobili;
- il mercato locale e nazionale di riferimento;
- la commerciabilità,

risulta da preferire la permanenza in loco dei beni specificando che la valutazione dei beni ha tenuto conto delle eventuali spese di smontaggio, movimentazione e collocazione in nuova sede. Tuttavia, risulta da preferire la permanenza dei beni in loco, specificando che le parti strutturali i percorsi i collegamenti e l'organizzazione dei macchinari del complesso industriale, nonostante la vetustà, risulta ben organizzato e ad oggi sfruttabile.

6 – Conclusioni.

Alla luce dei sopralluoghi effettuati, dai dati rilevati, dai conteggi eseguiti e dalle considerazioni sopra esposte, il più probabile valore di mercato da attribuire all'immobile ricaduto nell'attivo fallimentare è pari a **€ 835.000,00 (Euro ottocentotrentacinquemila/00)**

Queste sono le conclusioni alle quali lo scrivente è giunto al termine delle operazioni di consulenza compiute in adempimento dell'incarico gentilmente conferito dalla S.V. Ill.ma e pertanto si rassegna la seguente relazione.

Catania, 11 dicembre '20

Il C.T.U.

Dott. Ing. Raffaele Bovo



7 – Indice allegati.



A questa relazione tecnica sono allegati i documenti qui sottoelencati:

1-Verbali di sopralluogo;

2- Visure Catastali ampiate;

3-Planimetrie catastali;

4-Planimetrie dei luoghi e quadro di unione;

5-Stralcio di PRG e norme di attuazione;

6-Localizzazione dell'area su ortofoto satellitare;

7-Rilevi fotografici;

8-Verbale d'Inventario;

9-Nota spese.

