

PERIZIA TECNICO ESTIMATIVA DELL'IMMOBILE DI PROPRIETÀ

LIQUIDAZIONE COATTA AMMINISTRATIVA N°1176 del 10/08/1999



1. - Premessa

Il sottoscritto architetto Costa Sebastiano, iscritto all'Albo degli architetti della prov. di Trapani al n°374, con studio in Valderice Vicolo delle Rose n°1, ha ricevuto in data 30/11/2013 l'incarico dal Dott. Vincenzo Cardella, Commissario liquidatore della ditta

valutazione dell'immobile in avanti descritto, di proprietà della ditta in questione, ubicato nel

Castelvetro il 04/05/1982 al n.2012. Attualmente, l'immobile è occupato dalla ditta Energy

In adempimento all'incarico ricevuto, lo scrivente ha effettuato le necessarie indagini di rito presso gli Uffici: Agenzia delle Entrate di Trapani, Ufficio Tecnico del Comune di Calatafimi-Segesta.

2. - Identificazione Catastale

la mappa, per gli ampliamenti realizzati che planimetria.



3. - Provenienza





registrato in Trapani il 17/04/1986 al n°486.

4.- Descrizione sommaria del bene

Il bene è ubicato nella C/da Castello del Comune di Calatafimi-Segesta; trattasi di un lotto di terreno di forma pressochè triangolare, racchiuso sui due lati est e ovest dalla Strada provinciale



contrafforti in c.a. , mentre nella parte a monte a contenere il terreno vi è un muro di sostegno in c.a. Ha una superficie di mq. 2770 circa, totalmente recintato con ringhiera metallica sistemata in sommità ai muri di contenimento, mentre sul limite sud vi è un muro di cinta in conci di tufo. L'accesso al lotto avviene dalla via pubblica S.P. n°14, tramite un'ampio cancello carrabile in ferro. La costruzione principale è costituita da un capannone industriale dalla forma ad "L" con un'appendice sul lato est nella quale vi sono i servizi igienici con spogliatoi e due locali, di deposito. Nella stessa struttura del capannone nella parte prossima alla zona di accesso vi sono gli uffici e nella parte centrale del piazzale in aderenza al capannone troviamo una ampia tettoia metallica a servizio dell'attività produttiva, sul lato ovest vi è, sempre in aderenza al capannone un piccolo locale adibito a deposito, dove in prossimità di questo troviamo una struttura in c.a., aperta da un solo lato, dove sulla copertura piana vi è un separatore a ciclone. In prossimità dell'accesso carrabile, all'interno del lotto troviamo la cabina elettrica con adiacente una tettoia con struttura precaria adibita a parcheggio coperto.

4.1- Il capannone

La struttura portante del capannone, che include anche la parte utilizzata dagli uffici, è di tipo intelaiata con travi e pilastri in c.a., con copertura a falde inclinate, costituita da travature reticolari in acciaio, ancorate alle travi di coronamento in corrispondenza dei nodi pilastro-trave. Su dette travi poggiano gli arcarecci metallici, sui quali sono agganciate le lastre in cemento amianto tipo "Eternit", dove lungo le liene di gronda, le grondaie ed i pluviali in lamiera sagomata permettono un corretto smaltimento delle acque meteoriche. Dal colmo delle falde, per circa mt 2,00 da entrambi i lati vi è uno sfalsamento in altezza di circa cm 40, dando origine ad un'apertura vetrata nastroforme con lo scopo di illuminare la superficie interna che assieme alle finestrature nastroformi perimetrali permettono di illuminare ed aerare l'ambiente interno destinato alla lavorazione e ad ospitare i macchinari necessari al processo di produzione. In tale struttura vi sono inoltre n°2 porte in ferro scorrevoli, una sul fronte ingresso sotto la tettoia in acciaio e l'altra sul



lato est adiacente i locali di servizio. La zona preposta alla lavorazione ha una superficie netta di mq 597,63, con un'altezza interna sulla linea di gronda di ml 4,50 ed un'altezza massima sulla linea di colmo di ml 6,45, così come l'intero capannone. La pavimentazione interna è in battuto di cemento con superficie lisciata, gli infissi sono con profili di ferro e vetri singoli, le pareti sono intonacate con ultimo strato di tonachino tradizionale, gli impianti elettrico ed idrico sono sottotraccia nei locali di servizio, mentre nel capannone le linee principali sono collocate sui fronti esterni, con cablaggio dentro tubi passacavi in pvc rigido e cassette di derivazione a tenuta stagna, così come gli appresamenti ed i punti luce interni. Vi è anche un impianto esterno per l'appresamento delle manichette antincendio che fa riferimento alla riserva idrica posta al di sotto dei due uffici rialzati della zona uffici.

La porzione adibita ad uffici, accessibile dall'esterno e non comunicante con la zona lavorazione è costituita da n°4 uffici, un locale per archivio, una sala riunione, una sala studio, un w.c. e n°2 ingressi-disimpegno ed ha una superficie netta di mq 218. I locali risultano rifiniti in ogni loro parte, i pavimenti sono con piastrelle di ceramica, gli infissi interni di legno, quelli esterni sono come quelli del capannone, cioè in ferro profilato e vetri singoli, la scala di collegamento tra le due zone degli uffici è rivestita con marmo tipo perlato di Sicilia, il tutto dà un aspetto sobrio ma al contempo decoroso. Nella parte sottostante il pavimento degli uffici rialzati si trova la riserva idrica ed un locale di deposito. L'impianto elettrico ed idrico sono sottotraccia e gli ambienti sono climatizzati con singoli apparecchi. Tutti gli ambienti sono controsoffittati con lastre di cartongesso e pitturate di colore bianco.

Come appendice del capannone sul lato est, a ridosso del muro di contenimento in c.a. vi è la porzione destinata ai servizi, w.c. con spogliatoi e due locali di deposito, che hanno una superficie netta di mq 76,00, accessibili direttamente dalla zona lavorazione. Le pareti interne sono intonacate con ultimo strato di tonachino, la pavimentazione ed i rivestimenti dei locali w.c. sono con piastrelle di ceramica, gli infissi esterni in profilati di ferro e quelli interni in alluminio anodizzato, gli impianti idrico ed elettrico sono sottotraccia.

L'intera struttura del capannone sopra descritta occupa una superficie di mq 972,00 ed ha una volumetria di mc 5.200 circa. Le facciate esterne sono intonacate con intonaco tradizionale sestiato e traversato con ultimo strato di resante bianco a base di calce, che sui lati interni al piazzale si attesta su un basamento con lastre di marmo.

4.2 - Locali accessori

Nel piazzale interno, ad angolo tra le due ale del capannone vi è un'ampia tettoia per il carico e scarico merci e per il ricovero di materiali ed attrezzature mobili, occupa superficie di mq 311,00, ed ha un volume di mc 1.490. la struttura portante è metallica costituita da pilastri in profilati di acciaio e travature reticolari che danno origine a due falde inclinate la cui altezza minima è di ml

4,35 e quella massima sulla linea di colmo ml 5,25, il manto di copertura è con lastre ondulate di cemento amianto fissate agli arcarecci metallici con profilo ad omega.

Sul lato ovest del capannone troviamo una struttura separata in c.a. con copertura piana, chiusa su tre lati ed uno aperto, tale da permettere l'ingresso di un mezzo meccanico per il carico di materiale polveroso (scarto di lavorazione,) proveniente dal superiore separatore a ciclone, con canalizzazione di aspirazione proveniente dall'interno del capannone. In prossimità di quest'ultima addossato al capannone vi è un piccolo locale adibito a deposito o può ospitare qualche impianto tecnologico ed occupa una superficie di mq 10,00 la cui copertura è a falda inclinata con un'altezza media di ml 2,20 circa.

Inoltre, in prossimità dell'accesso carrabile, all'interno del lotto vi è la cabina elettrica con adiacente una tettoia con struttura precaria adibita a parcheggio coperto per una superficie di mq 35,00.

5.0 - Conformità urbanistica

Premesso che, il sottoscritto, ricevuto l'incarico si è recato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Calatafimi-Segesta, al fine di accedere alle pratiche inerenti i provvedimenti autorizzativi che il Comune ha rilasciato alla ditta che ne ha fatto a suo tempo richiesta, provvedimenti propedeutici per la realizzazione delle opere oggetto della presente perizia estimativa e ad oggi necessari per porre in essere la storia urbanistica di tale immobile e quindi verificarne la sua legittimità. L'Ufficio tecnico di Calatafimi, dopo ripetuti tentativi, fa presente che non trova la documentazione da me richiesta, asserendo che tale inconveniente potrebbe trovare giustificazione dal fatto che gli archivi nel tempo sono stati oggetto di traslochi da una sede all'altra con il conseguente smarrimento delle pratiche; così su esplicita richiesta rilascia una certificazione attestante tale

contratto contestualmente con tale Istituto di Credito un mutuo sia per l'acquisto che per la realizzazione dell'ampliamento della struttura e dell'ammodernamento degli impianti, per cui ha ritenuto plausibile che L'I.R.C.A.C. potesse avere la documentazione tecnica a corredo della sua pratica. Dal che il sottoscritto è venuto in possesso della documentazione necessaria ed indispensabile per poter quindi tracciare la storia urbanistica dell'immobile.

realizzazione di un locale tecnico (cisterna riserva idrica) e deposito a piano seminterrato creati al di sotto dei locali ufficio rialzati rispetto al resto degli attuali uffici e la realizzazione di due tettoie metalliche, così in data 04/05/1988 venne rilasciata Concessione edilizia n°28/1988. Durante i lavori si è resa necessaria una variante che il Comune di Calatafimi ha autorizzato rilasciando Autorizzazione Edilizia n°82 del 25/11/1988. Rispetto al progetto autorizzato non sono state realizzate: il locale di portineria esterna con pareti vetrate, i due carro-ponte sotto la tettoia metallica e la sostituzione delle coperture in Eternit con pannelli coibentati di colore rosso, così come citato nella relazione tecnica allegata al progetto. Ritengo opportuno puntualizzare che

autorizzazione necessaria per la realizzazione delle tettoie metalliche, la cui non presenza comporta che la mancata coformità strutturale di tali opere alle norme sismiche vigenti all'epoca della loro esecuzione. Adesso, tale conformità deve passare attraverso la presentazione al Genio Civile della certificazione di Idoneità Sismica supportata dagli elaborati architettonici e della verifica delle strutture portanti in riferimento alla normativa sismica attualmente vigente. Da ciò né risulta che, se tali verifiche, le quali dovranno necessariamente tenere conto delle reali caratteristiche fisico meccaniche dei materiali impiegati, dassero risultati negativi, la struttura dovrà essere opportunamente adeguata alle prescrizioni delle norme sismiche vigenti o eventualmente demolita. Inoltre dalla documentazione rintracciata, si deduce che la parte degli uffici comprendente i vani sala riunioni, n°2 uffici, archivio, studio, nonché ingresso e disimpegno sia stata realizzata in assenza di titolo abilitativo o di una DIA o SCIA; in ogni caso la loro regolarizzazione è di facile ottenimento trattandosi di opere interne che non intaccano i parametri urbanistici principali (volume, superficie o modifichino la sagoma esterna). Non si è inoltre a conoscenza che il Comune di Calatafimi abbia rilasciato certificazione di agibilità dei locali, né che la ditta proprietaria ne abbia fatto richiesta.

Secondo lo strumento urbanistico vigente (P.R.G.) del Comune di Calatafimi Segesta, il lotto in questione ricade in zona omogenea "D4"- Insediamenti Produttivi Esistenti - ed è sottoposto a vincolo paesaggistico, vincolo idrogeologico e gran parte ricade nella fascia di rispetto della sede stradale. Sono consentiti soltanto interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e di ristrutturazione edilizia. La certificazione di destinazione urbanistica prodotta viene allegata alla presente perizia.

6.0 - Considerazioni sullo stato di conservazione dell'immobile

L'immobile nel suo complesso, vista la sua realizzazione risalente ai primi anni 70 con successivi interventi nell'anno 1988, trovarsi allo stato attuale in discrete condizioni di conservazione, infatti le strutture portanti, tranne che in alcuni punti non presentano segni di ammaloramento, così come la struttura portante metallica della copertura, a parte quella dell'ampia tettoia che necessita di una accurata riverniciatura. L'intonaco esterno, in alcuni punti risulta crepato con

segni di infiltrazioni, provenienti dalla copertura e dalle grondaie. Gli impianti elettrico ed idrico, andrebbero revisionati e quindi adeguati alle norme di sicurezza vigenti. La maggiore criticità riscontrata è data dalla presenza nelle coperture delle lastre ondulate di cemento amianto tipo "Eternit", materiale ormai bandito in assoluto nelle costruzioni. Volendo utilizzare l'immobile per qualsivoglia attività industriale o artigianale, per cui la presenza umana all'interno della struttura sarebbe costante, per sicurezza a protezione della salute dei lavoratori, l'amianto andrebbe totalmente rimosso e la copertura sostituita con pannelli coibentati preferibilmente del tipo "supercoppo ISOMETAL" o simili, in considerazione del fatto che l'area è sottoposta a vincolo paesaggistico. Da indagini effettuate si è potuto valutare sommariamente che tale operazione avrebbe un costo di circa €. 55,00/mq. Si precisa inoltre che all'interno della struttura non sono presenti scorte di materiale grezzo o lavorato né macchinari ed attrezzature occorrenti per il processo produttivo di infissi metallici e di legno.

7.0 - Criterio di stima utilizzato

Nel caso in esame si applica un procedimento di stima sintetico comparativo. E' il caso di ricordare che il procedimento sintetico si basa sulla comparazione, esso è utilizzabile se è possibile disporre di prezzi relativi a transazioni di beni analoghi; occorre effettuare quindi due operazioni fondamentali: raccolta di dati storici relativi a transazioni di beni immobili analoghi e formulazione del giudizio di stima del bene.

Tanto premesso, nel corso delle indagini di mercato effettuate è stato possibile reperire dati pressoché recenti relativi ad immobili aventi analoghe tipologie, ubicati in zone comparabili del territorio del Comune di Calatafimi-Segesta e delle zone limitrofe. L'indagine di mercato ha consentito di accertare alcune contrattazioni i cui elementi possono costituire attendibile riferimento. Ulteriore ed autorevole riferimento è rappresentato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, che riporta, divisi per Comune e per Fasce (centrale, semicentrale e periferica), e per ciascuna delle tipologie edilizie (artigianale, commerciale, abitativa, ecc.), valori Immobiliari rilevati dall'Ufficio del Territorio nel corso delle valutazioni effettuate per i propri compiti d'Istituto. Fonti di informazione, quali : Agenzia del Territorio – Osservatorio Valori Immobiliari della Provincia di Trapani; Agenzie Immobiliari – Offerte di immobili con caratteristiche omogenee on line; Prezzi degli immobili in Calatafimi e Comuni limitrofi con peculiarità e situazione di mercato immobiliare simili, hanno così contribuito alla formulazione del giudizio di stima.

8.0 - Stima del bene

Il parametro dimensionale preso in considerazione per dare un valore commerciale al bene è la superficie lorda, quella del capannone di mq 972 e quella della tettoia metallica di mq 311 , quindi il valore del lotto e la sua sistemazione, gli accessori esterni, e quant'altro sono compresi nel valore al metro quadro da attribuire a tali superfici.