R E L A Z I O N E D I P E R I Z I A

OGGETTO: Determinazione del più probabile valore venale dello stabilimento zootecnico per l'allevamento e la macellazione di suini sito in Sambuca di Sicilia (AG), Contrada San Giacomo, di proprietà della "Agrozootecnica San Giacomo" s.c.a r.l. –

PREMESSA: Con nota del 19 maggio 2008, la Sig.ra Rag. Giovanna Fazzari, Commissario Liquidatore della "San Giacomo" s.c.a r.l., mi ha conferito l'incarico di procedere alla stima dei beni mobili ed immobili di proprietà della succitata "San Giacomo" s.c.a r.l., esistenti nell'ambito dello stabilimento zootecnico per allevamento e la macellazione di suini, sito in Contrada San Giacomo del Comune di Sambuca di Sicilia (AG). –

Per l'espletamento dell'incarico, ho effettuato sopralluoghi presso l'impianto, rilevando lo stato di conservazione degli immobili, dei manufatti edilizi e dei beni mobili ivi esistenti, ed acquisendo tutti i dati necessari per procedere alla stima dei beni. –

Successivamente ho eseguito indagini di mercato in ordine al valore dell'area aziendale, ed ai costi attuali di rimpiazzo delle attrezzature esistenti presso l'impianto. –

In base agli accertamenti svolti, ho redatto la presente relazione che, per maggiore chiarezza, ho suddiviso nei seguenti paragrafi:

1) - Criteri e Metodi di Stima;

2) - Identificazione e Descrizione dello Stabilimento;

3) - Valutazione dello Stabilimento;

4) - Conclusioni. –

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

CRITERI E METODI DI STIMA: Il fine della stima che viene richiesta è da individuarsi nella determinazione del più probabile valore di mercato o valore venale che ha lo stabilimento di cui in oggetto, nell'attuale stato di conservazione. –

Il bene in questione consiste essenzialmente nell'area di sedime aziendale, nei fabbricati e manufatti edilizi esistenti nel suo ambito, e nelle attrezzature ivi custodite. –

Rilevata l'impossibilità di procedere alla stima dell'impianto per comparazione con metodo diretto, (tranne che per il valore del suolo aziendale), in quanto non è rilevabile dal mercato una scala di valori noti riferibili a beni assimilabili all'impianto in questione, si è ritenuto di procedere alla stima del bene con metodo analitico, determinando separatamente e distintamente il valore dell'area aziendale, il valore dei manufatti edilizi ivi costruiti, ed il presumibile valore di realizzo delle attrezzature, nell'attuale stato d'uso e di conservazione. -

IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DELLO STABILIMENTO: L'impianto zootecnico oggetto della stima occupa un ampio lotto di terreno non recintato che si estende su una superficie complessiva di mq. 9.700 circa, sito in Contrada San Giacomo del Comune di Sambuca di Sicilia (AG). –

I terreni occupati dall'impianto risultano contraddistinti in catasto con le particelle n°10-17-18-19-65-66-67-70-71-81-82-83-85-86-87-88-88-89-90-91-94-95-96-98-144 e 151 del foglio di mappa n°16. –

Nell'ambito di tali terreni esistono i seguenti manufatti edilizi e le seguenti attrezzature:

– Edificio al rustico da adibire ad uffici ed alloggio custode elevato a due piani fuori terra, su una superficie di mq. 110 circa. –

  L'edificio ha strutture portanti in c.a., tompagnature esterne in conci di tufo (p.terra) e/o mattoni forati (1° piano) con interposto materiale coibente, e copertura del tetto realizzata con tegole marsigliesi. –

  Nell'immobile sono stati realizzati alcuni tramezzi interni con mattoni forati di cm.8, sono stati stesi due strati di intonaco parietale sia all'interno che all'esterno fin al sestiato, ed è stato realizzato parzialmente l'impianto elettrico. –

  L'edificio è ancora privo di pavimentazione, infissi, impianto idrico e definizioni interne ed esterne. –

– Edificio al semirustico da adibire alla riproduzione, allattamento e svezzamento dei suini, elevato ad un solo piano f.t. su una superficie di mq. 456 circa. –

  L'edificio ha strutture portanti metalliche, copertura realizzata con lastre di fibrocemento coibentate e tompagnamenti perimetrali in conci di tufo. –

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

I muri di tompagnamento sono intonacati soltanto all'interno e su entrambi i frontali esterni; sui muri sono collocati infissi in lamiera zincata privi di vetri. –

Nell'edificio sono stati installati l'impianto elettrico, l'impianto idrico, e l'impianto per l'alimentazione dei suini, tuttavia privo di silos per la conservazione del mangime.

All'interno dell'edificio sono stati realizzati muri divisori, e sono state installate attrezzature per la riproduzione, l'allattamento e lo svezzamento dei suini. –

– Edificio al semirustico da adibire all'allevamento ed all'ingrasso dei suini, elevato ad un solo piano fuori terra su una superficie di mq. 486 circa. –

L'edificio ha strutture portanti metalliche, copertura realizzata con lastre di fibrocemento coibentate, e muri di tompagnamento perimetrale realizzati in conci di tufo. –

I muri succitati sono intonacati fino al sestiato soltanto all'interno e sui frontali anteriore e posteriore; sui muri sono collocati infissi in lamiera zincata privi di vetri. –

All'interno è stato realizzato un muro divisorio in conci di tufo, intonacato su entrambi i lati, ed inoltre muretti divisori con sovrastanti ringhiere in tubi zincati per la suddivisione in n°24 postazioni per suini, complete di cancelletti d'ingresso. –

In ogni postazione esiste un'area in grigliato per lo smaltimento dei liquami, e sono stati collocati i terminali dell'impianto di alimenazione. –

Nell'edificio sono stati installati gli impianti idrico ed elettrico, e l'impianto per l'alimentazione dei suini, corredato da n°2 silos in vetroresina per la conservazione del mangime. –

– Edificio al semirustico da adibire alla macellazione dei suini ed alla lavorazione delle carni, elevato ad un solo piano fuori terra su una superficie di mq. 385 circa. –

L'edificio ha strutture portanti in cemento armato, tompagnature perimetrali esterne e murature divisorie interne in conci di tufo e/o in mattoni forati di pomicemento, e copertura del tetto realizzata con tegole marsigliesi. –

All'interno è stata realizzata pavimentazione con piastrelle di gres, e sono state rivestite con piastrelle ceramiche le pareti di alcuni ambienti fino all'altezza di ml.2,80 circa. –

Sulle superfici parietali interne ed esterne è stato esteso intonaco a due strati fino al sestiato.

L'edificio è privo di impianti, di infissi e di tutte le finiture necessarie per l'agibilità. –

A breve distanza dal fabbricato, lungo un lato e parzialmente lungo il fronte, sono stati realizzati due muri di contenimento in c.a. –

– Vasca di riserva idrica delle dimensioni di mq. 225 circa, per una capacità volumetrica di mc.450 circa, realizzata con pareti perimetrali in cemento armato su piattaforma in calcestruzzo. –

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

– Vasca in cemento armato su una superficie di mq. 60 circa, da destinare a depuratore. –

La struttura è costituita da un basamento a platea, e da muri perimetrali rispettivamente della lunghezza di ml.12,00 e di ml. 5,00 per lato, dell'altezza di ml.1,50 e dello spessore di cm. 28. –

All'interno della vasca è stata realizzata una seconda piccola vasca in cemento armato delle dimensioni di ml.2,40 x 2,30, con muri dello spessore di cm.15, alti ml.2,20 circa. –

Pure all'interno della struttura è stata collocata una vasca in ferro della lunghezza di ml.6,90 circa, alta ml.2,30 circa, divisa in quattro scomparti e completa di tubi per insufflazione, destinata alla depurazione delle acque reflue. –

L'area aziendale circostante ai manufatti suddescritti è incolta, e l'area a monte, che si estende su una zona impervia e montagnosa, è adibita a pascolo; come anzidetto, l'intera area aziendale, che sul prospetto confina con la trazzera Sambuca di Sicilia – Bisacquino, non è recintata. –

VALUTAZIONE DELL'IMPIANTO ZOOTECNICO: La determinazione del valore venale dell'impianto è stata effettuata tenendo conto del presumibile valore di mercato dell'area aziendale, dei costi attuali di ricostruzione dei manufatti edilizi realizzati nell'ambito dell'area al netto di un congruo deprezzamento per vetustà, stato di conservazione, obsolescenza e stato generale, e dei valori attuali, nello stato d'uso, delle attrezzature rilevate. –

Per quanto riguarda l'area aziendale, sita in Contrada San Giacomo del Comune di Sambuca di Sicilia (AG), il relativo valore si è stimato per comparazione, in base agli esiti di una indagine di mercato sui prezzi correnti in zona, e valutando distintamente i terreni siti a monte, in adiacenza ai terreni del Demanio Forestale, classificati come "pascolo" o comunque adibiti a "pascolo", e quelli siti a valle, sui quali insistono i manufatti edilizi realizzati; per quanto riguarda i manufatti edilizi realizzati nell'area, e le attrezzature rilevate, il relativo valore si è determinato tenendo conto delle rispettive caratteristiche, vetustà e condizioni d'uso. -

Analiticamente si è stimato come segue:

DESCRIZIONE	VALORE STIMATO
TERRENI:	
– Terreni facente parte dell'area aziendale siti nella zona di monte, in adiacenza ai terreni del Demanio Forestale, distinto nel catasto terreni del Comune di Sambuca di Sicilia con la particella n°10 del foglio di mappa n°16, classificato come "pascolo", esteso su una superficie di Ha.3,05 circa; a calcolo, in c.t.:	€ 8.000,00=

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

– Terreni facenti parte dell'area aziendale siti nella zona di monte, in contiguità ed a valle di quelli sopra descritti, distinti in catasto con le particelle n°17, 18, 19 e 151 del foglio di mappa n°16, con varia classifica catastale, ma effettivamente adibiti a "pascolo", estesi su una superficie complessiva di Ha.2,01 circa; a calcolo, in c.t.: € 12.000,00=

– Terreni facenti parte dell'area aziendale siti nella zona di valle, compresi tra i terreni di cui sopra e la trazzera Sambuca di Sicilia – Bisacquino, che quindi hanno facile accessibilità attraverso tale struttura viaria, sui quali insistono i manufatti edilizi descritti al punto precedente; i terreni sono distinti in catasto con le particelle n° 65-66-67-70-71-81-82-83-85-86-87-88-88-89-90-91-94-95-96-98 e 144 del foglio di mappa n°16, e si estendono su una superficie complessiva di Ha. 4,63 circa; a calcolo, in c.t.: € 70.000,00=

Valore dei Terreni: € 90.000,00=

MANUFATTI EDILIZI:

– Edificio allo stato rustico, da adibire ad ufficio ed abitazione custode, elevato a due piani fuori terra su una superficie di mq. 105 circa, per un volume v.p.p. di mc. 580 circa, realizzato con strutture portanti in c.a., tompagnature esterne in conci di tufo (piano terra) e/o mattoni forati con interposto materiale coibente (primo piano), e copertura del tetto realizzata con tegole marsigliesi.
Tenuto conto dell'attuale stato di avanzamento costruttivo, quale si evince dalla descrizione precedentemente riportata, si è assunto un costo parametrico di ricostruzione a nuovo pari ad € 150,00/mc., e, considerate la vetustà e lo stato di conservazione del manufatto edilizio, si è ritenuto di applicare un deprezzamento del 30% circa; pertanto, il valore dell'edificio, nell'attuale stato, si è stimato pari a:
mc. 580 x € 150,00 x 0,70 in c.t.: € 61.000,00=

– Edificio allo stato semirustico da adibire all'allevamento di suini, (riproduzione, allattamento, etc.), elevato ad un solo piano f.t. su una superficie di mq.456 circa, per un volume v.p.p. di mc. 1.820 circa, con strutture portanti metalliche, copertura realizzata con lastre di fibrocemento e con sottostanti pannelli coibentati, completo degli impianti idrico, elettrico e di alimentazione suini. –
Tenuto conto dell'attuale stato di avanzamento costruttivo, quale si evince dalla descrizione precedentemente riportata, e tenuto altresì conto degli attuali costi di ricostruzione, nonché dello stato di conservazione del fabbricato, il manufatto edilizio, nell'attuale stato, si stima a corpo pari a: € 105.000,00=

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- Edificio allo stato semirustico da adibire all'allevamento di suini, (ingrasso), elevato ad un solo piano f.t. su una superficie di mq.486 circa, per un volume v.p.p. di mc. 1.940 circa, con strutture portanti metalliche, copertura realizzata con lastre di fibrocemento e con sottostanti pannelli coibentati, completo degli impianti idrico, elettrico e di alimentazione suini. –
  Tenuto conto dell'attuale stato di avanzamento costruttivo, quale si evince dalla descrizione precedentemente riportata, e tenuto altresì conto degli attuali costi di ricostruzione, nonché dello stato di conservazione del fabbricato, il manufatto edilizio, nell'attuale stato, si stima a corpo pari a: € 110.000,00=

- Edificio allo stato semirustico da adibire alla macellazione dei suini ed alla lavorazione delle carni, elevato ad un solo piano f.t. su una superficie di mq.385 circa, per un volume v.p.p. di mc. 2.100 circa, con strutture portanti in cemento armato, tamponature perimetrali e murature divisorie interne in conci di tufo e/o in mattoni forati di pomicemento e copertura del tetto realizzata con tegole marsigliesi. -
  Tenuto conto dell'attuale stato di avanzamento costruttivo, quale si evince dalla descrizione precedentemente riportata, e tenuto altresì conto degli attuali costi di ricostruzione, nonché dello stato di conservazione del fabbricato, il manufatto edilizio, nell'attuale stato, si stima a corpo pari a: € 130.000,00=

- Vasca di riserva idrica delle dimensioni di mq. 225 circa, per una capienza volumetrica di mc. 450 circa, realizzata con pareti perimetrali in cemento armato su piattaforma in calcestruzzo.
  Tenuto conto dell'attuale stato di avanzamento costruttivo, quale si evince dalla descrizione precedentemente riportata, e tenuto altresì conto degli attuali costi di ricostruzione, nonché dello stato di conservazione dell'opera, il manufatto edilizio, nell'attuale stato, si stima a corpo pari a: € 30.000,00=

- Vasca da adibire ad impianto depurazione, delle dimensioni di mq. 60 circa, per una capienza volumetrica globale di mc. 90 circa, realizzata con pareti perimetrali in cemento armato su piattaforma in calcestruzzo. –
  Tenuto conto dell'attuale stato di avanzamento costruttivo, quale si evince dalla descrizione precedentemente riportata, e tenuto altresì conto degli attuali costi di ricostruzione, nonché dello stato di conservazione dell'opera, il manufatto edilizio, nell'attuale stato, si stima a corpo pari a: € 15.000,00=

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

– Opere di contenimento del terreno, consistenti in muri in cemento armato di varie altezze e spessori, per una lunghezza complessiva di ml. 75 circa. –
Tenuto conto dei costi di ricostruzione attuali delle opere e del relativo stato di conservazione generale, i manufatti si stimano a corpo pari a: € 10.000,00=

Valore dei Manufatti Edilizi: € 461.000,00=

ENTI MOBILI:

– Autocarro FIAT IVECO mod. 40 NC 35, targato AG 346095, telaio n°089419, costruzione 1988, completo di furgonatura isotermica ed accessori; nello stato d'uso: € 2.000,00=

– Attrezzature per la lavorazione di carni macellate, costruzione 1993, costituite da:
* n°1 Tritacarne;
* n°1 Insaccatrice;
* n°1 Impastatrice.
Complessivamente, tenuto conto della vetustà, dell'obsolescenza e dello stato d'uso di conservazione degli enti in questione, si stimano: € 5.000,00=

– Attrezzature di corredo per l'impianto di macellazione dei suini, costruzione 1993, costituite da:
* n°1 Trappola per suini completa;
* n°1 Tenaglia elettrice completa;
* n°1 Argano da Kg.500;
* n°1 Vasca raccolta sangue;
* n°1 Macchina scottatrice e depilatrice;
* n°1 Tavolo di finitura;
* n°1 Complesso di sollevamento.
Complessivamente, tenuto conto dello stato di conservazione – in abbandono – degli enti di cui trattasi, si stimano: € 5.000,00=

– Vasca in metallo, corredata da tubazioni e raccordi, predisposta per un realizzando impianto di depurazione; nello stato di conservazione: € 3.000,00=

Valore degli Enti Mobili: € 15.000,00=

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Riepilogando, il valore dello stabilimento e gli enti mobili di pertinenza rilevati, nello stato attuale, si stimano come segue:

– Terreni:	€	90.000,00=
– Manufatti edilizi:	€	461.000,00=
– Enti mobili:	€	15.000,00=
VALORE GLOBALE DI STIMA :	**€**	**566.000,00=**

CONCLUSIONI: **Il valore venale dell'intero complesso di beni immobili, impianti, macchine ed attrezzature facenti parte dello stabilimento zootecnico per l'allevamento e la macellazione di suini sito in C.da San Giacomo del Comune di Sambuca di Sicilia (AG), di proprietà della "S. Giacomo" s.c.a r.l., nell'attuale stato di conservazione, si stima pari ad €. 566.000,00= (diconsi Euro Cinquecentosessantaseimila/00). –**

Tanto si rassegna in relazione all'incarico ricevuto. –

Palermo, 10 settembre 2009

ing. Giovanni Giacalone

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009