

TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE

SEZIONE FALLIMENTARE

Giudice: dott.ssa Emanuela Rosaria Piazza

Curatore Fallimentare: avv.to Giuseppe Di Liberto

R. G. n. 25/2016

[REDACTED] s.r.l.

Lo stimatore: Arch. Anna Graziano

Con ordinanza del 19/07/2016, il Giudice dott.ssa Emanuela Rosaria Piazza nominava la sottoscritta arch. Anna Graziano, iscritta all'Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti Conservatori della Provincia di Palermo al n. 6316, quale stimatore nella Procedura Fallimentare R.G. n. 25/16 della società "[REDACTED] s.r.l.".

Con nota inviata via mail, del giorno 19.09.2016, l'avv.to Maurizio Foti, nella qualità di coadiutore del curatore fallimentare avv.to Giuseppe Di Liberto, chiedeva alla sottoscritta di procedere con urgenza alla stima di parte dei beni mobili di proprietà della società oggetto del presente fallimento, nonché alla valutazione di congruità della proposta di acquisto, riguardante gli stessi beni mobili, avanzata dalla società "[REDACTED] s.r.l.", con sede legale in [REDACTED] corso [REDACTED] n° [REDACTED]

Arch. Anna Graziano, via Donatello n°28 – 90011 Bagheria (Pa)
mobile 3927833961
e-mail: arch.anna_graziano@libero.it PEC: anna_graziano@archiworldpec.it

P.iva n° [REDACTED]

In data 22.09.2016, è stata depositata dalla sottoscritta la relazione di stima di parte dei beni mobili presenti nella proposta d'acquisto, come sopra esposto.

In data 27.09.2016, la sottoscritta riceve incarico dal Giudice di monitorare il progressivo esaurimento delle scorte, vendute alla società "[REDACTED] s.r.l.".

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

La società in questione è quindi proprietaria di beni mobili ed immobili.

Oggetto della presente perizia sono unicamente i **beni immobiliari**.

CIÒ PREMESSO

L'esperto, esaminati attentamente i documenti, esperiti gli accertamenti ritenuti necessari presenta la seguente **relazione di stima**, così suddivisa:

• SOPRALLUOGHI.....	3;
• CRITERI DI STIMA.....	4;
• DOCUMENTAZIONE ESAMINATA.....	5;
• IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI.....	6;
• DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI.....	7;
• STIMA DEI BENI IMMOBILI	17;
• RIEPILOGO DEI VALORI DI STIMA.....	21;
• ALLEGATI	22.

SOPRALLUOGHI

In data **13.09.2016**, avevano inizio le attività d'inventariato presso Contrada Pistavecchia, nel territorio di Campofelice di Roccella (PA), ove sono custoditi i beni strumentali della società [REDACTED] alla presenza: del cancelliere dott.ssa Anna Rizzo del Tribunale di Termini Imerese, dell'avv.to Maurizio Foti, coadiutore del curatore del presente fallimento e della sottoscritta.

La redazione dell'inventario è proseguita in data **20.09.2016**. In entrambe le occasioni sono stati visionati, numerati e fotografati in formato digitale tutti i beni mobili.

Nelle date **11.10.2016** e **18.10.2016** sono state effettuate le operazioni di rilievo metrico dei beni immobili, in maniera precisa e puntuale. È stata altresì raccolta una congrua documentazione fotografica attestante lo stato dei luoghi.

Sempre in data **18.10.2016**, proseguivano le operazioni alla presenza del cancelliere, dott.ssa Anna Rizzo del Tribunale di Termini Imerese, per un'integrazione al verbale d'inventariato redatto.

[REDACTED]

CRITERI DI STIMA

Ad un bene economico è possibile attribuire valori diversi in relazione al criterio o all'aspetto economico che interessa considerare, in rapporto al motivo della stima. Nel caso in esame il criterio di stima deve tendere principalmente a determinare il valore venale del bene. Esso è il valore che il bene assume nel mercato e quindi compito del c.t.u. è quello di ricavare i più probabili valori attribuiti ai beni in oggetto da comuni compratori o venditori. Considerando l'attuale situazione di mercato ci si rende conto che non c'è rispondenza ordinata tra il reddito di un bene economico e il valore capitale corrispondente; in altri termini vi è incertezza sul reddito ordinario da capitalizzare con un saggio adeguato, anch'esso peraltro difficilmente individuabile. Pertanto si esclude il metodo di stima analitico e si ricorre al metodo per confronto.

Quest'ultimo si esplica in due fasi:

- individuazione dei prezzi di compravendita di beni analoghi;
- attribuzione del giusto prezzo del bene da stimare in riferimento alla collocazione nella serie dei prezzi noti.

Per applicare questo metodo sono stati effettuati accertamenti riguardanti compravendite di immobili simili a quelli oggetto della presente stima, avvenute in tempi recenti, nonché richieste dei prezzi in zona nella figura di possibile acquirente. Tra i valori a disposizione sono stati eliminati quelli esagerati sia in aumento che in diminuzione ottenendo così una realistica espressione del mercato ordinario attuale.

Considerata la specificità dell'attività svolta, ossia la produzione di conglomerati bituminosi, e le apparecchiature presenti all'interno della struttura, sono stati esaminati e confrontati anche valori di compravendita di struttura similari situate in territorio nazionale.

Per la determinazione del prezzo unitario di stima si è tenuto conto del contesto, nonché della posizione geografica in cui si trova l'impianto, con facilità di accesso, tramite il vicino svincolo autostradale di Buonfornello-Campofelice di Roccella, alle autostrade A19 PA-CA e A20 PA-ME.

DOCUMENTAZIONE ESAMINATA

- Estratto di mappa;
- Visure storiche e planimetrie catastali;
- Rinnovo Autorizzazione del Comune di Campofelice di Rocella del 09.09.2014;
- Determinazione Dirigenziale della Provincia Regionale di Palermo del 06.08.2013;
- Autorizzazione allo scarico n°10/2013;
- Concessione edile in sanatoria n°23/2003 ed allegati progettuali allegati alla stessa;
- Nota n°2154/516.7 del 01.04.2015 della Soprintendenza dei Beni Culturali al Comune di Campofelice di Rocella
- Comunicazione del Comune di Campofelice di Rocella alla Soprintendenza dei Beni Culturali del 08.07.2015;
- Concessione Edilizia n°31/1985 ed allegati progettuali allegati alla stessa;
- Nota n° 6714 del 20.01.2011 della Provincia Regionale di Palermo;
- Aggiornamento Catastale del 28.10.02;
- Atto di compravendita del 28.11.2002;
- Atto di compravendita del 16.07.2015;
- Atto di compravendita del 27.09.1977;
- Atto di compravendita del 03.04.1981.

IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI

Oggetto della presente perizia di stima sono unicamente i beni immobiliari di proprietà della società “[REDACTED] s.r.l.”, ubicati in territorio di Campofelice di Roccella, contrada Pistavecchia snc, consistenti in complesso industriale, con impianto di produzione di conglomerati bituminosi.

- Insedimento produttivo con annesso capannone adibito al deposito degli attrezzi di lavoro e frazione del locale uffici.

Distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Campofelice di Roccella con i seguenti dati:

Fg	P.lla	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita (€)
1	1292	3	D/7			13.200,00

L'immobile risulta catastalmente intestato a:

- [REDACTED] s.r.l.: Proprietà per 1/1.

Il suddetto subalterno è stato originato dalla soppressione del subalterno 1, della stessa part.lla 1292.

- Frazione del locale uffici.

Distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Campofelice di Roccella con i seguenti dati:

Fg	P.lla	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita (€)
1	1292	2	D/7			858,00

L'immobile risulta catastalmente intestato a:

- [REDACTED] s.r.l.: Proprietà per 1/1;
- [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] Oneri per i propri diritti.

Si specifica che l'insediamento fa parte della categoria D/7, di cui si riporta dicitura indicata nella tabella delle categorie catastali *“Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un’attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni”*.

DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI

Onde evitare d'incorrere in inutili reiterazioni, gli immobili sopra identificati, saranno descritti congiuntamente, in quanto facenti parte di unico insediamento industriale.



Si precisa che i contorni delineati con il colore rosso sono soltanto indicativi dell'estensione territoriale del compendio immobiliare, non definiscono pertanto con precisione i confini dalle proprietà aliene.

L'insediamento, oggetto del presente fallimento, è ubicato in contrada Pistavecchia snc, in territorio di Campofelice di Roccella, in prossimità dei confini con i territori di Termini Imerese e Collesano, zona in cui non si trovano insediamenti residenziali.

All'interno del complesso industriale sono presenti diversi corpi, di cui:

- **(A)** un capannone adibito a deposito;
- **(B)** una tettoia in metallo;

- **(C)** due corpi di fabbrica comunicanti adibiti ad ufficio;
- **(D)** impianto di produzione di conglomerati bituminosi marca “SIM” tipo CB150 ed elementi strumentali all'attività dello stesso;
- **(E)** un piccolo corpo accessorio attiguo alla cabina comandi del suddetto impianto.

Vedasi planimetria generale dei luoghi (Allegato E)

Per quanto riguarda l'aspetto della regolarità urbanistica, si riporta, preventivamente, parte della nota trasmessa dal responsabile del Settore Urbanistica del Comune di Campofelice, ing. [REDACTED] alla Provincia Regionale di Palermo – Direzione controllo e difesa del suolo e dell'ambiente, redatta in risposta ad una precedente nota inviata da quest'ultimo, dove si chiedeva di acquisire il parere ex vincolo “paesistico D.lgs 42/04” ed ex vincolo “Parco archeologico Himera”, relativamente a detto impianto.

In detta nota si elencano i titoli autorizzativi di cui è in possesso la società:

“- l'impianto di recupero rifiuti in questione, distinto in catasto al foglio di mappa n.1 particella n.1292, ricade in zona omogenea “D” del Regolamento Edilizio Comunale con annesso programma di fabbricazione, approvato con D.A. n.111 del 24.04.1976 ed è compatibile con la destinazione d'uso della zona territoriale omogenea, ove si svolge tale attività;

- L'opificio industriale in questione, è stato realizzato in forza della concessione edilizia n.31 del 25.11.1985 e successiva concessione in sanatoria n.23 del 27.11.2003;

- Gli abusi realizzati all'interno dell'impianto di produzione di conglomerati bituminosi, sito in c/da “Pistavecchia”, sono stati realizzati prima dell'apposizione del vincolo paesistico apposto con D.A. n.2272 del 17/05/1989 e del vincolo “Parco Archeologico di Himera”, apposto con D.P.R.S. n.370 del 28.06.2010, e pertanto, all'atto del rilascio della concessione edilizia in sanatoria, non necessitavano di parere della Soprintendenza ai BB.CC.AA., ai sensi dell'art. 17, comma 11, della Legge Regionale n.4 del 06.04.2003;

- la ditta [REDACTED] s.r.l., è titolare della Determinazione Dirigenziale n.140 del 17/12/2008, e n.91 del 06.08.2013, della Provincia Regionale di Palermo, relativa alle attività di recupero R13 ed R5, ed è iscritta al [REDACTED] che effettuano attività di recupero di rifiuti non pericolosi secondo lo schema allegato alle suddette determine;

- la Commissione Provinciale per la tutela dell'Ambiente, con seduta del 22.06.2004, trasmessa con nota n°1049 del 21/07/2004, ha espresso parere favorevole a condizione;

- la ditta [REDACTED] s.r.l., è titolare dell'autorizzazione allo scarico n.10 del 28/05/2013, relativamente alle acque reflue domestiche ed assimilabili;

- la ditta [REDACTED] s.r.l., è titolare del D.R.S. n.88 del 16.02.2005, relativamente a quanto disposto

dall'ex D.P.R. 203/88 per le emissioni in atmosfera;

- la ditta [REDACTED] s.r.l., è titolare del parere di verifica di assoggettabilità ex art. 20 del D.Lgs.152/06 e ss.mm.ii., rilasciato con nota prot. N. 24090 del 27/05/2014 dal Servizio 1 Vas-Via del Dipartimento Regionale Ambiente.”

La società oggetto della presente procedura fallimentare è divenuta proprietaria dei suddetti immobili in forza dell'atto di compravendita a rogito del [REDACTED] del [REDACTED] trascritto in Palermo in data [REDACTED] ai [REDACTED]. Si riporta la descrizione dei beni oggetto di compravendita, presente in detto atto: “impianto per la produzione di conglomerato bituminoso sito nel territorio del comune di Campofelice di Roccella, contrada Pistavecchia, insistente su terreno esteso complessivamente, aree coperte e scoperte, metri quadrati ventiseimila quattrocentottantanove (mq 26.489) circa e per quanto in effetti si trova, composto da vari corpi di fabbrica, impianti ed attrezzature stabilmente infisse nel terreno ed aree scoperte annesse di pertinenza esclusiva e precisamente:

– fabbricati: corpo di fabbrica adibito a spogliatoi ed infermeria, laboratori e servizi, corpo di fabbrica uffici, due capannoni contigui denominati capannone “A” e “B”;

– impianti: impianto conglomerato bituminoso con tramogge di carico, cabina di manovra impianti, impianto distribuzione gasolio, serbatoio olio combustibile, cisterne di bitume, impianto produzione emulsione, bilico, cabina elettrica di trasformazione, canalette, griglie e vasche di accumulo acque piovane, vasca impianto antincendio e vasca accumulo acque da pozzo, tettoia ricovero mezzi con annessi basamenti laterali in cemento armato, fossa settica e separatore olii;

– aree scoperte annesse: piazzale deposito inerti pavimentato con lastre di cemento carrabile, zona stoccaggio fresato, piazzale pavimentato in battuto di cemento, piazzale di servizio capannoni ed area libera non utilizzata;

confina con: con proprietà [REDACTED] proprietà [REDACTED] – [REDACTED] proprietà [REDACTED] e, per i restanti lati, proprietà [REDACTED] o loro rispettivi aventi causa e salvo altri;

distinto nel catasto Fabbricati del Comune di Campofelice di Roccella al foglio 1 mappali:

– 1292 sub.1, c/da Pistavecchia snc, p.t., z.c. u, cat. D/7, rendita euro 22.757,50;

in ditta alla società venditrice [REDACTED] S.R.L.;

– 1292 sub.2, C/da Pistavecchia snc, p.t., z.c. u, cat. D/7, rendita euro 1.192,50;

in ditta alla società venditrice [REDACTED] S.R.L., e a [REDACTED] nato a [REDACTED]

[redacted] *per i propri diritti.”*

Si rileva, pertanto, come detto nel precedente paragrafo, che per ciò che concerne una frazione del locale dove sono ubicati gli uffici (fg. 1, part.lla 1292, sub.2), il sig. [redacted] nato a [redacted] vanta dei diritti su questa (“oneri per i propri diritti”) e che al momento del compravendita, la società oggetto del presente fallimento ne era al corrente.

Si specifica altresì, che per ciò che concerne il subalterno 1, indicato in atto di compravendita, questo è stato soppresso, per frazionamento catastale effettuato in data 19.01.2015, originando due diversi subalterni, precisamente i sub. 3 e 4. Il subalterno 3, come suddetto, è di proprietà della società fallita, mentre il subalterno 4 è stato venduto da quest'ultima al [redacted]

Inoltre, a seguito dei diversi sopralluoghi e delle operazioni di sovrapposizione, tra il mappale indicante l'area di sedime dei subalterni interessati e la vista aerea degli stessi, è stata rilevato che l'impianto, o per meglio dire la superficie utilizzata dallo stesso per la propria attività, non occupa soltanto il piano di sedime di propria proprietà (fg. 1, part.lla 1292, sub. 2 e 3) ma anche parte di un'altra particella catastalmente intestata ad altra ditta, ossia la part.lla 1310.

Di seguito saranno descritti in dettaglio i beni elencati.

(A) Capannone adibito a deposito.

Il capannone adibito a deposito e custodia degli attrezzi di lavoro si sviluppa su un'elevazione fuori terra ed ha una struttura portante in ferro, con tompagni esterni in blocchi di pomi-cemento. La copertura è a falde inclinate con travi reticolari. Si compone di un grande vano in parte soppalcato. Al soppalco s'accede tramite una scala in ferro, stesso materiale con cui sono realizzati i portoni d'ingresso. Quest'ultimo definisce l'area sottostante lo stesso, delimitata con un muretto basso in muratura sovrastato da una griglia metallica. Addossato al prospetto principale si rileva un piccolo corpo, anch'esso con destinazione d'uso deposito.

Il corpo di fabbrica descritto risulta in possesso della **Concessione in Sanatoria n°23 del 27.11.2003, ma sprovvisto di Certificato di Agibilità.**

Sono state altresì riscontrate, delle difformità tra gli elaborati grafici progettuali allegati alla suddetta concessione, e lo stato di fatto rilevato. Il capannone risulta frazionato al suo interno da un setto,

realizzato in parte in muratura ed in parte con struttura metallica. Al vano realizzato nella parte terminale, non è possibile accedere dall'interno del capannone. L'accesso sarà presumibilmente stato realizzato, su prospetto prospiciente su proprietà aliena. Non è stato possibile visionare detto vano e conseguente apertura, in quanto la visione degli stessi, come sopra detto, è consentita solamente tramite accesso a proprietà aliena. Per detto abuso, non sono stati rinvenuti titoli autorizzativi e pertanto se ne prevede il ripristino allo stato antecedente l'abuso stesso. Si quantifica il costo di detta operazione in circa **€ 2.000,00**.

Altra difformità riguarda una struttura porticata in ferro, con struttura composta da pilastri a doppia T e copertura piana in lamiera zincata, che si trova sul prospetto principale di detto fabbricato, anch'essa difforme al progetto concessionato con Concessione in Sanatoria n°23 del 27.11.2003. Si prevede pertanto la demolizione della stessa ed il ripristino della condizione antecedente l'abuso, in considerazione del fatto che con D.A. n.2272 del 17/05/1989 è stato apposto il vincolo paesistico e con D.P.R.S. n.370 del 28.06.2010 è stato apposto il del vincolo “Parco Archeologico di Himera”.

Il capannone risulta, altresì, da progetto allegato alla suddetta Concessione, comunicante con un altro corpo di fabbrica, oggi di proprietà aliena. Quest'ultimo, in precedenza di proprietà della società [REDACTED] s.r.l.”, è stato trasferito in forza dell'atto di compravendita a rogito del Notaio [REDACTED] ad altra proprietà, a seguito di variazione catastale, come riportato in atto: *“confina con: restante proprietà della società venditrice (attiguo capannone con sua annessa area residenziale), stradella d'accesso e ... distinto al Catasto Fabbricati del comune di Campofelice di Roccella, fg. 1 part.: 1292, sub.4, cat.D/7, rendita euro 3.910,00. Indirizzo : Contrada Pistavecchia s.n.c. p.t.: esattamente in ditta alla parte venditrice e raffigurato nella planimetria presentata in catasto a corredo della denuncia di variazione del 19 gennaio 2015 n.8688.1/2015, in atti in pari data, prot. n. PA0017914, che ha generato il suddetto subalterno 4 dalla soppressione del subalterno 1”*

Il capannone sopra descritto risulta autorizzato con **Concessione Edilizia n°31 del 25.11.1985** e sprovvisto di Certificato di Agibilità. Al momento del sopralluogo è stato rilevato il frazionamento dei due capannoni, effettuato con una struttura che non chiude l'apertura nella sua interezza. È pertanto necessaria la chiusura di detto varco di collegamento, oltre alla chiusura di un altro varco posizionato sullo stesso prospetto, che al momento consente l'accesso su proprietà aliena. Non risultano al comune autorizzazioni al frazionamento, è pertanto necessaria la presentazione di una CILA TARDIVA d.p.r. 380/01 recepito dalla L.R. 16/2016.

I costi necessari si quantificano in **circa 4.000,00 euro**.

(B) Tettoia in metallo

La tettoia in metallo, ubicata all'interno dell'insediamento, copre una superficie di circa 30x14 m. Ha una struttura in ferro composta da pilastri a doppia T, con copertura in ferro composta da travi reticolari e rivestimento superiore in lastre di lamiera zincata. Detta struttura, risulta irregolare rispetto ai grafici allegati alla Concessione in Sanatoria n°23 del 27.11.2003. Si prevede pertanto la demolizione della stessa ed il ripristino della condizione antecedente l'abuso, in considerazione del fatto che con D.A. n.2272 del 17/05/1989 è stato apposto il vincolo paesistico e con D.P.R.S. n.370 del 28.06.2010 è stato apposto il del vincolo “Parco Archeologico di Himera” che non ne permetterebbe la sua regolarizzazione.

(C) N°2 Corpi di fabbrica comunicanti adibiti ad ufficio

Trattasi di due corpi di fabbrica attigui posti su due quote di terrazzamento differenti. Entrambi si sviluppano su un'elevazione fuori terra, hanno una struttura portante in c.a., con tompagni esterni in blocchi di pomi-cemento e le coperture a falde inclinate.

Prima di procedere alla descrizione dei corpi di fabbrica è necessario menzionare la **Concessione in sanatoria n°23 del 27.11.2003**, con cui sono stati sanati. In quanto, da elaborati grafici allegati a suddetta concessione, quest'ultimi risultano due corpi differenti, denominati corpo “A” e corpo “C”, mancanti di varchi di collegamento. A seguito dell'esamina dello stato dei luoghi, nonché del rilievo puntuale effettuato, è stata constatata l'apertura di un varco di collegamento tra i due corpi, che allo stato attuale sono stati fusi in un unico corpo.

Il corpo, denominato “A” in concessione, risulta composto da n°3 vani, un disimpegno ed un servizio igienico, oltre ad una zona porticata su cui sono prospicienti tutti i locali. Quest'ultimi, come da relazione tecnica allegata alla concessione sopramenzionata, dovevano essere adibiti ad alloggio custode, allo stato attuale sono invece adibiti ad uffici. All'interno si rilevano inoltre delle difformità riguardanti l'abbattimento di un tramezzo, oltre ad una parte di parete rimossa per consentire il collegamento con l'altro corpo di fabbrica attiguo.

Il corpo, denominato “C” in concessione, risulta composto da n°2 vani adibiti ad ufficio, un servizio igienico e n°2 disimpegni, di cui uno posto all'ingresso ed uno che consente l'accesso al corpo attiguo (“A”). Quest'ultimo vano, secondo elaborati grafici allegati alla concessione, doveva essere adibito a

ripostiglio. Addossato al prospetto in cui si trova l'ingresso principale, si rileva una struttura porticata in ferro con copertura piana in lamiera zincata, non autorizzata, si prevede pertanto la demolizione della stessa per i motivi sopra descritti.

In entrambi i corpi, l'altezza interna degli ambienti è mediamente di circa 2,70 m. Le pareti dei servizi igienici sono rivestite fino ad un'altezza di circa 2,20 m da piastrelle in ceramica, mentre per la restante altezza sono intonacate e colorate con idropittura lavabile. I soffitti dei vani adibiti ad ufficio del corpo "C" sono rivestiti da pannelli in legno. Le pareti ed i soffitti dei restanti vani risultano intonacati e colorati con idropittura lavabile. Il pavimento dei servizi è rivestito con piastrelle di ceramica. I pavimenti dei restanti vani del corpo "C", sono rivestiti da piastrelle di ceramica tipo cotto di dimensioni 30*30, mentre i pavimenti dei vani del corpo "A" sono rivestiti da piastrelle di graniglia di cemento. Le porte interne sono in legno, mentre gli infissi esterni sono in ferro a persiane. Le finiture interne sono in discreto stato di conservazione.

In ultimo, dal punto di vista impiantistico i locali risultano muniti di: impianto elettrico sotto traccia; impianto idrico – sanitario; impianto di scarico acque reflue con allaccio alla fossa settica e ad un pozzo assorbente per la dispersione nel terreno, così come riportato nella relazione tecnica allegata alla Concessione n°23.

Si ritiene necessario il ripristino dello stato ante-abuso, a seguito della presentazione di pratica di comunicazione opere interne CILA ai sensi del d.p.r 380/01 recepito con L.R. 16 /2016, ovvero la stessa comunicazione, può prevedere la modifica della distribuzione interna, compresa la fusione dei due locali purché si ripristinano le destinazioni degli ambienti interni non comportando quindi cambi di destinazione d'uso.

Si quantificano i costi complessivamente in circa **2.500,00 euro**.

Detti corpi non risultano in possesso di Certificato di Agibilità.

(D) Impianto di produzione di conglomerati bituminosi marca "SIM" tipo CB150 ed elementi strumentali all'attività dello stesso.

Come già esplicitato nella relazione di stima dei beni immobiliari, l'impianto di produzione di conglomerati bituminosi ed i beni annessi a questo saranno oggetto di stima nella presente perizia, in quanto trattasi di beni strumentali all'attività dell'insediamento industriale, quale produzione di

conglomerati bituminosi. Saranno pertanto stimati come elementi facenti parte dell'insediamento stesso. Per ciò che concerne detti beni si riporta, pertanto, parte delle relazione attinente la stima dei beni mobiliari della società.

“Punto 26 dell'inventario: impianto di produzione conglomerato bituminoso marca “Sim tipo CB120” di cui alla scheda tecnica che si allegnerà.

*Si specifica, in merito a questo punto dell'inventario, che è stato riportata erroneamente la tipologia d'impianto, in quanto trattasi di un **impianto per la produzione di conglomerati bituminosi, marca SIM, tipo CB150.***

L'impianto, come da elenco inviatomi, si compone dei seguenti elementi:

- Cilindro Essiccatore ø2250x8500;
- Gruppo Bruciatore SIMNY120;
- Cilindro Depolverizzatore e aspiratore Fumi multiciclone;
- Elevatore Inerti 670x1100 L=13275;
- Elevatore Filler 400x850 L=12930;
- Piano Vaglio 5 Selezioni;
- Silo Inerti 5 Scomparti;
- Mescolatore CB150;
- Cisterne 40000 LT (40mc) n°2.

Punto 38 dell'inventario: cisterna per gasolio di 5000 l con rivestimento in ferro.

Punto 39 dell'inventario: colonna di distribuzione gasolio.

Punto 46 dell'inventario: n°1 monitor di controllo delle telecamere esterne marca “LG”.

Punto 81 dell'inventario: attrezzatura per laboratorio analisi materiale bituminoso (Los Angeles – Marshall – Marshall 2 – Marshall 3 – Forno marca “Matest” - Misuratore contenuto bitume – 4 cilindri – accessori).

Punto 85 dell'inventario: aspiratrice impianto di produzione conglomerato (elemento di ricambio).

Punto 110 dell'inventario: attrezzatura di comando dell'impianto.

Punto 113 dell'inventario: Bilico, compreso di apparecchiatura elettronica di marca “Dini Argeo”, di portata di circa 60 tonnellate, di dimensioni 3*12 m.

Punto 115 dell'inventario: n°4 vasche di raccolta acqua in disuso. Si tratta di vasche presenti all'interno del insediamento industriale, ma non utilizzate.

*Della stessa categoria fanno parte alcuni punti d'inventario riportati nel **parere di congruità**, depositato dalla sottoscritta in data 22.09.2016, in cui sono stimati parte dei beni mobili, oggetto di proposta d'acquisto da parte della*

In quanto, nel parere di congruità sopracitato, è stato stimato il solo contenuto delle cisterne, che saranno sotto elencate. Queste ultime si considerano come facenti parte dell'impianto stesso.

Punto 27 dell'inventario: N°4 cisterne per bitume stradale tipo 50/70.

Punto 28 dell'inventario: N°3 cisterne per olio combustibile tipo denso BTZ.

Punto 29 dell'inventario: N°1 cisterna di gas propano con una giacenza di circa 2500 lt. La cisterna, secondo dichiarazione del sig. Badami Filippo, rappresentante legale delle società, è di proprietà della società fornitrice di gas e concessa pertanto in comodato d'uso.”

Si descrivono di seguito il **funzionamento** e gli **elementi caratterizzanti** un comune impianto di produzione di conglomerati bituminosi.

Per la produzione di conglomerato è necessario essiccare gli inerti, che costituiscono il 95% della miscela bituminosa e successivamente miscelarli con il bitume, 5% circa della miscela. L'essiccazione è indispensabile, in quanto gli aggregati molto umidi non aderirebbero al bitume, in quanto lo stesso è un materiale “idrofobo”. L'essiccazione degli aggregati avviene all'interno di un forno. Gli inerti introdotti, avanzano verso la fiamma del bruciatore e perdono progressivamente umidità, fino all'uscita, in cui raggiungono una temperatura di circa 160-170 °C. Durante l'essiccazione, l'aria all'interno del tamburo, densa di vapori d'acqua, di polveri prodotte dal rotolamento dei pietrischi e dei gas della combustione, viene aspirata da una ventola e filtrata attraverso il filtro a maniche, prima dell'espulsione attraverso il camino. Le emissioni in atmosfera sono regolamentate dal ex D.P.R. N°203/88. Il bitume viene prodotto in raffineria e trasportato all'impianto tramite autobotti. Una volta giunto nello stabilimento, il prodotto viene scaricato nelle apposite cisterne e prelevato tramite pompe e tubazioni. I pietrischi una volta essiccati, vengono inviati alla “torre di miscelazione” per essere miscelati con il bitume in una parte specifica della macchina detta “mescolatore”. Ad una temperatura di circa 150-160 °C avviene, pertanto, la miscelazione fra pietrischi, bitume e filler (quest'ultimo, viene recuperato dal filtro a maniche ed è composto da particelle finissime che si distaccano dalla superficie degli aggregati durante la fase di essiccazione) e si forma il “conglomerato”. Il conglomerato (asfalto) è pronto dopo la fase di miscelazione che dura circa 30 secondi. Gli elementi che caratterizzano un impianto di produzione di conglomerato bituminoso sono:

- le tramogge di raccolta dei pietrischi;
- forni essiccatori;
- la torre di miscelazione con vaglio, bilance e mescolatore;

- il filtro a maniche da cui si recupera anche il filler;
- le cisterne del bitume;
- il silo di stoccaggio del prodotto finito;
- la cabina di comando.

Corredano il tutto, una serie di nastri trasportatori, coclee, tubazioni e pompe per il bitume. L'impianto è controllato da un operatore che dirige il tutto dall'interno di una cabina di comando computerizzata.

(E) Piccolo corpo accessorio.

Trattasi di un corpo di fabbrica di esigue dimensioni, attiguo alla cabina comandi dell'impianto di produzione di conglomerato bituminoso, che si compone di una sola elevazione fuori terra con copertura a falde inclinate. Lo stesso non è rappresentato nelle planimetrie catastali e non risulta in possesso di nessun titolo abilitativo, se ne prevede pertanto la demolizione.

Si riporta di seguito una valutazione complessiva, effettuata a corpo, dei diversi costi da affrontare per la regolarizzazione dei diversi abusi rilevati:

- demolizione della parete che fraziona internamente il capannone denominato "A" nella presente relazione..... € 2.000,00;
- presentazione di una CILA TARDIVA, corpo "A".....€ 4.000,00;
- ripristino dello stato ante-abuso, corpi "C" adibiti ad ufficio..... € 2.500,00;
- rimozione della totalità delle tettoie rilevate nell'insediamento industriale, non autorizzate secondo Concessione n°23..... € 20.000,00;
- demolizione del corpo accessorio attiguo all'impianto.....€ 5.000,00;
- aggiornamento DOCFA e mappale..... € 2.000,00.

La somma totale delle sopraelencate spese è pari a: € 2.000,00+ € 4.000,00+ € 2.500,00 + € 20.000,00+ € 5.000,00 + 2.000,00 € = **35.500,00 €**

STIMA DEI BENI IMMOBILI

- Inseadimento produttivo con annesso capannone adibito al deposito degli attrezzi di lavoro e frazione del locale uffici.

Distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Campofelice di Roccella con i seguenti dati:

Fg	P.lla	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita (€)
1	1292	3	D/7			13.200,00

L'immobile risulta catastalmente intestato a:

- [REDACTED] s.r.l.: Proprietà per 1/1.
- Frazione del locale uffici.

Distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Campofelice di Roccella con i seguenti dati:

Fg	P.lla	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita (€)
1	1292	2	D/7			858,00

L'immobile risulta catastalmente intestato a:

- [REDACTED] s.r.l.: Proprietà per 1/1;
- [REDACTED] Oneri per i propri diritti.

Gli immobili distinti con suddetti identificativi catastali saranno stimati seguendo l'elenco redatto nel precedente paragrafo di descrizione dei beni:

(A) Capannone adibito a deposito

In funzione delle qualità estrinseche ed intrinseche rilevate allo stato di fatto il valore unitario è stimato pari a **450,00 € per mq** di superficie commerciale.

STIMA DELLE CONSISTENZE

	<i>Coeff. Omogen.</i>	<i>Sup. Commerciale</i>	<i>Sup. Calpestabile</i>
Piano terra		744,74	711,65
Zona Soppalcata	0,80	69,48	82,77
Totale		814,22	794,42

- *computata con altezza massima h > 1,5 m*

il valore stimato è pertanto pari ad:

$$814,22 \text{ mq} \times 450,00 \text{ €/mq} = 366.399,00 \text{ €}$$

(B) Una tettoia in metallo

Non sarà stimata, in quanto non regolare, come descritto nel paragrafo precedente, saranno bensì detratti costi di rimozione della stessa, dal valore di stima complessivo del compendio immobiliare.

(C) Due corpi di fabbrica comunicanti adibiti ad ufficio;

In funzione delle qualità estrinseche ed intrinseche rilevate allo stato di fatto il valore unitario è stimato pari a **600,00 € per mq** di superficie commerciale.

STIMA DELLE CONSISTENZE

	<i>Coeff. Omogen.</i>	<i>Sup. Commerciale</i>	<i>Sup. Calpestabile</i>
Piano terra		151,67	122,74
Portico	0,35 fino 25 mq, l'eccedenza 0,1.	8,98	22,30
Totale		160,65	145,04

- *computata con altezza massima h > 1,5 m*

il valore stimato è pertanto pari ad:

$$160,65 \text{ mq} \times 600,00 \text{ €/mq} = 96.390,00 \text{ €}$$

(D) Impianto di produzione di conglomerati bituminosi marca “SIM” tipo CB150 ed elementi strumentali all'attività dello stesso.

Per ciò che concerne la stima dell'impianto per la produzione di conglomerati bituminosi, marca SIM, tipo CB150, questa è stata effettuata mediante il procedimento comparativo. Per la determinazione del valore di mercato si è tenuto conto delle caratteristiche intrinseche dello stesso, dello stato di conservazione e/o di usura e della commerciabilità, tenendo inoltre conto del fatto che trattasi di struttura stabilmente infissa nel terreno, di cui non si conoscono le ore di lavorazione. La stima è stata difatti redatta controllando visivamente lo stato di conservazione dei beni. Il valore preso a riferimento riguarda, nella fattispecie, la quotazione che il bene spunterebbe qualora fosse immesso sul mercato nello stato attuale, ossia senza subire alcun processo di trasformazione. Sono state fatte indagini, inoltre, presso operatori specializzati e consultando le informazioni reperibili in rete. È stata effettuata, altresì, un'indagine di mercato concernente i prezzi per la fornitura di conglomerato bituminoso ed attraverso la mediazione di diverse fonti si è giunti alla determinazione di codesti valori:

- fornitura di conglomerato bituminoso per lo strato di usura.....110,00 – 150,00 €/mc;
- fornitura di conglomerato bituminoso binder chiuso.....106,00 – 110,00 €/mc;
- fornitura di conglomerato bituminoso per strato di base.....85,00 – 90,00 €/mc.

Mediando tutte le fonti citate ed in considerazione della capacità produttiva dell'impianto, si è giunta alla determinazione del valore stima di quest'ultimo in **€ 300.000,00**.

(E) Piccolo corpo accessorio.

Non sarà stimato, in quanto non regolare, come descritto nel paragrafo precedente, saranno bensì detratti i costi di demolizione dello stesso, dal valore di stima complessivo del compendio immobiliare.

(F) Area di pertinenza dell'impianto.

Per ciò che concerne l'area di pertinenza dell'impianto, non si ritiene necessaria una descrizione approfondita dello stesso. Ma si ritiene congrua, la descrizione sopra riportata, presente in atto di compravendita a rogito [REDACTED]

I mq relativa all'area di sedime vengono desunti dalla denuncia di variazione catastale, in cui viene indicata l'area totale lorda.

Il valore presente indica una area di 21.749 mq, a questi saranno detratti i mq di superficie coperta dei fabbricati già stimati, pari ad 843 mq.

Per le aree scoperte pertinentziali si stabiliscono i limiti minimo e massimo entro i quali oscillano i valori di mercato. Detti valori variano da € 15,00 ad € 50,00 per le aree di pertinenza di fabbricati a destinazione industriale e commerciale.

I valori indicati sono da differenziarsi a seconda delle specifiche utilizzazioni (aree di servizio, posteggio, giardino, deposito, distacco, scarpate, aree annesse, ecc.) e dalle diverse estensioni.

Nel caso in questione, in funzione delle qualità estrinseche ed intrinseche rilevate allo stato di fatto il valore unitario è stimato pari a **20,00 € per mq** di superficie.

il valore stimato è pertanto pari ad:

$$21.749 - 843 = 20.906,00 \text{ mq}$$

$$20.906,00 \text{ mq} \times 20,00 \text{ €/mq} = 418.120,00 \text{ €}$$

RIEPILOGO DEI VALORI DI STIMA

Qui di seguito saranno riportati i valori dei beni stimati.

Beni	Descrizione	Valore di stima
A	Capannone adibito a deposito.	€ 366.399,00
C	Due corpi di fabbrica comunicanti adibiti ad ufficio.	€ 96.390,00
D	Impianto di produzione di conglomerati bituminosi	€ 300.000,00
F	Area di sedime	€ 418.120,00
Totale valore del compendio immobiliare		€ 1.180.909,00

Si riporta di seguito una valutazione complessiva, effettuata a corpo, dei diversi costi da affrontare per la regolarizzazione dei diversi abusi rilevati:

- demolizione della parete che fraziona internamente il capannone denominato “A” nella presente relazione..... € 2.000,00;
- presentazione di una CILA TARDIVA, corpo “A”..... € 4.000,00;
- ripristino dello stato ante-abuso, corpi “C” adibiti ad ufficio..... € 2.500,00;
- rimozione della totalità delle tettoie rilevate nell'insediamento industriale, non autorizzate secondo Concessione n°23..... € 20.000,00;
- demolizione del corpo accessorio attiguo all'impianto.....€ 5.000,00;
- aggiornamento DOCFA e mappale.....€ 2.000,00.

La somma totale delle sopraelencate spese è pari a: € 2.000,00+ € 4.000,00+ € 2.500,00 + € 20.000,00+ € 5.000,00 + 2.000,00 € = **35.500,00 €**

il valore della presente stima è pertanto pari ad:

1.180.909,00 € - 35.500,00 € = **€ 1.145.409,00**

La sottoscritta ctu ritiene che tutti i beni devono considerarsi come facenti parte di un unico lotto per la vendita.

ALLEGATI

- x Allegato A: Documentazione Fotografica;
- x Allegato B: Planimetria dei corpi adibiti ad ufficio;
- x Allegato C: Planimetria piano terra del Capannone;
- x Allegato D: Planimetria soppalco del Capannone;
- x Allegato E: Planimetria generale;
- x Allegato F: Estratto di mappa;
- x Allegato G: Visure storiche e planimetrie catastali;
- x Allegato H: Rinnovo Autorizzazione del Comune di Campofelice di Rocella del 09.09.2014;
- x Allegato I: Determinazione Dirigenziale della Provincia Regionale di Palermo del 06.08.2013;
- x Allegato L: Autorizzazione allo scarico n°10/2013;
- x Allegato M: Concessione edile in sanatoria n°23/2003;
- x Allegato M1: Allegati progettuali alla Concessione edile in sanatoria n°23/2003;
- x Allegato M2: Allegati progettuali alla Concessione edile in sanatoria n°23/2003;
- x Allegato M3: Allegati progettuali alla Concessione edile in sanatoria n°23/2003;
- x Allegato M4: Allegati progettuali alla Concessione edile in sanatoria n°23/2003;
- x Allegato N: Nota n°2154/516.7 del 01.04.2015 della Soprintendenza dei Beni Culturali al Comune di Campofelice di Rocella;
- x Allegato O: Comunicazione del Comune di Campofelice di Rocella alla Soprintendenza dei Beni Culturali del 08.07.2015;
- x Allegato P: Concessione Edilizia n°31/1985 ed allegati progettuali allegati alla stessa;
- x Allegato Q: Nota n° 6714 del 20.01.2011 della Provincia Regionale di Palermo;
- x Allegato R: Aggiornamento Catastale del 28.10.02;
- x Allegato S: Atto di compravendita del 28.11.2002;
- x Allegato T: Atto di compravendita del 16.07.2015;
- x Allegato U: Atto di compravendita del 27.09.1977;
- x Allegato V: Atto di compravendita del 03.04.1981.

* * * * *

Con la presente relazione, composta di n.23 pagine dattiloscritte e n.24 allegati, l'esperto ritiene di aver adempiuto all'incarico conferitogli e resta a disposizione del Giudice per qualsiasi chiarimento.

Bagheria 22/02/2017

L'esperto stimatore

Arch. Anna Graziano