

TRIBUNALE CIVILE DI PATTI


SEZIONE FALLIMENTARE

FALLIMENTO N.02/2013 R.F.
Ceramiche del Tirreno s.r.l. in liquidazione
(già Caleca Italia s.r.l.)

- G.D.: Dott. SALVATORE SAIJA
- CURATORE: Avv. Angelina Sidoti
- PERITO: Ing. Vincenzo Andronaco

data

04 LUGLIO 2014


VALUTAZIONE DEI BENI MOBILI E DEI
BENI IMMOBILI UBICATI PRESSO LO
STABILIMENTO INDUSTRIALE SITO IN C/da
PONTE VECCHIO COMUNE DI PATTI

RELAZIONE
PARTE II
Beni immobili

IL PERITO

PARTE II – BENI IMMOBILI

4) RISPOSTE AI QUESITI DEL MANDATO – PUNTO “C” –

STIMA BENI IMMOBILI

PAG. 41

APPENDICE 1 - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

APPENDICE 2 - ELABORATI GRAFICI

APPENDICE 3 - DOCUMENTAZIONE CATASTALE

APPENDICE 4 - ATTI DI AGGIORNAMENTO CATASTALE

APPENDICE 5 - COPIA ATTO DI PROVENIENZA

APPENDICE 6 - DOCUMENTAZIONE URBANISTICA

APPENDICE 7 - TRASCRIZIONE SENTENZA DI FALLIMENTO

 *****

4 – RISPOSTE AI QUESITI DEL MANDATO – PUNTO “C”

Premessa

Sono stati effettuati tutti gli accessi necessari ad acquisire la documentazione urbanistica presso l’Ufficio Tecnico del Comune di Patti e la documentazione di prevenzione incendi presso il Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Messina.

Dagli accessi effettuati presso l’Agenzia del Territorio – Servizi Catastali è emerso che il fabbricato oggetto di stima era stato fotoidentificato dall’Agenzia poiché una porzione di esso (tettoia ricovero materie prime) non era stata inserita in mappa. Lo scrivente ha pertanto espletato, giusto quanto richiesto dal mandato, tutte le operazioni di aggiornamento catastale, atte a sanare l’omessa dichiarazione. Si è aggiornata la planimetria catastale dello stabilimento, inserendo una porzione del piano soppalcato, allo stato non dichiarata ed aggiornando la distribuzione interna dei locali.

Si è effettuato l'accatastamento (costituzione Docfa) relativamente agli immobili censiti alle particelle 154 (vecchio magazzino) e 155 (cabina metano).

Si è, inoltre, effettuata la voltura catastale e la rettifica dell'intestazione all'attualità, relativamente agli immobili censiti alle particelle 153 sub3,154,155,231,232, 214, 215, 216, 217, 218.

* * * * *

DESCRIZIONE DEI LUOGHI E DELLO STABILIMENTO

PRODUTTIVO

Tipologia dell'attività

Trattasi di attività realizzata per la produzione e commercializzazione delle ceramiche e terrecotte per uso domestico e ornamentale. Lo stabilimento comprende, oltre l'area destinata alla produzione, anche altri locali adibiti a laboratorio, uffici, magazzino-deposito, vendita, androne d'ingresso, a piano terra, ed uffici direzionali al primo piano.

Ubicazione, estensione, destinazione urbanistica, tipologia costruttiva del capannone industriale

Lo stabilimento è ubicato nel Comune di Patti (Me), in contrada Ponte Vecchio. Il terreno è identificato in catasto alle particelle 216, 217 del foglio di mappa n.34 del Comune di Patti. Il fabbricato, con annessa corte, è identificato alla particella 153 sub3 (capannone), particella 154 (vecchio magazzino) e particella 155 (cabina metano) del foglio di mappa n.34 del Comune di Patti. La particella 155, esterna all'area pertinenziale dello stabilimento, ove è allocata la cabina distribuzione metano, è gravata da servitù nei confronti della società distributrice del gas. L'area annessa allo stabilimento, delimitata dalla

recinzione metallica, comprende anche delle particelle che non risultano nella titolarità della società fallita e cioè le particelle 112, 230, 227, 207, 224, 225 del foglio n.34 del Comune di Patti. La medesima area comprende anche una fascia di terreno demaniale catastalmente identificata “*Strada vicinale Ponte Vecchio*”. Di tali porzioni di area non si terrà conto nella valutazione degli immobili oggetto di stima (vedasi elaborati grafici allegati in appendice 2).

Di contro, alcune particelle di terreno che rientrano nella titolarità della Caleca Italia srl (partt. 231, 232, 214, 215 e 218) sono state occupate dall’ASI di Messina per la realizzazione delle opere di urbanizzazione. Alla data odierna l’ASI non ha corrisposto l’indennità risarcitoria dovuta e pertanto non è stata formalizzata la trascrizione in favore del Consorzio delle suddette particelle. Nella presente stima non si terrà conto delle suddette particelle (partt. 231, 232, 214, 215 e 218) che non rientrano nel possesso della società fallita (vedasi elaborati grafici allegati in appendice 2).

L’estensione complessiva dell’area oggetto di stima è pari a circa mq. 37112. L’area ricade in zona compresa nel Piano regolatore in zona D4 (*Area ricadente nel Piano Regolatore A.S.I. – Agglomerato Patti*).

Il capannone industriale occupa una estensione pari a circa mq 11.000 (100 m x 110 m).

La struttura portante è costituita da elementi in acciaio (travi, pilastri, capriate), fondata su plinti in cemento armato. I pilastri sono realizzati con profilati del tipo HEA in acciaio da mm 300 x 300, incastrati su piastre di base collegate a loro volta tramite tirafondi ai plinti di fondazione. Alla sommità i pilastri sono incastrati alle capriate sia in senso longitudinale che trasversale. Tutta la struttura è irrigidita con dei controventi che riducono e distribuiscono

in maniera più uniforme i carichi. Una parte dello stabilimento, circa 1000 mq, è a due elevazioni con solaio di piano su graticcio di travi costituite da IPE 550 e IPE 450, e travi secondarie di irrigidimento IPE 180 in acciaio. Il solaio, situato a quota m 3,85, è realizzato con profilo grecato tipo P.G. 55/600 S.C. spessore 0,7 mm Ht 55 mm, collaboranti con getto di calcestruzzo di altezza totale di cm 20. La copertura a tetto è realizzata con pannelli Isopan di tipo sandwich poggianti su arcarecci costituiti da due profili a "C" da 120x50x25x2 mmm disposti a interasse di m 1,08. Le due campate centrali risultano rialzate per lasciare posto a un nastro di finestre in alluminio e vetro. La tompagnatura esterna è realizzata con pannelli coibentati tipo Isopan. Tutti gli infissi sono in alluminio preverniciato completi di vetri.

La superficie coperta è di circa mq 11000 (capannone) oltre mq 252,00 (tettoia aperta per ricovero materie prime). La superficie totale del capannone, comprensiva del piano soppalcato, è di mq 11900. La volumetria complessiva è pari a mc 77000.

All'interno del fabbricato industriale è stata ricavata una sezione ad uso uffici utilizzando una porzione del soppalco per una superficie di circa 440 mq, dotata di controsoffittatura e moduli di divisione lamellare comprensivi di pareti attrezzate. Al piano terra sono presenti locali destinati a sala mensa, spogliatoi, servizi igienici, laboratori, archivi, deposito ceramiche, show-room e punto vendita al dettaglio.

Descrizione degli impianti fissi

IMPIANTO ELETTRICO

L'impianto di messa a terra è stato realizzato con collegamenti equipotenziali delle strutture del fabbricato alla maglia di terra eseguita con

tondo d'acciaio diametro 10 mm.

Impianto elettrico costituito da:

- cabina di trasformazione MT/BT, alimentata dalla rete a 20 kV, completa di quadro di media tensione, trasformatore trifase a secco di potenza nominale 500 kVA;

- Quadri elettrici di distribuzione;

- Linee di distribuzione all'interno di canalina in lamiera di acciaio zincata e tubazioni protettive in PVC pesante rigido non propagante la fiamma;

- Impianto di illuminazione con apparecchi illuminanti in versione stagna e riflettori industriali con corpo in alluminio stampato per lampade vapori di mercurio.

- Impianto di illuminazione di sicurezza con apparecchi illuminanti per luci di sicurezza di tipo autonomo, munito di gruppo di emergenza inserito in ogni apparecchio;

- Impianto di distribuzione forza motrice con l'impiego di tubazioni in PVC e conduttori in rame tipo N077V-K, con quadretto prese modulare IP55.

- Impianto di illuminazione esterna con proiettori a parete o su pali e cavi in rame con isolamento in gomma di qualità G7.

- Impianto generatore elettrico di emergenza, alimentato da un gruppo elettrogeno della VM, modello SUN 105 T, costituito da un motore diesel di vecchia generazione.

IMPIANTO ANTINCENDIO

L'impianto antincendio è dotato di una rete di idranti DN 45, ciascuno corredato da una tubazione flessibile di 20 metri. L'impianto è dotato di alimentazione idrica a proprio ed esclusivo servizio, costituito da stazione di

pompe alimentata da quattro serbatoi collegati in parallelo per una capacità utile complessiva di 72 mc.

La rete di distribuzione è con tubi ad anello chiuso, posto aereo su mensole all'interno del fabbricato. L'anello è realizzato in tubi di acciaio zincato e dallo stesso si staccano le alimentazioni alle cassette idranti interne al fabbricato e agli idranti esterni soprasuolo.

La stazione pompe è costituita da una elettropompa principale e una elettropompa di pressurizzazione, con installazione sotto battente, alimentate con linea elettrica preferenziale.

Le caratteristiche tecniche dell'impianto sono le seguenti:

- Elettropompa primaria centrifuga ad asse orizzontale con potenza nominale motore circa 18,5 kW;
- Elettropompa di pressurizzazione centrifuga ad asse verticale con potenza nominale motore circa 1 kW;
- Quadri elettrici di comando e dispositivi previsti dalla norma UNI 9490;
- N.4 serbatoi di accumulo in acciaio inossidabile aventi ciascuno capacità utile pari a 18 mc;
- Attacco autopompa vigili del fuoco;
- Cassette idranti UNI 45;
- Idranti a colonna sopra suolo doppio UNI 70;
- Impianto automatico di rivelazione incendio costituito da rilevatori di fumo di tipo ottico e rilevatori ottici di fiamma.

A seguito di accesso presso il Dipartimento dei Vigili del Fuoco di Messina, effettuato in data 28.03.2014, è risultato che è stata presentata in data 30.06.2003, da parte della ditta Caleca Italia srl, istanza per l'ottenimento del

parere di conformità sul progetto antincendio. In data 16.12.2003, prot. n. 8813/10517, il Comando provinciale Vigili del Fuoco di Messina ha attestato la conformità del progetto presentato. A detta procedura non ha fatto seguito la richiesta di Certificato di Prevenzione Incendi ai sensi della normativa allora vigente (legge 26.07.1965 n.966 e del dpr 12.01.1988 n.37).

Alla data di accesso, l'attività contravviene alla normativa di prevenzione incendi e in particolare al D.P.R. 1 agosto 2011 n. 151 "Regolamento recante semplificazione della disciplina dei procedimenti relativi alla prevenzione degli incendi, a norma dell'articolo 49, comma 4-*quater*, del decreto-legge 31 maggio 2010, n. 78, convertito, con modificazioni, dalla legge 30 luglio 2010, n. 122.", che prescrive la Segnalazione Certificata di Inizio Attività, corredata di documentazione tecnica, da presentare al Comando Provinciale prima dell'esercizio dell'attività.

Rispetto al progetto approvato dal Comando dei Vigili del Fuoco di Messina, l'attività non è fornita di alcuni presidi antincendio:

- Pittura intumescente sul lato interno delle pareti di compartimentazione;
- Incapsulamento dei montanti o rivestimento con pitture intumescenti;
- Scale esterne antincendio.
- Gruppo di pressurizzazione di potenza inferiore rispetto a quanto previsto in progetto.

IMPIANTO TELEFONICO, TELEX

L'impianto telefonico è costituito da un centralino multilinee, completo di impianto gestione cordless, modem di deviazione gestione reti interne. Il sistema di comunicazioni interna a radiofrequenza è costituito da 10 terminali e centralino.

IMPIANTO VIDEO SORVEGLIANZA

L'impianto video sorveglianza è stato fornito dalla Telecom Italia spa, con possibilità di pagamento rateale. Il pacchetto di contratto prevedeva:

- N.15 telecamere analogiche;
- N.1 Ibox videosorveglianza 16 ch;
- N.1 Ibox videosorveglianza 4 ch;
- N.2 Ibox wifi;
- N.2 telecamere analogiche da esterni.

Allo stato sono presenti le telecamere e l'Ibox 16 ch, non attivati e non funzionanti.

IMPIANTO RISCALDAMENTO/CONDIZIONAMENTO

Impianto di condizionamento dei locali ufficio a primo piano con sistema monosplit, costituito da n. 9 unità interne e altrettante unità esterne. Le unità interne sono n. 2 del tipo a parete di marca Toshiba e n.7 del tipo a console di marca Toshiba.

Impianto di condizionamento dei locali show room e magazzino vendite a piano terra con sistema monosplit, costituito da n. 5 unità interne e altrettante unità esterne. Le unità interne sono n. 2 del tipo a soffitto di marca Toshiba e n.3 del tipo a console di marca Toshiba.

Impianto di condizionamento in n.2 locali ufficio a piano terra con sistema monosplit, costituito da n. 3 unità interne e altrettante unità esterne. Le unità interne sono n. 2 del tipo a parete di marca Sanyo e n.1 del tipo a parete di marca Riello.

IMPIANTO IDRICO SANITARIO

Impianti idrici di alimentazione e scarico a servizio dei locali igienici ubicati

al piano terra e al primo piano.

IMPIANTO DISTRIBUZIONE GAS METANO

L'impianto a partire dal contatore gas metano è realizzato con tubazioni a vista in acciaio e valvole di intercettazione poste all'esterno in prossimità degli utilizzatori bruciatori ad aria soffiata.

IMPIANTO ARIA COMPRESSA

L'impianto a partire dal compressore, ubicato nel locale compressori, è realizzato a vista in acciaio e valvole di intercettazione poste all'esterno in prossimità degli utilizzatori.

* * * * *

Valutazione beni immobili comprensivi di impianti fissi

IDENTIFICAZIONE BENI IMMOBILI – Piena proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente a stabilimento industriale sito in c/da Ponte Vecchio (area industriale) nel Comune di Patti. Costituito da capannone industriale che impegna una superficie di circa 11.000 mq e da terreno circostante. Superficie complessiva **mq 37.112.**

-Fabbricato identificato in catasto al **Foglio 34 part. 153 sub 3**, categoria D/1, rendita Euro 96.936,00, intestato a: CERAMICHE DEL TIRRENO IN LIQUIDAZIONE, con sede in Capo d'Orlando, C.F. 01702660836, con corte pertinenziale esclusiva della superficie di circa mq 21.703, confinante con strada vicinale Ponte Vecchio, con area urbana part. 231e terreno part. 216 stessa ditta, con terreno part. 112 in ditta Ermito Concetta, Guidara Carmelo e Guidara Nicolò, con terreno part. 227 in ditta Caffarelli Benedetto, Caffarelli Emilio e Caffarelli Ida, con terreno part. 207 in ditta Consorzio per l'Area di Sviluppo Industriale della Provincia di Messina.

- Fabbricato identificato in catasto al **Foglio 34 part. 154**, categoria C/2 classe 5, consistenza 33 mq, rendita Euro 88,62, intestato a: CERAMICHE DEL TIRRENO IN LIQUIDAZIONE, con sede in Capo d'Orlando, C.F. 01702660836, confinante da tutti i lati con particella 153 stessa ditta.

- Fabbricato identificato in catasto al **Foglio 34 part. 155** (cabina metano), categoria D/1, classe 5, rendita Euro 4,00, intestato a: CERAMICHE DEL TIRRENO IN LIQUIDAZIONE, con sede in Capo d'Orlando, C.F. 01702660836, confinante da tutti i lati con particella 231 stessa ditta.

- Terreno identificato in catasto al **Foglio 34 part. 216**, qualità agrumeto, superficie mq 62, intestato a: CERAMICHE DEL TIRRENO IN LIQUIDAZIONE, con sede in Capo d'Orlando, C.F. 01702660836, confinante con terreno particella 153 e part. 214 stessa ditta, con terreno part. 230 in ditta Ermito Concetta, Guidara Carmelo e Guidara Nicolò.

- Terreno identificato in catasto al **Foglio 34 part. 217**, qualità incolto produttivo, superficie mq 4079, intestato a: CERAMICHE DEL TIRRENO IN LIQUIDAZIONE, con sede in Capo d'Orlando, C.F. 01702660836, confinante con strada vicinale Ponte Vecchio, con terreno particella 218 stessa ditta, con terreno part. 224 e part. 225 in ditta Consorzio per l'Area di Sviluppo Industriale della Provincia di Messina.

Si allegano alla presente i certificati catastali storici.

STATO DI POSSESSO – Fino alla data del 23.06.2014, occupato dalla Majolica Italiana s.r.l. con sede in Bologna codice fiscale 03197211208, giusto contratto di affitto d'azienda del 07.05.2012, autenticato nella firma dal Notaio Michele Sipione, repertorio n.4316, raccolta n.2608. A tutt'oggi nel possesso della Curatela Fallimentare.

VINCOLI GIURIDICI –

-Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo a favore di BANCA ANTONIANA POPOLARE VENETA S.P.A. contro Caleca Italia s.r.l., trascritta a Messina il 27/10/2006 ai nn. 14253/45547. Importo capitale: €83.232,81. Importo ipoteca: €120.000,00.

- Ipoteca legale derivante da ruolo esattoriale a favore di SERITI SICILIA S.P.A. contro Caleca Italia s.r.l., trascritta a Messina il 19/03/2007 ai nn. 3173/12055. Importo capitale: € 1.250.578,12. Importo ipoteca: € 2.501.156,24.

- Annotazione (Riduzione somma), correlata con la precedente iscrizione, presentata il 20/04/2007 ai nn.2181/18008.

- Ipoteca volontaria a garanzia di una linea di credito a favore di UNICREDIT BANCA D'IMPRESA S.P.A. contro Caleca Italia s.r.l, trascritta a Messina in data 09/06/2007 ai nn. 7208/24594. Importo capitale: € 700.000,00. Importo ipoteca: €700.000,00.

- Ipoteca volontaria a garanzia di una linea di credito a favore di UNICREDIT BANCA D'IMPRESA S.P.A. contro Caleca Italia s.r.l, trascritta a Messina in data 09/06/2007 ai nn. 7209/24595. Importo capitale: € 300.000,00. Importo ipoteca: €300.000,00.

- Ipoteca volontaria a garanzia di una linea di credito a favore di UNICREDIT BANCA D'IMPRESA S.P.A. contro Caleca Italia s.r.l, trascritta a Messina in data 09/06/2007 ai nn. 7210/24596. Importo capitale: € 375.000,00. Importo ipoteca: €375.000,00.

- Ipoteca legale derivante da ruolo esattoriale a favore di SERITI SICILIA S.P.A. AGENTE DELLA RISCOSSIONE contro Caleca Italia s.r.l., trascritta

a Messina il 26/06/2007 ai nn. 7810/26954. Importo capitale: €2.173.895,19.

Importo ipoteca: €4.347.790,38.

- **Pignoramento esattoriale** a favore di SERIT SICILIA S.P.A. contro Caleca

Italia s.r.l., trascritto a Messina in data 06/10/2008 ai nn. 24924/36992.

- **Ordinanza di sequestro conservativo** emessa dal Tribunale di Patti contro

Caleca Italia s.r.l., a favore di CURATELA FALLIMENTO DI

CERAMICHE CALECA DI CALECA GAETANO & C. S.A.S., NONCHE'

CALECA GAETANO NATO A PATTI IL 13.06.1939 contro Caleca Italia

s.r.l., trascritta a Messina il 09/09/2009 ai nn. 20618/30017.

- **Ipoteca legale** derivante da ruolo esattoriale a favore di SERITI SICILIA

S.P.A. contro Caleca Italia s.r.l., trascritta a Messina il 08/10/2010 ai nn.

5700/31660. Importo capitale: € 4.419.056,36. Importo ipoteca: €

8.838.112,72.

- **Sentenza dichiarativa di fallimento**, emessa dal Tribunale di Patti rep. N. 3

del 21/02/2013, a favore di MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO

CERAMICHE DEL TIRRENO SRL IN LIQUIDAZIONE contro Ceramiche

del Tirreno s.r.l. in liquidazione, trascritta a Messina il 19/02/2014 ai nn.

2790/3648.

LIMITAZIONI D'USO –

Il Fabbricato identificato in catasto al **Foglio 34 part. 155** (cabina metano),

qualità Ente Urbano, superficie mq 4, è gravato da servitù passiva nei

confronti della Società distributrice del gas metano.

ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI –

Attuale proprietario – Ceramiche del Tirreno srl in liquidazione (già Caleca

Italia srl). La società Ceramiche del Tirreno s.r.l. in liquidazione deriva dalla

Caleca Italia s.r.l., giusto verbale di assemblea del 03.09.2012, avanti a Notaio Michele Sipione in Catania, rep. N. 4548, racc. n. 2752, nella quale è stata modificata la denominazione sociale da “Caleca Italia s.r.l.” a “Ceramiche del Tirreno s.r.l.” ed è stata posta in liquidazione quest’ultima. La società Caleca Italia s.r.l. è proprietario dal 12/07/1991 ad oggi con atto a firma di Notaio Antonino Campagna stipulato in data 12/07/1991, trascritto a Messina in data 26/07/1991 ai nn. 17209/20651. Con tale atto, il Consorzio per l’Area di Sviluppo Industriale della Provincia di Messina ha ceduto alla Caleca Italia s.r.l. la porzione di suolo sulla quale è stato edificato lo stabilimento industriale. Con il suddetto atto, la società acquirente si è impegnata ad effettuare gli investimenti previsti, a rispettare le norme e disposizione del Consorzio ASI di Messina, a corrispondere i canoni per la manutenzione delle opere infra strutturali, a non cedere a terzi il terreno, a conservare i livelli minimi occupazionali programmati, a mantenere il tipo di attività industriale indicato nella domanda di assegnazione, a rendere noto preventivamente qualsiasi trasferimento di quota o proprietà a terzi.

**CONFORMITA’ URBANISTICA E CONFORMITA’ ALLA
NORMATIVA ANTINCENDIO-**

L’opificio è stato realizzato con concessione edilizia n. 4 del 01 febbraio 2000 (pratica edilizia n. 117 anno 1999), e concessione edilizia in variante n. 16 del 06 marzo 2002 (pratica edilizia n. 151 anno 2001).

Dalla documentazione allegata agli atti e i rilievi eseguiti, lo stabilimento risulta sostanzialmente conforme alla concessione rilasciata, a meno di difformità nella distribuzione interna degli ambienti e del vano scala principale, nella mancata realizzazione delle scale esterne di sicurezza e nella differente

sagoma e superficie della tettoia esterna per il ricovero delle materie prime.

Le opere strutturali sono state autorizzate dall'Ufficio del Genio Civile di Messina con nota prot. n. 1776 del 23.02.2000. Per tali opere l'Ufficio ha rilasciato certificazione in data 10.06.2002 prot. n. 12757, ai sensi dell'art. 28 della legge 2.2.1974 n.64, ad esclusione del corpo scala non ancora realizzato.

Per il suddetto corpo scala non è presente agli atti alcuna certificazione.

In data 02.12.2002, la ditta Caleca Italia srl ha richiesto al Comune di Patti il certificato di abitabilità e agibilità dei locali. In data 16.01.2003 il Comune di Patti ha invitato la ditta a produrre l'attestazione di conformità dell'impianto di smaltimento (rilasciato dal competente ufficio comunale), la perizia giurata ai sensi della legge 31.05.1994 n.17, il Certificato prevenzione incendi rilasciato dal Comando dei Vigili del Fuoco di Messina.

La ditta non ha ottemperato a quanto richiesto ed il certificato di agibilità richiesto non è stato mai rilasciato.

Lo scrivente ritiene, senza volersi sostituire agli enti pubblici preposti, che per ottenere il suddetto certificato di agibilità la ditta debba:

- Regolarizzare, dal punto di vista urbanistico e sismico, lo stato di fatto relativo il vano scala principale;
- Realizzare le scale di emergenza esterne previste in progetto;
- Realizzare i presidi antincendio previsti nel progetto approvato dal Comando dei Vigili del Fuoco di Messina (pittura intumescenti sul lato interno delle pareti di compartimentazione, incapsulamento dei montanti o rivestimento con pitture intumescenti, scale esterne antincendio, Segnalazione Certificata di Inizio Attività, corredata di documentazione tecnica, da presentare al Comando Provinciale prima dell'esercizio dell'attività).

- Produrre l'attestazione di conformità dell'impianto di smaltimento a quanto autorizzato dal Comune in data 31.05.2002 prot.n. 9670 (autorizzazione allo scarico);

- Produrre la perizia giurata prevista all'art.3 della legge regionale n. 17 del 31.05.1994.

STATO DI USO -

Il capannone industriale risulta in discreto stato di conservazione e manutenzione, necessitando prevalentemente di interventi di manutenzione straordinaria per eliminare infiltrazioni di acqua meteorica dalla copertura e ripristino del regolare funzionamento delle grondaie, nonché interventi di manutenzione ordinaria diffusa.

CLASSE ENERGETICA -

Relativamente all'immobile oggetto di stima è stato rilasciato Attestato di Certificazione Energetica, con validità 10 anni, in data 07.05.2012, redatto dall'Ing. Francesco Lo Cicero, iscritto nell'elenco regionale soggetti abilitati alla certificazione al n. 5469, su incarico della Caleca Italia s.r.l... L'immobile, non residenziale, è stato certificato in classe C, con prestazione energetica globale pari a 3,06 kWh/m³*anno.

CRITERIO DI STIMA –

Per quanto concerne il più probabile valore di mercato dell'immobile, si ritiene, data l'assenza di un mercato immobiliare di beni del tipo in esame (capannone industriale ad uso produzione ceramiche), utilizzare il metodo del valore del costo di costruzione.

Il criterio del VALORE COSTO DI COSTRUZIONE, quantifica le spese per riprodurre il complesso industriale, compreso l'acquisto del terreno e l'utile del

costruttore, deprezzato per effetto dell'uso e della vetustà dell'immobile.

Questo criterio non presuppone l'esistenza di un mercato immobiliare, quindi categorie di prezzi o scambio di fabbricati. Considerata la particolare specializzazione e destinazione d'uso, non sarebbe possibile nella realtà locale formare classi di beni simili da equiparare per stabilire il prezzo medio. Il valore del costo di costruzione ci permette di attribuire il valore commerciale in assenza di mercato.

Nella determinazione del valore, distinguiamo il valore del terreno, che coincide con il costo di acquisto essendo un bene durevole e perennemente utile, dal costo di realizzazione del fabbricato.

STIMA DELL'IMMOBILE

Terreno: Il prezzo medio di mercato attuale, dei terreni su cui sorge il complesso, dalle indagini esperite, è di €/mq. 32,00. Tale valore risulta confermato dalla stima effettuata in data 09.02.2012 dal Consorzio ASI di Messina per la determinazione dell'indennità di esproprio da corrispondere alla Caleca Italia srl per la occupazione delle aree destinate ad opere infrastrutturali.

Il lotto misura la superficie di mq. 37.112, da cui: $\text{mq. } 37.112 \times \text{€/mq. } 32,00 = \text{€}1.187.584,00$ – valore attuale del terreno.

Capannone industriale: Il costo di realizzazione è stimato tenendo conto delle caratteristiche costruttive del fabbricato. In base all'esperienza e alle informazioni acquisite da operatori del settore edilizio, nonché all'esame degli elaborati di progetto e ai sopralluoghi eseguiti, si è determinato il costo di realizzazione per metro quadro e per metro cubo, ottenendo un parametro di valutazione per stimare il valore del costo di costruzione attuale, comprensivo

dell'utile d'impresa stimato intorno al 10%.

Il costo di costruzione è espresso in €/mc. A questo valore è da aggiungere la quota percentuale stimata del costo impianti fissi industriali e tecnici per le zone lavorazione, sempre a mc., e le sistemazioni esterne compreso recinzione e viabilità, espresse a €/mq.

Dalle indagini ed analisi della documentazione acquisita, si determina un costo medio di realizzazione, compreso l'utile del costruttore:

€/mc. 45.00 – per la struttura prefabbricata completa;

Incidenza impianti fissi tecnici industriali €/mc. 30.00.

Per quanto concerne la parte uffici al piano primo, deposito, sala mensa, spogliatoio servizi igienici, laboratori, archivi, show room e punto vendita al piano terra, con caratteristiche costruttive assimilabili per finitura e tipologia agli edifici a destinazione residenziale, il costo di realizzazione, aggiuntivo a quello di realizzazione della struttura prima computata, comprensivo degli impianti (elettrico, idrico, fognario, climatizzazione, telefonico, videosorveglianza), è stimato:

- in €/mq. 500,00 per gli uffici;

- in €/mq. 300,00 per gli altri locali.

Viabilità e parcheggi, compreso impianti esterni e di illuminazione e recinzione, €/mq. 10,00.

Dati metrici ai fini di calcolo:

Volume complessivo del capannone mc. 77.000;

Zona uffici al primo piano mq 440,00.

Zona deposito al primo piano, sala mensa, spogliatoio e servizi igienici (parzialmente allo stato finito), laboratori, archivi, show room e punto vendita

al piano terra mq 1.320,00

Superficie zona piazzale, viabilità, parcheggi, terreno residuo perimetrale: mq
26.182,00.

VALUTAZIONE:

opere edili capannone: mc. 77.000 x €mc. 45,00 = 3.465.000,00;

impianti tecnici industriali fissi: mc 77.000 x €mc. 30,00 = 2.310.000,00;

opere edili e impianti zona uffici: mq. 440 x €mq.500,00 = €220.000,00;

opere edili e impianti zona deposito al primo piano, sala mensa, spogliatoio

servizi igienici, laboratori, archivi, show room e punto vendita al piano terra:

mq. 1.320,00 x €mq.300,00 = €396.000,00;

piazzale, viabilità, recinzione, sistemazione area: mq. 26.182,00 x €mq. 10 = €

261.182,00;

TOTALE €6.652.182,00 che rappresenta il costo di costruzione del capannone
industriale.

Il valore così calcolato, deve essere ridotto della quota di degrado. Il complesso
industriale è entrato in esercizio circa 10 anni addietro.

Il coefficiente di degrado (D) di una struttura, in funzione degli anni
dell'edificio e del tempo previsto di utilizzo, e il coefficiente di deprezzamento

Kd, sono calcolati come di seguito:

$D = (100 \times N/T + 20)^2 / 140 - 2.86$; in cifre $D = (100 \times 10/50 + 20)^2 / 140 - 2.86 =$

8,56 (coefficiente di degrado). Dove N è l'età della struttura (10 anni), T il
tempo previsto di utilizzo del fabbricato. Nel caso in esame si assume T = 50
anni.

Il coefficiente di deprezzamento è dato da: $Kd = (100 - D)/100 = (100 -$
 $8,56)/100 = 0.91$.

A tale coefficiente, si ritiene opportuno dedurre 3 punti percentuali dovuti alla condizione di stato d'uso del fabbricato ed agli impianti ad esso pertinenti: $0.91 - 0.03 = 0.88$.

Al valore dei beni immobili, come sora calcolato, deve essere apportata una decurtazione, che si assume pari al 10% (coefficiente riduttivo 0,90), per tenere conto che:

- non è stato rilasciato il certificato di agibilità (mancata conformità impianto antincendio, mancanza attestato conformità impianto smaltimento, mancata conformità vano scala e mancanza di scale di emergenza esterne);
- per eventuali interventi di adeguamento alla normativa vigente.

Da cui: $€ 6.652.182,00 \times 0.88 \times 0,90 = € 5.268.528,14$ (costo di costruzione deprezzato) + $€ 1.187.584,00$ (costo terreno) = $€ 6.456.112,14$, arrotondato € 6.456.000,00, valore che rappresenta il costo di riproduzione deprezzato.

Determinazione del valore venale del magazzino di vecchia costruzione censito alla particella 154

Trattasi di vecchia costruzione in muratura mista di pietra e mattoni pieni. Le pareti dell'unico locale hanno spessore di circa 50 cm, il tetto a falde ha struttura in legno e manto di tegole di copertura. Non si è effettuato accesso ai locali interni poiché l'immobile è posto sotto sequestro dall'autorità giudiziaria per procedimento penale pendente.

Superficie commerciale mq 45,42.

Si attribuisce un valore commerciale unitario pari a €mq 200,00.

Il valore commerciale del fabbricato è pari a $€mq 200 \times mq 45,42 = € 9.084,00$.

Il costo di riproduzione del complesso industriale è pari a € 6.456.000,00

(capannone part. 153) + €9.084,00 (magazzino part. 154) = €6.465.084,00,
arrotondato €6.465.000,00.

A tale valore deve essere apportata una decurtazione, che si assume pari al
15%, per tenere conto che:

- il bene viene venduto nelle condizioni di fatto in cui si trova;

- per assenza di garanzia per vizi.

Da cui: €6.465.000,00 x 0.85 = €5.495.250,00, valore che rappresenta il più
probabile valore di mercato attuale.

A tale cifra deve essere aggiunta la corrispondente aliquota IVA.

Il valore sopra determinato rappresenta il valore più probabile di mercato.

 ASTALEGALE.NET

Rassegno, pertanto, la presente relazione, ringraziando la S.V.I. per la
fiducia accordatami e restando a disposizione per qualsiasi chiarimento e/o
integrazione dovesse necessitare.

Capo d'Orlando, 04.07.2014

(Il Perito Dott. Ing. Vincenzo Andronaco)