

# TRIBUNALE DI SCIACCA

## CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

C.T.U. : Ing. Maurizio D. Cattano via O. Testoni n° 1 92019 Sciacca (Ag)

ASTE  
GIUDIZIARIE.it  
**Procedura Fallimentare n 7/2019 R.G.**

tavola	Titolo Tavola	Data
01	Relazione di Consulenza Tecnica	Dis. Scala

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

II C.T.U.

**TRIBUNALE DI SCIACCA****Relazione di Consulenza Tecnica****Procedura Fallimentare n 7/2019 R.G.**ASTE  
GIUDIZIARIE.it**1 INTRODUZIONE**

Società Fallita: [REDACTED]

Il sottoscritto Dott. Ing. Maurizio Cattano, nominato dal Dott. Giacomo Campo (nq di Curatore Fallimentare), Consulente Tecnico per la procedura fallimentare in oggetto; ha proceduto a redigere la presente relazione che ha quale oggetto la stima dei beni appartenenti alla società fallita.

**2 ELENCO DELLA DOCUMENTAZIONE ALLEGATA**

Allegati alla presente relazione e parte integrante della stessa risultano essere:

- Aerofotogrammetrie ;
- Documentazione Catastali ;
- Rilievo dei Luoghi;
- Documentazione fotografica;
- Documentazione relativa ad immobile
- N.T.A. vecchio e nuovo strumento urbanistico

**3 DESCRIZIONE DEI BENI**

I beni, siti in C.da Santa Maria del Comune di Sciacca in prossimità della strada provinciale 37 Sciacca - Caltabellotta (zona industriale del paese), sono identificati catastalmente al:

- f.m. 51 part. 291 sub 2 – A/2 Piano Terra edificio abitativo
- f.m. 51 part. 291 sub 3 – A/2 Piano primo edificio abitativo
- f.m. 51 part. 291 sub 4 – D/8 Piano terra/primo capannone industriale



- f.m. 51 part. 568 – seminativo 2 superficie catastale 5954 mq

nello specifico il lotto in oggetto è costituito da un terreno di pertinenza che confina a Nord-Ovest con strada provinciale 37, su detto confine è presente una recinzione costituita da un muretto in c.a. sovrastato da una ringhiera metallica, un cancelletto pedonale ed il cancello scorrevole che permette l'accesso alla proprietà, sui lati Est ed Ovest la recinzione è costituita da un cordolo in c.a. sormontato da paletti in ferro e rete metallica a chiusura. Il terreno di pertinenza, nelle immediate vicinanze dei fabbricati e tutto intorno ad essi, risulta essere asfaltato, mentre allontanandosi in direzione Sud dai fabbricati, in prossimità dell'area dedicata al depuratore (in pessimo stato e da sostituire), risulta essere incolto e privo di pavimentazione. Aldilà della recinzione posta sul lato Sud-Ovest è presente una strada di penetrazione asfaltata, mentre sul confine lato sud è presente una stradella interpodereale in terra battuta. Effettuando una sovrapposizione fra le foto aeree dell'area recintata e lo stralcio catastale del f.m. 51 si nota che la zona recintata in oggetto include (oltre alle particelle 291 e 568) anche porzioni delle particelle 564, 566, 569, e 573 che risultano essere di proprietà terzi, oltre alla cabina elettrica (part 364).

**LA PALAZZINA**, edificio a numero due elevazioni realizzato con struttura intelaiata in c.a., era originariamente destinata al piano terra ad uffici e vendita, mentre al piano primo era destinata ad alloggio custode. Nello specifico entrando dal portone principale di ingresso della palazzina si accede ad un ingresso/ vano scala (foto 28), sia le alzate che le pedate della scala sono rivestite in marmo, mentre pareti e tetti sono intonacati e finiti con idropittura .

**Accedendo al piano terra si riscontrano:**

- un primo disimpegno di dimensione pari a circa 4,25 mq ;



- una grande sala di dimensioni pari a circa 43,60 mq circa (foto 30) pavimentata con ceramica di seconda scelta e con le pareti piastrellate fino all'altezza di circa m 2;
- un secondo piccolo disimpegno (mq 3,8 circa) che conduce ad un ripostiglio (foto 29) delle dimensioni di circa 3,57 mq;
- un corridoio delle dimensioni di circa 7,60 mq;
- una stanza delle dimensioni di circa 11,80 mq (foto 33);
- una stanza delle dimensioni di circa 14,20 mq (foto 31);
- una stanza delle dimensioni di circa 16,60 mq (foto 34);
- un w.c. delle dimensioni di circa 4,70 mq (foto 32) piastrellato fino ad una quota di m 2 circa;

gli infissi esterni sono in alluminio, dotati di avvolgibili, le porte interne tamburate, è presente impianto di riscaldamento con termosifoni, impianto idrico ed elettrico sono sotto traccia.

**l'appartamento al piano primo è composto da:**

- un ingresso che confluisce in un piccolo corridoio ed in un soggiorno open-space (foto 35), dotato di balcone (foto 41) il tutto delle dimensioni di mq 49,53 circa;
- una cucina (foto 36) delle dimensioni di mq 13,50 circa;
- un bagno (foto 37) delle dimensioni di mq 7,10 circa;
- una stanza (foto 38) delle dimensioni di mq 16,20 circa;
- una stanza matrimoniale (foto 40) delle dimensioni di mq 19,70 circa dotata di balcone;
- un ripostiglio (foto 39) delle dimensioni di mq 4,95 circa;



gli infissi esterni sono in alluminio, dotati di avvolgibili, le porte interne tamburate, è presente impianto di riscaldamento con termosifoni, impianto idrico ed elettrico sono sotto traccia. Si riscontrano evidenti tracce di umidità e di muffa sui soffitti della cucina e della camera da letto, sintomo di problemi nello strato di impermeabilizzazione della copertura piana.

### IL CAPANNONE

Trattasi di un capannone industriale a struttura in c.a., tompagnato esternamente con pannelli prefabbricati in c.a. ed a pianta rettangolare allungata, composto da n° 2 elevazioni:

- piano terra che ha superficie lorda pari a circa mq 1411
- piano primo (insiste solo su una porzione del capannone) ha superficie lorda pari a circa mq 236

nello specifico:

### IL PIANO TERRA È COSÌ COMPOSTO:

1. **zona lavorazioni:** ha superficie lorda pari a mq 836 circa, come si nota dalle fotografie 9,10,11 e 12 è pavimentata con pavimento industriale, le pareti interne (fatta eccezione per i pilastri in c.a.) sono rivestite con pannelli in lamierino grecato verniciati, sul tetto è presente un controsoffitto con lucernario;
2. **zona celle frigorifero:** è costituita da:
  - a. un corridoio con superficie lorda pari a mq 63 circa (foto 25)
  - b. n° 3 celle frigorifero avente rispettivamente superficie lorda pari a:

1. 56,60 mq circa foto 27

2. 56,40 mq circa foto 28

3. 110 mq circa foto 29

c. Un magazzino avente superficie lorda pari a mq 114,5 circa (foto 26)

Le celle frigorifere sono rivestite con pannelli in lamiera coibentata

**3. Un ampio locale macchine (impianti tecnologici):** ha superficie lorda pari a mq 50,60 circa (foto 24);

**4. Una zona corridoio /servizi:** ha superficie lorda pari a mq 120 circa ed è costituita da:

1. Corridoio che conduce al vano scala (foto 16 e 17)

2. 1 locale Zona w.c. e docce (foto 13 e 14)

3. 2° locale w.c. e docce (foto 15)

**IL PIANO PRIMO È COSÌ COMPOSTO:**

- Vano scala
- disimpegno (foto 18)
- una stanza poligonale delle dimensioni di circa 37 mq lordi (foto 19)
- una stanza rettangolare delle dimensioni di circa 57 mq lordi (foto 23)
- n° 3 w.c. dotati di antibagno aventi complessivamente una superficie di mq 16,67 mq circa (foto 22)
- un grande salone d di antibagno aventi complessivamente una superficie di mq 72,66 mq circa (foto 22)

il piano primo è pavimentato in ceramica, le pareti sono intonacate e finite con pittura, la scala è in marmo, gli infissi sono in alluminio anodizzato, i bagni sono piastrellati fino ad una altezza di m 2

**LOCALE TECNICO IN MURATURA:**

addossato al piano terra del capannone è presente un locale tecnico in muratura



(foto 8) avente superficie lorda pari a mq 23 circa, detto locale non risulta essere presente nel progetto approvato ed ha caratteristiche costruttive non compatibili con la normativa sismica stante che i maschi murari sono realizzati in laterizi forati non strutturali.

#### 4 CONFORMITÀ URBANISTICA

Il complesso è stato realizzato in forza di:

- concessione edilizia rilasciata in data 17/12/1992 prot. 874 relativa alla pratica edile 190/88 ed all'istanza 4158/92.
- Autorizzazione del Genio Civile di Agrigento n° 6772 del 03/07/92

Successivamente venivano protocollate:

- Variante in corso d'opera per "*spostamento dello stabilimento senza variazione alcuna*" in data 25/01/1993. Di detta variante non si ritrova approvazione;
- Con Ordinanza n° 30713 del 01/12/1993 al fine di salvaguardare l'occupazione il sindaco pro tempore prorogava al 31/12/1995 lo sversamento in fognatura dei reflui pretrattati delle industrie ittico conserviere, nello specifico alla SALPI s.r.l. (stante l'assenza di rete fognante nella zona di ubicazione dello stabilimento) onerava di prelevare il refluo pretrattato, trasportare e svuotare lo stesso presso idoneo pozzetto fognario;

in data successiva venivano redatte le seguenti certificazioni:

- 07/12/1994 a cura della Nuova ITES srl veniva redatta certificazione di conformità dell'impianto di riscaldamento ed idrico;
- 19/06/1995 a cura della S.I.T.T.IN. s.r.l. veniva redatta certificazione di

conformità dell'impianto elettrico.

In data 07/06/1995 con protocollo 019685 veniva depositato progetto di variante in corso d'opera presso l'UTC di Sciacca. Gli elaborati progettuali visionati presso l'UTC non presentano alcun timbro di approvazione, ne risulta essere rilasciata concessione in variante. Viceversa lo scrivente ha rinvenuto il rilascio di parere igienico sanitario (prot. 3555/95) negativo per la pratica in oggetto espresso in data 22/11/1995.

Al completamento delle strutture venivano redatti la relazione a struttura ultimata ed il collaudo delle strutture (art. 7 lex 1086/71) che veniva protocollato presso il Genio Civile di Agrigento con prot. 21158 del 06/02/1996.

In atto la pratica non ha concluso il suo iter burocratico e non risulta rilasciata l'agibilità.

Tutto ciò premesso, lo scrivente facendo riferimento agli elaborati **effettivamente approvati dall'UTC** ha notato la presenza dei seguenti abusi:

- Diffornità planimetriche nella palazzina con un incremento di superficie coperta calpestabile e volumetria rispetto a quanto rappresentato negli elaborati grafici approvati dal comune;
- Diffornità nella distribuzione degli ambienti al piano terra del capannone e diffornità nella distribuzione e nella superficie utile degli ambienti al piano primo del capannone rispetto agli elaborati grafici approvati dal comune;
- Diffornità in altezza del capannone che risulta di gran lunga superiore ai 6 metri previsti nel progetto approvato, nello specifico nel locale macchine la copertura non è celata da alcun controsoffitto, dunque li è possibile misurare l'altezza ad intradosso di solaio nel punto di colmo della falda, che risulta



essere pari a m 8,36 , partendo da tale dato è possibile stimare l'altezza all'estradosso del solaio in m 8,41. Stante che la copertura è costituita da travi in c.a. prefabbricato a doppia pendenza sulle quali sono poggiate tegoli prefabbricati e stante che la pendenza media di detta tipologia di travi è del 10%, è possibile stimare l'altezza minima all'estradosso del punto di gronda della falda in circa m 7,30, dunque l'altezza media della struttura (al netto dei muretti di coronamento della copertura, che hanno una mera funzione estetica) risulta essere stimata in circa 7,85 m .

- Difformità nella ubicazione del capannone e della palazzina;
- Mancato rispetto delle distanze dai confini previste nel progetto ed imposte dalle N.T.A. del Piano Comprensoriale n° 6, che per la zona D 1.2 imponeva un distacco di m 10,00 dai confini. Detto distacco di m 10,00 è riportato anche graficamente come distacco minimo dai confini nell'elaborato progettuale approvato "Planimetria generale" (vedasi allegato 6). Pur tuttavia con riferimento alla distanza minima fra il lato Sud Ovest del fabbricato ed il confine individuato tramite rete di recinzione metallica e paletti posti su cordolo in c.a., lo scrivente può affermare di aver misurato la stessa in m 6,50 circa. Per tale motivo lo scrivente ritiene che la citata distanza minima imposta dallo strumento urbanistico vigente al momento dell'edificazione non sia stata rispettata nel punto citato. Detta distanza non risulta essere rispettata neanche ipotizzando (come riportato negli elaborati grafici della variante non approvata presentata nel 1995) che metà della stradella in terra battuta posta al di là di detto confine (e che corre parallelo ad esso) appartenga alla particella 568, dato che nel caso (stante una larghezza della strada nel punto in-



teressato pari a circa m 5,30 circa), si otterrebbe  $6.50+5.30/2 = 9,15$  m.

- Presenza di un locale tecnico in muratura abusivo al piano terra (come già specificato detto locale ha caratteristiche costruttive non compatibili con la normativa sismica);

Stante i sopra citati abusi, l'immobile a parere dello scrivente **non può considerarsi**

**regolare**; al fine di regolarizzarlo bisognerà porre in essere opportuni interventi tesi

a renderlo compatibile con la normativa urbanistica ed edilizia vigente sia al momen-

to della sua edificazione (e dunque della realizzazione degli abusi) che alla data di

presentazione della futura sanatoria. Nello specifico l'immobile può essere sanato

sfruttando quanto previsto dall'art. 36, d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 ed s.m.i. così

come recepito dalla normativa regionale. Nel caso specifico la sanatoria potrà esse-

re realizzata attraverso un opportuno progetto che adegui le caratteristiche attuali

degli immobili alle prescrizioni provenienti dalle normative **edilizie ed urbanistiche**

vigenti sia all'atto della realizzazione dell'abuso che all'atto della presentazione della

domanda di sanatoria. Detto progetto dovrà dunque della sagoma in pianta del ca-

pannone (quest'ultimo è indispensabile al fine di ricondurre la distanza minima del

capannone dal confine a m 10) ed un conseguente adeguamento sismico dello stes-

so. Di seguito viene effettuata una stima dei costi necessari a sanare gli abusi:

- lavori necessari a ripristinare i luoghi stimati in € 100.000,00
- contributo del costo di costruzione stimato in € 10.000
- oneri tecnici stimati in € 10.000

il tutto per un totale pari ad € 120.000,00.

Si precisa altresì che gli immobili per poter essere utilizzati ai fini produttivi dovranno

ottenere "AUA" ( l'"Autorizzazione Unica Ambientale", una specifica forma di autoriz-

zazione introdotta dal D.P.R. 13 marzo 2013, n. 59 ), detta autorizzazione in atto non



appare ottenibile, in quanto l'impianto di depurazione presente è vetusto, obsoleto, non adeguato alle circostanze ed in pessime condizioni, lo scrivente ritiene che si dovrà acquistare e porre in essere nuovo impianto di depurazione del tipo evaporatore a film pulito, il cui costo viene stimato in € 85.000,00.

Pur tuttavia, nella stime che verranno poste in essere si farà riferimento agli immobili privi di impianto di depurazione, che dovrà essere acquistato e posto in essere dal nuovo proprietario.

## 5 STIMA BENI

La stima viene effettuata secondo le seguenti modalità:

1. Viene stimato il valore degli immobili ipotizzandoli privi di abusi secondo n° 2 metodi di stima (metodo sintetico e costo di costruzione) e con immobile privo di impianto di depurazione.
2. Viene effettuata la media dei valori ricavati dai due metodi di stima.
3. Vengono detratti i costi necessari a rimuovere gli abusi e sanare i luoghi.

### 5.1 MODALITA' CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

La superficie commerciale dell'immobile viene calcolata secondo la Norma UNI 10750 del 1998 ed s.m.i. e nello specifico:

Superfici principali		
Descrizione	Inciden-	Annotazioni
Superficie utile netta calpestabile	100%	
Muri perimetrali	100%	calcolare fino allo spessore max di 50 cm
Muri perimetrali in comunione	50%	calcolare fino allo spessore max di 25 cm
Mansarde	75%	altezza media minima mt 2,40

Superfici principali		
Descrizione	Inciden-	Annotazioni
Sottotetti non abitabili (mansarda)	35%	altezza media minima inferiore a mt 2,40 ed altezza minima di mt 1,50
Soppalchi abitabili (con finiture analoghe ai vani principali)	80%	altezza media minima mt 2,40
Soppalchi non abitabili	15%	
Verande (con finiture analoghe ai vani principali)	80%	
Verande (senza finiture analoghe ai vani principali)	60%	
Taveme e Locali seminterrati abitabili (collegati ai vani principali)		60%altezza media minima mt 2,40

Superfici vani accessori e parcheggi		
Descrizione	Incidenza	Annotazioni
Cantine, Soffitte e Locali accessori (non collegati ai vani principali)	20%	altezza minima di mt 1,50
Locali accessori (collegati ai vani principali)	35%	altezza minima 2,40
Locali tecnici	15%	altezza minima di mt 1,50
Box (in autorimessa collettiva)	45%	dimensioni tipo di posto auto mt 2,50 x 5,00 = 12,50 mq
Box (non collegato ai vani principali)	50%	
Box (collegato ai vani principali)	60%	
Posti auto coperti (in autorimessa collettiva)	35%	
Posti auto scoperti	20%	

Superfici di ornamento		
Descrizione	Incidenza	Annotazioni
Balconi e Lastrici solari	25%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Terrazzi e Logge	35%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Terrazzi di attici (a tasca)	40%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Portici e Patii	35%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Corti e Cortili	10%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 2%
Giardini e aree di pertinenza di "appartamento"	15%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 5%
Giardini e aree di pertinenza di "ville e villini"	10%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 2%

Di seguito si riporta esclusivamente una tabella riassuntiva dei valori dei beni stimati.

PALAZZINA			
CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE			
Configurazione attuale immobile			
DESCRIZIONE	SUPERFICIE LORDA	COEFFICIENTE	SUPERFICIE COMMERCIALE
PIANO TERRA	138,3	1	138,3
PIANO PRIMO	138,3	1	138,3
BALCONI	13,77	0,25 e 0,10	3,44

<b>PALAZZINA</b>			
<b>CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE</b> <b>Configurazione attuale immobile</b>			
DESCRIZIONE	SUPERFICIE LORDA	COEFFICIENTE	SUPERFICIE COMMERCIALE
SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE			280,04

<b>CAPANNONE INDUSTRIALE</b>			
<b>CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE</b> <b>Configurazione attuale immobile</b>			
DESCRIZIONE	SUPERFICIE LORDA	COEFFICIENTE	SUPERFICIE COMMERCIALE
PIANO TERRA	1411	1	1411
PIANO PRIMO	236,3	1	236,3
PIAZZALE E PERTINENZE	6964	0,02	119,08
SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE			1766,38

## 5.2 STIMA CON METODO SINTETICO

Il metodo sintetico-comparativo consente di determinare il valore di un bene, deducendolo da quello attribuito a un altro bene che presenti caratteristiche simili a quella oggetto di stima. In tale procedimento è essenziale l'identificazione di beni omogenei da utilizzare per la comparazione, l'individuazione degli eventuali elementi di diversità e lo svolgimento degli opportuni calcoli necessari a perequare il risultato alle caratteristiche proprie del bene oggetto di accertamento. Nello specifico, tramite opportune indagini di mercato effettuate presso operatori del settore immobiliare e siti di compravendita immobiliare, previa consultazione dei valori unitari medi consigliati da siti istituzionali quale ad esempio l'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, si stabilisce un valore unitario medio per la superficie commerciale di immobile attraverso il quale viene valutato il valore del bene oggetto di stima. La superficie commerciale dell'immobile viene calcolata secondo la Norma UNI 10750 del



1998 ed s.m.i. come meglio specificato in seguito.

### Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 1

Provincia: AGRIGENTO  
 Comune: SCIACCA  
 Fascia/zona: Extraurbana/ZONA RURALE  
 Codice di zona: F1  
 Microzona catastale n.0  
 Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Alloggi di tipo economico	NORMALE	350	520	L	1	1,5	L
Ville e villette	NORMALE	600	900	L	1,6	2,3	L

### Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 1

Provincia: AGRIGENTO  
 Comune: SCIACCA  
 Fascia/zona: Extraurbana/ZONA RURALE  
 Codice di zona: F1  
 Microzona catastale n.0  
 Destinazione: Produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni industriali	NORMALE	300	450	L	1,2	1,8	L

Successivamente si è provveduto a consultare i seguenti siti internet relativi a compravendite immobiliari:

[www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it)

[www.subito.it](http://www.subito.it)

[www.idealista.it](http://www.idealista.it)

[www.casa.it](http://www.casa.it)

<http://www.tecnocasa.it/>

<http://sicilyait.it/it/immobiliare/>

[www.pcase.it](http://www.pcase.it)

Dalla consultazione dei siti sopra citati (togliendo le richieste anomale) e dalla consultazione di operatori del mercato immobiliare si sono ricavati i seguenti valori uni-

tari:

**Palazzina ad uso abitativo:**

Valore unitario richiesto min: 550 €/mq

Valore unitario richiesto max: 1.300 €/mq

Si deve tenere conto del fatto che mediamente nel corso della trattativa il prezzo

richiesto si

può ridurre, nello specifico si ipotizzerà una riduzione del 10%, dunque si ricava:

Valore unitario min: 495 €/mq

Valore unitario max: 1170 €/mq

Valore medio: 832,5 €/mq

**Capannoni industriali:**

Valore unitario richiesto min: 300 €/mq

Valore unitario richiesto max: 800 €/mq

Si deve tenere conto del fatto che mediamente nel corso della trattativa il prezzo

richiesto si

può ridurre, nello specifico si ipotizzerà una riduzione del 10%, dunque si ricava:

Valore unitario min: 270 €/mq

Valore unitario max: 720 €/mq

Valore medio: 495 €/mq

**Stima Palazzina ad uso abitativo:** viste le vetustà e le obsolescenze dell'immobile,

stante anche la necessità di effettuare lavori di manutenzione e ripristino

dell'immobile (si segnala ad esempio la presenza di infiltrazioni di acque meteoriche

che hanno causato l'insorgere di degradi e muffe all'interno dell'appartamento al pi-

ano 1°) lo scrivente ritiene equo applicare un valore unitario di 700 €/mq, dunque la



palazzina nella sua configurazione sanata viene stimata in :

$280,04 \text{ mq} \times 700 \text{ €/mq} = 196.028,00 \text{ €}$  arrotondati a = **196.000,00 €**

**Stima Capannone industriale:** viste le vetustà e le obsolescenze dell'immobile, stante anche la necessità di effettuare lavori di manutenzione e ripristino dell'immobile (si segnala la presenza di degrado delle armature di alcuni elementi strutturali con espulsione di copri ferro, la presenza di lesioni in alcuni tramezzi al piano 1°, la presenza di parti di controsoffitto divelte, e stante soprattutto che deve essere acquistato nuovo depuratore) lo scrivente ritiene equo applicare un valore unitario di 500 €/mq, dunque il capannone nella sua configurazione sanata viene stimato in :

$1766,38 \times 500 \text{ €/mq} = 883.190,00 \text{ €}$  arrotondati a = **883.000,00 €**

**Totale stima metodo sintetico: 883.000,00 € + 196.000,00 € =**

**1.079.000,00€**

### 5.3 STIMA PER COSTO DI COSTRUZIONE

Il metodo si basa sull'ipotesi che un bene vale per quello che potrebbe costare all'attualità il volerlo riprodurre, deprezzato opportunamente per tener conto della vetustà e delle obsolescenze. Naturalmente detta stima deve contemplare tutti i costi accessori ed il profitto dell'imprenditore. A tale fine bisogna precisare quanto segue:

**Il costo dell'area di sedime ( $V_{area}$ )** può essere reperito sulla base delle quotazioni delle aree similari a quella in oggetto, tale costo dovrà tener conto delle spese di trasferimento dell'area, delle commissioni di mediazione, delle spese notarili e del profitto imprenditoriale, **il valore dell'immobile nuovo ( $V_{imm}$ )**, si calcola determinando le seguenti voci:

- Il costo materiale di realizzazione dell'edificio nuovo ( $C_{imm}$ )

- Le spese generali ( $S_{gen}$ )

- Gli oneri concessori ( $O_{con}$ )

- Le spese tecniche ( $S_{tec}$ )

- Gli interessi passivi ( $I_{pas}$ )

Naturalmente alle somme sopra calcolate bisogna applicare una opportuna percentuale atta a rappresentare il profitto dell'imprenditore che realizza l'opera ( $U_{imp}$ ).

Di conseguenza il costo a nuovo del prodotto edilizio (il costo da supportare all'attualità per riprodurre quel cespite in base ai costi correnti) risulta essere pari a:

$$V_{imm} = ((C_{imm} + S_{gen} + O_{con} + S_{tec}) \times (1 + I_{pas})) \times (1 + U_{imp})$$

Ma il cespite da stimare non è nuovo in quanto ha già subito un degrado per vetustà e per obsolescenza, quindi vengono introdotti i seguenti coefficienti:

- coefficiente di vetustà ( $K_{vet}$ )
- coefficiente di obsolescenza ( $K_{obs}$ )

Nel caso in cui l'immobile fosse in regola dal punto di vista urbanistico (dotato di agibilità) il suo più probabile valore di mercato all'attualità ( $V_{att}$ ) risulterebbe dunque essere pari a:

$$V_{att} = V_{area} + V_{imm} \times K_{vet} \times K_{obs}$$

Di seguito si ipotizzerà di costruire un immobile simile a quello oggetto di CTU, nello specifico al fine di valutare il costo di costruzione degli edifici, si opta per usare:

1. i dati disponibili in letteratura tecnica per il costo di costruzione di un capannone al mq. Si cita ad esempio la pubblicazione effettuata dall'Ordine degli Ingegneri di Grosseto per l'anno 2019 avente quale titolo: "TABELLA DEI COSTI DI COSTRUZIONE E RISTRUTTURAZIONE/RESTAURO DI MANUFATTI EDILIZI",





specifico è stata acquistata in data 20/09/1988 (in forza di atto pubblico n° 101681

rep. e n°12666 rac. rogato dal Notaio Mariano Cottone) ad un prezzo pari ad

£57.000.000, nello Specifico:

coefficiente rivalutazione da Settembre 1988 a Settembre 2021 = 2,207

Valore rivalutato = £57.000.000 \* 2,207 = £ 125.799.000

Valore terreno in euro = 64.969,76 arrotondato a € 65.000,00, detta cifra tuttavia non è in atto verosimile.

Ciò premesso occorre far osservare che i prezzi dei terreni edificabili nella zona "D"

del comune di Sciacca hanno avuto un andamento alquanto variabile specie negli

ultimissimi anni, causa uno sviluppo nei fatti inferiore alle previsioni della edificazio-

ne nella zona industriale, ed una domanda inferiore all'offerta per questa tipologia di

terreni edificabili. Per il lotto in oggetto (dopo una attenta analisi di mercato) stante la

sua forma e la sua ubicazione, lo scrivente ritiene verosimile un valore massimo uni-

tario pari a 30 €/mq, dunque si ritiene verosimile un valore dell'area pari a 5954 mq

\* 30 €/mq = 178 620 € arrotondati a **179.000,00 €**

#### **PROBABILE VALORE DI MERCATO ALL'ATTUALITÀ ( $V_{att}$ )**

Stima del più probabile coefficiente di vetustà:

L'immobile è stato ultimato nelle sue parti principali verosimilmente nel 1994,

dunque il coefficiente di vetustà adottato risulterà essere pari a:  $K_{vet} = 0.79$

Stima del più probabile coefficiente di obsolescenza:

detto coefficiente normalmente tiene conto della minore razionalità dell'immobile in

relazione della funzione che esso svolge. Nel caso specifico, l'immobile è progettato

per lo scopo cui è destinato, esso pur tuttavia risulta avere l'impianto di depurazione

obsoleto in pessime condizioni e da sostituire deve essere acquistato nuovo



impianto), oltre ad avere una concezione non modernissima.:  $K_{obs} = 0.75$

#### VALORE ATTUALE DELL'IMMOBILE

$$V_{att} = 179.000,00 \text{ €} + \text{€} 1.603.584,70 * 0.79 * 0.75 = \text{€} 1.129.1235,93$$

Arrotondato a **€ 1.130.000,00**

#### STIMA DELL'INTERO LOTTO

Al fine di stimare il valore dell'intero lotto, lo scrivente effettua una media fra i valori calcolati con i tre diversi metodi di stima sopra riportati:

$$(1.079.000,00 \text{ €} + \text{€} 1.130.000,00) / 2 = \text{€} 1.104.500,00$$

Pur tuttavia alla cifra così calcolata vanno detratte le spese per ripristinare i luoghi e sanare gli abusi riscontrati (ai sensi dell'art. 36 del dpr 380/2001), stimate complessivamente in € 120.000,00.

Considerato quanto sopra esposto il prezzo di vendita del lotto risulta essere pari ad:

$$\text{€} 1.104.500,00 - \text{€} 120.000,00 = \text{€} 984.500$$

il tutto arrotondato a

**985.000,00 €**

**novacentottantacinquemila euro oltre iva se dovuta**

Tale prezzo viene ritenuto dallo scrivente equo. Tanto dovevo per l'incarico conferitomi.

Sciacca, lì 27 Ottobre 2021

Il Tecnico

Ing. Maurizio D. Cattano

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

