

TRIBUNALE DI SIRACUSA
Sezione Fallimentare

FALLIMENTO N° 01/2013

Azienda

Giudice Delegato

Dott.

Curatore

Avv.

Stima del valore economico del fabbricato sito a Melilli (SR) in C.da Passo Siracusa identificato preso il catasto al foglio 33, Particella 199, sub 1-2-3



INDICE

1	PREMESSA	Pag. 2
2	SVOLGIMENTO DEL SOPRALLUOGO	Pag. 2
3	DOCUMENTAZIONE RISCONTRATA	Pag. 3
4	DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE	Pag. 4
5	VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE	Pag. 13
6	CONCLUSIONI	Pag. 21
ALLEGATO 1:	Planimetrie immobile	Pag. 22
ALLEGATO 2:	Report Fotografico	Pag. 26
ALLEGATO 3:	Visure Catasto Terreni e Fabbricati	Pag. 42
ALLEGATO 4:	Planimetria catastale del fabbricato	Pag. 44
ALLEGATO 5:	Estratti di mappa catastale	Pag. 47
ALLEGATO 6:	Estratto di P.R.G. del Comune di Melilli	Pag. 49
ALLEGATO 7:	Certificato di destinazione urbanistica rilasciata dal Comune di Melilli	Pag. 50
ALLEGATO 8:	Certificato di agibilità n. 9279 del 04/12/1981 rilasciato dal Comune di Melilli	Pag. 51
ALLEGATO 9:	Atto di provenienza	Pag. 52
ALLEGATO 10:	Licenza d'uso della costruzione con struttura in cemento armato rilasciato dalla Prefettura di Siracusa n. 980/2.13.18 del 05/04/1968	Pag. 32
ALLEGATO 11:	Certificazione del Comune di Melilli prot. 15896 del 26/06/2014 con cui si dichiara che non è stato possibile trovare nessun fascicolo dell'edificio	Pag. 33

1. PREMESSA

Il sottoscritto dott. ing. Fabio Fazio, regolarmente iscritto all'albo degli ingegneri della Provincia di Siracusa al n. [REDACTED] con studio tecnico in [REDACTED] è stato nominato, dalla S.V.I., G.U. dott. [REDACTED] perito estimatore nella procedura in epigrafe.

Mandato

- a. Valutare il valore economico del fabbricato sito a Melilli (SR) in C.da Passo Siracusa identificato in catasto al foglio 33 del Comune di Melilli, Particella 199, sub 1-2-3.*

2- SVOLGIMENTO DEI SOPRALLUOGHI

Il sottoscritto, dopo aver concordato con il curatore Avv. [REDACTED] il giorno 12 maggio 2014 alle ore 9:30, si è recato presso il fabbricato sito in Melilli (SR) C.da Passo Siracusa; ivi erano presenti il curatore Avv. [REDACTED] lo scrivente CTU ing. Fabio Fazio, un suo collaboratore il Per. Ind. [REDACTED]. Insieme ai presenti, si procedeva all'ispezione dei luoghi e si esaminava esclusivamente la parte immobiliare del complesso, escludendo ogni arredo, struttura od impianto non strettamente correlati al fabbricato. Alle ore 11,00 si chiudevano le operazioni peritali.

Dai sopralluoghi effettuati lo scrivente CTU può esporre quanto oggetto del mandato.

3 DOCUMENTAZIONE RISCONTRATA

Il bene immobile oggetto della presente valutazione, come da oggetto dell'incarico, è rappresentato da un fabbricato che ha l'aspetto di rudere fatiscente, che insiste in un lotto di terreno di pertinenza, il tutto posto in Comune di Melilli (SR), contrada Passo Siracusa.

Il sottoscritto, al fine di poter procedere alla valutazione, ha provveduto, oltre ad effettuare un sopralluogo presso il bene immobile sopra citato, ad effettuare le indagini tecniche, consultando la seguente documentazione:

1. Planimetrie dell'immobile (Allegato 1);
2. Report Fotografico (Allegato 2);
3. Visure Catasto Fabbricati (Allegato 3);
4. Planimetria catastale del fabbricato (allegato 4);
5. Estratti di mappa catastale (Agenzia del Territorio e Comune) (Allegato 5);
6. Estratto di P.R.G. del Comune di Melilli (Allegato 6);
7. Certificato di destinazione urbanistica del lotto di terreno (Allegato 7);
8. Certificato di agibilità n. 9279 del 04/12/1981 rilasciato dal Comune di Melilli (Allegato 8);
9. Atto di provenienza n. 1913 del 22/12/1981 e n. 24108 del 26/04/2007 (Allegato 9);
10. Licenza d'uso della costruzione con struttura in cemento armato rilasciato dalla Prefettura di Siracusa n. 980/2.13.18 del 05/04/1968 (Allegato 10).
11. Certificazione del Comune di Melilli prot. 15896 del 26/06/2014 con cui si dichiara che non è stato possibile trovare nessun fascicolo dell'edificio (Allegato 11).

Il sottoscritto ha quindi rilevato i dati tecnici essenziali e la consistenza dell'immobile con l'ausilio della sopra citata documentazione.

4 DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Il fabbricato oggetto della presente valutazione si trova nel Comune di Melilli (SR) in C.da Passo Siracusa, lungo la strada Melilli/Augusta in prossimità del Ponte Marcellino ormai chiuso al traffico veicolare da oltre un trentennio e di fronte l'ingresso della Raffineria Esso.

L'accesso al fabbricato avviene direttamente dalla pubblica via attraverso un piazzale antistante non recintato e di pertinenza della proprietà in oggetto (Vedi Allegato 2 foto n. 1).

L'edificio con annessa corte di pertinenza dell'estensione di mq 747, è formato da due piani fuori terra ed un piano seminterrato.

Dai rilievi effettuati e con l'aiuto degli elaborati planimetrici rinvenuti, sono stati individuati i seguenti elementi della costruzione:

Struttura portante Il fabbricato ha struttura portante prevalente in muratura di calcestruzzo armato ed orizzontamenti in laterocemento armati gettati in opera.

Piano terra con superficie lorda complessiva di mq 275,26, con l'aggiunta di una superficie non residenziale (balconi, verande e simili) di 47,98 mq.

All'ingresso del fabbricato è presente un corpo scale che permette l'accesso ai piano superiore ed inferiore (Foto 13, 21, 30 e 31). Una seconda scala esterna, posta sul fronte opposto a quello dell'ingresso, permette la comunicazione diretta tra il piano terra e l'esterno.

Dalle planimetrie allegate alla presente relazione (Allegato 1) l'edificio al piano terra è composto da tre stanze , una cucina, due wc ed un piccolo locale le cui pareti, attestate all'esterno, sono tamponate con infissi in materiale precario.

Durante il sopralluogo, per motivi di sicurezza, i locali sono stati ispezionati velocemente.

Piano primo con superficie lorda complessiva di mq 179,28 con l'aggiunta di una superficie non residenziale (balconi, verande e simili) di 108,69 mq..

L'accesso al piano avviene tramite un corpo scale, senza ringhiera e corrimano, posto al centro del fabbricato, che permette la comunicazione tra il piano terra ed il primo piano (Foto 21) . La scala sbarca su un corridoio (Foto 23).

Dalle planimetrie allegate alla presente relazione (Allegato 1) il piano è composto da otto stanze, due wc ed un terrazzo esterno. Durante il sopralluogo, per motivi di sicurezza, i locali sono stati ispezionati velocemente.

Piano seminterrato con superficie lorda complessiva di mq 310,75. L'accesso al piano avviene tramite il corpo scale posto al centro del fabbricato che permette la comunicazione tra il piano terra e il piano seminterrato (Foto 30 e 31). Dalle planimetrie allegate alla presente relazione (Allegato 1) il piano è composto da otto stanze, due ripostigli ,una cantina, e due wc comunicanti tra loro tramite un corridoio centrale attestato alla scala. Durante il sopralluogo, per motivi di sicurezza, non è stato possibile accedere a questo piano.

Stato d'uso:

Tutto il perimetro del fabbricato è avvolto da vegetazione naturale (rovi e sterpaglie) che ne rendono impossibile l'avvicinamento a meno della porta d'ingresso principale attraverso la quale si è potuto intravedere quanto descritto.

L'intero fabbricato presenta crolli parziali e ha l'aspetto di rudere fatiscente in stato di completo abbandono (foto da 1 a 31). Strutturalmente versa in pessime

condizioni statiche, presenta ammaloramenti alle strutture portanti in fondazione ed in elevazione, nonché a tutti gli orizzontamenti. Prova di ciò si ha dalle evidenti crepe presenti sul cordolo perimetrale dell'edificio visibili al piano terra (vedi foto 10 e 11). Le foto presentate in Allegato 2 danno un'idea dello stato sia interno che esterno del fabbricato.

Nei pilastri, nei solai e nelle pareti sono state notate notevoli tracce d'infiltrazioni d'acqua che hanno causato crepe nei pressi dei ferri di armatura, rigonfiamenti nelle pareti e distacchi di cemento e di intonaci.

Gli infissi, le serrande, le inferriate etc. sono in condizioni di massimo degrado o mancanti.

L'immobile presenta le seguenti superfici lorde edificate a cui viene sommato il 25% delle superfici delle pertinenze quali balconi e terrazzi e il 60% delle verande (fonte UNI 10750):

Tabella per il calcolo delle superfici lorde

Piano	Misure [m]	Superficie lorde [mq]	Coefficiente di differenziazione	Superficie lorde raggugliata [mq]
T	$(10,07 \times 4,42) + (2,65 \times 11,95) + (14,05 \times 5,53) + (5,75 \times 4,42) + (16,38 \times 5,86)$	275,26	1	275,26
1°	$(10,07 \times 4,42) + (2,65 \times 11,95) + (14,05 \times 5,53) + (5,75 \times 4,42)$	179,28	1	179,28
-1°	$(10,07 \times 4,42) + (2,65 \times 11,95) + (14,05 \times 5,53) + (5,75 \times 4,42) + (16,38 \times 5,86) + (5,53 \times 6,86) - (2,21 \times 2,21 \times 0,5)$	310,75	1	310,75
Balcone (PT)	11,28 x 1,106	12,49	0,25	3,12
Veranda scoperta (PT)	$(5,53 \times 6,86) - (2,21 \times 2,21 \times 0,5)$	35,49	0,60	21,29
Lastrico (1° P)	(16,38 x 5,86)	95,98	0,25	23,99
Balconi (1° P)	$(13,28 \times 0,66) + (1,50 \times 0,66) + (4,42 \times 0,66)$	12,71	0,25	3,17
	SOMMANO	921,96		816,86

Situazione Catastale

L'immobile insiste in un terreno censito in catasto al foglio 33 mappale 233 di a 07 e ca 47 equivalente a 747 mq (**Allegato 5**).

Il fabbricato è censito come unica Unità Immobiliare, all'Agenzia del Territorio, Catasto Fabbricati del Comune di Melilli , sul Foglio di mappa 33, particella 199, come unità collabenti categoria F/2. Con la nota prot. n. 29440 del 30/07/2013, l'Agenzia delle Entrate fornisce indicazioni in merito alle corrette modalità di aggiornamento catastale delle unità collabenti (categoria F/2).

Il documento precisa che l'attribuzione della categoria F/2 è regolamentata dal D.M. 02/01/1998, n. 28, art. 3, comma 2, per quelle costruzioni caratterizzate da un notevole livello di degrado che ne determina una incapacità reddituale temporalmente rilevante.

In particolare, il citato comma 2 prevede che tali costruzioni, ai soli fini dell'identificazione, *«possono formare oggetto di iscrizione in catasto, senza attribuzione di rendita catastale, ma con descrizione dei caratteri specifici e della destinazione d'uso»*.

Viene inoltre precisato che l'iscrizione nella categoria F/2 prevede la presenza di un fabbricato che abbia perso del tutto la sua capacità reddituale. Da ciò consegue che la stessa categoria non è ammissibile, ad esempio, quando l'unità che si vuole censire, risulta ascrivibile in altra categoria catastale, ovvero, non è individuabile e/o perimetrabile.

Il fabbricato risulta suddiviso nei seguenti subalterni:

Piano Seminterrato: Sub. 1, con categoria A/3 classe 3, vani 7,5;

Piano Terra: Sub. 2, con categoria C/1 classe 4,;

Piano Primo: Sub. 3, Cat. A/3 classe 3, vani 8,5.

La U.I. risulta intestata ad [REDACTED]

(Allegato 3).

Il fabbricato essendo in uno stato di totale abbandono, salvo qualche piccola zona, per motivi di sicurezza è praticamente inaccessibile, pertanto non è stato possibile verificare la perfetta corrispondenza tra la planimetria catastale e lo stato attuale del fabbricato **(Allegato 4 e 5).**

Situazione Urbanistica

Da una ricerca presso il Comune di Melilli (Certificato di destinazione urbanistica prot. N.9062 del 26/06/2014 **Allegato 7**), la zona interessata decade in un'area destinata agli insediamenti di GRANDI INDUSTRIE agglomerato F, disciplinata dall'art 9 e 11 dell'NTA Piano ASI approvato con decreto dirigenziale n. 582/DRU del 13/11/2001 e modificato con decreto dirigenziale n. 621/DRU del 26/05/2006.

Gli articoli 9 e 11 del piano ASI, per l'agglomerato F, dicono:

"La sopraccitata zona F, come indicato all'art 11 definisce che, gli impianti e i fabbricati da realizzare potranno occupare una superficie non superiore ai 2/3 della superficie totale disponibile, restando inteso che nel computo della superficie coperta non saranno considerate le aree occupate da piloni, tubazioni, aree, nastri trasportatori, silos, cabine elettriche e telefoniche, tettoie per parcheggi, caselli di custodia.

Il distacco dai fabbricati dalle recinzioni verso la strada sarà non inferiore a mt 20,00 con eccezione dei caselli di custodia, da ubicare in corrispondenza dei cancelli di ingresso con altezza non superiore a mt 4,50 e per le tettoie per i parcheggi dei veicoli.

Il distacco dei fabbricati e degli impianti dagli altri confini sarà non inferiore a mt 15,00. Sono ammessi, nell'ambito dei 2/3 della superficie consentita per la edificazione, fabbricati per abitazione in misura non superiore a 0,03 metri cubi per metro quadrato di lotto industriale, unicamente ad uso del personale di custodia e del personale, la cui presenza permanente è indispensabile per la sorveglianza degli impianti.

Sono inoltre ammessi, sempre nell'ambito dei 2/3 destinato all'edificazione, fabbricati per uffici e servizi generali.

Resta inteso che i fabbricati per uffici sono ammessi nella misura indispensabile alla direzione e alla amministrazione delle attività di fabbrica.

Nei progetti di nuove industrie può essere prevista la costruzione di un locale mensa con cucina. Tale locale, se previsto, dovrà essere dimensionato con una superficie netta non inferiore a mq 1,50 per ogni persona prevista in fabbrica durante il turno di giorno, all'epoca del completamento di tutti gli impianti da realizzare nel lotto."

Il lotto di terreno di pertinenza del fabbricato occupa una superficie di 747 mq, pertanto, in virtù de parametri urbanistici forniti dal Comune di Melilli si ha:

- Superficie edificabile $747 \text{ mq} \times 2/3 = 498 \text{ mq}$ (ad uso industriale)
- Volume edificabile $747 \text{ mq} \times 0,03 \text{ mc/mq} = 22,41 \text{ mc}$ (ad uso abitazione sorveglianza)

Il fabbricato rilevato occupa una superficie di mq 310,75 ed un volume complessivo di 2317 mc.

Pertanto in virtù dei parametri urbanistici vigenti, se si dovesse costruire ex-novo una costruzione con le superfici e volumetria rilevata non sarebbe permesso.

Atti amministrativi

Sono elencati di seguito gli atti amministrativi rilasciati dal Comune di Melilli, riguardanti il fabbricato in oggetto:

- Estratto del PRG del comune di Melilli (**Allegato 6**);
- Certificato di agibilità rilasciato dal Comune di Melilli prot. 9279/81 del 04/12/1981 (**Allegato 8**).

Non sono state reperite Concessione/Licenza edilizia relativa alla costruzione del fabbricato, in quanto a seguito di richiesta del sottoscritto effettuata in data 20/05/2014, l'ufficio tecnico del Comune di Melilli ha comunicato con prot n. 15896 del 26/06/2014 che per l'edificio oggetto della presente perizia non è stata trovata nessuna documentazione (Allegato 11). Dall'atto di provenienza del fabbricato (**Allegato 9**) risulta che la costruzione è stata realizzata in data antecedente all' 1 9 1967.

Proprietà

Nell'atto di provenienza (**Allegato 9**) viene indicato che il proprietario, del fabbricato e del sedime, dal 26/04/2007, è la ditta [REDACTED]

[REDACTED] che a sua volta l'ha acquistata dalla società [REDACTED]

Quest'ultima in data 22/12/1981 l'ha acquistata dai coniugi [REDACTED] e [REDACTED]

Inoltre, dall'atto si evince che, oltre all'acquisto del fabbricato censito in catasto fabbricati del comune di Melilli al foglio 33, mappale 199 sub. 1, 2, e 3 e del terreno di pertinenza censito in catasto dei terreni del Comune di Melilli al foglio 33 mappale 233, è compresa nella vendita:

- La comproprietà di $\frac{1}{2}$ della striscia di terreno esteso nell'interno di mq 260 distinta al catasto terreni al foglio 33 mappale 235;
- La comproprietà in ragione di $\frac{1}{2}$ del pozzo trivellato ubicato nelle restanti terre dei danti causa della parte venditrice.

Il terreno di pertinenza di detto fabbricato, gode della servitù perpetua di acquedotto interrato gravante sulle limitrofe terre di proprietà dei danti causa della parte venditrice da esercitarsi lungo i confini del fondo servente fino a raggiungere per il tratto più breve il pozzo trivellato di cui sopra.

Situazione Impiantistica

Nel fabbricato, essendo da anni in completo stato di abbandono, l'impianto elettrico, idrico e di scarico sono obsoleti e inutilizzabili.

5 VALUTAZIONE DELL' IMMOBILE

Visto lo stato di degrado e abbandono del fabbricato un ipotetico intervento di riparazione e ripristino funzionale dovrebbe prevedere il consolidamento delle fondazioni, dei muri portanti e di tutti gli elementi orizzontali, il rifacimento dell'impianto idrico sanitario, degli scarichi ed elettrico. Tale intervento comporterebbe una spesa certamente non inferiore alla spesa di una buona costruzione attuale di pari consistenza.

Alla luce di queste considerazioni, la stima economica che verrà fatta prevederà esclusivamente la sussistenza del diritto di mantenere la volumetria esistente nel lotto di terreno di pertinenza.

5.1 STIMA CON METODO DETERMINATO CON IL COSTO DI COSTRUZIONE

Essendo alla presenza di un immobile con una precisa destinazione urbanistica e, non essendo riscontrabile nella zona in esame un mercato immobiliare di beni simili per destinazione d'uso, è stato applicato il metodo sintetico per la ricerca del valore di mercato mediante il deprezzamento del costo di ricostruzione al costo di costruzione.

Il valore di costruzione è il più probabile valore che un investitore dovrebbe spendere per realizzare un oggetto ex novo.

Nel costo di costruzione sarà considerato:

- l'area edificabile, cui corrisponde il costo del terreno;
- le opere edili, alle quali corrisponde il costo tecnico di costruzione;
- le attività di progettazione, direzione lavori, collaudo, accatastamento, oneri concessori e di urbanizzazione;

Il valore di ricostruzione, invece, è il più probabile valore che un investitore dovrebbe spendere per realizzare un bene già esistente. Il valore di ricostruzione corrisponde al valore di costruzione moltiplicato per un coefficiente di vetustà che dipende dal livello di degradazione dell'immobile.

Nel costo di ricostruzione sarà considerato:

- le opere edili, che corrispondono al costo tecnico di ricostruzione, tale costo comprende la mano d'opera, materiali e noli.
- le attività di progettazione, direzione lavori, collaudo.

Una caratteristica di questo metodo è che il Costo di Costruzione tiene in considerazione anche l'area di sedime dell'immobile, cioè il terreno su cui poggia l'edificio, mentre il costo di ricostruzione suppone che esso sia già a disposizione del proprietario.

Il metodo consiste nel quantificare il costo di costruzione ad oggi deprezzandolo del costo di ricostruzione secondo la formula:

$$VM = Vc - Vr$$

Dove:

VM è il valore di mercato dell'immobile

Vc è il costo di costruzione

Vr è il costo di ricostruzione

Valutazione del costo di costruzione:

- Costo delle opere edili: da una valutazione media dei costi delle opere edili
Fatta dalle associazioni datoriali si applica un costo di 700 €/mq
 $817 \text{ mq} \times 700 \text{ €/mq} = \text{€ } 571.900,00$
- Costo del terreno: si stima un costo del 20% del valore di mercato del fabbricato
 $\text{€ } 571.900,00 \times 20\% = \text{€ } 114.380,00$
- Spese tecniche: Oneri urbanizzazione
 $\text{€ } 571.900,00 \times 7\% = \text{€ } 40.033,00$
Spese tecniche
 $\text{€ } 571.900,00 \times 8\% = \text{€ } 45.752,00$
Altri oneri
 $\text{€ } 571.900,00 \times 10\% = \text{€ } 57.190,00$
Costo di costruzione Vc = € 829.255,00

Valutazione del costo di ricostruzione:

- Costo delle opere edili: da una valutazione media dei costi delle opere edili
Fatta dalle associazioni datoriali si applica un costo di 700 €/mq
 $817,00 \text{ mq} \times 700 \text{ €/mq} = \text{€ } 571.900,00$
- Spese tecniche: Oneri urbanizzazione
 $\text{€ } 571.900,00 \times 7\% = \text{€ } 40.033,00$
Spese tecniche
 $\text{€ } 571.900,00 \times 8\% = \text{€ } 45.752,00$
Altri oneri
 $\text{€ } 571.900,00 \times 10\% = \text{€ } 57.190,00$

- Deprezzamenti (a detrarre):

Per il calcolo del deprezzamento maturato, si applica la seguente formula (calcolo del deprezzamento lineare):

$$C_t = C \times (1 - t/n) \text{ dove:}$$

C_t è il valore del deprezzamento, C è il costo dell'impianto, struttura, finiture, t è la vetustà dell'impianto, struttura, finiture e n è la vita utile dell'impianto, struttura finiture.

	incidenza	C	t	n	K	C_t
Struttura	40%	€ 228.760,00	75	75	0	€ 0,00
Impianti	25%	€ 142.975,00	30	30	0	€ 0,00
Finiture	35%	€ 200.165,00	35	35	0	€ 0,00
TOTALE		€ 571.900,00				€ 0,00

Deprezzamento € - 0,00

Costo di ri costruzione V_r = € 714.875,00

Valore V del fabbricato = € 829.255,00 - € 714.875,00 = **€ 114.380,00**

6 CONCLUSIONI

Dal valore di stima desunto dal metodo sopradescritto, si ritiene che il valore di mercato del fabbricato in oggetto della presente stima sia il seguente:

C.T. **€. 114.380,00**

Da tale valore va detratto il costo di demolizione del fabbricato esistente e del conferimento a discarica delle macerie. Tale prezzo viene desunto dal Prezziario Regionale delle opere pubbliche della Regione Sicilia dell'anno 2013 al prezzo di 5,60 €/mc. Con l'aggiunta del trasporto alla pubblica discarica al prezzo di €/mc di macerie 0,93 €/mc di edificio e il conferimento a discarica 8,58 €/mc di edificio.

Complessivamente avremo che per demolire, trasportare e conferire a discarica il prezzo medio sarà di 15,11 €/mc di edificio vuoto per pieno per un volume di edificio di 2317 mc si ottiene una spesa di € 35.008,96, arrotondato a € 35.000,00.

Pertanto il valore del lotto di terreno e del fabbricato

risulta essere di **€. 79.380,00**

(diconsi euro settantanovemilatrecentoottanta/00)

La presente perizia di stima, a cui sono allegati i documenti consultati, che ne costituiscono parte integrante, è stata redatta, ultimata e sottoscritta dal tecnico incaricato Dott. Ing. Fabio Fazio che con ciò ha adempiuto all'incarico conferitogli.

Siracusa li, 25/06/2014

