

---

TRIBUNALE DI SIRACUSA  
SEZIONE FALLIMENTARE

FALLIMENTO N. 45/2019 R.G.F.

--- OMISSIS ---

GIUDICE DELEGATO  
DOTT.SSA NICOLETTA RUSCONI

CURATORE  
AVV. FLAVIO AGOSTINI

RELAZIONE DI STIMA DEGLI IMMOBILI FACENTI  
PARTE DELL'ATTIVO FALLIMENTARE SITI IN MELILLI  
CONTRADA MARCELLINO

TECNICO STIMATORE  
DOTT. ING. CONCETTO CAPODICASA

---

SIRACUSA, 30 GENNAIO 2021

---

## 1) PREMESSA

Con provvedimento del 09/09/2020 la Dott.ssa Nicoletta Rusconi, Giudice Delegato al fallimento della --- omissis ---, iscritto al n. 45/2019 R.G.F. del Tribunale di Siracusa, autorizzava il Curatore Avv. Flavio Agostini alla nomina del sottoscritto Dott. Ing. Concetto Capodicasa, libero professionista iscritto all'Albo degli Ingegneri di Siracusa al n. 1009 sez. A, quale consulente con incarico *“di redigere relazione con valutazione del valore di mercato degli immobili di proprietà della società ed oggi facenti parte dell'attivo fallimentare”*.

Effettuati i sopralluoghi e svolti tutti gli accertamenti necessari per l'espletamento del mandato, il sottoscritto ritiene adesso di esporre con cognizione di causa quanto segue.

## 2) INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI

Trattasi di uno stabilimento adibito alla produzione di fusti in lamiera di acciaio verniciati, sito nella zona industriale compresa tra i Comuni di Priolo ed Augusta ma ricadente territorialmente nel Comune di Melilli, in contrada Marcellino.

È costituito da due distinti insediamenti denominati “SIMB1” e “SIMB2” tra loro complementari, ciascuno dotato di ingresso autonomo ed area di pertinenza, separati da un ampio piazzale di proprietà della confinante Raffineria --- omissis --- (foto 1)

Realizzato prevalentemente nell'anno 1959 e successivamente ampliato, lo stabilimento è attualmente operante.

### 2.1. Dati catastali

Nel catasto fabbricati di Melilli l'insediamento SIMB1 è censito al foglio 35, particella 118, categoria D1, rendita € 12.164,00; il SIMB2 al foglio 35, particella 113, categoria D1, rendita € 18.246,00 (allegati 2-3-4).

Nel catasto terreni il lotto su cui insiste l'insediamento SIMB1 è censito al foglio 35, particella 118, ente urbano di 8.851 mq; il SIMB2 al foglio 35, particella 113, ente urbano di 15.739 mq,

---

derivata dalla fusione delle originarie particelle 113 di 12.669 mq, 88 di 1.830 mq, 148 di 460 mq e 149 di 780 mq. (allegati 5).

La situazione catastale risulta regolare con la sola esclusione di parte della tettoia metallica che insiste sul piazzale dell'insediamento SIMB1, non censita.

Considerato che per la stessa se ne prevede lo smontaggio per i motivi più avanti specificati in ordine alla regolarità urbanistica, si è del parere che non sia necessario il relativo accatastamento.

Qualora questo dovesse essere ritenuto indispensabile ai fini dell'individuazione in sede di stipula dell'atto di trasferimento, il costo previsto per la regolarizzazione catastale è quantificabile in circa € 1.000,00.

## 2.2. Confini

L'insediamento SIMB1 confina con proprietà Cannata-Marino, con proprietà raffineria --- omissis --- (ex ESSO) per due lati e con strada di accesso; il SIMB2 con proprietà raffineria --- omissis --- e con strada di accesso.

## 2.3. Titolo di proprietà

L'intero stabilimento risulta pervenuto alla --- omissis --- con atto di compravendita rogato dal Notaio Luisa Costanza di Siracusa in data 27/10/2003, rep. n. 24142, registrato a Siracusa il 28/10/2003 al n. 530 (allegato 6).

## 2.4. Situazione urbanistica

Nel PRG di Melilli l'intero complesso ricade in zona destinata a "Grandi industrie", disciplinata dalle norme di attuazione del Piano A.S.I.

Entrambi gli insediamenti sono stati prevalentemente edificati in data antecedente il 01/09/1967, così come dichiarato dalla parte venditrice nell'atto del 2/10/2003.

Per le successive modifiche risulta rilasciata dal Comune di Melilli la concessione edilizia in sanatoria n. 223 del 29/10/2008 (v. allegato 7).

Nei relativi allegati grafici non è riportata parte della tettoia metallica attualmente insistente sul piazzale SIMB1, che deve ritenersi abusiva non essendo stato rinvenuto il relativo titolo autorizzativo edilizio.

Nella sua attuale configurazione detta tettoia non appare regolarizzabile per il mancato rispetto delle distanze dai confini previste dalle norme tecniche di attuazione del piano A.S.I.

Se ne prevede pertanto lo smontaggio il cui costo può ritenersi compensato dal valore di recupero del relativo materiale metallico.

#### 2.5. Consistenza e caratteristiche costruttive

Come già esposto in precedenza, lo stabilimento è costituito da due distinti insediamenti tra loro non confinanti, ciascuno costituito da vari corpi di fabbrica e dalle aree esterne di pertinenza. Con riferimento alla documentazione fotografica (allegato 1) ed alla simbologia indicata nelle planimetrie catastali (allegati 5), si riporta di seguito una sintetica descrizione dei vari corpi.

##### Corpo A1 (SIMB1): capannone produzione fusti verniciati (foto 2-3-4)

Capannone con struttura portante in conglomerato cementizio armato, copertura a volta in laterocemento e tamponamenti in conci di tufo.

Presenta pavimentazione di tipo industriale, copertura con struttura a vista, aperture carraie con infissi metallici di tipo scorrevole, finestre in ferro e vetri, pareti esterne intonacate e rifinite con rivestimento plastico a spessore, impianti elettrici prevalentemente fuori traccia. La superficie complessiva è di 1.122 mq, l'altezza media è di 5,45 mt, escluso il basamento alto circa 0,75 mt rispetto al livello del piazzale circostante.

Lo stato di manutenzione è discreto.

##### Corpo A2 (SIMB1): capannone verniciatura e forni con annessa tettoia (foto 5-6)

Struttura metallica realizzata in aderenza al capannone di produzione fusti al quale è annesso.

Presenta copertura e tamponamenti prevalentemente in lamiera grecata e pavimentazione di tipo industriale in cemento.

La superficie complessiva è di 450 mq, l'altezza media è variabile tra 4,35 e di 4,60 mt.

---

La tettoia annessa, realizzata con struttura metallica e lastre di copertura in lamiera grecata, ha superficie di circa 11 mq ed altezza media di 3,04 mt.

Le condizioni di manutenzione sono appena discrete.

Corpo A3 (SIMB1): ampliamento capannone (foto 7)

Zona ricavata dalla chiusura dello spazio originario tra il capannone A1 ed il corpo B, mediante tamponamenti in muratura e copertura con struttura metallica e soprastanti pannelli coibentati.

La zona, sottomessa rispetto al capannone di circa 75 cm e con pavimentazione di tipo industriale in cemento, ha superficie complessiva di 396 mq ed altezza media di circa 4,50 mt.

Le condizioni di manutenzione sono discrete.

Corpo B (SIMB1): uffici, spogliatoi, servizi e zona compressori (foto 8-9-10-11)

Fabbricato ad unica elevazione con struttura in muratura e copertura piana in latero-cemento, parzialmente in aderenza al corpo A3 con il quale comunica.

Presenta pavimenti in scagliette di marmo ed in ceramica, pareti intonacate al civile tinteggiate internamente e rifinite con pittura plastica all'esterno, rivestimento dei servizi in ceramica, infissi metallici monoblocco in parte dotati di avvolgibili, impianti prevalentemente sottotraccia.

La superficie coperta è di circa 153 mq, l'altezza è di 2,77 mt.

Lo stato di manutenzione è appena discreto.

Corpo C (SIMB1): tettoia uscita fusti (foto 12-13)

Tettoia con struttura metallica costituita da pilastri lungo l'asse mediano e da mensole di sostegno dei pannelli di copertura in lamiera grecata.

La superficie coperta è di circa 672 mq, l'altezza media è di 4,17 mt.

Lo stato di manutenzione è discreto.

Corpo D (SIMB1): cabina elettrica (foto 14-15)

Costruzione a due elevazioni fuori terra realizzata in aderenza al corpo A3, avente struttura in struttura portante in conglomerato cementizio armato e solaio di copertura in latero-cemento.

Al primo livello si accede tramite scala metallica parzialmente scoperta.

Presenta pareti intonacate al civile e tinteggiate ed infissi d'ingresso metallici.

La superficie coperta è di circa 9 mq, l'altezza totale è di circa 8,00 mt.

Lo stato di manutenzione è discreto.

Corpo E (SIMB1): cabina di trasformazione (foto 15-16)

Costruzione ad unica elevazione con struttura in muratura e copertura piana.

Presenta pareti intonacate al civile e tinteggiate ed infissi di ingresso metallici.

La superficie è di circa 5 mq, l'altezza è di circa 2,50 mt.

Lo stato di manutenzione è buono.

Corpo F (SIMB1): parcheggio coperto (foto 17)

Tettoia con struttura metallica e lastre di copertura in lamiera grecata, realizzata in aderenza al corpo B.

La superficie coperta è di circa 40 mq, l'altezza media è di 2,15 mt.

Le condizioni di manutenzione sono scadenti.

Area G (SIMB1): deposito rottami

Zona scoperta del piazzale destinata al deposito dei rottami, estesa circa 90 mq e delimitata su tre lati da muri in conci di tufo.

Corpo H (SIMB1): cabina metano (foto 18-19)

Costruzione ad unica elevazione posta in prossimità posto in prossimità dell'angolo sud-ovest dell'area di insediamento, in zona rialzata raggiungibile mediante scala metallica.

Presenta pareti in conglomerato cementizio armato a faccia vista, copertura protetta da pannelli di lamiera grecata, pavimento in battuto di cemento ed infissi metallici.

La superficie coperta è di circa 27 mq, l'altezza è di 3,00 mt.

Lo stato di manutenzione è buono.

---

Corpo I (SIMB1): deposito (foto 20-21)

Fabbricato in disuso, originariamente destinato a deposito di vernici e solventi, posto in prossimità dell'angolo sud-est dell'area di insediamento, in posizione sopraelevata rispetto al capannone A raggiungibile tramite rampa incassata con gradini in conglomerato cementizio.

Presenta struttura in muratura con copertura metallica e soprastanti lastre in fibrocemento in parte danneggiate, pareti intonacate, infissi metallici e pavimentazione in battuto di cemento.

La superficie coperta è di circa 31 mq, l'altezza media è variabile tra 2,34 e di 2,48 mt.

Lo stato di manutenzione è scadente.

Tettoia priva di regolarità urbanistica (SIMB1 - foto 22)

Si tratta della tettoia in precedenza menzionata riguardo alla regolarità urbanistica e catastale dello stabilimento, realizzata dalla I.S.I. S.r.l. in data successiva all'acquisto.

Presenta struttura metallica costituita da pilastri ancorati a basamenti in conglomerato cementizio armato, a sostegno di capriate su cui sono fissati i pannelli di copertura in lamiera grecata.

La superficie coperta è di circa 1.600 mq, l'altezza media è di circa 6,00 mt.

Corpo A1 (SIMB2): capannone taglio e produzione fusti (foto 23-24-25-26)

Capannone con caratteristiche costruttive analoghe a quello destinato alla produzione dei fusti verniciati nello stabilimento SIMB1.

La superficie complessiva è di 1.136 mq, l'altezza media è di 6,30 mt, escluso il basamento alto circa 1,20 mt rispetto al livello del piazzale circostante.

Lo stato di manutenzione è discreto.

Corpo A2 (SIMB2): deposito coils (foto 27→29)

Struttura metallica coperta e tamponata con pannelli in lamiera grecata, realizzata nello spazio originariamente esistente tra i corpi A1 ed A2.

Presenta pavimentazione in conglomerato cementizio e struttura interna in acciaio per carroponete.

---

La superficie complessiva è di 353 mq, l'altezza media interna è di 8,60.

Lo stato di manutenzione è discreto.

Corpo A3 (SIMB2): costruzione coperchi (foto 29)

Trattasi di fabbricato con struttura portante in conglomerato cementizio armato, solaio di copertura piano in latero-cemento, tamponamenti in conci di tufo.

Presenta pavimentazione di tipo industriale in cemento, pareti intonacate, finestrate in ferro e vetri, rifinitura dei prospetti esterni con rivestimento plastico a spessore.

La superficie è di 144 mq; l'altezza interna è di 4,60 mt.

Lo stato di manutenzione è discreto.

Corpo B (SIMB2): palazzina uffici (foto 30 →36)

Edificio a due elevazioni fuori terra con struttura portante del tipo intelaiato in conglomerato cementizio armato, copertura piana con solai in latero cemento, tamponamenti in conci di tufo e tramezzi interni in laterizi forati.

Le rifiniture sono costituite da pavimenti in mattonelle di gres ed in scagliette di marmo, pareti interne intonacate e tinteggiate, pavimenti e rivestimenti pareti bagni in ceramica, infissi interni in legno verniciati a smalto, infissi esterni in legno con vetri semplici ed avvolgibili, pareti esterne intonacate e rifinite con rivestimento plastico a spessore. Gli impianti sono prevalentemente sottotraccia. I terrazzi di copertura sono stati recentemente protetti con guaine impermeabili ardesiate.

La superficie coperta è di circa 203 mq al piano terra e di 115 mq al piano primo; l'altezza di ciascun piano è di 4,25 mt.

Le condizioni di manutenzione sono discrete.

Corpi C (SIMB2): parcheggi coperti (foto 37-38)

Si tratta di due tettoie con struttura metallica destinate al parcheggio di autovetture.



La prima, nelle vicinanze del corpo B, con lastre ondulate di copertura in fibrocemento, estesa circa 96 mq e con altezza media di 2,00 mt; la seconda, parzialmente in aderenza al corpo D e con lastre di copertura in lamiera grecata, estesa circa 50 mq e con altezza media di 2,85 mt.

Le condizioni di manutenzione di entrambe le tettoie sono discrete.

Corpo D (SIMB2): magazzino, spogliatoi e servizi (foto 38→42)

Capannone con struttura portante in muratura e copertura a volta in latero-cemento. Metà della superficie è destinata a magazzino ed a cabina di trasformazione ENEL, con annesso vano contatori.

Presenta pavimento in battuto di cemento, pareti intonacate e tinteggiate, copertura con struttura a vista, aperture carraie con infissi metallici di tipo avvolgibile.

La rimanente metà, destinata a servizi e spogliatoi, è rifinita con pavimenti in ceramica e gres, rivestimenti parziali delle pareti in ceramica, infissi interni di tipo tamburato in legno, infissi esterni metallici.

I prospetti esterni sono intonacati e rifiniti con rivestimento plastico a spessore.

La superficie complessiva coperta è di 200 mq, l'altezza media è di 5.54 mt.

Lo stato di manutenzione è scadente.

Corpo E (SIMB2): deposito vernici (foto 43-44)

Capannone con struttura metallica, copertura a falde con capriate reticolari in ferro, soprastanti lastre in fibrocemento e tamponamenti in muratura per tre lati.

Presenta pavimentazione in battuto di cemento, pareti intonacate e finestratura in ferro e vetri.

La superficie coperta è di circa 155 mq, l'altezza media è di 5,00 mt.

Le condizioni di manutenzione sono scadenti.

Corpo F (SIMB2): magazzino e mensa (foto 44→47)

Edificio a due elevazioni fuori terra con struttura portante del tipo intelaiato in conglomerato cementizio armato, copertura piana con solai in latero cemento, tamponamenti in conci di tufo e tramezzi interni in laterizi forati.

Le rifiniture sono costituite da pavimenti in battuto di cemento al piano terra ed in scaglette di marmo al primo piano, pareti interne intonacate e tinteggiate, rivestimento parziale delle pareti di primo piano in ceramica, infissi esterni metallici, pareti esterne intonacate e rifinite con rivestimento plastico a spessore. Gli impianti sono prevalentemente sottotraccia.

La superficie coperta è di circa 248 mq al piano terra, destinato a magazzino, e di 165 mq al piano primo, destinato a mensa.

L'altezza è di 3,45 mt. al piano terra e 3,35 mt al primo superiore.

Lo stato di manutenzione è scadente soprattutto per l'avanzato degrado del solaio di copertura del primo piano.

Corpo G (SIMB2): deposito fusti (foto 48-49)

Tettoia con struttura metallica, lastre ondulate di copertura in fibrocemento e pavimentazione in mattoni di cemento.

La superficie coperta è di circa 286 mq, l'altezza media è di 4,67 mt.

Le condizioni di manutenzione sono discrete.

Corpo H (SIMB2): piazzola coperta (foto 50)

Piazzola rialzata coperta da struttura metallica con soprastanti pannelli in lamiera grecata, sostenuta da pilastri in conglomerato cementizio armato.

La superficie è di 68 mq, l'altezza media è di 3,33 mt.

Lo stato di manutenzione è appena discreto.

Corpo I (SIMB2): locali trasformatori e compressori (foto 51-52)

Costruzione con struttura portante in conglomerato cementizio armato, copertura piana con solaio in latero-cemento e tamponamenti in conci di tufo.

Presenta pavimentazione in battuto di cemento ed in gres, pareti intonacate, infissi metallici, rifinitura dei prospetti esterni con rivestimento plastico a spessore.

La superficie coperta è di circa 60 mq, l'altezza media è di 4,53 mt.

Lo stato di manutenzione è scadente.

---

---

Corpo L (SIMB2): locale pompe impianto antincendio con annessi serbatoi (foto 53-54)

Piccolo fabbricato in muratura contenente le pompe a servizio dell'impianto idrico antincendio, collocato parzialmente al di sotto di un gruppo di tre serbatoi in acciaio costituenti la riserva idrica dell'impianto.

Il fabbricato presenta copertura protetta da lastre in lamiera grecata e soprastante getto di cls, pareti intonacate al rustico e pavimentazione in battuto di cemento.

Ha superficie di circa 11 mq ed altezza media di 2,70 mt.

I serbatoi in acciaio, fissati su basamenti in conglomerato cementizio armato, hanno ciascuno capacità di 170 mc circa.

Lo stato di manutenzione di fabbricato e serbatoi è nel complesso scadente.

Aree di insediamento (foto 55→62)

L'area dello stabilimento SIMB1 è di 8.851 mq, quella del SIMB2 è di 15.739 mq.

Entrambe le superfici sono comprensive dell'area di sedime dei vari corpi di fabbrica.

Le aree libere sono asfaltate nella parte destinata alla movimentazione e al deposito dei fusti ed in quelle destinate a viabilità e parcheggio.

Le rimanenti superfici presentano una modesta sistemazione a verde e con stabilizzato di cava e sono in gran parte interessate da vegetazione spontanea.

Al momento dei sopralluoghi su alcune aree libere dello stabilimento SIMB2 erano depositati numerosi fusti usati e vari serbatoi in plastica per lo stoccaggio di materiali liquidi.

In discrete condizioni risultano tutte le recinzioni realizzate prevalentemente con rete metallica sostenuta da paletti.

Dotazioni impiantistiche

Relativamente agli impianti elettrici, ciascuno dei due insediamenti è dotato di proprio impianto, con due diverse cabine di trasformazione alimentate dalla linea ENEL in media tensione. Le cabine alimentano i quadri generali per l'alimentazione ed il sezionamento delle linee a cui sono asservite le attuali utenze all'interno dei fabbricati. È inoltre presente un impianto di terra locale.

L'impianto antincendio, notevolmente vetusto, è costituito dai 3 grossi serbatoi per la riserva d'acqua in precedenza menzionati, da un gruppo pompe gemellato alimentato da gruppo elettrogeno e da una rete di distribuzione idrica che interessa entrambi gli insediamenti. È infine presente una rete di distribuzione di gas metano che alimenta i forni del reparto verniciatura.

### 3) STIMA

La stima sarà condotta avvalendosi di due distinti metodi ed è finalizzata all'individuazione del più probabile valore di mercato dell'immobile nella sua specifica configurazione di opificio per la produzione di fusti in lamiera di acciaio.

Il primo metodo, di tipo comparativo sintetico, consiste nell'accertare il mercato con riferimento all'epoca della stima, costruire una scala di valori riferiti ad immobili simili a quello da valutare ed inserire questo in una scala dalla quale verranno enucleati tutti i valori eccezionali al fine di acquisire risultati che si identifichino con l'espressione di un mercato normale.

Il secondo metodo consente la valutazione dell'immobile considerando il valore dell'area d'insediamento più il costo che sarebbe necessario sostenere all'attualità per riprodurre un'opera simile a quella di stima, dedotto l'eventuale deprezzamento per vetustà ed obsolescenza tecnologica e funzionale.

#### 3.1. Stima per valore commerciale

I valori parametrici attribuibili allo stabilimento in esame sono stati individuati adattando le ultime quotazioni disponibili dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) in considerazione della notevole consistenza e dell'effettivo andamento del mercato che registra attualmente una ridottissima richiesta per tale tipologia di immobili.

Nei prospetti seguenti sono riportati sinteticamente i valori ottenuti per ciascun corpo di fabbrica, da ritenersi comprensivi dell'incidenza dell'area esterna di pertinenza.

| Insedimento SIMB1  | Superficie<br>mq | Valore unitario<br>€/mq | Valore totale<br>€ |
|--|------------------|-------------------------|--------------------|
| Corpo A1: capannone produzione fusti verniciati              | 1.122,00         | 300,00                  | 336.600,00         |
| Corpo A2: capannone verniciatura e forni con annessa tettoia | 450,00           | 200,00                  | 90.000,00          |
| Corpo A3: ampliamento capannone                              | 396,00           | 50,00                   | 19.800,00          |
| Corpo B: uffici, spogliatoi, servizi e zona compressori      | 153,00           | 200,00                  | 30.600,00          |
| Corpo C: tettoia uscita fusti                                | 672,00           | 80,00                   | 53.760,00          |

|   |                  |                         |                    |
|---|------------------|-------------------------|--------------------|
| Corpo D: cabina elettrica                     | 9,00             | 200,00                  | 1.800,00           |
| Corpo E: cabina di trasformazione             | 5,00             | 200,00                  | 1.000,00           |
| Corpo F: parcheggio coperto                   | 40,00            | 50,00                   | 2.000,00           |
| Corpo H: cabina metano                        | 27,00            | 250,00                  | 6.750,00           |
| Corpo I: deposito                             | 31,00            | 150,00                  | 4.650,00           |
|   | 2.905,00         |                         | 546.960,00         |
| Insedimento SIMB2                             | Superficie<br>mq | Valore unitario<br>€/mq | Valore totale<br>€ |
| Corpo A1: capannone taglio e produzione fusti | 1.136,00         | 300,00                  | 340.800,00         |
| Corpo A2: deposito coils                      | 353,00           | 200,00                  | 70.600,00          |
| Corpo A3: costruzione coperchi                | 144,00           | 300,00                  | 43.200,00          |
| Corpo B: palazzina uffici                     | 318,00           | 450,00                  | 143.100,00         |
| Corpi C: parcheggi coperti                    | 146,00           | 50,00                   | 7.300,00           |
| Corpo D: magazzino, spogliatoi e servizi      | 200,00           | 300,00                  | 60.000,00          |
| Corpo E: deposito vernici                     | 155,00           | 200,00                  | 31.000,00          |
| Corpo F: magazzino e mensa                    | 413,00           | 400,00                  | 165.200,00         |
| Corpo G: deposito fusti                       | 286,00           | 150,00                  | 42.900,00          |
| Corpo H: piazzola coperta                     | 68,00            | 60,00                   | 4.080,00           |
| Corpo I: locali trasformatori e compressori   | 60,00            | 300,00                  | 18.000,00          |
| Corpo L: locale pompe impianto antincendio:   | 11,00            | 100,00                  | 1.100,00           |
|   | 3.290,00         |                         | 927.280,00         |

Il valore complessivo dell'intero stabilimento mediante stima comparativa sintetica è pertanto pari a:

$$€ (546.960,00 + 927.280,00) = € 1.474.240,00$$

### 3.2. Stima per costo di riproduzione deprezzato

I valori dei costi di riproduzione (o di sostituzione) riportati nei prospetti seguenti sono stati individuati mediante procedimento sintetico in considerazione delle tipologie costruttive, della dotazione di impianti e delle dimensioni dei fabbricati.

|  |                  |                         |                    |
|--|------------------|-------------------------|--------------------|
| Insedimento SIMB1  | Superficie<br>mq | Valore unitario<br>€/mq | Valore totale<br>€ |
| Corpo A1: capannone produzione fusti verniciati              | 1.122,00         | 500,00                  | 561.000,00         |
| Corpo A2: capannone verniciatura e forni con annessa tettoia | 1.122,00         | 500,00                  | 561.000,00         |
| Corpo A3: ampliamento capannone                              | 450,00           | 250,00                  | 112.500,00         |
| Corpo B: uffici, spogliatoi, servizi e zona compressori      | 396,00           | 60,00                   | 23.760,00          |

|   |        |        |            |
|---|--------|--------|------------|
| Corpo C: tettoia uscita fusti                   | 153,00 | 250,00 | 38.250,00  |
| Corpo D: cabina elettrica                       | 672,00 | 100,00 | 67.200,00  |
| Corpo E: cabina di trasformazione               | 9,00   | 250,00 | 2.250,00   |
| Corpo F: parcheggio coperto                     | 5,00   | 250,00 | 1.250,00   |
| Corpo H: cabina metano                          | 40,00  | 60,00  | 2.400,00   |
| Corpo I: deposito                               | 27,00  | 300,00 | 8.100,00   |
| Corpo A1: capannone produzione fusti verniciati | 31,00  | 200,00 | 6.200,00   |
|   |        |        | 822.910,00 |

| Insedimento SIMB2                             | Superficie mq | Valore unitario €/mq | Valore totale € |
|---|---------------|----------------------|-----------------|
| Corpo A1: capannone taglio e produzione fusti | 1.136,00      | 500,00               | 568.000,00      |
| Corpo A2: deposito coils                      | 353,00        | 250,00               | 88.250,00       |
| Corpo A3: costruzione coperchi                | 144,00        | 400,00               | 57.600,00       |
| Corpo B: palazzina uffici                     | 318,00        | 900,00               | 286.200,00      |
| Corpi C: parcheggi coperti                    | 146,00        | 60,00                | 8.760,00        |
| Corpo D: magazzino, spogliatoi e servizi      | 200,00        | 500,00               | 100.000,00      |
| Corpo E: deposito vernici                     | 155,00        | 250,00               | 38.750,00       |
| Corpo F: magazzino e mensa                    | 413,00        | 800,00               | 330.400,00      |
| Corpo G: deposito fusti                       | 286,00        | 200,00               | 57.200,00       |
| Corpo H: piazzola coperta                     | 68,00         | 80,00                | 5.440,00        |
| Corpo I: locali trasformatori e compressori   | 60,00         | 400,00               | 24.000,00       |
| Corpo L: locale pompe impianto antincendio:   | 11,00         | 200,00               | 2.200,00        |
|   |               |                      | 1.566.800,00    |

Il deprezzamento per vetustà e obsolescenza è calcolato con la formula dell'unione europea degli esperti contabili (UEC)

$$D = \frac{N^2}{(100 - N + 20) \cdot T} - 2,86$$

dove "D" rappresenta il deprezzamento in percentuale del valore al nuovo, "N" l'età in anni dell'edificio e "T" la sua vita utile. Posti mediamente N = 60 e T = 80, il deprezzamento D sarà uguale a 61,60 % ed il coefficiente percentuale di deprezzamento CD sarà pari a 38,40 %.

Il costo attuale dei fabbricati resta pertanto così determinato:

$$€ (822.910,00 + 1.566.800,00) \times 0,3840 = € 917.648,64$$

Il valore dell'area di insediamento è ottenuto mediante stima sintetica individuando un parametro unitario di 10,00 €/mq corrispondente al valore medio di mercato rilevato in zona per terreni similari:

$$\text{mq } (8.851 + 15.739) \square \text{ €/mq } 10,00 = \text{€ } 245.900,00$$

Tale importo deve però intendersi riferito alla sola area di insediamento, priva delle opere di sistemazione che interessano una superficie di 18.395 mq.

Stimata l'incidenza del costo al nuovo di dette opere in €/mq 20,00 e ritenuto applicabile il coefficiente di deprezzamento precedentemente individuato, il valore attuale delle opere di sistemazione esterna è pari a:

$$\text{mq } 18.395 \square \text{ €/mq } 20,00 \square 0,3840 = \text{€ } 141.273,60$$

Il valore del complesso per costo di riproduzione deprezzato è quindi il seguente:

$$\text{€ } (917.648,64 + 245.900,00 + 141.273,60) = \text{€ } 1.304.822,24$$

### 3.3. Valore finale

Poiché dai criteri applicati scaturiscono due entità di valori omogenei è lecito determinarne la media al fine di pervenire ad un valore venale quanto più possibile oggettivo.

Il più probabile valore del complesso resta pertanto così determinato:

$$\text{€ } (1.474.240,00 + 1.304.822,24) / 2 = \text{€ } 1.389.531,12$$

Detto valore deve essere ridotto del costo da sostenere per la bonifica delle coperture di alcuni fabbricati realizzate con lastre in fibrocemento, attendibilmente contenenti amianto.

Individuato un parametro unitario di spesa di 30,00 €/mq per la rimozione, il trattamento, il conferimento in discarica e la sostituzione di dette lastre e quantificata in circa 570 mq la loro estensione complessiva, il costo di bonifica delle coperture sarà pari a:

$$\text{mq } 570 \times \text{€/mq } 30,00 = \text{€ } 17.100,00$$

Si ritiene infine necessario apportare un'ulteriore correzione alla stima per considerare l'assenza di garanzia per vizi del bene e gli aspetti penalizzanti legati all'attuale suddivisione delle linee di lavorazione nei due distinti insediamenti SIMB 1 e SIMB 2 tra loro non confinanti, con conseguente necessità di trasporto dei prodotti da uno all'altro.

Tale riduzione, a giudizio dello scrivente, può essere complessivamente stimata nella misura del 10%. Il valore finale del complesso resta in definitiva così determinato:

€ (1.389.531,12 - 17.100,00) x 0,90 = € 1.235.000,00 (arr.)

Ritenendo a questo punto di avere espletato il mandato ricevuto, il sottoscritto rassegna la presente relazione e rimane a disposizione per eventuali chiarimenti ed integrazioni. Siracusa,  
30 gennaio 2021



IL TECNICO STIMATORE  
Dott. Ing. Concetto Capodicasa

A handwritten signature in black ink, which appears to read "Concetto Capodicasa".

Allegati

1. Documentazione fotografica
2. Estratto di mappa foglio 35 Melilli
3. Visure catasto fabbricati
4. Visure catasto terreni
5. Atto di compravendita del 27/10/2003
6. Concessione edilizia in sanatoria n. 223/2008 e relativi allegati grafici