

[REDACTED]
Studio di progettazione Giuseppe Bica Ingegnere
[REDACTED]

VALUTAZIONE DEI CESPITI DI PROPRIETA'
[REDACTED]

oggetto:

relazione tecnico - valutativa

data

14/02/2019

scala

tavola n°

1 definitiva

la ditta

il progettista

Firmato digitalmente da

giuseppe bica
[REDACTED]

RELAZIONE TECNICO-VALUTATIVA

Premessa

Il sottoscritto Ing. Giuseppe Bica, regolarmente iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Trapani all'Albo n° 839, titolare dello *Studio di Progettazione* [REDACTED] avente sede in [REDACTED] per incarico conferitogli dall'avv. Nicola Di Vita nella qualità di curatore del fallimento n° 10/2017 [REDACTED], ha provveduto alla redazione della perizia di stima dell'opificio adibito alla lavorazione del marmo, a carattere artigianale, sito nella via Scimunazzo del Comune di Custonaci, in C.da Piano Alastre, già della ditta [REDACTED] [REDACTED], nonché di tutti i cespiti di proprietà della ditta stessa.

Il sottoscritto, effettuati i necessari accertamenti, sopralluoghi, misurazioni, verifiche e redazione dell'intero inventario di beni mobili e immobili, ha redatto la presente relazione di stima.

Ubicazione, urbanistica e vincoli

L'opificio in argomento è ubicato in un lotto di terreno sito nella contrada denominata "Piano Alastre", accessibile direttamente dalla strada comunale Scimunazzo che si raccorda con la strada comunale Asse dei Marmi.

Il terreno si estende complessivamente mq 20.440,00 (superficie catastale) ed è censito nel N.C.T. del Comune di Custonaci al foglio di mappa n° 88, part.lla n° 363 (ex particelle 1 e 216).

Lo stesso lotto è interessato dalla Regia Trazzera n° 341, per la quale la [REDACTED] aveva inoltrato all'Ufficio Speciale Regie Trazzere di Palermo, con istanza del 25.11.2009 Prot. n° 6391, la richiesta di cessione del suolo trazzerale il cui iter è sospeso.

Il lotto urbanisticamente, nel Programma di Fabbricazione vigente, ricade in zona di verde agricolo "V", per la quale è individuata nel marmo la risorsa naturale della zona, giusto atto deliberativo consiliare n° 33 del 20.05.2002; per quanto riguarda il P.R.G. adottato, il lotto in questione ricade in zona "E₂" (*aree di sfruttamento del marmo*), dove è consentito

realizzare impianti di servizio per la frantumazione del materiale lapideo e l'eliminazione dei materiali secondi provenienti dal processo estrattivo, completi di ogni necessario accessorio, nonché manufatti di modeste dimensioni per la semilavorazione dello stesso materiale lapideo.

Su detto lotto insistono i vincoli idrogeologico e sismico.

Descrizione dello stato di fatto

Il lotto di terreno su cui è ubicato l'opificio si presenta con un piazzale pianeggiante realizzato in parte con scavi, soprattutto sul confine Sud delimitato proprio da scarpate scavate sull'originario terreno, e in parte con rinterri, i quali sui confini Nord e Ovest si chiudono con scarpate elevantesi sulle naturali pendenze dei terreni circostanti. Lungo il confine stradale, a Nord-Est del lotto, il piazzale è chiuso da un muro in c.a. fino a lambire la scarpata delimitante l'intero confine Nord, detto muro disegna uno spazio destinato al carico e scarico dei container e continua fino a interrompersi su due pilatri a cui è agganciato il cancello d'ingresso; il confine Est è delimitato da un muro in c.a. per tutta la lunghezza.

Il tutto si presenta come un unico piano, su cui sono ubicati edifici e macchinari (vedi planimetria allegata), ben stabilizzato con sistemazione finale in tout-venant e parzialmente in battuto di cemento, interamente accessibile e carrabile dalla strada comunale via Scimunazzo con ingresso sull'estremo angolo Nord-Orientale del lotto, attraverso una piccola rampa.

La strada di accesso al lotto, la via Scimunazzo è asfaltata fino ai limiti dello stesso lotto e continua in direzione di Baglio Messina come suolo trazzerale non asfaltato, essa è priva delle infrastrutture a rete, idrica e fognaria, la zona è invece servita di linee elettriche.

La ditta [REDACTED] aveva presentato su detto lotto di terreno un progetto regolarmente autorizzato dallo S.U.A.P. di Custonaci con Provvedimento Unico Autorizzatorio n° 14 del 20.12.2007 e una successiva variante con ampliamento di cui al Provvedimento Unico Autorizzatorio n° 28 del 05.09.2012.

Le opere esistenti in loco sono però parzialmente difformi rispetto al progetto autorizzato e alla successiva variante, in particolare sono stati realizzati in conformità ai progetti approvati (vedi planimetria allegata):

A) cabine elettriche prefabbricate in cemento, di cui al Provvedimento Unico Autorizzatorio n° 25 del 04.08.2008

B) locale resinatura costituito da un piccolo capannone con struttura in acciaio e tompagnatura e copertura in pannelli coibentati

C) impianto con silos, filtropressa e vasca di raccolta, che servirà alla depurazione delle acque di lavorazione convogliate dai capannoni e dai macchinari per la segazione dei blocchi marmorei. Le strutture su cui sono agganciati detti impianti sono in c.a.

D) tettoie con struttura in acciaio che ospitano al loro interno un telaio e una fresa a ponte

E) base fondale in c.a. della monolama

F) base fondale in c.a. del carrello trasbordatore

G) binari agganciati ad adeguate travi rovesce in c.a. su cui scorre la gru a ponte

Sul lotto insistono, inoltre, quattro tettoie indicate in planimetria con le lettere H) I) L) M), aventi struttura in acciaio, ma realizzate abusivamente, così come il blocco uffici N) realizzato con strutture prefabbricate in c.a., presumibilmente ex strutture di cabine elettriche, adeguatamente assemblate, rifinite e adattate alla nuova destinazione.

Quanto fino a ora descritto è puntualmente rappresentato nella planimetria allegata con apposita e dettagliata legenda.

Le tettoie realizzate abusivamente hanno tutte strutture in acciaio in parte non adeguatamente realizzate a perfetta regola d'arte, mancano di fondazioni a norma e talvolta vi sono stati utilizzati materiali riciclati come nel caso della tettoia L), le cui strutture verticali provengono dai tralicci delle gru derrick della stessa ditta, trasformati in telai strutturali.

Tutti questi manufatti potrebbero essere condonati, tramite accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/2001 e in ogni caso, ricorrendone i presupposti, avvalendosi delle disposizioni di cui all'art 46 comma 5 del DPR 380/2001 e dell'art. 40 comma 6 della legge 47/85, producendo apposita domanda di sanatoria entro 120 giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile. Comunque le strutture necessitano di opportune verifiche e opere di adeguamento sismico previa approfondita analisi sui materiali, vista l'assenza dei certificati di provenienza degli stessi materiali.

Stessa ragionamento vale per gli uffici di cui alla lettera N), che pur essendo stati realizzati con strutture prefabbricate riciclate, con i dovuti accertamenti strutturali e igienico sanitari, sono suscettibili di sanatoria edilizia.

Quanto descritto, relativamente alle opere abusive, e l'assenza delle relazioni a strutture ultimate e dei collaudi relativi alle opere urbanisticamente conformi ai progetti approvati, determinano una chiara diminuzione del valore dell'intero opificio.

Stima degli immobili dell'opificio

Ordinariamente il valore di mercato di un'azienda industriale si determina attualizzando la redditività della stessa, ma siccome nel nostro caso l'azienda non ha più una redditività, la considero come se fosse nell'ultima fase della sua vita utile, pertanto la stima verrà effettuata in base al valore del costo di ricostruzione deprezzato in base alle condizioni di usura, funzionalità e regolarità amministrativa degli immobili:

➤ Cabine elettriche, indicate nella planimetria allegata con la lettera A) regolarmente realizzate giusto Provvedimento Unico Autorizzatorio n° 25 del 04.08.2008, del tipo prefabbricato in c.a.. Valore di stima € 10.000

➤ Locale resinatura di mq 80, indicato nella planimetria allegata con la lettera B), regolarmente costruito giusto Provvedimento Unico Autorizzatorio n° 28 del 05.09.2012 e calcoli depositati presso l'Ufficio del Genio Civile di Trapani il 20/08/2012 protocollo n° 301475, mancanti dell'autorizzazione definitiva del Genio Civile e del collaudo statico. Trattasi di struttura costituita da profilati in acciaio zincato del tipo HEA, travi di portata tipo IPE sormontati da arcarecci di irrigidimento del tipo scatolare, tompagnatura e copertura in pannelli coibentati. Valore di stima € 16.000

➤ Tettoie di mq 144 circa, indicate nella planimetria allegata con la lettera D), aventi struttura metallica costituita da profilati in acciaio zincato del tipo HEA, travi di portata tipo IPE sormontati da arcarecci di irrigidimento del tipo scatolare su cui poggia una copertura leggera in lamiera zincata, regolarmente costruite giusto Provvedimento Unico Autorizzatorio n° 28 del 05.09.2012 e calcoli depositati presso l'Ufficio del Genio Civile di Trapani il 20/08/2012 protocollo n° 301475, mancanti dell'autorizzazione definitiva del Genio Civile e del collaudo statico. Valore di stima € 21.000

➤ Uffici di circa mq 104 realizzati abusivamente tramite assemblaggio delle strutture di quattro grandi ex cabine elettriche prefabbricate in c.a., ben rifinite, complete di impianti e servizi anche per i lavoratori. Sono suscettibili di sanatoria. Valore di stima

€ 72.000

➤ Tettoia abusiva di circa mq 128, indicata nella planimetria allegata con la lettera H), realizzata in profilati metallici, suscettibile di sanatoria previa verifica strutturale e dei parametri urbanistici. Valore di stima € 13.000

➤ Tettoia abusiva di circa mq 233, indicata nella planimetria allegata con la lettera I), realizzata in profilati metallici, suscettibile di sanatoria previa verifica strutturale e dei parametri urbanistici. Valore di stima € 23.000

➤ Tettoia abusiva di circa mq 528, indicata nella planimetria allegata con la lettera L), realizzata con materiali riciclati costituenti le strutture verticali e parti delle travi recuperati dai tralicci delle gru derrick della stessa ditta e trasformati in telai strutturali con l'aggiunta di profilati metallici. La struttura è poggiata su plinti di fondazione mancanti delle travi pastoie e necessita di adeguamenti strutturali, è comunque suscettibile di sanatoria previa verifica strutturale. Valore di stima € 37.000

➤ Il terreno di sedime è sistemato con un piazzale carrabile a cui si accede tramite cancello, il tutto adeguatamente descritto nel paragrafo dello stato di fatto. Inoltre sono presenti altre strutture in c.a. che, tolti i macchinari, rappresentano le basi per impiantarne di nuovi e che comunque possono essere riutilizzati nel ciclo produttivo di un'azienda, come le basi fondali della monolama [indicata nella planimetria allegata con la lettera E)], del telaio [lettera D)], i binari della gru a ponte [lettera G)], le strutture per i carrelli trasbordatori [lettera F)], le vasche e le strutture in c.a. che ospitano l'impianto di depurazione delle acque [lettera C)]. Per tutte queste opere si è valutato il costo di ricostruzione con un abbattimento del 30%, per cui si ottiene il valore di stima di € 210.000.

➤ Il terreno che ospita l'intero opificio, la cui destinazione urbanistica è compatibile con la lavorazione del marmo, ha un valore di mercato, considerando la decurtazione per il riscatto della Regia Trazzera, di € 120.000.

Queste valutazioni si scontrano, oggi, con una enorme crisi di mercato che vive il settore marmifero, per cui la domanda attualmente è molto bassa con conseguente difficoltà a trovare probabili acquirenti, il che potrebbe determinare un abbassamento dei valori menzionati per venire incontro al mercato, nel caso in cui si decidesse di vendere.

➤ A quanto descritto si somma il valore dei **beni commercializzabili** posti nel piazzale dell'opificio che risulta, in base al contratto di affitto alla [REDACTED], pari a € 201.496,42 e si attesta che, dal controllo del magazzino presente nell'opificio al 31/05/2018, si è verificata la presenza di beni commercializzabili per un valore di € 202.402,30.

➤ Per quanto riguarda le ex **cave** della [REDACTED] attualmente esercite dalla [REDACTED] bisogna distinguere tra le due cave site a Castellammare del Golfo, dove si coltiva marmo colorato rosso, su fondo di proprietà di terzi concesso in affitto alla [REDACTED] e la cava di Bellanova all'interno del bacino marmifero di Custonaci, che si trova su fondo di proprietà della stessa [REDACTED] concesso in affitto sempre alla [REDACTED]

Il valore delle due **cave di colorato site in Castellammare del Golfo** è legato esclusivamente alla vigenza delle autorizzazioni, che seppure ancora esistenti rischiano di decadere sia perché la [REDACTED] da accertamenti effettuati, ha spedito il preavviso di disdetta dell'affitto dei terreni di sedime, di proprietà di altre ditte, sia perché la [REDACTED] in pratica non le ha mai esercite chiedendo ripetutamente la sospensione provvisoria della coltivazione. Inoltre le cave non rientrano all'interno dei piani regionali dei materiali lapidei di pregio e pertanto non sono suscettibili di futuri ampliamenti e/o proroghe alla coltivazione. Queste considerazioni in aggiunta alla scarsissima domanda dell'attuale mercato, soprattutto per i colorati che ne rappresentano una nicchia, non ne rende oggi vantaggiosa la coltivazione, con l'aggravante di pagare affitti e oneri senza recuperare utili. Si ritiene pertanto che sia utile, in questo contingente di mercato, fare decadere le autorizzazioni in quanto la loro vigenza determina solo perdite.

Cosa diversa vale invece per la **cava di Bellanova**, dove si estrae il Perlato di Sicilia; essa è ubicata all'interno dei piani regionali dei materiali lapidei di pregio, dove è classificata come area di *primo livello* estrattivo e cioè area che, in relazione alle caratteristiche geolitologiche, all'estensione e potenzialità del giacimento marmifero, all'interessata presenza di coltivazioni (in esercizio e dismesse), è classificata *suscettibile di attività estrattiva* e costituente un vero e proprio polo estrattivo d'eccellenza com'è il "*bacino marmifero di Custonaci*", il che significa che oltre al valore dell'autorizzazione alla coltivazione vigente, pure se la [REDACTED] ne ha chiesto la momentanea sospensione, la cava ha anche prospettive di ampliamenti e di nuove autorizzazioni. Nonostante l'attuale

crisi che attanaglia il settore, una cava in attività che produce un materiale di grande penetrazione nel mercato mondiale, come il Perlatto di Sicilia, si ritiene che abbia un valore di mercato di € 200.000,00 senza considerare il terreno che è valutato di seguito.

La [REDACTED] è proprietaria di diversi terreni oltre a quello già stimato su cui sorge l'opificio. Detti terreni sono descritti e stimati come segue:

➤ Lotto di **terreno sito in c.da Bellanova** identificato nel N.C.T. del Comune di Custonaci al foglio 117 particelle 170, 171 e 168 di complessivi mq 23630. Si tratta di un unico appezzamento di terreno agricolo ma a vocazione estrattiva tanto che nel PRG adottato è urbanisticamente classificato come zona *E₂ area di sfruttamento del marmo*, ma soprattutto rientra all'interno dei piani regionali dei materiali lapidei di pregio, dove è classificato come area di *primo livello* estrattivo e cioè area che, in relazione alle caratteristiche geolitologiche, all'estensione e potenzialità del giacimento marmifero, all'interessata presenza di coltivazioni (in esercizio e dismesse), è classificata *suscettibile di attività estrattiva* e costituente un vero e proprio polo estrattivo d'eccellenza com'è il "*bacino marmifero di Custonaci*". Pertanto detto terreno, proprio per le potenzialità estrattive sopra descritte, assume maggiore valore se valutato nell'insieme delle tre particelle confinanti, in quanto ha dimensioni e caratteristiche ideali per progettarvi una nuova cava, il valore di stima dettato dal mercato è di € 180.000,00

➤ Lotto di **terreno sito in c.da Cocuccio** identificato nel N.C.T. del Comune di Custonaci al foglio 117 particelle 4, 97 e 219 di complessivi mq 281766. Si tratta di un unico appezzamento di terreno agricolo adibito a pascolo, urbanisticamente, nel PRG adottato è classificato come zona *E₃ area di salvaguardia ambientale*, comprendente i riferimenti ambientali caratteristici del territorio, da conservare e valorizzare, dove non è ammessa alcuna edificazione. Il suo valore di stima è legato alla semplice destinazione di pascolo visto anche le modeste potenzialità pedologiche che non ne consentono colture agricole redditizie, pertanto, mediando il valore di mercato con il corrispondente valore agricolo medio della zona, se ne stima il valore in € 140.000,00

➤ Lotto di **terreno sito in località Corvo - Piano Zubbia** di mq 32420,00 identificato nel N.C.T. del Comune di Custonaci al foglio di mappa n° 63, particella n° 97. Detto terreno pur ricadendo urbanisticamente nel PRG adottato in zona *E₂ area di sfruttamento del marmo* e ricompreso nelle aree di primo livello dei piani regionali dei

materiali lapidei di pregio, è in procedura di classificazione di geosito in quanto ospita nel sottosuolo una importante grotta, pertanto il terreno può essere solo utilizzato a pascolo e per la valutazione si è proceduto come nel punto precedente ottenendo il valore di € 16.000,00

➤ Lotto di **terreno agricolo adibito a seminativo sito in c.da Scimonazzo** identificato nel N.C.T. del Comune di Custonaci al foglio di mappa n° 66, particella n° 8 di mq 12920 il cui valore mediato tra il mercato e il corrispondente valore agricolo medio si stima in € 12.000,00

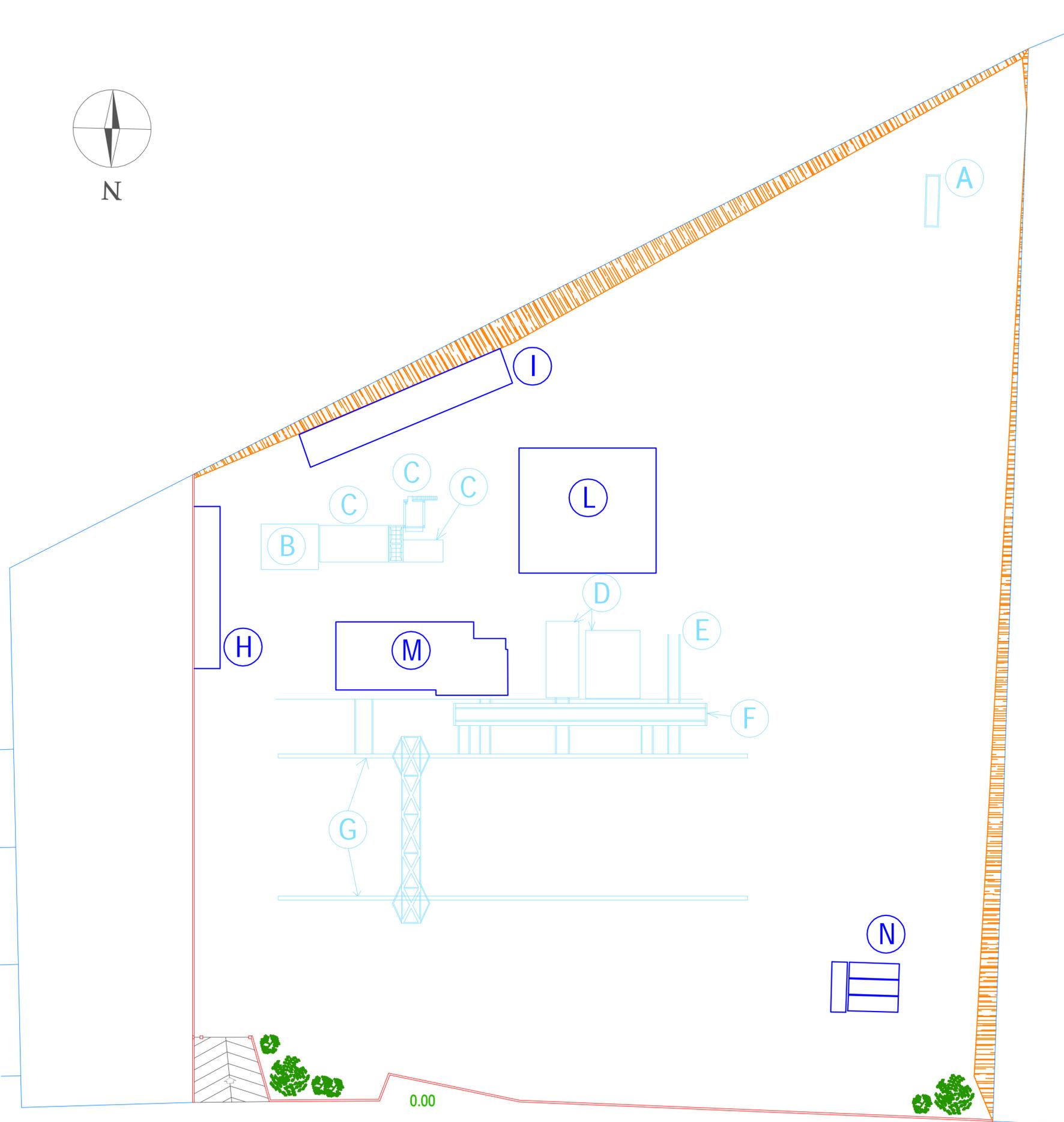
➤ Riguardo ai macchinari industriali, essendo tutti usati, ho effettuato la stima tramite valori di mercato, confrontati con la stima effettuata per deprezzamento del valore di una macchina nuova analoga o con essa surrogabile, valutando l'obsolescenza, la superata innovazione tecnologica, il logorio conseguente all'uso e al deprezzamento nel processo produttivo. Inoltre, per i macchinari obsoleti e/o non più funzionanti, si è stimato il valore come rottame per esempio a peso di acciaio, determinandone il valore di mercato residuo.

Seguendo questi criteri ho catalogato e stimato il valore di ogni mezzo, macchinario e attrezzatura della ditta, rappresentandoli in dettaglio nelle schede dell'allegato elenco.

In sintesi:

Valore dell'opificio artigianale esclusi i macchinari ivi allocati	€ 522.000,00
Valore dei beni commercializzabili in magazzino	€ 201.496,42
Valore delle cave	€ 200.000,00
Valore dei terreni	€ 348.000,00
Valore di mezzi, macchinari e attrezzature di proprietà della ditta	€ 502.880,00
Valore degli interi cespiti della ditta	€ 1.774.376,12

Il tecnico
(Dott. Ing. Giuseppe Bica)



LEGENDA:

A	Cabine elettriche, giusto Provvedimento Unico autorizzatorio n° 25 rilasciato dallo S.U.A.P. della Città di Custonaci il 04.08.2008
B	Locale resinatura in ampliamento già autorizzato con Provvedimento Unico Autorizzatorio n° 28 rilasciato dallo S.U.A.P. della Città di Custonaci in data 05.09.2012
C	Silos depuratore, filtro pressa e vasca raccolta acqua già autorizzati con Provvedimento Unico autorizzatorio n° 14 rilasciato dallo S.U.A.P. della Città di Custonaci in data 20.12.2007, e successiva variante e ampliamento di cui Provvedimento Unico Autorizzatorio n° 28 del 05.09.2012
D	Tettoie in ampliamento già autorizzate con Provvedimento Unico Autorizzatorio n° 28 rilasciato dallo S.U.A.P. della Città di Custonaci in data 05.09.2012
E	Monolama in ampliamento già autorizzata con Provvedimento Unico Autorizzatorio n° 28 rilasciato dallo S.U.A.P. della Città di Custonaci in data 05.09.2012
F	Carrello trasbordatore in ampliamento già autorizzato con Provvedimento Unico Autorizzatorio n° 28 rilasciato dallo S.U.A.P. della Città di Custonaci in data 05.09.2012
G	Gru a ponte già autorizzata con Provvedimento Unico autorizzatorio n° 14 rilasciato dallo S.U.A.P. della Città di Custonaci in data 20.12.2007, e successiva variante e ampliamento di cui Provvedimento Unico Autorizzatorio n° 28 del 05.09.2012

H	Opere realizzate abusivamente
I	Opere realizzate abusivamente
L	Opere realizzate abusivamente
M	Opere realizzate abusivamente
N	Opere realizzate abusivamente

	Opere realizzate previa regolare autorizzazione
	Opere realizzate abusivamente

Strada comunale Scimunazzo