

Salvatore Ristagno

INGEGNERE

Via Popolo, 98

Niscemi (CL) - 93015

e-mail: salvatore.ristagno@outlook.it

pec: salvatore.ristagno@ingpec.eu

tel. 392 2438054

COMUNE DI GELA

PROGETTO: Redazione di relazione tecnica estimativa del complesso industriale sito in C.da Brucazzi Gela (CL), z.i. terza strada, di cui al N.C.E.U. Fg. 150, Part. 474, Sub. 2".

DITTA PROPRIETARIA: A.T.O. AMBIENTE CL2 S.P.A. IN LIQUIDAZIONE



Relazione tecnica estimativa

Scala: -

La Ditta

Il tecnico
Ing. Salvatore Ristagno

Sommario

PREMESSA.....	2
PROPRIETA' E PROVENIENZA	3
UBICAZIONE E IDENTIFICAZIONE CATASTALE	3
DESCRIZIONE GENERALE	4
ANALISI URBANISTICA DEI PIANI VIGENTI E VERIFICHE URBANISTICHE.....	5
CRITERI DI STIMA	6
STIMA DEL VALORE ECONOMICO DELLA SUPERFICIE COPERTA E DELLA SUPERFICIE NON EDIFICABILE.....	7
METODO DELLA STIMA DEL VALORE DEL COSTO DI RIPRODUZIONE DEPREZZATO	10
STIMA DEL VALORE ECONOMICO DELLA SUPERFICIE EDIFICABILE.....	13
GIUDIZIO DI STIMA DELL'OPIFICIO INDUSTRIALE E DALLE AREE ESTERNE CHE NE COSTITUISCONO PERTINENZA: CONCLUSIONI.....	17
VALUTAZIONE ESTIMATIVA DEGLI IMPIANTI.....	17
GIUDIZIO DI STIMA DELL'IMPIANTO: CONCLUSIONI	23

PREMESSA

In data 18 ottobre 2023 il sottoscritto Ing. Salvatore RISTAGNO, iscritto all'Albo Professionale degli Ingegneri di Catania e Provincia al n. 7407, nato a Vicenza il 22.07.1989, c.f. RSTSVT89L22L840F, residente in Niscemi (CL) alla via Popolo n. 98, ha avuto l'incarico dalla Società *A.T.O. AMBIENTE CL2 S.P.A. IN LIQUIDAZIONE* di redigere una stima del più probabile valore di mercato del **complesso industriale adibito ad impianto di compostaggio** sito in Gela, z.i. terza strada, costituito da **opificio industriale, da edificio per uffici** e dalle **aree esterne che ne costituiscono pertinenza**.

Presa visione dei luoghi in cui si colloca l'immobile, alla presenza dell'Ing. Giuseppe Messina, si è proceduto all'ispezione dei locali interni dell'immobile e delle aree esterne, effettuando i necessari controlli e rilievi fotografici e raccogliendo le necessarie informazioni.

Collazionati i dati catastali, urbanistici ed amministrativi, elaborati i dati acquisiti ed eseguite le necessarie indagini estimative, in ottemperanza all'incarico conferitomi, si espone la seguente perizia.

In relazione alle considerazioni che precedono il processo di valutazione svolto è necessario esplicitare che le conclusioni raggiunte devono essere lette ed interpretate alla luce delle seguenti precisazioni, ovvero i risultati della valutazione sono esclusivamente basati su documentazione, dati ed atti forniti dalla società, che, salvo per quanto direttamente accertabile e visibile, non sono stati oggetto di verifica e/o validazione da parte dello scrivente. Nessuna dichiarazione espressa o implicita né alcuna garanzia relativa all'accuratezza e alla completezza di tali informazioni è resa dal sottoscritto.

PROPRIETA' E PROVENIENZA

La società *A.T.O. AMBIENTE CL2 S.P.A. IN LIQUIDAZIONE* è proprietaria di un complesso industriale adibito ad impianto di compostaggio rifiuti ubicato nel comune di Gela (CL) all'interno del comprensorio della zona industriale denominato "Zona A.S.I." in località C.da Brucazzi.

Il complesso nella consistenza originaria, risultava composto da una palazzina destinata ad uffici, da un capannone industriale e dalla annessa corte di pertinenza, perviene al patrimonio della società tramite atto di compravendita di cui al Repertorio n. 21599, Raccolta n. 2631, registrato a Gela il 10/02/2009 al n. 329/1T dal Notaio Concetta Patti (cfr. allegato 1).

UBICAZIONE E IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Il complesso è ubicato nel Comune di Gela (CL), zona industriale strada 3 in località C.da Brucazzi.

Dalla consultazione della visura per immobile espletata presso l'Ufficio Catasto Edilizio Urbano il complesso industriale in oggetto risulta censito come segue (cfr. allegato 2):

Comune di	Foglio n.	Particella n.	Sub.	Cl.	Categoria	Rendita
Gela	150	474	2		D/7	€ 10.304,60

Dalla visura effettuata presso il portale dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio risulta una variazione dello stato dell'immobile a seguito di **AMPLIAMENTO** del 23/12/2021 e una **VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO** del 25/11/2022.

DESCRIZIONE GENERALE

L'area su cui insiste l'impianto di compostaggio ha una estensione di circa mq 12.149,28; vi si accede attraverso un ingresso sulla strada n.3 C.da Brucazzi, zona ASI del comune di Gela (CL).

Allo stato attuale nell'area in questione insistono:

- **un capannone industriale** che ospita alcune fasi del processo di trattamento dei rifiuti; esso è costituito da elementi strutturali in acciaio con tompagnatura e copertura in lamiera grecata.

Il capannone ha dimensioni in pianta di 66x20 ml, per una superficie pari a circa 1322 mq, altezza alla gronda di ml 7,30, e al colmo di ml 7,90.

I pavimenti sono in conglomerato cementizio rifinito e lisciato e gli infissi esterni sono in metallo e vetro. L'opificio è dotato di impianto elettrico e di impianto antincendio.

- **un corpo uffici** consistente in due elevazioni fuori terra, avente pianta rettangolare e una superficie coperta pari a circa 281 mq. Il suddetto corpo presenta una struttura portante intelaiata in cemento armato, copertura piana e praticabile e un corpo scala esterno in c.a. annesso alla struttura.

La superficie calpestabile del piano terra è di circa mq 198,00 con altezza netta di m 3,20, quella del piano primo è di circa mq 257,00 con altezza netta di m 3,00.

I due livelli sono collegati internamente tramite vano scala posto in posizione centrale alla pianta.

I pavimenti e i rivestimenti, ove previsti, sono in materiale ceramico. Le pareti sono intonacate e rifinite con pittura di tipo lavabile e gli infissi esterni sono in alluminio e vetro camera. Nel complesso, gli impianti elettrico e idrico-sanitario sono presenti in misura adeguata ed apprezzabile, sia per quantità che per qualità.

- L'intera area non occupata dalle costruzioni precedentemente descritte rappresenta l'area di stoccaggio e di manovra. Ha una superficie di circa mq 10.546,28 ed è sistemata con tappetino bituminoso, ad eccezione di alcune aree sulle quali sono poggiate alcune componenti dell'impianto di compostaggio (installate in modo stabile su piastre in c.a.), alcune aree sterrate e alcune con vegetazione curata.

L'area di proprietà di *A.T.O. AMBIENTE CL2 S.P.A. IN LIQUIDAZIONE* è recintata su tutti i lati ed è accessibile da un cancello, automatico e carrabile, da cui si perviene direttamente dalla viabilità interna della zona ASI.

ANALISI URBANISTICA DEI PIANI VIGENTI E VERIFICHE URBANISTICHE

Il complesso in oggetto è situato in un'area territoriale identificata come "Zona D6 - Area A.S.I." di cui all'art. 56. delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. del Comune di Gela, comprende aree destinate ad attività artigianali e industriali ed è sottoposta alle norme e alle prescrizioni del Piano Regolatore A.S.I..

Le norme tecniche di attuazione previste dal Piano Regolatore dell'Area di Sviluppo Industriale prescrivono che:

- indice di fabbricabilità territoriale non superiore a 2 mc/mq;
- rapporto di copertura non sia superiore a 1/2;
- distanza delle costruzioni dai confini e dalle strade ml 10,00;
- altezza massima delle costruzioni non superiore a ml 8,00;
- lotto minimo mq 1.000.

In questo caso i limiti, nel rispetto delle norme urbanistiche vigenti, saranno che la superficie coperta sia non superiore al 50% della superficie del terreno, ossia:

Totale Sup. coperta < 50% mq 12.149,28

mq 1.603,00 < mq 6.074,64

Sottraendo dalla superficie coperta autorizzabile quella totale realizzata allo stato di fatto:

mq 6.074,64 - mq 1.603,00 mq 4.471,64

- per un indice di fabbricabilità di 2 mc/mq;
- dividendo per l'altezza massima consentita per le costruzioni di ml 8,00;
- calcolando la fascia per il rispetto delle distanze dai confini e strade di ml 10,00;

Si ottiene una superficie esterna edificabile di circa mq 612,50

CRITERI DI STIMA

Obiettivo della presente perizia è di individuare una stima del complesso industriale adibito ad impianto di compostaggio sito in Gela, z.i. terza strada, costituito da opificio industriale, da edificio per uffici e dalle aree esterne che ne costituiscono pertinenza della società A.T.O. Ambiente CL2.

Nella fattispecie per la determinazione della stima del valore economico risulta utile la seguente tabella riepilogativa delle superfici coperte:

Superficie Coperta:

Opificio industriale (corpo B) mq 1.322,00

Edificio Uffici (corpo A) mq 281,00

Totale Superficie Coperta mq 1.603,00

Occorre precisare che nel calcolo della superficie coperta non sono state considerate le aree destinate alla maturazione insufflata di mq 406,00x2, essendo queste determinate come elementi accessori all'impianto di compostaggio.

In merito alla superficie esterna destinata a manovra e stoccaggio, nel rispetto della normativa urbanistica vigente, vi è una parte "edificabile", e una parte priva di

capacità edificatoria, perché destinata al rispetto delle distanze minime dai confini.

Nel dettaglio si ha:

Area esterna (Scoperta):

Area totale lotto	mq 12.149,28
(Area totale lotto - Totale Superficie Coperta)	mq 10.546,28
Area manovra e stoccaggio EDIFICABILE	mq 2.450,00
Area manovra e stoccaggio NON EDIFICABILE	mq 8.096,28
Totale Aree Esterne	mq 10.546,28

Per la valutazione economica in oggetto si procederà:

- **per la superficie coperta e la superficie non edificabile**, si utilizzerà la media aritmetica tra il metodo sintetico-comparativo, che si ottiene dal confronto con altri immobili il più possibile simili per consistenza, ubicazione, caratteristiche costruttive e rifiniture, e il metodo di stima del valore del costo di riproduzione deprezzato;
- **per la superficie edificabile**, si procederà al calcolo del costo di trasformazione.

**STIMA DEL VALORE ECONOMICO DELLA SUPERFICIE COPERTA E DELLA
SUPERFICIE NON EDIFICABILE**

METODO SINTETICO-COMPARATIVO

Opificio industriale

Il valore di un edificio artigianale-industriale è determinato generalmente dal **valore della costruzione realizzata**, oltre a tutte le spese accessorie (oneri di urbanizzazione, oneri di progettazione, ecc.).

Tale valore si presenta prevalentemente condizionato dalle *caratteristiche intrinseche* (ubicazione, esposizione, consistenza, conformazione, stato d'uso, vetustà ed ampiezza del manufatto) che, relativamente all'immobile in esame, sono:

- anno di costruzione e tipologia costruttiva;
- livello estetico e qualità architettonica;
- conformazione e destinazione d'uso;
- superficie utile;
- stato di manutenzione e grado di finitura.

Ciò detto, si procede alla valutazione del bene con il criterio di stima “sintetico e diretto”, fondato sulla comparazione con esperienze e compravendite di immobili simili per caratteristiche estrinseche, intrinseche e tecnologiche, con riferimento ai prezzi medi riscontrati nel medesimo mercato.

Si è proceduto effettuando indagini di mercato eseguite su immobili aventi analoghe caratteristiche al bene oggetto di stima, confrontandole con le banche dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia delle Entrate nel primo semestre del 2023 sulla piazza di Gela fascia D7/Periferica/Zona industriale Brucazzi.

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare indica per la zona di pertinenza un Valore di Mercato (€/mq) tra 310,00 e 435,00 €/mq: si assume per l'immobile il valore di 372,50 €/mq, valore in linea con i prezzi di mercato attuali, in virtù anche dello stato di conservazione attuale.

Edificio Uffici

Allo stesso modo si procede alla valutazione del bene con il criterio di stima “sintetico e diretto”, fondato sulla comparazione con esperienze e compravendite di immobili

similari per caratteristiche estrinseche, intrinseche e tecnologiche, con riferimento ai prezzi medi riscontrati nel medesimo mercato.

Si è proceduto effettuando indagini di mercato eseguite su immobili aventi analoghe caratteristiche al bene oggetto di stima, confrontandole con i dati del *RAPPORTO IMMOBILIARE 2023 - Immobili a destinazione terziaria, commerciale e produttiva*, dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia delle Entrate nel 2023.

Il Valore di Mercato medio indicato per la zona di pertinenza è di €/mq 903,00: si assume per l'immobile il valore di 903,00 €/mq, valore in linea con i prezzi di mercato attuali, in virtù anche dello stato di conservazione attuale.

Da cui, la stima del più probabile valore di mercato dei locali e delle aree esterne, descritti nella presente perizia e avente la superficie sopra indicata, seguendo il metodo sintetico-comparativo risulta complessivamente in:

	superficie	valore di mercato €/mq	valore
Superficie – Opificio industriale ¹	mq 1.322,00	372,50 €	€ 492.445,00
Superficie – Edificio Uffici (Superficie calpestabile PT, P1)	mq 455,00	903,00	410.865,00
Area manovra e stoccaggio ¹	mq 809,60	372,50 €	€ 301.586,40
Totale Metodo Sintetico Comparativo	mq		€ 1.204.896,40

¹*Il calcolo della superficie del capannone è stato ottenuto sommando, alla superficie coperta del capannone, l'area di pertinenza del fabbricato rappresentata dall'area di manovra e di stoccaggio priva di capacità edificatoria, ragguagliata alla superficie coperta e moltiplicandola per un coefficiente pari a 0,10.*

Ossia, ricapitolando in:

€ 1.204.896,40

METODO DELLA STIMA DEL VALORE DEL COSTO DI RIPRODUZIONE DEPREZZATO

Generalmente, il mercato degli edifici industriali è caratterizzato da un numero esiguo di transazioni, quindi il valore di questi immobili si può determinare con il metodo di **stima del valore del costo di riproduzione deprezzato** che rappresenta il costo che si dovrebbe sopportare all'attualità per riprodurre edifici simili a quello oggetto della stima, ridotto dell'eventuale deprezzamento per vetustà (con "vetustà" si indica il degrado fisico cui è soggetto il bene in seguito all'intemperie e, più in generale, al passare del tempo).

Ciò premesso, si passa alla stima del **valore di riproduzione (Vrip)** che comporta la soluzione della seguente espressione:

$$V_{rip} = K_c \times (1-D)$$

essendo **Kc** il costo di costruzione a nuovo del fabbricato, **D** il coefficiente di deprezzamento.

Opificio industriale

Determinazione di Kc

Per la determinazione del più probabile valore di *costo di costruzione a nuovo* unitario di capannoni con caratteristiche planivolumetriche e tecnologiche simili a quelle relative all'immobile oggetto di valutazione, si sono assunti i parametri desunti dal "Prezzario per tipologie edilizie" pubblicato dalla Tipografia del Genio Civile relativo all'anno 2019 che indica, per capannoni prefabbricati di nuova costruzione, un costo di 367,00 €/mq, comprensivo di scavi, struttura prefabbricata portante, tamponamenti, copertura, impianti e opere di rifinitura.

Pertanto il costo di costruzione nuovo dell'opificio industriale risulta così stimato:

$$Kc = 367,00 \text{ €/mq} \times (1.322,00 + 809,60) \text{ mq} = \text{€ } 782.297,20$$

Determinazione di D

Il **deprezzamento** per vetustà è collegato alla durata della vita utile dell'edificio e può calcolarsi con la formula dell'Unione Europea degli Esperti Contabili:

$$D = [(A+20)^2 / 140] - 2.86$$

dove **D** rappresenta il deprezzamento in percentuale del valore a nuovo ed **A** esprime il rapporto in percentuale tra il numero di anni che presenta attualmente il fabbricato rispetto la sua vita utile (80 - 100 anni).

Supponendo una vita utile del capannone industriale in oggetto pari a circa 80 anni, e che lo stesso abbia ormai trascorso i 30 di vita, si ottiene il seguente valore di A (che esprime in percentuale il rapporto tra gli anni dell'edificio rispetto alla sua vita utile)

$$A = 30/80 = 38\%$$

da cui consegue il seguente valore percentuale di D

$$D = [(0,38+20)^2 / 140] - 2.86 = 0,11$$

Sulla base di quanto finora esposto si ottiene il seguente valore di riproduzione dell'edificio con destinazione industriale:

$$V_{rip} = K_c \times (1-D)$$

$$V_{rip} = € 782.297,20 \times (1 - 0,11) = € 696.244,50$$

Edificio Uffici

Determinazione di K_c

Per la determinazione del più probabile valore di *costo di costruzione a nuovo* unitario di fabbricato per uffici con caratteristiche planivolumetriche e tecnologiche simili a quelle relative all'immobile oggetto di valutazione, si sono assunti i parametri desunti dal "Prezzario per tipologie edilizie" pubblicato dalla Tipografia del Genio Civile relativo all'anno 2019 che indica, per fabbricato per uffici di nuova costruzione, un costo di 1.303,00,00 €/mq, comprensivo di scavi, struttura portante in c.a., tamponamenti, copertura, impianti e opere di rifinitura.

Pertanto il costo di costruzione nuovo del fabbricato per uffici risulta così stimato:

$$K_c = 1.303,00 \text{ €/mq} \times (455,00) \text{ mq} = € 592.865,00$$

Determinazione di D

Il **deprezzamento** per vetustà è collegato alla durata della vita utile dell'edificio e può calcolarsi con la formula dell'Unione Europea degli Esperti Contabili:

$$D = [(A+20)^2 / 140] - 2.86$$

dove **D** rappresenta il deprezzamento in percentuale del valore a nuovo ed **A** esprime il rapporto in percentuale tra il numero di anni che presenta attualmente il fabbricato rispetto la sua vita utile (50 - 80 anni).

Supponendo una vita utile del capannone industriale in oggetto pari a circa 65 anni, e che lo stesso abbia ormai trascorso i 30 di vita, si ottiene il seguente valore di A (che esprime in percentuale il rapporto tra gli anni dell'edificio rispetto alla sua vita utile)

$$A = 30/65 = 46\%$$

da cui consegue il seguente valore percentuale di D

$$D = [(0,46+20)^2 / 140] - 2,86 = 0,13$$

Sulla base di quanto finora esposto si ottiene il seguente valore di riproduzione dell'edificio con destinazione industriale:

$$V_{rip} = K_c \times (1-D)$$

$$V_{rip} = € 592.865,00 \times (1 - 0,13) = € 515.792,55$$

Quindi la stima del più probabile valore di mercato del bene immobiliare, descritto nella presente perizia e aventi la superficie sopra indicata, seguendo il metodo di stima del valore del costo di riproduzione deprezzato risulta complessivamente determinata in:

€ 1.212.037,10

STIMA DEL VALORE ECONOMICO DELLA SUPERFICIE EDIFICABILE

VALORE DI TRASFORMAZIONE

Un criterio utilizzabile per la stima delle aree edificabili è il valore di trasformazione.

Il valore di trasformazione di un bene, ovviamente suscettibile di cambiamento, è dato dalla differenza tra il previsto valore di mercato del bene trasformato ed il costo della trasformazione stessa.

In sintesi:

$$V_t = V_{bt} - C_t$$

dove:

V_t = valore di trasformazione;

V_{bt} = valore del bene trasformato;

C_t = costo della trasformazione.

Si procede alla stima del valore del bene trasformato e alla stima del costo della trasformazione.

STIMA DEL COSTO DI TRASFORMAZIONE

L'area del terreno in oggetto edificabile, nel rispetto delle norme urbanistiche, è pari a:

- Totale Sup. coperta < 50%
- Sottraendo dalla superficie coperta autorizzabile quella totale realizzata allo stato di fatto:
- calcolando la fascia per il rispetto delle distanze dai confini e strade di ml 10,00;
- per un indice di fabbricabilità di 2 mc/mq;
- dividendo per l'altezza massima consentita per le costruzioni di ml 8,00;

Si ottiene una superficie edificabile di circa mq 612,50

Relativamente al costo delle superficie edificabile, ipotizzando una destinazione d'uso produttiva, si sono assunti i parametri desunti dal "Prezzario per tipologie edilizie" pubblicato dalla Tipografia del Genio Civile relativo all'anno 2019 che indica, per capannoni prefabbricati di nuova costruzione, un costo di 367,00 €/mq, comprensivo di scavi, struttura prefabbricata portante, tamponamenti, copertura, impianti e opere

di rifinitura.

Ricapitolando i dati delle superfici e dei costi di realizzazione delle opere avremo che:

Costi	Superficie (mq)	Costo medio (€/mq)	Costo (€)
Costo per realizzazione capannone	612,50	367,00	224.787,50
Totale costo di trasformazione (Ct)			€ 224.787,50

STIMA DEL VALORE DEL BENE TRASFORMATO

Il valore di mercato del bene trasformato - in questo caso dell'immobile edificato destinato a capannone - è stato stimato sulla base dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia delle Entrate nel primo semestre del 2023 sulla piazza di Gela fascia D7/Periferica/Zona industriale Brucazzi.

In tale zona il prezzo richiesto oscilla tra 310,00 e 435,00 €/mq per capannoni tipici: si assume un valore pari a 372,50 €/mq, corrispondente alla media algebrica dei due estremi.

Moltiplicando la superficie massima edificabile per tale valore si avrà:

Superficie massima edificabile (mq)	Valore OMI (€/mq)	Valore di mercato dell'immobile edificato
612,50	372,50	228.156,25

Valore del bene trasformato (Vbt)	€ 228.156,25
--	---------------------

STIMA DEL VALORE DI TRASFORMAZIONE

Abbiamo già detto che il valore di trasformazione di un bene è dato dalla differenza tra il previsto valore di mercato del bene trasformato ed il costo della trasformazione stessa.

In sintesi:

$$V_t = V_{bt} - C_t$$

dove:

V_t = valore di trasformazione;

V_{bt} = valore del bene trasformato;

C_t = costo della trasformazione.

Da cui,

$$V_t = € 228.156,25 - € 224.787,50 = € 3.368,75$$

Ossia, **la stima del valore di mercato delle aree edificabili** è pari a

€ 3.368,75

Da cui, ricapitolando i risultati ottenuto con le diverse metodologie di stima, avremo:

STIMA DEL VALORE ECONOMICO

DELLA SUPERFICIE COPERTA E LA SUPERFICIE NON EDIFICABILE

Metodo sintetico-comparativo	€ 1.204.896,40
------------------------------	-----------------------

Metodo sulla base del valore del costo di riproduzione	€ 1.212.037,10
--	-----------------------

Media aritmetica

€ 1.208.466,75

in aggiunta alla

STIMA DEL VALORE ECONOMICO DELLA SUPERFICIE EDIFICABILE

Valore di Trasformazione

€ 3.368,75

Vale a dire che il valore economico costituito dal **opificio industriale, dal edificio uffici** e dalle **aree esterne che ne costituiscono pertinenza** è pari a:

€ 1.211.835,50

**GIUDIZIO DI STIMA DELL'OPIFICIO INDUSTRIALE E DALLE AREE ESTERNE
CHE NE COSTITUISCONO PERTINENZA: CONCLUSIONI**

In considerazione di quanto esposto, dei parametri adottati e delle informazioni raccolte e poste a fondamento della presente perizia, il sottoscritto ritiene che la stima del patrimonio immobiliare della società *A.T.O. Ambiente CL2 S.P.A. IN LIQUIDAZIONE*, costituito dal opificio industriale, dal edificio uffici e dalle aree esterne che ne costituiscono pertinenza, contraddistinto al N.C.E.U. di Gela foglio 150 part.lla 474 sub 2, possa essere individuato equamente nel valore economico, ottenuto come dai valori precedentemente dedotti.

Schematicamente quanto su esposto si può riassumere in:

€ 1.211.835,50

VALUTAZIONE ESTIMATIVA DEGLI IMPIANTI

Alla stregua della documentazione posta alla attenzione del sottoscritto (elenco dei cespiti ammortizzabili, fatture di acquisto, domanda di rinnovo autorizzazione impianto di

compostaggio ai sensi del D.Lgs. 152/200 art 208 – Cfr. Allegato 3) e delle considerazioni di carattere tecnico innanzi illustrate, la valutazione economica degli impianti inventariati dal sottoscritto può essere determinata come di seguito.

All'uopo risulta molto opportuno delineare preliminarmente alcune precisazioni incidentali utili alla comprensione della metodologia impiegata nella fattispecie.

Nei casi che riguardano la stima di impianti industriali, laddove si rende necessaria la valutazione economica di un bene di tipo "straordinario", l'estimo richiede l'applicazione di procedimenti di stima, che tengano conto del "valore di costruzione o/e acquisto".

In particolare, la stima del valore di un bene industriale attraverso questo procedimento si riconduce alla determinazione del costo di realizzazione a nuovo degli impianti in esame, che, nel caso che occupa, può essere tratto dall'elenco dei cespiti ammortizzabili della società *A.T.O. AMBIENTE CL2 S.P.A. IN LIQUIDAZIONE*.

Tale valore viene, in seguito, deprezzato attraverso un opportuno coefficiente, in relazione al degrado fisico ed economico afferente al singolo impianto, oggetto di stima, in modo tale che il valore di stima si riferisca alle specifiche condizioni di manutenzione, in cui questo si trova. L'algoritmo che traduce in forma numerica il concetto estimativo è il seguente:

$$\text{Val.} = Kcx(1-D)$$

Dove:

Val. – Valore dell'impianto all'attualità

Vcx. – Valore dell'impianto all'acquisto

D – coefficiente di deprezzamento.

Il coefficiente **D** di deprezzamento per vetusta/obsolescenza degli impianti, è determinato attraverso l'applicazione della seguente formula:

$$D = [(A + 20)^{2/140}] - 2,86$$

Dove:

A – è il rapporto, espresso in percentuale, tra il numero di anni di vita trascorsi dell'impianto e quelli di vita media globale presuntiva; l'espressione proposta ha il pregio di considerare, nel complesso, sia la vetusta pura del bene che il suo decadimento, tenendo conto anche della progressiva obsolescenza, in riferimento ad elementi tecnologici innovativi di aggiornamento nel frattempo immessi sul mercato.

La vita media degli impianti si riferisce a quella utile operativa di piena efficienza; a questo proposito si rammenta come, ordinariamente, questa viene assunta pari a circa 20-30 anni, oltre i quali il susseguirsi degli interventi di manutenzione straordinaria, necessari per il loro mantenimento in esercizio potrebbe diventare non più economicamente conveniente, quanto la loro sostituzione. Nel caso di specie si ritiene adottare il rapporto di 0,40.

In applicazione di quanto innanzi illustrato, avremo:

$$A = (0,40) \times 100 = 40\%$$

$$D = [(40 + 20)^2 / 140] - 2,86 = - 22,85\%$$

Da arrotondare all'intero più prossimo pari al 23,00%.

La stima è riferita all'attualità, ipotizzando a nuovo gli impianti, decurtati della percentuale innanzi determinata, ragionevolmente commisurata al deprezzamento per vetusta ed obsolescenza connaturata al decadimento e all'uso degli stessi. Si ritiene che, allo stato, gli impianti siano efficienti e funzionanti, atteso che gli stessi nel loro insieme assicurano l'esercizio dell'attività produttiva, anche se tutt'ora non in atto.

Al fine di assicurare una immediata correlazione comparativa con gli impianti riportati nell'inventario, appare opportuno mantenere, nella presente disquisizione estimativa, la stessa loro elencazione.

I costi presuntivi degli impianti sono stati tratti dal registro dei beni ammortizzabili della

A.T.O. AMBIENTE CL2 S.P.A. IN LIQUIDAZIONE, esibito e prodotto in fase di sopralluogo,

ritenuti dal sottoscritto forniti di sostanziale significatività probatoria; si è tenuto conto anche delle fatture prodotte dalla stessa.

D'altronde, una migliore ricerca della definizione del valore a nuovo degli impianti non avrebbe avuto alcuna rilevanza sostanziale, considerati la finalità del calcolo e il carattere intrinseco stocastico ad esso correlativamente connesso, nonché la naturale imponderabilità legata, in genere, all'alea delle stime, per quanto oculate ed avvedute esse possano essere.

Più precisamente l'impianto di compostaggio, la cui potenzialità complessiva è pari a 10.000 ton./anno (Cfr. Allegato 3), è composto da:

- 1- biotrituratore diesel con rotore fornito di martelli mobili reversibili per macinatura ed omogeneizzazione del materiale strutturante ligneo;
- 2- tritomisceleatore elettrico con nastro trasportatore;
- 3- biofiltro realizzato con pareti di contenimento in pannelli modulari in alluminio e puntoni di rinforzo, fondo in calcestruzzo rivestito con un telo impermeabile in poliestere spalmato con PVC, al di sopra del quale è posizionata una pavimentazione grigliata costituita da piastrelle in polipropilene rinforzato con fibre di vetro, sorrette da coni in polipropilene. Esso è dotato di valvole di regolazione a farfalla per alimentazione indipendente dei diversi settori con l'aria da depurare, rete di distribuzione regolata da n° 2 elettrovalvole ed irrigatori costituenti il sistema di umettamento del materiale filtrante. Esso è dotato di n° 1 sonda di temperatura a termoresistenza in acciaio inox ad infissione per il monitoraggio della temperatura nel materiale biofiltrante, n° 1 sonda di umidità per il monitoraggio dell'umidità dell'aria in uscita dal biofiltro;
- 4- impianto di compostaggio organizzato funzionalmente con 32 bioreattori scarrabili (Sistema brevettato "*Le Coccinelle*" di Entsorga S.P.A.), suddivisi in 4 moduli ciascuno con 8 biocontainer di capacità netta 25 m³ (6.500 mm x 2.500 mm), un

quadro elettrico di comando, un sistema di ventilazione (insufflazione ed aspirazione) controllato in automatico che rileva e regola i parametri del processo, ed un biofiltro per l'aspirazione e la depurazione dell'aria esausta; sono dotati di struttura portante e nervature Fe 37, portelloni per il carico e lo scarico del materiale, coperchio di apertura/chiusura mediante cilindro idraulico azionato manualmente, fondo di aerazione rimovibile costituito da elementi smontabili, valvola a clapet per l'adduzione dell'aria, sistema di scarico dei percolati dotato di attacco rapido e di valvola di intercettazione a sfera. Essi sono caricati mediante pala gommata del prodotto da trattare; ultimato il carico vengono posizionate le sonde che rilevano i parametri del processo di fermentazione (temperatura, umidità e ossigeno) monitorati dall'impianto di regolazione automatica;

- 5- n°2 platea di insufflazione (ognuna della dimensione in pianta di m² 400 circa) costituita da una rete a pettine di tubazioni annegata in una platea di calcestruzzo, sulla quale viene appoggiata la biomassa coperta dal telo traspirante multistrato con bordatura in poliesteri spalmato in PVC, consente l'insufflazione del cumulo. Condotte, realizzate in materiale plastico, complete di fori per la distribuzione uniforme dell'aria, disposte parallelamente a distanza reciproca regolare, per tutta la lunghezza del cumulo. Ciascuna tubazione ha una estremità chiusa ed una collegata al ventilatore che serve la sezione di maturazione insufflata. Ogni condotta è dotata di un coperchio di ispezione per la pulizia. Le tubazioni sopra descritte sono tra loro collegate per la raccolta dei percolati. Esse sono coperte da una tensostruttura con tubolari in acciaio e copertura con telone in PVC impermeabile;
- 6- Vaglio con tamburo rotante montato su telaio mobile, cilindro di vagliatura completo di spirale per l'avanzamento del materiale e nastri trasportatori;
- 7- Impianto di raccolta del percolato, costituito da una serie di pozzetti, tra loro collegati

da una rete di tubazioni in PVC (poste in opera in leggera pendenza), alla vasca di raccolta del percolato. Per lo stoccaggio temporaneo del percolato, un serbatoio in PEAD, dotato di cisterna di contenimento, formante corpo unico con il serbatoio.

(Rif. Fattura n. 851 del 31/12/2010 – I SAL; Fattura n. 1 del 2/02/2011 – Cassarà Felice; Fatture n. 2-3 del 18/03/2011 – Lavori Generali SRL; Fattura n. 4 del 10/05/2011 – Lavori Generali SRL; Fattura n. 32 del 10/05/2011 – Entsorga Italia SPA; Fattura n. 12 del 18/03/2011 – Entsorga Italia SPA; Fattura n. 43 del 16/06/2011 – Entsorga Italia SPA; Fattura n. 5 del 16/06/2011 – Lavori Generali SRL; Fattura n. 1 del 31/01/2011 – Lavori Generali SRL; Fattura n. 77 del 06/12/2011 – Entsorga Italia SPA; Fattura n. 12 del 06/12/2011 – Lavori Generali SRL; Fattura n. 13 del 21/12/2011 – Lavori Generali SRL; Fattura n. 80 del 21/12/2011 – Entsorga Italia SPA; Fattura n. 6 del 01/06/2012 – Lavori Generali SRL; Fattura n. 25 del 18/06/2012 – Entsorga Italia SPA; Fattura n. 3 del 27/03/2012 – Lavori Generali SRL; Fattura n. 7 del 27/03/2012 – Entsorga Italia SPA; Fattura n. 7 del 11/06/2012 – Lavori Generali SRL; Fattura n. 217 del 22/08/2016 – Entsorga Italia SPA; Fattura n. 21 del 23/12/2021 – Cirignotta Immobiliare SRL; Fattura n. 244 del 30/09/2021 – GS Carrelli SRLS; dell'elenco – Macchinari, apparecchi e attrez., lavori di realizzaz. vari.)

Costo a nuovo	€ 4.545.810,59
---------------	----------------

Deprezzamento (-23,00%)	€ 1.045.536,44
-------------------------	----------------

Valore= $Kcx(1-D) = € 4.545.810,59 \times [1-(23\%/100)] =$	€ 3.500.274,15
---	-----------------------

Naturalmente, la concettualizzazione estimativa teste prospettata, posta alla base della valutazione del complesso impiantistico industriale che occupa, deve considerare, al fine di conferire alla prospettata valutazione una reale aderenza alla realtà delle cose osservate, anche la imponderabilità aggiuntiva derivante dallo stato di fermo dell'impianto che ad oggi si protrae da circa due anni, con la conseguenza che risulta del tutto ragionevolmente

condivisibile praticare una decurtazione, sul valore innanzi determinato. Quindi per le fondate ragioni motivazionali di carattere oggettivo, innanzi evidenziate, si ritiene equo e giusto decurtare il valore teste determinato della misura del 3%.

Il valore economico dell'impianto di compostaggio de quo, all'attualità, per tutto quanto innanzi disquisito, risulta essere pari a:

Val. = € 3.500.274,15 – 3%(€.) = € 3.395.265,93

Che arrotondato all'intero più prossimo si ha: **€ 3.395.266,00**

GIUDIZIO DI STIMA DELL'IMPIANTO: CONCLUSIONI

Il valore economico, riferito all'attualità, degli impianti industriali, annoverati in inventario e connessi durevolmente alle accessioni della *A.T.O. AMBIENTE CL2 S.P.A. IN*

LIQUIDAZIONE, risulta essere pari a:

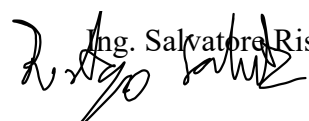
Val.= € 3.395.266,00 + € 1.211.835,50 = € 4.607.101,50

Schematicamente quanto su esposto si può riassumere in:

€ 4.607.102,00

Reputando di aver correttamente e fedelmente adempiuto all'incarico conferito, il sottoscritto ringrazia per la fiducia accordata e si pone a disposizione per eventuali ulteriori integrazioni e/o chiarimenti.

Gela, 03/11/2023

 Ing. Salvatore Ristagno