

Relazione di stima

Stima del complesso industriale in ditta alla Michelangelo Lombardi Costruzione srl

Premessa

Il Giudice delegato Michele Monteleone, accogliendo l'istanza depositata dai commissari giudiziari dott.ssa Tiziana Polcino, avv. Franca Iacoviello e il Prof. Avv. Vincenzo Maria Cesàro, conferì, in data 15/07/2015 l'incarico di valutare i beni di proprietà della Michelangelo Costruzioni s.r.l. alla sottoscritta ing. Patrizia Lanni con studio in Benevento alla via P. Capilongo 18.

Sulla base dell'incarico la sottoscritta procedeva alla raccolta dei dati utili al fine di poter determinare la congruità dell'elaborato tecnico a firma dell'ing. Cerulo, contenente *l'individuazione del valore di liquidazione dell'opificio ubicato nella zona industriale di Contrada Olivola e dell'area ubicata nel Comune di Foglianise (BN) di proprietà della Michelangelo Lombardi Costruzioni srl.*

Sopralluoghi

A seguito di formale convocazione, il giorno 29 luglio la sottoscritta CTU effettuava l'accesso presso l'opificio in ditta alla Michelangelo Lombardi Costruzioni srl ed in fitto alla ditta Lombardi Costruzioni srl, sita nell'agglomerato industriale di contrada Olivola in Benevento.

In tale occasione è stato visionato l'intero complesso industriale composto dal più grande corpo di fabbrica individuato con la lettera "A" comprendente la zona uffici, alloggi e zona lavorazione carpenteria, nonché dal corpo "B" adibito alla lavorazione dell'alluminio, lavaggio e deposito automezzi e stoccaggio manufatti; il tutto servito da spazi di pertinenza e di manovra automezzi.

Durante il sopralluogo sono state verificate le risultanze catastali con lo stato dei luoghi, sono state verificate le superfici esistenti con le misure riportate sulle planimetrie catastali nonché si verificava lo sviluppo planovolumetrico dell'intero complesso; il tutto al fine di ottenere un calcolo preciso della reale consistenza superficiale dell'intero opificio. All'atto del sopralluogo, l'intero complesso era occupato dalla ditta proprietaria, mentre il personale presente svolgeva le consuete attività lavorative.

Patrimonio da stimare.

Per la rapida individuazione degli immobili può farsi riferimento alla seguente immagine satellitare:



IMMAGINE SATELLITARE

Metodo di stima

Il valore di un edificio, e quindi anche di un capannone industriale, può essere determinato attraverso vari metodi di stima, tra i più comuni troviamo il metodo di stima per costo di riproduzione ed il metodo di stima per comparazione.

Nel caso specifico non si ritiene opportuno ricorrere al metodo di stima per costo di riproduzione attualizzato per poi applicare l'adeguato deprezzamento in funzione del periodo d'uso perché, sebbene l'attualizzazione del costo di costruzione avvenga attraverso gli indici ISTAT relativi ai capannoni industriali, si riesce difficilmente a quantificare gli ulteriori oneri aggiuntivi costituiti dai costi tecnici non compresi nel costo di appalto, quali la progettazione, i controlli tecnici, le spese di amministrazione, le imposte e gli interessi passivi dei capitali impiegati ed il tornaconto, elementi che consentono il passaggio dal costo di costruzione a quello di mercato.

Così come non è possibile stabilire, nel caso specifico, l'effettivo deprezzamento conseguente all'uso del bene mediante l'utilizzo della formula proposta dall'U.E.E.C.

$$D = \frac{(A + 20)^2}{140} - 2,86$$

ove A rappresenta il numero degli anni dell'edificio, in percentuale sul numero degli anni di vita dello stesso.

Nella tecnica estimativa si ricorre a tale metodo allorché non vi è possibilità di applicare il metodo comparativo - diretto per raffronto con beni omologhi ubicati nella stessa zona o in quella limitrofa.

Considerato che l'opificio è ubicato in una zona industriale dove esistono numerosi insediamenti produttivi analoghi per tipologia, alcuni dei quali sono stati oggetto di compravendita e che, inoltre, si ha come riferimento anche l'indagine di mercato effettuata dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Benevento (che con riferimento specifico ai capannoni tipici, fornisce per il II semestre del 2014 il valore medio di 340 €/m²) appare più corretto applicare il metodo comparativo in luogo di quello precedentemente illustrato.

Il valore è riferito al 2014 non attualizzato, ma negli ultimi anni, il generale stato di crisi e quello del settore industriale in particolare, ha provocato la stagnazione dei prezzi anche dei capannoni.

Per tale motivo il prezzo non verrà attualizzato, perché l'incremento del successivo anno deve ritenersi compensato dalla riduzione del prezzo conseguente alla restrizione del mercato immobiliare.

Per questi motivi, si ritiene che il valore più probabile di realizzo sia quello medio, registrato dall'Osservatorio Immobiliare nelle aree periferiche (D1/periferica/zona agricola) di cui innanzi ovvero di 340,00 €/m².

Per la stima dei fabbricati con destinazione residenziale e similari (A/3 e A/10) si ritiene opportuno applicare il valore medio fornito dall'OMI dell'Agenzia delle Entrate di Benevento con riferimento al II semestre del 2014 pari a € 1.125/mq.

L'OMI, in riferimento alla categoria A/10 (uffici), non fornisce i valori di mercato relativi alla zona periferica, pertanto, la sottoscritta utilizzerà come riferimento per il calcolo dei valori medi da attribuire al cespite, i valori di mercato dati dall'OMI per le zone semicentrali pari a € 990/mq; a tale valore verrà applicato un indice correttivo pari al 25% sul valore medio, in quanto trattasi, nel caso di specie, di zona periferica.

TABELLA DEI VALORI MEDI

CATEGORIA	VALOR MINIMO	VALORE MASSIMO	VALORE MEDIO APPLICATO
A/3 abitazione di tipo economico	€ 1.050/mq	€ 1.200/mq	€ 1.125/mq
A/10 uffici	€ 830/mq	€ 1.150/mq	€ 990/mq
D/1 e D/7 Opifici capannoni tipici	€ 280/mq	€ 400/mq	€ 340/mq

DESCRIZIONE DEL COMPLESSO INDUSTRIALE

Complesso industriale ubicato alla zona industriale di contrada Olivola nel Comune di Benevento, composto da due grossi corpi di fabbrica con circostante area pertinenziale; il tutto identificato catastalmente come segue:

Beni in ditta alla Michelangelo Lombardi Costruzioni srl									
Comune di Benevento, contrada Olivola									
Unità	Foglio	Particella	Sub	z.c.	Categ.	Classe	Vani	Rendita catast.	Sup. mq calcolati
1	14	1365	4	2	A/3	2	5	€ 434,15	Mq. 101.68
2	14	1365	5	2	A/3	2	9	€ 743,70	Mq 206.29
3	14	1365	9	2	D/7			€ 12.064,00	Mq 1.014.70
4	14	1365	10	2	A/10	3	15	€ 4.260,67	Mq 431.27
5	14	1365	11	2	D/7			€ 5.600,00	Mq 723
6	14	1365	13	2	D/7			€ 5.670,00	Mq 723
7	14	1365	8	2	D/1			€ 216,00	Mq 23.51
8	14	1365	15	2	D/7			€ 11.000,00	Mq 3.331.07
Comune di Foglianise (BN) - terreno									
9	10	1031		2					

1. FG. 14 P.LLA 1365 SUB. 4

Porzione di immobile con destinazione residenziale per alloggio custode al piano secondo, ubicato all'interno del complesso industriale in contrada Olivola nel Comune di Benevento. Il bene, posto sull'ala nord del capannone maggiore, si compone al suo interno di ingresso/soggiorno, sala pranzo, cucina, n.2 w.c., lavanderia, disimpegno e n.3 camere da letto.

Gli impianti: impianto elettrico ed idrico si presentano a norma in sottotraccia.

Infissi: infissi esterni in alluminio preverniciato e vetrocamera, quelli interni in legno tamburato.

Struttura portante: pilastri e travi in c.a. con solaio di calpestio e copertura in laterocemento.

Stato di manutenzione: discreto.

2. FG. 14 P.LLA 1365 SUB. 5

Porzione di immobile con destinazione residenziale per alloggio di rappresentanza al piano secondo, ubicato all'interno del complesso industriale in contrada Olivola nel Comune di Benevento. Il bene, posto sull'ala nord del capannone maggiore, si compone al suo interno di ingresso/soggiorno, cucina, n.3 w.c., lavanderia, disimpegno e n.3 camere da letto, locale spogliatoio.

Gli impianti: impianto elettrico ed idrico si presentano a norma in sottotraccia, con climatizzatori e termoconvettori.

Infissi: infissi esterni in alluminio preverniciato e vetrocamera, quelli interni in legno tamburato.

Struttura portante: pilastri e travi in c.a. con solaio di calpestio e copertura in laterocemento.

Stato di manutenzione: buono.

3. FG. 14 P.LLA 1365 SUB. 9

Porzione di immobile disposto su due livelli con destinazione di opificio, ubicato all'interno del complesso industriale in contrada Olivola nel Comune di Benevento. Il bene, posto sull'ala nord del capannone maggiore, si compone al suo interno al piano terra di n. 2 locali uffici, locale esposizione/ deposito, locale forno, verniciatura, area lavorazioni metalli, mentre al piano primo locale ufficio / archivio e locale esposizione/ deposito.

Gli impianti: impianto elettrico (per la parte attrezzata per la lavorazione dei metalli) ed elettrico ed idrico in sottotraccia per le parti adibite ad ufficio ed affini.

Infissi: lamiera, ferro e vetro.

Struttura portante: pilastri e travi in c.a. con solaio di calpestio e copertura in laterocemento.

Stato di manutenzione: buono.

4. FG. 14 P.LLA 1365 SUB. 10

Porzione di immobile disposto su due livelli con destinazione di ufficio, contenente anche spazi adibiti a sala mensa, spogliatoi, servizi, segreteria, sala di attesa e di riunione; il tutto all'interno del complesso industriale ubicato alla contrada Olivola

nel Comune di Benevento. Il bene, posto sull'ala nord del capannone maggiore, si compone al suo interno al piano terra di ingresso, sala attesa, segreteria, locale w.c., vano ufficio, sala mensa, locale bagni con spogliatoi e docce. Al piano primo, accessibile attraverso scala interna, si trovano sei (6) locali ufficio, due (2) locali w.c., il locale archivio e la sala riunioni.

Gli impianti: impianto elettrico ed idrico in sottotraccia con termoconvettori.

Infissi: infissi esterni in alluminio preverniciato con vetrocamera, portoni di accesso in ferro e vetro. Infissi interni in legno tamburato.

Struttura portante: pilastri e travi in c.a. con solaio di calpestio e copertura in laterocemento.

Stato di manutenzione: buono.

5. FG. 14 P.LLA 1365 SUB. 11

Porzione di immobile disposto su un livello fuori terra con destinazione di opificio, il tutto posto all'interno del complesso industriale ubicato alla contrada Olivola nel Comune di Benevento. Il bene, che occupa l'ala sud del capannone maggiore, si sviluppa su una pianta squadrata ed al suo interno si svolgono lavorazioni di carpenteria metallica.

Gli impianti: impianto elettrico.

Infissi: infissi esterni in lamiera di ferro e vetro.

Struttura portante: pilastri e travi in c.a. con solaio di calpestio e copertura in laterocemento.

Stato di manutenzione: buono.

6. FG. 14 P.LLA 1365 SUB. 13

Porzione di immobile disposto su un livello fuori terra con destinazione di opificio, il tutto posto all'interno del complesso industriale ubicato alla contrada Olivola nel Comune di Benevento. Il bene, che occupa l'area centrale del capannone maggiore, si sviluppa su una pianta squadrata ed al suo interno si svolgono lavorazioni di carpenteria metallica.

Gli impianti: impianto elettrico.

Infissi: infissi esterni in lamiera di ferro e vetro.

Struttura portante: pilastri e travi in c.a. con solaio di calpestio e copertura in laterocemento.

Stato di manutenzione: buono.

7. FG. 14 P.LLA 1365 SUB. 8

Locale cabina di trasformazione energia elettrica posto in angolo nord nel complesso industriale ubicato alla contrada Olivola nel Comune di Benevento. Il locale di circa mq. 23 si compone di tre (3) locali disposti su pianta rettangolare con pareti in c.a. e porta in ferro.

Stato di manutenzione: buono.

8. FG. 14 P.LLA 1365 SUB. 15

Porzione di immobile al piano terra e seminterrato, con destinazione di opificio, posto all'interno del complesso industriale ubicato alla contrada Olivola nel Comune di Benevento. Il bene, che occupa l'area ovest del complesso, si presenta con pianta rettangolare sui due livelli con elementi architettonici indipendenti, intervallati da tettoie in ferro e lamiera. L'immobile viene utilizzato principalmente come locale deposito/ricovero/pulizia automezzi oltre a locali adibiti alla sabbiatura e lavorazione profilati alluminio.

Gli impianti: impianto elettrico.

Infissi: infissi esterni in lamiera di ferro.

Struttura portante: pilastri e capriate, copertura con struttura portante in ferro e manto di copertura in lamiere metalliche. Soppalco con profilati metallici e tavolato in legno

Stato di manutenzione: discreto.

9. Terreno al FG. 10 P.LLA 1031

Area urbana scoperta ubicata nel Comune di Foglianise (BN) che si estende per una superficie di mq. 114. Il bene si trova tra le abitazioni del centro urbano.

Nota sulla stima delle recinzioni, strade, piazzali e reti di servizio

Nelle relazioni di stima, in alcuni casi, si procede al calcolo del valore del piazzale, delle recinzioni, delle reti infrastrutturali di servizio dopo aver effettuato la valutazione del capannone industriale con il criterio del confronto.

La sottoscritta non ritiene di poter condividere questo approccio in quanto il valore che viene attribuito al capannone per mq di superficie, deve intendersi assegnato ad un manufatto funzionale (che può essere in esercizio) e che non può essere tale senza un minimo di piazzale, recinzione, rete fognaria, ecc.

Ci sono, invero, casi in cui questi elementi possono essere massimizzati in termini positivi o negativi (nel caso di un piazzale estremamente grande rispetto ad un capannone piccolo o viceversa, o di una recinzione particolarmente curata e costosa o viceversa) ma nel caso in oggetto tutte le caratteristiche degli elementi in esame appaiono coerenti con le dimensioni del capannone, con il grado di finitura attribuibile ad un complesso industriale, ecc.

Per tale motivo non si ritiene di dover assegnare (specificatamente) un valore alle recinzioni e ai piazzali, che altrimenti dovrebbero comportare una riduzione del costo parametrico stimato del capannone. Occorre precisare che il parametro che verrà utilizzato per il calcolo del valore di stima dell'intero complesso industriale comprenderà il valore implicito dell'area pertinenziale (recinzioni, percorsi di manovra e piazzali) a servizio del complesso.

STIMA DEI BENI PERIZIATI

CRITERIO DI STIMA

La stima di un bene economico, come è noto, può essere effettuata in base a criteri e metodi diversi a seconda dello scopo della stessa.

Il mercato immobiliare non solo locale, ad oggi, risente della forte crisi economica, mentre il numero di compravendite di immobili, soprattutto di tipo commerciale/produttivo, continua a diminuire. Tale incertezza economica provoca, nel mercato immobiliare, una forte oscillazione di prezzi, con tempi di vendita allungati rispetto agli anni precedenti. Inoltre, molte delle compravendite effettuate in zona avvengono con trattative private, che impediscono la determinazione di un prezzo di mercato univoco.

Nel caso in esame, la scrivente ha svolto accurate indagini sull'andamento del mercato immobiliare locale, acquisendo informazioni da diverse fonti quali agenzie immobiliari locali, annunci pubblicitari pubblicati in rete da privati nonché dall'Osservatorio OMI.

Capannoni Industriali (D/1 - D/7)

Dalle risultanze emerse dalla ricerca condotta presso le Agenzie immobiliari locali, attraverso il metodo detto "di comparazione", è scaturito il valore di mercato, oscillante da un minimo di **250,00** €/mq. ad un max di **500,00** €/mq.

A tale ricerca si aggiungono i dati forniti dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, su fabbricati industriali dalle simili caratteristiche tipologiche, ubicati nel Comune di Benevento.

Dalle risultanze emerse dall'Osservatorio Immobiliare, il valore di mercato per detti immobili oscilla da un minimo di **280,00** €/mq. ad un max di **400,00** €/mq.

TANTO PREMESSO, in relazione agli specifici aspetti economici emersi ed in rapporto alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche rilevate sul suddetto immobile, la scrivente ritiene assegnare un prezzo unitario pari a **340,00 €./mq..**

Immobili Residenziali - Uffici (A/3- A/10)

Dalle risultanze emerse dalla ricerca condotta presso le Agenzie immobiliari locali, attraverso il metodo detto "di comparazione" è scaturito il valore di mercato, oscillante da un minimo di 800,00 €/mq. ad un max di 1.400,00 €/mq.

A tale ricerca si aggiungono i dati forniti dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, su fabbricati residenziali ed uffici, dalle simili caratteristiche tipologiche, ubicati nella periferia nel Comune di Benevento.

Dalle risultanze emerse dall'Osservatorio Immobiliare, il valore di mercato per detti immobili oscilla da un minimo di 1.050,00 €/mq. ad un max di 1.200,00 €/mq.

TANTO PREMESSO, in relazione agli specifici aspetti economici emersi ed in rapporto alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche rilevate sul suddetto immobile, la scrivente ritiene assegnare un prezzo unitario per gli immobili residenziali e uffici pari a 1.125,00,00 €/mq..

CRITERIO DI STIMA - Area urbana ubicata nel Comune di Foglianise

La scrivente ritiene che, nel caso di specie delle aree urbane, non sia possibile adottare criteri di stima dettati dall'estimo ne dal calcolo matematico della rendita effettiva del bene periziato.

Il valore commerciale da adottare deve tener conto dell'ubicazione, consistenza e commerciabilità degli stessi, in riferimento alla zona in cui si trovano nonché alla offerta in vendita e alla richiesta di acquisto di beni simili, che il mercato immobiliare esprime in quel dato momento.

Ulteriori elementi, per una corretta stima sono scaturiti da informazioni assunte presso gli uffici finanziari (Agenzia del Territorio).

Tanto premesso, tenuto conto del metodo comparativo diretto e sulla scorta del prezzo unitario fornito dall'Agenzia del Territorio, la scrivente ritiene assegnare al bene un prezzo unitario pari a **60,00 €/mq.**

TANTO PREMESSO

Si procede quindi alla determinazione della stima finale di tutti i beni, tenendo presente le caratteristiche estrinseche ed intrinseche ed applicando un coefficiente di riduzione, per alcuni di essi, per le intrinseche caratteristiche tipologiche. In particolare, quanto agli immobili residenziali ed agli uffici, consideratane la non vendibilità separata rispetto all'opificio, al servizio del quale sono ontologicamente posti, si è ritenuto necessario applicare un coefficiente di riduzione pari al 25% del valore medio ricavato dalla Agenzie immobiliari locali e dal valore fornito dall'OMI.

TABELLA DI CALCOLO DEL VALORE DI STIMA DEI BENI PERIZIATI

N.	Categ.	DESTINAZIONE	SUP. MQ CALCOLATI	PARAMETRO €/MQ	COEFF. DI RIDUZIONE	Valore di stima
1	A/3	Immobile residenziale	Mq. 101.68	€ 1.125/mq	25%	€ 85.793,00
2	A/3	Immobile residenziale	Mq 206.29	€ 1.125/mq	25%	€ 174.057,00
3	D/7	Fabbr. industriale	Mq 1.014.70	€ 340/mq	-	€ 344.998,00
4	A/10	Ufficio	Mq 431.27	€ 990/mq	25%	€ 320.218,00
5	D/7	Fabbricato Industriale	Mq 723	€ 340/mq	-	€ 245.820,00
6	D/7	Fabbricato Industriale	Mq 723	€ 340/mq	-	€ 245.820,00
7	D/1	Opificio (Cabina elettrica)	Mq 23.51	€ 340/mq	-	€ 7.993,00
8	D/7	Fabbricato Industriale	Di depositi Mq 1.914,69	€ 340/mq	25%	€ 488.246,00
			Di tettoie Mq 1.416,38	€ 340/mq	50%	€ 240.785,00
9	Terreno	Terreno	Mq 114	€ 60/mq	1	€ 6.840,00
Valore totale						€ 2.160.570,00

La C.T.U.
ing. Patrizia Lanni

Relazione fotografica

Opificio in ditta alla Michelangelo Lombardi Costruzioni srl, sita nell'agglomerato industriale di contrada Olivola in Benevento.



IMMAGINE SATELLITARE







