

1 PREMESSA

L'Illustrissimo Giudice Delegato dott. Piero Viola, su richiesta del Curatore Fallimentare Dott.ssa Mariaconcetta Tripodi, disponeva una consulenza tecnica nominando il sottoscritto Ing. Francesco Fasci, affinché procedesse alla valutazione dei beni immobili di proprietà della società [REDACTED].

Con la presente relazione si procede, dunque, alla stima dei beni immobili consistenti nel complesso industriale sito nel comune di San Ferdinando (RC), all'interno della II^a Zona Industriale del Comprensorio A.S.I..

Inoltre, l'Ill.mo G.D., chiedeva al sottoscritto perito di verificare

“ [...] la possibilità e/o utilità di un frazionamento dell'immobile in più unità autonomamente vendibili e/o affittabili;”

2 MODALITÀ DI SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

Il sottoscritto Perito, ha acquisito gran parte della documentazione necessaria alla stima dei beni in oggetto in occasione del mandato conferito nella fase liquidatoria dall'allora Liquidatore e legale rappresentante della [REDACTED], [REDACTED]
[REDACTED]

Quanto già acquisito è stato integrato, in questa sede, con una serie di sopralluoghi volti principalmente alla verifica metrica interna degli ambienti, e in particolare a quelle aree alle quali non si era avuto accesso in occasione delle precedenti visite.

Nello specifico sono state riscontrate le misure interne agli ambienti della palazzina uffici, del capannone industriale e dei corpi destinati a locali tecnici.

3 DOCUMENTAZIONE ANALIZZATA

In allegato viene consegnata copia di tutta la documentazione analizzata per la redazione della presente relazione di consulenza, che consta sostanzialmente dei seguenti documenti:

➤ Allegato 2: Elaborati Grafici

TAV_01 - Vista aerea del compendio edilizio oggetto di stima;

TAV_02 - Planimetri Generale;

TAV_03 - Piante palazzina uffici;

TAV_04 - Piante locali tecnici;

TAV_05 - Progetto di possibile frazionamento – Soluzione 1

N.B.: Gli elaborati grafici sopra indicati rappresentano le piante degli immobili così come rilevati dal perito esperto in sede di operazioni peritali;

➤ **Allegato 3: Fascicolo Documentale**

- [1] Atto di compravendita rep. n. 75053 del 15/10/2001, registrato presso l’Agenzia delle Entrate di Reggio Calabria il 30/10/2001 al n. 3080, del terreno su cui sorge lo stabilimento industriale di Progetto;
- [2] Certificazione del Consorzio ASI di Reggio Calabria, prot. n. 588 del 31/05/2001, di approvazione del progetto esecutivo prot. n. 588 del 13/02/2001, per il progetto originario;
- [3] Autorizzazione Paesistica Ambientale, n. 871 del 13.05.2002, rilasciata dall’Amministrazione Provinciale di Reggio Calabria, per il progetto originario;
- [4] Parere favorevole rilasciato dal Ministero dei BB. Culturali ed Ambientali – Soprintendenza per i BB. Ambientali, Architettonici, Artistici e Storici della Calabria, prot. n. 779/P del 21/06/2002, per il progetto originario;
- [5] Concessione Edilizia n. 21 del 25.06.2002, rilasciata dal Comune di San Ferdinando, alla [REDACTED] per la “costruzione di un edificio prefabbricato in c.a.p. da destinare alla commercializzazione all’ingrosso di prodotti alimentari e non”, per il progetto originario;
- [6] Autorizzazione Paesistica Ambientale, n. 1499 del 03.11.2003, rilasciata dall’Amministrazione Provinciale di Reggio Calabria, per il progetto in variante;
- [7] Parere favorevole rilasciato dal Ministero dei BB. Culturali ed Ambientali – Soprintendenza per i BB. Ambientali, Architettonici, Artistici e Storici della Calabria, prot. n. 7375/P del 20/11/2003, per il progetto in variante;
- [8] Certificazione del Consorzio ASI di Reggio Calabria, prot. n. 4299 del 25/11/2003, di approvazione del progetto esecutivo prot. n. 3291 del 15/09/2003, per il progetto in variante;
- [9] Attestazione di deposito del progetto esecutivo, presso la Regione Calabria Assessorato LL.PP. – Settore Tecnico di Reggio Calabria – Servizio Edilizia Asismica (ex Genio Civile) – prot. n. 2826 del 04.12.2003 prat. n. 972, per il progetto in variante;
- [10] Permesso di Costruire n. 23 del 12.12.2003, rilasciata dal Comune di San Ferdinando, alla società [REDACTED] per la “costruzione di un edificio prefabbricato in c.a.p. da destinare alla commercializzazione all’ingrosso di prodotti alimentari e non”, per il progetto in variante;
- [11] Autorizzazione Paesistica Ambientale, n. 492 del 24.03.2004, rilasciata dall’Amministrazione Provinciale di Reggio Calabria, per il progetto in seconda variante;
- [12] Parere favorevole rilasciato dal Ministero dei BB. Culturali ed Ambientali – Soprintendenza per i BB. Ambientali, Architettonici, Artistici e Storici della Calabria, prot. n. 2281/P del 18/05/2004, per il progetto in seconda variante;

- [13] Certificazione del Consorzio ASI di Reggio Calabria, prot. n. 1743 del 21/05/2004, di approvazione del progetto esecutivo prot. n. 1743 del 10/03/2004, per il progetto in seconda variante;
- [14] Permesso di Costruire n. 16 del 24.05.2004, rilasciata dal Comune di San Ferdinando, alla società [REDACTED] per la “costruzione di un edificio prefabbricato in c.a.p. da destinare alla commercializzazione all’ingrosso di prodotti alimentari e non”, per il progetto in seconda variante;
- [15] Atto Unico di Collaudo Statico, a firma [REDACTED], depositato presso la Regione Calabria Assessorato LL.PP. – Settore Tecnico di Reggio Calabria – Servizio Edilizia Asismica (ex Genio Civile) – prot. n. 1269 del 07.09.2004 prat. n. 972;
- [16] Certificato di Ultimazione Lavori, a firma [REDACTED], in qualità di direttore dei lavori, del 29/09/2004;
- [17] Certificato di Agibilità, prot. 11597 del 14.12.2004, rilasciato dal Comune di San Ferdinando, alla [REDACTED] per l’agibilità urbanistica dei locali destinati alla commercializzazione all’ingrosso di prodotti alimentari e non”;
- [18] Attestazione di idoneità dei locali e ambienti di lavoro, prot. n. 236/u.O.P.I.S.A.L. del 02/02/2005, rilasciata dall’Azienda Sanitaria Locale n. 10 di Palmi
- [19] Autorizzazione Sanitaria n. 02/05 rilasciata, ai sensi dell’art. 2 Legge 283/62 e dell’art. 231 T.U.L.S., dal Comando di Polizia Municipale del Comune di San Ferdinando in data 28/02/2005;
- [20] Certificato di Prevenzione Incendi, prat. n. 9235, rilasciato dal Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Reggio Calabria il 31/08/2005;
- [21] Dichiarazione di conformità alla regola d’arte, rilasciata dalla [REDACTED], relativa all’impianto di climatizzazione dell’intero stabilimento industriale;
- [22] Dichiarazione di conformità alla regola d’arte, rilasciata dalla ditta [REDACTED], relativa agli impianti elettrici e di illuminazione dell’intero stabilimento industriale, della cabina di trasformazione, dell’impianto di messa a terra, dell’impianto di rilevazione incendi, dell’impianto antintrusione e videosorveglianza e dell’impianto di illuminazione esterna, del 30/08/2004;
- [23] Dichiarazione di conformità alla regola d’arte, rilasciata dalla ditta [REDACTED], relativa all’impianto idrico e fognario dell’intero stabilimento industriale;
- [24] Dichiarazione di conformità alla regola d’arte, rilasciata dalla [REDACTED], relativa all’impianto di ricezione radio-televisivo, di fonia interna e diffusione sonora dell’intero stabilimento industriale, del 30/08/2004;
- [25] Estratto del foglio di mappa catastale;
- [26] Visure storiche catastali.
- [27] Delibera n. 15 del 11/03/2013 del Consorzio ASI di Reggio Calabria.

Nel seguito della presente relazione di stima, dunque, si farà riferimento esclusivamente alle evidenze ricavabili dalla documentazione a disposizione, integrata con le risultanze dei sopralluoghi eseguiti e delle ricerche svolte presso i competenti uffici.

4 RICOSTRUZIONE STORICA DELL'ITER AUTORIZZATIVO DI REALIZZAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA

La ricerca documentale effettuata presso i pubblici uffici, con particolare riguardo all'Ufficio Tecnico del Comune di San Ferdinando ed al Consorzio ASI, ed i diversi incontri avuti con i tecnici di codesti Enti, ha consentito di fare una ricostruzione storica dei fatti che, considerata l'articolata fase autorizzativa e realizzativa del compendio pignorato, si ritiene opportuno riportare sinteticamente nel seguito.

Con atto di compravendita [1] a favore della società [REDACTED] e contro il Consorzio per lo Sviluppo Industriale di Reggio Calabria, nel 2001, veniva acquistato il terreno riportato al Catasto Terreni del Comune di San Ferdinando al Foglio n. 33 particella n. 106, avente superficie pari a mq 32.670, ed al Foglio n. 17 particella n. 592, avente superficie pari a mq 8.350, successivamente, nel 2004, fuse nella particella n. 435 del Foglio n. 33 [25], a seguito dell'accatastamento del capannone al catasto fabbricati con categoria D/7, categoria poi modificata nel 2005 in D/8 [26].

Nel febbraio del 2001, [REDACTED] provvedeva a presentare, presso il Consorzio ASI di Reggio Calabria, un progetto per la realizzazione di uno "Stabilimento da adibire alla distribuzione di prodotti alimentari e non", prat. prot. n. 588 del 13/02/2001, approvato dal Comitato direttivo con Delibera n. 82 del 21/05/2001 (vedi nota prot. n. 588 del 31/05/2001 [2]).

Nel 2002, lo stesso progetto fu presentato presso il Comune di San Ferdinando, prat. prot. n. 2587 del 03/04/2002 e successivamente approvato con Concessione Edilizia n. 21 del 25/06/2002 [5], previa acquisizione di tutti i nulla osta necessari:

- Autorizzazione Paesistica Ambientale, n. 871 del 13.05.2002, rilasciata dall'Amministrazione Provinciale di Reggio Calabria [3];
- Parere favorevole rilasciato Soprintendenza per i BB.AA. della Calabria, prot. n. 779/P del 21/06/2002 [4];
- Parere favorevole dell'ASL 10 di Palmi, prot. n. 1010/UOPISAL del 18/04/2002;
- Parere di Conformità rilasciato dal Comando Provinciale dei VV. del Fuoco di Reggio Calabria, prot. n. 6946 del 04/06/2002;

e con la condizione che prima dell'esecuzione dei lavori si procedesse al deposito del progetto strutturale esecutivo presso gli uffici della Regione Calabria - Assessorato ai LL.PP. - Settore Tecnico di Reggio Calabria – Servizio Edilizia Asismica (ex Genio Civile), che avvenne in data 25/05/2003 con pratica n. GS/ES/2003/972.

Nel frattempo, sopravveniva l'esigenza di ampliare il capannone industriale in progetto, per cui si provvedeva a presentare, il 25/06/2002, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Ferdinando, la Variante n. 1 al progetto approvato.

Tale variante, prevedeva l'ampliamento del capannone industriale lungo tutto il lato est dello stesso e, in parte, anche in corrispondenza del locale carica carrelli (lato est), per una superficie coperta complessiva aggiuntiva pari a circa 2.725 mq.

La suddetta variante veniva approvata con Permesso di Costruire n. 23 del 12/12/2003 [10], previa acquisizione di tutte le autorizzazioni necessarie:

- Autorizzazione Paesistica Ambientale, n. 1499 del 03.11.2003, rilasciata dall'Amministrazione Provinciale di Reggio Calabria [6];
- Parere favorevole rilasciato Soprintendenza per i BB.AA. della Calabria, prot. n. 7375/P del 20/11/2003 [7];
- Certificazione del Consorzio ASI di Reggio Calabria, prot. n. 4299 del 25/11/2003 [8];
- Attestazione di deposito del progetto esecutivo, presso la Regione Calabria Assessorato LL.PP. (ex Genio Civile) – prot. n. 2826 del 04.12.2003 prot. n. 972, [9];
- Parere favorevole dell'ASL 10 di Palmi, prot. n. 376/UOPISAL del 26/09/2003;
- Parere di Conformità rilasciato dal Comando Provinciale dei VV. del Fuoco di Reggio Calabria, prot. n. 16761 del 15/10/2003;

Ancora una volta, in corso di esecuzione, nasceva l'esigenza di redigere una nuova variante al progetto approvato, questa volta relativa esclusivamente ad alcune modifiche interne legate all'organizzazione dei locali destinati a celle di refrigerazione nonché ad una parziale modifica dei prospetti.

Pertanto, in data 21/05/2004 con prot. n. 4991, si presentava presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Ferdinando, la Variante n. 2 al progetto approvato.

Anche questo nuovo progetto, dopo l'acquisizione di tutti i pareri necessari:

- Autorizzazione Paesistica Ambientale, n. 492 del 24.03.2004, rilasciata dall'Amministrazione Provinciale di Reggio Calabria [11];
 - Parere favorevole rilasciato Soprintendenza per i BB.AA. della Calabria, prot. n. 2281/P del 18/05/2004 [12];
 - Certificazione del Consorzio ASI di Reggio Calabria, prot. n. 1743 del 21/05/2004 [13];
 - Parere favorevole dell'ASL 10 di Palmi, prot. n. 1030/UOPISAL del 12/05/2004;
- veniva regolarmente approvato con Permesso di Costruire n. 16 del 24/05/2004 [14].

Nel frattempo, il 15/04/2004, si concludeva la realizzazione delle strutture e le opere venivano strutturalmente collaudate [REDACTED], così come da certificato di collaudo depositato presso gli uffici ex Genio Civile al prot. n. 1269 del 07/09/2004 [15].

Il 29/09/2004, si concludeva la realizzazione dell'intero stabilimento industriale, così come certificato dal direttore dei Lavori, [REDACTED], con Certificato di

Ultimazione delle Opere redatto in pari data [16], ed il 14/12/2004 veniva rilasciato, dal Comune di San Ferdinando, Certificato di Agibilità Urbanistica dell’Impianto, prot. n. 11597 del 14/12/2004 [17].

Infine, prima di avviare l’attività, la [REDACTED] provvedeva ad ottenere le ultime autorizzazioni necessarie:

- Attestazione di Idoneità dei Locali e Ambienti di Lavoro, rilasciato dall’ASL 10 di Palmi, prot. n. 236/UOPISAL del 02/02/2005 [18];
- Autorizzazione Sanitaria, rilasciata dal Comando Polizia Municipale del Comune di San Ferdinando, prot. n. 02/05 del 28/02/2005 [19];
- Certificato di prevenzione Incendi, rilasciato dal Comando Provinciale dei VV. del Fuoco di Reggio Calabria, prat. n. 9235 del 31/08/2005 [20], avente scadenza 01/08/2011.

5 DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA

I beni immobili oggetto della presente stima sono costituiti essenzialmente da diversi corpi di fabbrica facenti parte di uno stabilimento industriale destinato alla commercializzazione all’ingrosso di prodotti alimentari e non, siti all’interno della II^a Zona Industriale del Comprensorio A.S.I. Gioia Tauro-Rosarno-San Ferdinando in agro al territorio comunale di San Ferdinando.

Il terreno su cui sorge l’intero complesso industriale, individuato al N.C.E.U. alla particella n. 435 del foglio di mappa n. 33 della zona censuaria di San Ferdinando (vedi estratto del foglio di mappa [25]), è urbanisticamente regolato dalla “Variante parziale del piano regolatore territoriale dell’area di sviluppo industriale” redatto dal Consorzio per l’Area di Sviluppo Industriale della Provincia di Reggio Calabria.

Urbanisticamente l’area ricade in “Zona AI – Area per attività industriale”, regolata dall’art. 6 delle Norme Tecniche di Attuazione adottate dal Consorzio ASI, inoltre, poiché fa parte del territorio del Comune di San Ferdinando, è soggetta a vincolo Paesaggistico Ambientale ai sensi del D. Lgs. 42/2004.

Il terreno in oggetto è stato acquistato dalla [REDACTED] con atto di compravendita redatto dal [REDACTED] il 15/10/2001 rep. n. 75053 e trascritto il 30/10/2001 [1].

Il lotto, così come si evince dalla relativa visura catastale [27], ha superficie complessiva pari a **38.617 mq**, e presenta una forma in pianta pressoché rettangolare (vedi **Allegato 1: TAV_01 - foto aerea**).

All'interno del lotto in questione sono presenti diversi corpi di fabbrica, che, con esplicito riferimento agli elaborati grafici allegati (*vedi Allegato 1: TAV_01 - foto aerea, TAV_02 planimetria generale*), sono stati individuati come segue:

- CORPO 1: Capannone industriale e palazzina uffici;
- CORPO 2: Locale gruppo di pressurizzazione e vasca antincendio;
- CORPO 3: Cabina di trasformazione e area gruppo elettrogeno;
- CORPO 4: Locale bagni trasportatori e sala riposo;

Si procede nel seguito a descrivere i singoli corpi di fabbrica costituenti il complesso industriale oggetto di stima, individuandoli con lo stesso indice riportato nell'elenco che precede.

➤ **CORPO 1: CAPANNONE INDUSTRIALE E PALAZZINA UFFICI**
(*vedi Allegato 2 - foto da n. 1 a n. 79*)

Il corpo individuato con l'indice 1 (*vedi Allegato 1: TAV_01 - foto aerea*), la cui superficie lorda complessiva coperta è pari a circa **18.470 mq**, costituisce lo stabilimento industriale vero e proprio.

Esso è strutturalmente costituito da diversi corpi di fabbrica, separati da giunto tecnico, tutti realizzati con strutture di elevazione prefabbricate in c.a.p. poste in opera su strutture di fondazione realizzate in cemento armato.

Fatta eccezione per la palazzina uffici, avente superficie lorda coperta pari a circa 740 mq, che rappresenta un corpo strutturalmente autonomo e si sviluppa su tre piani fuori terra, la restante superficie coperta si sviluppa su un'unica elevazione.

La copertura dell'intero capannone è realizzata a più falde con struttura portante in capriate e tegoli prefabbricati in c.a.p., completata da sistema isolante e manto di copertura in lamiera grecate di alluminio con interposti tratti in lastre di policarbonato trasparente per il passaggio della luce.

Le pareti di tamponamento sono realizzate in pannelli prefabbricati in c.a. del tipo a sandwich aventi le superfici in vista: lisce per quel che riguarda il capannone industriale e trattati con finitura granigliata per quel che riguarda la palazzina uffici.

Come si può evincere dall'elaborato grafico allegato (*vedi Allegato 1: TAV_02 - planimetria generale*), che riporta il reale stato di fatto così come rilevato in sede di sopralluogo, all'interno del Corpo 1, si possono individuare:

- la palazzina uffici, con superficie complessiva coperta pari a circa 740 mq;
- il locale carica carrelli, con superficie complessiva coperta pari a circa 630 mq;

- la cella antideflagrazione, con superficie complessiva coperta pari a circa 160 mq;
- l'area destinata a celle frigo compresa area di carico e scarico, con superficie complessiva coperta pari a circa 1.965 mq;
- l'area destinata a deposito, compresi altri piccoli locali servizi, con superficie complessiva coperta pari a circa 14.965 mq.

Quest'ultima area, come già detto destinata a deposito, risulta suddivisa in quattro ampi locali, separati da pannelli prefabbricati in c.a. e con i varchi di comunicazione limitati da portoni scorrevoli aventi caratteristiche di resistenza al fuoco, normalmente aperti, la cui chiusura si attiva automaticamente in caso di allarme antincendio.

Nell'intero capannone (area destinata a deposito e celle frigo) si riscontra l'esistenza di portoni sezionabili industriali di grandi dimensioni, completi di motorizzazione, di comunicazione con l'esterno per lo scarico e il carico delle merci (complessivamente 22 sul prospetto principale, 2 sul prospetto posteriore ed 1 sul prospetto lato ovest), oltre a 29 varchi pedonali delimitati da infissi in acciaio muniti di maniglione antipanico, in numero adeguato per garantire le vie di fuga in caso di emergenza (10 sul prospetto principale, 3 sul prospetto est, 12 sul prospetto posteriore nord, 4 sul prospetto ovest).

L'altezza interna di tutta quest'ampia area destinata a deposito varia dagli 11,60 m misurati sotto trave ai 13,00 al colmo di copertura.

Nella parte retrostante, lungo il prospetto ovest, si individuano la cella antideflagrazione e il locale che, originariamente, era destinato alla carica dei carrelli elevatori, anch'essi collegati agli altri ambienti attraverso ampi varchi carrabili delimitati da portoni scorrevoli aventi caratteristiche di resistenza al fuoco.

L'altezza interna di questi due locali, misurata da pavimento a intradosso della trave di copertura, è pari a 8,10 m nella cella antideflagrazione e 6,00 m nel locale carica carrelli.

La pavimentazione interna dell'intero capannone, senza distinzione di ambienti è realizzata in pavimento industriale in c.a. rinforzato con protezione superficiale antiusura in resina a base di quarzo.

Infine, tutti i reparti del capannone industriale destinati alla movimentazione delle merci risultano completamente rifiniti; nello specifico si riscontra quanto segue:

- le pareti esterne e quelle divisorie, realizzate con pannelli prefabbricati lisci, sono tinteggiate di bianco;
- i locali destinati a servizi igienici, hanno le pareti rivestite in piastrelle di ceramica smaltata di colore chiaro ed i pavimenti realizzati in piastrelle di gres antiscivolo;

- gli infissi a finestra, esistenti esclusivamente sul prospetto posteriore e nel locale carica carrelli, hanno struttura in alluminio di colore scuro e sono completati con vetro camera; inoltre, gli ambienti del capannone industriale sono dotati di:
- impianto elettrico e di illuminazione realizzato a vista, con canaline metalliche e tubi in pvc fissati alle pareti, completo di tutti gli accessori (porta frutti, frutti e placchette), apparecchi illuminanti fissati al soffitto nel numero minimo di 10 per corridoio transito merci;
- impianto di rilevazione incendi, anch'esso realizzato a vista con tubi in pvc fissati alle pareti e sensori fissati al soffitto;
- impianto di evacuazione fumi al soffitto ad innesto automatico;
- impianto di fonia interna e diffusione sonora, distribuito su tutti i reparti;
- impianto antintrusione e videosorveglianza.

Lo stato generale del capannone industriale nel complesso può considerarsi discreto, anche se è opportuno evidenziare il pessimo stato in cui versa il manto di copertura in lastre di lamiera grecata (*vedi Allegato 2 - foto da n. 32 a n. 37*); infatti, verosimilmente a causa dell'assenza degli interventi di ordinaria manutenzione e di fenomeni meteorici di particolare importanza, presenta puntuali danni alle scossaline, ai colmi, ma soprattutto alle lastre in policarbonato.

Tale circostanza, evidenziata nella documentazione fotografica allegata (*vedi Allegato 2 - foto nn. 21 - 22 - 24 - 41*), sta causando fenomeni di infiltrazione meteorica in quasi tutti gli ambienti del locale deposito, provocando in ampie zone il deteriorarsi dello strato antiusura del pavimento industriale.

Adiacente al capannone industriale e collegata ad esso attraverso 6 varchi pedonali è presente la palazzina uffici.

Essa si sviluppa su tre elevazioni ed ha accesso autonomo e diretto dal prospetto principale attraverso complessivamente 8 varchi, di cui i due principali per l'accesso agli uffici sono molto ampi e regolati da vetrate antisfondamento con ante scorrevoli ad apertura automatica.

Come già detto in precedenza, la palazzina uffici ha superficie coperta pari a circa 740 mq, è realizzata anch'essa con struttura portante in c.a.p., strutturalmente autonoma. La copertura è piana e praticabile, ma non risulta direttamente accessibile se non per le operazioni di manutenzione.

Il piano terra è in parte destinato a locali servizi che presentano accesso autonomo, nello specifico, si riscontra:

- Locale deposito n. 1: avente accesso diretto dal capannone industriale e superficie calpestabile complessiva pari a circa 62 mq;
- Locale deposito n. 2: avente accesso diretto dal capannone industriale e superficie calpestabile complessiva pari a circa 50 mq;
- Locale quadri elettrici: avente accesso diretto ed autonomo dal prospetto principale della palazzina e superficie calpestabile complessiva pari a circa 21 mq.
- Locale spogliatoi: suddiviso tra uomini e donne ed avente accesso diretto dal capannone industriale, con superficie calpestabile complessiva pari a circa 100 mq;

Tutti gli ambienti a destinazione industriale risultano completamente rifiniti con i pavimenti realizzati in calcestruzzo industriale con protezione superficiale antiusura e le pareti tinteggiate di bianco, completi di impianto elettrico e di illuminazione in canaline esterne e plafoniere a neon.

I locali spogliatoi (*vedi Allegato 2 - foto da n. 72 a n. 77*) risultano invece tutti pavimentati con piastrelle in gres di colore grigio scuro e le pareti dei bagni rivestite con piastrelle in gres porcellanato colore grigio chiaro, sino ad un'altezza di 230 cm.

Anche qui gli impianti elettrici e di illuminazione risultano eseguiti con canaline esterne e plafoniere a neon, mentre, per quel che riguarda l'impianto idrico e di scarico risulta realizzato sottotraccia; i bagni risultano completi di ogni tipologia di sanitario (wc, docce, lavabi, orinatoi).

La restante porzione del piano terra della palazzina uffici è suddivisa tra:

- Alloggio custode: presenta n. 3 accessi diretti dall'esterno sul prospetto principale e n. 1 accesso diretto dal capannone; esso ha superficie calpestabile complessiva pari a circa 150 mq, e risulta suddiviso in n. 3 stanze, bagno, sala da pranzo, cucina e dispensa.
- Area di accesso agli uffici: in questa porzione del piano terra da cui si accede ai piani superiori, si riscontra: il locale centralino-reception, la sala d'attesa, la sala ospitalità e i servizi igienici.

L'alloggio custode (*vedi Allegato 2 - foto da n. 62 a n. 70*) risulta completamente rifinito e presenta:

- nei diversi ambienti, le pareti risultano rifinite e tinteggiate di vario colore (ocra, giallo e aragosta);
- i pavimenti piastrellati in gres porcellanato di colore beige;
- il battiscopa, negli ambienti in cui è presente, è anch'esso in gres porcellanato dello stesso colore del pavimento;

- tutti gli ambienti risultano controsoffittati in pannelli bianchi di fibre minerali, 60x60 cm, sorretti da struttura portante in alluminio a T rovescia;
- le porte interne sono in alluminio di colore chiaro;
- gli infissi esterni sono costituiti da finestre in alluminio di colore scuro, con aperture a vasistas nei vari ambienti completati da vetrocamera e grata di sicurezza esterna;
- il bagno ha le pareti rivestite per un'altezza pari a circa 200 cm, in piastrelle di colore chiaro (bianco e giallo) e i pavimenti piastrellati con gres antiscivolo 20x20 cm colore grigio scuro.

Per quel che riguarda gli impianti sono presenti:

- l'impianto elettrico, realizzato sotto traccia, completo di tutti gli accessori (porta frutti, frutti e placchette);
- l'impianto di illuminazione realizzato con plafoniere al neon, 60x60 cm, inserite nel controsoffitto;
- l'impianto telefonico;
- l'impianto di illuminazione di emergenza con lampade autoalimentate poste al di sopra delle porte;

inoltre, all'interno di una delle camere dell'alloggio custode, è presente la centrale di controllo e gestione dell'impianto di rilevazione fumi a servizio dell'intero complesso industriale.

Lo stato generale di questo alloggio è pessimo. Si riscontrano, sia sulle pareti che sul pavimento, i segni di un'umidità di risalita che ha comportato il distacco e/o rigonfiamento della pittura di finitura, ma in ampi casi anche il distacco dell'intonaco e dei battiscopa oltre al rigonfiamento degli imbotti delle porte (*vedi Allegato 2 - foto nn. 64 - 65 - 68 - 69*).

Attraverso un piccolo atrio limitato da vetrate scorrevoli ad apertura automatica si accede all'ingresso principale della palazzina uffici .

In questa zona la divisione degli ambienti è realizzata con pareti mobili aventi struttura portante in profilati di acciaio sagomati e pannelli di alluminio con finitura legno, inoltre, anche le pareti esterne risultano rivestite con una boiserie avente le medesime caratteristiche.

Attraverso un'ampia scala posta all'ingresso, ma anche attraverso l'impianto ascensore esistente, si accede ai due piani superiori esclusivamente destinati ad uffici.

Il vano scala risulta completamente rifinito con le soglie dei gradini ed i pianerottoli pavimentati in travertino e con la ringhiera, dal disegno semplice, realizzata con profili di alluminio.

Sia al piano primo che al secondo si individuano complessivamente n. 19 locali destinati ad uffici e accessori e n. 2 locali destinati a servizi igienici.

Anche ai piani superiori, la suddivisione interna dei vari ambienti è realizzata, esclusivamente, con pareti mobili, aventi struttura portante in profilati di acciaio sagomati e pannelli di alluminio con finitura legno; le parti vetrate sono completate da lastre di cristallo float e le pareti esterne risultano rivestite con una boiserie avente le medesime caratteristiche.

Tutti gli ambienti risultano completamente rifiniti, nello specifico:

- i pavimenti sono del tipo galleggiante con finitura in piastrelle di gres porcellanato di colore beige;
- il battiscopa è rappresentato dal profilo di alluminio delle pareti divisorie;
- il controsoffitto, presente nell'intero piano, è realizzato in pannelli bianchi di fibre minerali, 60x60 cm, sorretti da struttura portante in alluminio a T rovescia;
- le porte interne sono in laminato di colore grigio e si innestano all'interno delle pareti mobili;
- gli infissi a finestra esterni sono costituiti da una vetrata continua a nastro che si estende per tutta la lunghezza della facciata, in alluminio di colore scuro, con aperture a vasistas nei vari ambienti completati da vetrocamera; inoltre, in quasi tutte le finestre è presente un sistema di tende interne, del tipo veneziana in pvc;
- gli ambienti destinati a servizi igienici, hanno le pareti rivestite per un'altezza pari a circa 2.0 m, in piastrelle di colore chiaro (bianco e giallo) e i pavimenti piastrellati con gres antiscivolo 20x20 cm.

Per quel che riguarda gli impianti sono presenti:

- l'impianto elettrico, realizzato sotto il pavimento galleggiante o all'interno della boiserie, completo di tutti gli accessori (porta frusti, frusti e placchette);
- l'impianto di illuminazione realizzato con plafoniere al neon, 60x60 cm, inserite nel controsoffitto;
- l'impianto telefonico e di rete;
- l'impianto di condizionamento in fan coil posti a pavimento e collegati alla pompa di calore situata sul solaio di copertura;
- l'impianto di illuminazione di emergenza con lampade autoalimentate poste al di sopra delle porte lungo i percorsi di esodo;
- l'impianto rilevazione incendi, con sensori fissati al controsoffitto e pulsanti d'allarme alle pareti;
- l'impianto antintrusione con sensori volumetrici distribuiti sul piano;

- l'impianto idrico antincendio con idranti distribuiti ai vari piani.

Lo stato complessivo di conservazione e mantenimento dello stabile può considerarsi complessivamente buono per il piano terra e il primo (*vedi Allegato 2 - foto da n. 54 a n. 61*), mentre al piano secondo si riscontrano alcuni ambienti notevolmente ammalorati a causa delle infiltrazioni meteoriche provenienti dal terrazzo e/o dai lucernai che, in alcuni casi, risultano sfondati (*vedi Allegato 2 - foto da n. 46 a n. 53*).

Infine, occorre precisare che la palazzina uffici è servita anche da una scala esterna avente struttura portante in c.a. completamente aperta, destinata a scala d'emergenza per i piani superiori (*vedi Allegato 2 - foto nn. 102 - 103*).

➤ **CORPO 2: LOCALE GRUPPO DI PRESSURIZZAZIONE** (*vedi Allegato 2 - foto da n. 80 a n. 85*)

Proprio nella adiacenze dell'ingresso principale al lotto esiste un piccolo edificio destinato ad ospitare il gruppo di pressurizzazione dell'impianto idrico antincendio, denominato Corpo 2 (*vedi Allegato 1: TAV_01 - foto aerea, TAV_04 – Piante Locali Tecnici*).

Esso consiste in un unico corpo di fabbrica ad una sola elevazione avente superficie lorda coperta pari a circa 37 mq ed avente strutture portanti in c.a..

Questo edificio si trova proprio sopra la vasca completamente interrata contenente la riserva idrica antincendio ed avente volume complessivo pari a circa 400 mc alimentata da rete consortile ASI (il dato relativo alla capacità vasca di accumulo è stata estratta dalla documentazione antincendio a disposizione).

In realtà questo corpo di fabbrica è suddiviso in due ambienti:

- Locale gruppo di pressurizzazione, avente superficie calpestabile pari a circa 13 mq, in cui si trova il gruppo di spinta (di cui non è stato possibile accertarne il funzionamento) a servizio dell'impianto idrico antincendio, consistente in un impianto di idranti avente rete interna agli edifici con n. 21 idranti DN45 e rete esterna interrata che alimenta n. 12 idranti a colonna DN70;
- Locale autoclave, avente superficie calpestabile pari a circa 18 mq, in cui si trova l'impianto a servizio dei locali igienici dell'intero complesso industriale.

➤ **CORPO 3: CABINA DI TRASFORMAZIONE E AREA GRUPPO ELETTROGENO**
(*vedi Allegato 2 - foto da n. 86 a n. 89*)

Il corpo individuato nella foto aerea con l'indice 3, realizzato lungo il confine sud del lotto di proprietà, è costituito da tre diversi corpi di fabbrica: la cabina ENEL, la cabina di trasformazione e i locali quadri elettrici.

I corpi di fabbrica sono ad unica elevazione e occupano una superficie coperta complessiva pari a circa 35 mq.

Inoltre, tra questi edifici ed il CORPO 4, è presente un'area scoperta in cui è situato il gruppo elettrogeno a gasolio da 330 KW a servizio delle alimentazioni di emergenza dell'intero complesso industriale; esso è alimentato da cisterna interrata posta nelle vicinanze e nel corso del sopralluogo non è stato possibile accertarne il funzionamento.

➤ CORPO 4: LOCALE BAGNI TRASPORTATORI E SALA RIPOSO
(vedi Allegato 2 - foto da n. 90 a n. 93)

Sempre lungo il confine di proprietà prospiciente la viabilità consortile, nelle immediate vicinanze del CORPO 3, è presente un altro edificio ad una elevazione, avente struttura portante in c.a. e con superficie coperta complessiva pari a circa 17 mq (vedi Allegato 1: TAV_01 - foto aerea, TAV_04 – Piante Locali Tecnici).

Questo corpo di fabbrica, destinato ai trasportatori, risulta suddiviso in due ambienti diversi:

- i servizi igienici, avente superficie calpestabile pari a circa 3 mq;
- la sala riposo e ristoro, avente superficie calpestabile pari a circa 11 mq.

Entrambe gli ambienti risultano completamente rifiniti, con le pareti intonacate al civile e rifinite con pittura di colore chiaro, pavimenti in piastrelle di gres, le pareti dei servizi rivestite con piastrelle porcellanate 20x20 cm colore bianco e giallo.

All'interno è presente:

- impianto elettrico e di illuminazione realizzato sottotraccia e completo di frutti e placchette e plafoniere a neon;
- impianto idrico e di scarico.

Lo stato generale può considerarsi discreto anche in considerazione dello stato di abbandono in cui versano da ormai circa 10 anni.

➤ AREE ESTERNE DEL COMPLESSO INDUSTRIALE (vedi Allegato 2 - foto da n. 94 a n. 103)

Tutto il terreno venduto dal Consorzio ASI di Reggio Calabria all'allora ██████████ ██████████ con Atto di Compravendita [1] del 2001, ha superficie complessiva pari a 38.617 mq, così come riscontrabile dalle visure catastali [26].

L'intero lotto, con l'esclusione della porzione edificata, risulta destinato in gran parte a viabilità e parcheggi, ma si riscontra, inoltre, un'ampia superficie destinata a verde e, lungo il confine EST, anche un campo da calcetto.

Tutta la superficie destinata a viabilità e parcheggi, risulta oggi completamente pavimentata e precisamente:

- la parte prospiciente il prospetto principale, avente superficie complessiva pari a circa 7.500 mq, in cui si concentrano i varchi per lo scarico ed il carico della merce è pavimentata in calcestruzzo armato industriale rinforzato per consentire il transito di mezzi pesanti;
- la restante parte, destinata a viabilità e parcheggio, con una superficie complessiva pari a circa 10.000 mq, risulta invece pavimentata in conglomerato bituminoso.

L'intero confine di proprietà risulta ben delimitato da recinzione, precisamente:

- lungo il confine SUD, prospiciente la strada consortile, si rileva l'esistenza di un muro avente altezza pari a circa 1.10 m, completamente intonacato su entrambe le facce con copertina, sormontato da recinzione costituita da pannelli in grigliato zincato elettroforgiato, per un'altezza complessiva pari a circa 2,5 m;
- lungo i confini EST e NORD, si rileva l'esistenza di un muro avente altezza pari a circa 3,0 m, intonacato su entrambe le facce;
- lungo il confine OVEST si rileva la stessa tipologia di recinzione descritta in precedenza per il confine SUD.

L'accesso al lotto è garantito esclusivamente da due cancelli carrabili scorrevoli comandati a distanza e realizzati in scatolari di acciaio zincato con interposti pannelli in grigliato zincato elettroforgiato.

Come già detto, all'interno del lotto sono presenti ampi spazi destinati a verde, per una superficie complessiva pari a circa 3.000 mq: si riscontrano, infatti, ampie aiuole lungo tutti i confini di proprietà ed anche un'estesa area destinata a verde prospiciente la palazzina uffici.

Per quel che riguarda gli aspetti impiantistici, tutta l'area esterna risulta servita da:

- impianto di illuminazione costituito da proiettori fissati sui vari lati del capannone industriale e da pali di illuminazione (del tipo ad armatura stradale) per l'illuminazione del piazzale dedicato al carico e scarico merci;
- impianto di video sorveglianza con telecamere per esterno fissate, sia alle pareti del capannone industriale sia in corrispondenza degli accessi, in posizione tale da coprire per intero la superficie del lotto;
- rete idrica antincendio ad idranti, costituita, come già detto da n. 12 idranti a colonna UNI 70;

- impianto di raccolta e smaltimento acque meteoriche, organizzato con griglie e caditoie distribuite su tutte le aree pavimentate in posizione idonea in funzione delle pendenze del piano viario, collegate direttamente con le condotte consortili.

Anche in questo caso può certamente affermarsi che lo stato generale delle opere è molto buono, anche se non è stato possibile accertare il corretto funzionamento di tutti gli impianti.

Lungo il confine OVEST del complesso industriale sono presenti due piccoli corpi di fabbrica che non fanno parte del complesso industriale oggetto della presente relazione, così come si evince anche dall'estratto del foglio di mappa catastale [25], infatti essi hanno accesso diretto esclusivamente dall'esterno dalla via consortile e sono destinati a Cabina ENEL.

6 SITUAZIONE TECNICO-URBANISTICA DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA CON RISCONTRI SULLA CONFORMITÀ URBANISTICA

Al fine di fornire una stima quanto mai attendibile dei beni immobili facenti parte del patrimonio aziendale della ██████████, si ritiene indispensabile evidenziare i riscontri derivanti dal confronto tra la situazione rilevata nel corso dei vari sopralluoghi effettuati e le previsioni progettuali ricavabili dalla copiosa documentazione tecnica acquisita.

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Ferdinando, si erano già analizzati i progetti concernenti la realizzazione del complesso industriale di proprietà della ██████████ sito nella II^a Zona Industriale dell'Agglomerato Gioia Tauro – Rosarno – San Ferdinando ed oggetto della presente stima.

Complessivamente, i progetti assentiti, risultano essere tre:

- Concessione Edilizia n. 21 del 25.06.2002 [5];
- Permesso di Costruire n. 23 del 12.12.2003 [10];
- Permesso di Costruire n. 16 del 24.05.2004 [14];

i quali hanno ricevuto tutti i nulla osta necessari e previsti per legge da parte degli Enti competenti; di conseguenza, sono da considerarsi abusive e/o difformi tutte le opere e gli interventi non assentiti con tali progetti.

Attraverso lo studio e l'analisi della copiosa documentazione acquisita e di quella in atti del Comune di San Ferdinando, oltre ai riscontri avuti in sede di sopralluogo con i rilievi metrici eseguiti dal sottoscritto, l'unica opera realizzata in difformità agli atti

autorizzativi prima citati risulta essere una tettoia in acciaio, avente superficie complessiva coperta pari a circa 120 mq, esistente sul prospetto principale in corrispondenza dello sportello accettazione degli uffici deposito (*vedi Allegato 2 - foto nn. 12 - 15*);

La classificazione degli abusi rilevati, ai sensi del D.P.R. 380/2001, merita una serie di considerazioni legate fondamentalmente alle definizioni che lo stesso Testo Unico per l'Edilizia formula.

L'art. 31 – Interventi eseguiti in assenza di permesso di costruire, in totale difformità o con variazioni essenziali, al comma 1, riporta quanto segue:

“Sono interventi eseguiti in totale difformità dal permesso di costruire quelli che comportano la realizzazione di un organismo edilizio integralmente diverso per caratteristiche tipologiche, planovolumetriche o di utilizzazione da quello oggetto del permesso stesso, ovvero l'esecuzione di volumi edilizi oltre i limiti indicati nel progetto e tali da costituire un organismo edilizio o parte di esso con specifica rilevanza ed autonomamente utilizzabile”

dunque, le difformità riscontrate ai punti a), b) e c) sono classificabili tra quelle individuate dall'art. 31 del T.U. per l'Edilizia.

Inoltre, l'**art. 32 al comma 1** definisce quelle che devono considerarsi “**variazioni essenziali**” e, lo stesso articolo al **comma 3**, recita che tutti gli interventi sugli immobili sottoposti a vincolo, anche paesaggistico ambientale, e non rientranti tra quelli riportati al comma 1 dello stesso articolo, sono da considerarsi variazioni essenziali.

In definitiva, la lettura combinata degli articoli 31 e 32 del D.P.R. 380/2001, a causa della presenza del vincolo paesaggistico ambientale, comporta, per il caso in esame, che tutte le opere prima riscontrate (dalla a) alla d)) e realizzate in difformità ai progetti approvati rientrano tra quelle previste dall'art. 31, per le quali è previsto che il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale, una volta accertata l'esecuzione con variazioni essenziali, ingiunga al proprietario e al responsabile dell'abuso la rimozione o la demolizione, indicando nel provvedimento l'area che viene acquisita di diritto, qualora ai sensi del comma 3 dello stesso articolo, “*il responsabile dell'abuso non provvede alla demolizione e al ripristino dello stato dei luoghi nel termine di novanta giorni dall'ingiunzione*”.

Inoltre, è opportuno evidenziare, che qualora l'accertamento di tali difformità non sia mai avvenuto, a norma dell'articolo 36 del T.U. dell'Edilizia:

“il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda”.

Alla luce di quanto appena esposto, lo scrivente ritiene che per quanto riguarda l'opera abusiva rilevata, consistente nella tettoia in acciaio, sia possibile presentare, ai sensi dell'art. 36 del T.U. dell'Edilizia, la domanda di permesso di costruire in sanatoria.

I costi presumibili per la sanatoria della tettoia in acciaio presente sul prospetto principale, dovrebbero limitarsi:

- alle sanzioni amministrative, oggi quantificabili in circa euro 2.000,00;
- alle spese tecniche necessarie per la progettazione strutturale e per l'espletamento delle pratiche utili all'ottenimento del permesso di costruire in sanatoria, quantificabili in circa euro 10.000,00.

In conclusione, per mettere in ordine la situazione di fatto, i costi presumibilmente necessari possono essere stimati in complessivi € 12.000,00.

Alla fine del presente paragrafo, il cui fine è quello di identificare univocamente la situazione tecnico-amministrativa in cui si trova il bene immobile oggetto della presente stima, si ritiene opportuno evidenziare che, allo stato attuale, il complesso industriale è in possesso:

- del Certificato di Agibilità rilasciato dal Comune di San Ferdinando [17];
- dell'Attestazione di Idoneità dei locali e ambienti di lavoro, rilasciata dall'Azienda Sanitaria Locale n. 10 di Palmi [18];
- dell'Autorizzazione Sanitaria rilasciata dal Comando di Polizia Municipale del Comune di San Ferdinando [19];
- della Dichiarazione di Conformità alla regola d'arte per tutti gli impianti installati all'interno dello stabilimento industriale, rilasciata dalle ditte installatrici [da 21 a 24];

mentre, per quel che riguarda il Certificato di Prevenzione Incendi rilasciato dal Comando Provinciale dei VV. del Fuoco di Reggio Calabria [20], si è riscontrato che esso risulta scaduto il 01/08/2011.

7 STIMA DEL PROBABILE VALORE DEI BENI

Scopo della stima è la determinazione del valore venale del bene in comune commercio, o meglio del più probabile valore venale attribuibile da ordinari compratori ed ordinari venditori; cioè quel valore che si determina in un mercato che si svolge tra persone di capacità tali che rimangono nella normalità e stabiliscono, in piena libertà d'azione, quel prezzo che ritengono rispondente al valore dell'immobile.

Prima di procedere con la stima dell'immobile oggetto della presente relazione, il sottoscritto perito, però, ritiene opportuno evidenziare che si sta attraversando un particolare periodo storico per il mercato immobiliare, di estrema congiuntura economica, in cui si riscontra la quasi totale assenza di un vero mercato immobiliare.

Nello specifico, nell'Agglomerato Industriale del Porto di Gioia Tauro si riscontra la presenza del 50% degli edifici industriali posti in vendita senza l'esistenza di offerte concrete.

Alla luce di quanto sin qui esposto, il sottoscritto è del parere che parlare del valore venale di un bene immobile e riferirsi ad un presumibile mercato libero è, allo stato attuale, quantomeno anacronistico e rischia di offrire una stima del bene tutt'altro che realistica.

Di conseguenza, il sottoscritto perito, al fine di offrire una stima che possa rappresentare un valore più verosimile del bene, ritiene utile procedere con l'applicazione di due procedimenti diversi:

1. Procedimento "sintetico comparativo" o "comparativo diretto";
2. Procedimento del "costo di costruzione" o "costo di realizzazione del bene"

dai quali, successivamente, mediare per ottenere il più **probabile valore di mercato del bene**.

Discorso a parte va fatto per quel che riguarda il terreno su cui sorge il Complesso Industriale; infatti, occorre precisare che esso pur rientrando in un mercato libero è condizionato dal fatto che i terreni presenti all'interno del agglomerato industriale di Gioia Tauro – San Ferdinando risultano vincolati all'esclusiva realizzazione di insediamenti produttivi, industriali e/o commerciali, in aree completamente urbanizzate, e di conseguenza, il prezzo di mercato risulta assolutamente allineato al prezzo stabilito dal Consorzio ASI di Reggio Calabria con Delibera n. 15 del 11/03/2013 [27], pari ad € 35,00 al mq, che lo stesso Consorzio applica per l'acquisizione di aree disponibili mediante procedura di esproprio.

7.1 PROCEDIMENTO "SINTETICO COMPARATIVO" O "COMPARATIVO DIRETTO"

Il procedimento qui utilizzato è fondato su un giudizio di equivalenza economica tra il bene interessato e altri ad esso simili.

Tale criterio, consiste preliminarmente nell'accertare i prezzi che normalmente vengono praticati nelle libere contrattazioni di compravendita per beni di caratteristiche simili a quelle in esame.

Nel caso degli stabilimenti industriali, dall'esame di tali prezzi si perviene al giudizio di stima attraverso opportune correzioni dipendenti dai cosiddetti fattori estrinseci (ubicazione, appetibilità della zona, ecc.) e di quelli intrinseci del complesso edilizio (esposizioni, finiture e grado di conservazione, dimensione e distribuzione dei locali, impiantistica, estetica, ecc.).

Di questi, infine, si tiene conto mediante opportuni coefficienti di valutazione, il cui prodotto determina il coefficiente globale di differenziazione edilizia e di destinazione dell'unità immobiliare.

Il valore venale stimato V risulterà pertanto:

$$V = S \times C_g \times Q$$

essendo:

S = superficie commerciale;

C_g = coefficiente globale di differenziazione;

Q = quotazione media di immobili nuovi

7.1.1 STIMA DEL VALORE VENALE DEL COMPLESSO INDUSTRIALE

Per quel che riguarda il terreno costituente l'intera area del complesso industriale acquisito, come già detto, l'unico criterio di stima che si ritiene applicabile è certamente quello del confronto con i prezzi di mercato che, in questo caso, non possono che coincidere con il prezzo di vendita applicato oggi dal Consorzio ASI di Reggio Calabria, unico valore di riferimento realistico e nello stesso tempo applicabile (Delibera n. 15 del 11/03/2013 il Consorzio ASI di Reggio Calabria).

La superficie catastale complessiva del lotto risulta pari a mq 38.617 [26], di conseguenza, il valore da attribuire al solo terreno su cui sorge il capannone industriale, risulta:

$$V_{\text{terreno}} = 38.617 \text{ mq} \times 35,00 \text{ €/mq} = \mathbf{€ 1.351.595,00}$$

Per quel che riguarda la valutazione degli immobili, il parametro usato a base della valutazione del valore venale è la superficie commerciale, intesa come somma delle superfici delle singole unità immobiliari, al lordo delle murature interne ed esterne e della superficie delle pertinenze.

Alla luce di quanto sopra esposto, la superficie commerciale utilizzabile ai fini della stima del presumibile valore di mercato attribuibile al bene immobiliare, suddivisa considerando le diverse destinazioni d'uso presenti nei vari corpi di fabbrica che insistono sul lotto è così determinata:

Edificio industriale con DESTINAZIONE TERZIARIA

a. Palazzina Uffici

– sup. uffici piano terra	300 mq
– sup. complessiva piano primo	736 mq
– sup. complessiva piano secondo	736 mq
– sup. alloggio custode e servizi piano terra	<u>436 mq</u>

TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE 2.208 mq

CAPANNONE INDUSTRIALE

– sup. complessiva coperta	<u>17.722 mq</u>
----------------------------	------------------

TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE 17.722 mq

Il coefficiente globale di differenziazione si determina come prodotto del coefficiente di età – qualità - stato [C₁] e di una serie di coefficienti correttivi di valutazione dei fattori intrinseci delle unità immobiliare e dell'edificio di cui fanno parte [C₂].

I suddetti coefficienti sono da considerarsi necessari per “attualizzare” alle reali condizioni di manutenzione il valore di mercato dello stabile che, nel caso in questione, si presenta certamente funzionale ed interamente fruibile.

Inoltre, per i beni oggetto di valutazione, la determinazione del coefficiente [C₂] incide poco, in quanto trattasi di edificio industriale; infatti, esso potrà tener conto solo superficialmente e solo di alcuni fattori intrinseci connessi alle finiture e al loro grado di conservazione, alla distribuzione dei locali, all'estetica, alla qualità degli impianti, ecc.

In ogni caso, sia per la diversa tipologia costruttiva, sia per il differente stato di manutenzione riscontrato in situ, si riportano nel seguito i calcoli dei coefficienti di differenziazione suddivisi tra la palazzina ed il Capannone.

Valutazione del coefficiente età – qualità - stato C₁:

- Per immobili uso terziario (uffici, alloggio custode, ecc.):	
▪ Edificio di età inferiore a 20 anni	0.90
▪ Edificio di qualità buona	0.95
▪ Ubicazione e vicinanza a grandi arterie	1.00
▪ Edificio in buono stato di conservazione e manutenzione	0.90
▪ Edificio in possesso di tutte le certificazioni previste	<u>1.00</u>
	C₁ Palazzina = 0.77
- Per immobili industriali (quali capannoni, depositi, ecc.):	
▪ Edificio di età inferiore a 20 anni	0.90
▪ Edificio di qualità normale	0.90
▪ Ubicazione e vicinanza a grandi arterie	1.00
▪ Edificio in discreto stato di conservazione e manutenzione	0.90
▪ Edificio in possesso di tutte le certificazioni previste	<u>1.00</u>
	C₁ Capannone = 0.73

Valutazione del coefficiente che tiene conto dei fattori intrinseci C₂:

- Per immobili uso terziario (uffici, alloggio custode, ecc.):	
▪ Distribuzione dei locali Ben distribuiti e facilmente accessibili	1.00
▪ Qualità e stato di manutenzione delle finiture di media qualità ed in parte da assoggettare a radicale ristrutturazione	0.85
▪ Stato degli impianti In buono stato da revisionare	<u>0.95</u>
	C₂ Palazzina = 0.80
- Per immobili industriali (quali capannoni, depositi, ecc.):	
▪ Distribuzione dei locali Ben distribuiti e facilmente accessibili	1.00
▪ Qualità e stato di manutenzione delle finiture di media qualità senza particolari di rilievo	0.85
▪ Presenza e/o assenza di impianti specifici e loro stato In possesso di certificazioni ma da sottoporre a radicale revisione e ammodernamento	<u>0.80</u>
	C₂ Capannone = 0.68

Il prodotto C₁ × C₂ definisce il coefficiente globale di differenziazione:

$$C_g \text{ Edifici terziari} = 0.77 \times 0.80 = \mathbf{0.62}$$

$$C_g \text{ Capannone} = 0.73 \times 0.68 = \mathbf{0.50}$$

Per quel che riguarda il prezzo unitario di mercato di immobili simili a quelli oggetto della presente stima, fermo restando i chiarimenti già esplicitati in precedenza in merito al particolare periodo storico di estrema congiuntura economica, sulla base di un'indagine di mercato condotta a mezzo di contatti con operatori del settore ed agenzie immobiliari è stato possibile stabilire che il più frequente prezzo unitario di mercato, praticato nell'ambito della Zona Industriale di Gioia Tauro – San Ferdinando, con riferimento ad immobili nuovi o ristrutturati di caratteristiche simili a quelli in esame è pari a 600,00 €/mq per i capannoni tipici e tra 650,00-800,00 €/mq per gli edifici a destinazione terziaria.

Da qui, utilizzando il valore medio tra quelli prima riportati e applicando i coefficienti correttivi per tenere conto dell'effettivo stato di manutenzione e conservazione, si ricava il probabile valore venale del bene oggetto di stima:

Palazzina Uffici:

$$V_{\text{Uffici}} = S \times C_g \text{ Edifici terziari} \times Q = 2.208 \text{ mq} \times 0,62 \times 725,00 \text{ €/mq} \approx \mathbf{992.496,00 \text{ €}}$$

Capannone Industriale:

$$V_{\text{Capannone}} = S \times C_g \text{ Capannone} \times Q = 17.722 \text{ mq} \times 0,50 \times 600,00 \text{ €/mq} = \mathbf{5.316.600,00 \text{ €}}$$

Risulta opportuno precisare che per quel che riguarda il capannone industriale si è considerata, ai fini della stima, la sola superficie occupata dal capannone industriale, ritenendo che il valore di mercato considerato si riferisca a capannoni tipici dell'edilizia industriale, chiusi su tutti i lati e completi di infissi. In tal modo, si ritiene compensato il valore venale delle opere eseguite per realizzare le parti scoperte dell'area industriale (al netto dell'acquisto del terreno), destinate a viabilità, parcheggi e aree stoccaggio, oltre agli altri corpi di servizio (locale idrico antincendio, cabine di trasformazione, servizi ai trasportatori, ecc.).

Pertanto, con il criterio utilizzato si ottiene la seguente stima complessiva:

1. Valore attuale del terreno	V_{terreno}	€ 1.351.595,00
2. Valore venale Palazzina Uffici	V_{Uffici}	€ 992.496,00
3. Valore venale Capannone	$V_{\text{Capannone}}$	€ 5.316.600,00
VALORE COMPLESSIVO VENALE DEL BENE OGGETTO DI STIMA		€ 7.660.691,00

7.2 PROCEDIMENTO “COSTO DI COSTRUZIONE” O “COSTO DI REALIZZAZIONE DEL BENE”

Il procedimento qui utilizzato consiste nel determinare il complesso delle reali e concrete spese che sosterebbe un imprenditore che oggi decidesse di realizzare l'opera oggetto di stima; al valore complessivamente così ottenuto andrà poi applicata una riduzione percentuale che tenga in doveroso conto la vetustà dell'opera dal tempo della sua realizzazione.

Le spese che, certamente, dovrebbero essere sostenute qualora si volesse oggi realizzare il bene immobile oggetto di studio, sostanzialmente, possono essere suddivise in:

1. Acquisto del terreno;
2. Spese tecniche necessarie per il completamento dell'intero iter autorizzativo e realizzativo;
3. Costi di realizzazione del bene;

nel seguito si procederà, pertanto, alla determinazione dei singoli capitoli di spesa appena enunciati.

7.2.1 ACQUISTO DEL TERRENO

Per quel che riguarda il terreno, per tutto quanto già espresso in precedenza, non può che farsi riferimento al valore già determinato con il metodo precedente, pertanto, il valore di acquisto del terreno è pari a:

$$V_{\text{terreno}} = 38.617 \text{ mq} \times 35,00 \text{ €/mq} = \text{€ 1.351.595,00}$$

7.2.2 SPESE TECNICHE

Le spese tecniche da sostenere per lo svolgimento dell'intero iter progettuale ed esecutivo di realizzazione dell'opera in oggetto, considerando l'esistenza dei vincoli già ampiamente citati (ambientale, consortile) e senza trascurare le numerose autorizzazioni che è necessario richiedere per consentire l'avvio di qualsivoglia attività (parere VV. del Fuoco, parere sanitario, agibilità, ecc.) e di cui l'immobile in oggetto ne è in possesso, a parere dello scrivente, possono complessivamente essere stimate in **€ 150.000,00**.

7.2.3 COSTI DI REALIZZAZIONE DELLO STABILIMENTO INDUSTRIALE

Per la determinazione del costo di realizzazione del bene immobile, il procedimento che, il sottoscritto perito, intende qui utilizzare è il cosiddetto procedimento “**analitico sintetico**”, fondato sulla valutazione analitica delle spese di realizzazione dell'intero immobile, facendo riferimento a costi parametrici ottenuti tramite un'approfondita ricerca eseguita contattando, su tutto il territorio nazionale, qualificate aziende operanti nello specifico settore della prefabbricazione.

Tra l'altro, essendo l'immobile oggetto di stima un capannone industriale del tipo prefabbricato, perfettamente si addice a tale criterio di stima, infatti, i costi di realizzazione sono intrinsecamente connessi ai costi di produzione industriale dell'opera stessa e possono, pertanto, essere correlati analiticamente a grandezze di immediata individuazione, come ad esempio la superficie coperta o il volume dell'immobile stesso.

Questa tipologia costruttiva è formata da un insieme coordinato di componenti prodotti in una o più serie morfologiche, di conseguenza può essere suddivisa in insiemi più o meno grandi a cui associare un costo parametrico di riferimento.

L'impiego di costi parametrici, inoltre, consente di operare con dati aggregati e parametri di agevole ed immediata individuazione, ad esempio, come già detto, la superficie coperta, il volume dell'immobile, la superficie dei prospetti, ecc. ecc..

In tal senso, il costo totale di un manufatto del tipo considerato, potrà essere espresso nella forma sintetica:

$$C_{TOT} = \sum C_i = \sum c(g)_i \times g_i$$

dove:

- C_i : rappresenta il costo totale dell'i-esimo componente
- g_i : rappresenta l'i-esima grandezza di riferimento del singolo componente
- $c(g)_i$: rappresenta il costo riferito all'unità di misura dell'i-esima grandezza di riferimento

Nel caso in esame, un approccio efficace può essere, quindi, basato sulla relazione:

$$C_{TOT} = C_F + C_S + C_P + C_{PV} + C_{OF}$$

dove si sono prese in considerazione i costi rispettivamente relativi ai seguenti componenti costituenti l'opera:

- fondazioni (C_F): realizzazione completa delle opere di fondazione, compresi gli scavi di sbancamento, il magrone, le opere strutturali, i vespai ed il riempimento finale;
- strutture di elevazione (C_S): realizzazione completa delle strutture di elevazione, compreso le strutture di copertura, le impermeabilizzazioni, le opere da lattoniere, il trasporto e montaggio;
- pannelli di tamponatura (C_P): realizzazione completa delle tamponature dell'intero capannone industriale, compreso il trasporto e montaggio;
- pavimentazione industriale (C_{PV}): realizzazione completa della pavimentazione industriale, compresa il massetto in calcestruzzo armato ed i necessari trattamenti superficiali di finitura che ne conferiscono particolari caratteristiche di resistenza;
- opere di finitura (C_{OF}): realizzazione completa delle opere di rifinitura della palazzina uffici, compresa la posa della pavimentazione galleggiante, la realizzazione dei servizi igienici, la realizzazione degli spazi con le pareti mobili, le scale, ecc.

In conclusione, nella **Tabella 1**, si determina il costo totale di costruzione riferendosi all'i-esima grandezza di riferimento ed al costo parametrico unitario fornito da imprese specializzate nel settore della prefabbricazione e realizzazione di capannoni industriali.

Tabella 1: Determinazione del costo complessivo di realizzazione dell'immobile					
categoria di riferimento		i-esima grandezza di riferimento g_i		$c(g_i)$	$C_i = c(g)_i \times g_i$
1	Fondazioni - C_F	superficie coperta complessiva	18.461 mq	€ 50,00	€ 923.050,00
2	Str. di Elevazione - C_E	superficie coperta complessiva	18.461 mq	€ 140,00	€ 2.584.540,00
3	Tamponature - C_P	superficie prospetti complessiva	9.000 mq	€ 50,00	€ 450.000,00
4	Pav. Industriale - C_{PV}	superficie pavimentata	17.722 mq	€ 30,00	€ 531.660,00
5	Opere di finitura - C_{OF}	superficie coperta degli uffici (tre piani)	2.208 mq	€ 400,00	€ 883.200,00
Costo complessivo - C_{TOT} =					€ 5.372.450,00

All'importo così determinato bisogna aggiungere i costi necessari per:

- la realizzazione di tutti gli impianti esistenti;
- la fornitura e posa degli infissi e portoni industriali;
- la sistemazione delle aree esterne nello stato in cui oggi si trovano.

Vista la particolarità di queste categorie di opere, per la determinazione dei costi di realizzazione si è ritenuto utile procedere con una valutazione più analitica, dettagliando per quanto possibile le lavorazioni prese in considerazione.

➤ **IMPIANTI**

Nella **Tabella 2**, sono presi in considerazione tutti gli impianti presenti all'interno del complesso industriale oggetto di stima, associando ad ognuno di essi il verosimile costo complessivo di realizzazione.

Tabella 2: Determinazione del costo complessivo di realizzazione degli impianti			
Tipologia	Descrizione sintetica	Costo di realizzazione	
1	Impianto elettrico	Impianto elettrico dell'intero complesso industriale, compresa la realizzazione della cabina di trasformazione, dei quadri e sottoquadri, delle linee e di tutti gli accessori per renderlo perfettamente funzionante.	€ 480.000,00
2	Impianto di illuminazione interno	Impianto di illuminazione interno dell'intero capannone industriale e della palazzina uffici, compresa la fornitura e posa dei corpi illuminanti, la realizzazione delle linee, l'impianto di illuminazione di emergenza e di tutti gli accessori per renderlo perfettamente funzionante.	€ 280.000,00
3	Impianto idrico e fognario	Impianto idrico e fognario dell'intero complesso industriale, compresa la realizzazione dell'impianto di smaltimento delle acque meteoriche, tutti i collegamenti alle condotte consortili e di tutti gli accessori per renderlo funzionante, con l'esclusione dei sanitari.	€ 130.000,00
4	Impianto di climatizzazione	Impianto di climatizzazione interno dell'intero capannone industriale e della palazzina uffici, compresa la fornitura e posa delle macchine interne e dei motori e di tutti gli accessori per renderlo perfettamente funzionante	€ 200.000,00
5	Impianto di fonia interna	Impianto di fonia interna dell'intero capannone industriale e della palazzina uffici, compresa la fornitura e posa delle linee e di tutti gli accessori per renderlo perfettamente funzionante	€ 50.000,00
6	Impianto di rilevazione incendi	Impianto di rilevazione automatica d'incendio realizzato all'interno del capannone industriale e della palazzina uffici, compresa la fornitura e posa della centralina, delle linee, dei sensori, dei meccanismi di apertura degli evacuatori a tetto e di tutti gli accessori per renderlo perfettamente funzionante	€ 150.000,00
7	Impianto idrico antincendio	Impianto idrico antincendio costituito da n. 21 idranti UNI45 distribuiti all'interno e n. 12 idranti a colonna UNI70 distribuiti all'esterno, compresa la realizzazione della vasca di accumulo interrata da 400 mc, il locale destinato ad ospitare il gruppo di pressurizzazione, il gruppo stesso, le linee interrate esterne ed aeree interne e tutti gli accessori per renderlo perfettamente funzionante	€ 300.000,00
8	Impianto antintrusione e di video sorveglianza	Impianto antintrusione e di video sorveglianza distribuito all'interno ed all'esterno dell'intero complesso industriale, compresa la fornitura dei rilevatori volumetrici, delle telecamere, della centrale, del gruppo di registrazione, delle linee e di tutti gli accessori per renderlo perfettamente funzionante	€ 80.000,00
9	Impianto illuminazione esterna	Impianto di illuminazione esterna, costituito da proiettori fissati lungo tutte le pareti del capannone industriale e alcuni pali di illuminazione lungo la recinzione antistante la viabilità consortile, compresa la realizzazione delle linee di alimentazione, la fornitura e posa in opera di tutti i corpi illuminanti e di tutti gli accessori per renderlo perfettamente funzionante	€ 40.000,00

Tipologia		Descrizione sintetica	Costo di realizzazione
10	Impianto ascensore	Impianto ascensore della palazzina uffici, completo di tutto quanto occorre per renderlo perfettamente funzionante	€ 40.000,00
11	Impianto di alimentazione di emergenza	Impianto di alimentazione di emergenza, compresa la fornitura del gruppo elettrogeno da 330 KW, della fornitura e posa in opera della cisterna di gasolio interrata, della realizzazione delle linee e di tutti gli accessori per renderlo perfettamente funzionante	€ 50.000,00
Costo complessivo di realizzazione degli impianti =			€ 1.800.000,00

➤ **INFISSI**

All'interno del capannone industriale si riscontra l'esistenza di varie tipologie di infisso: i portoni sezionali industriali, i portoni scorrevoli con caratteristica di resistenza al fuoco, porte pedonali con caratteristiche REI, le vetrate fisse del capannone e quelle della palazzina uffici, ecc..

Nella **Tabella 3** è riportata una stima attendibile dei costi di fornitura e posa in opera delle varie tipologie di infisso riscontrate.

Tabella 3: Determinazione del costo complessivo di fornitura e posa in opera degli infissi esistenti nello stabilimento industriale				
Tipologia		Q.tà	Prezzo	Costo
1	Portoni sezionabili industriali di grandi dimensioni completi di motorizzazione	n. 25	€ 5.000,00	€ 125.000,00
2	Portoni scorrevoli di grandi dimensioni con caratteristiche di resistenza al fuoco	n. 8	€ 3.500,00	€ 28.000,00
3	Porte ad una o più ante normali con caratteristiche di resistenza al fuoco	n. 42	€ 500,00	€ 21.000,00
4	Vetrata in acciaio del capannone industriale fissa o vasistas con vetro camera	n. 58	€ 200,00	€ 11.600,00
5	Vetrata in acciaio a nastro della palazzina uffici con vetro camera	mq 130	€ 140,00	€ 18.200,00
6	Vetrate di accesso alla palazzina uffici completo di sistema di autoapertura	n. 2	€ 2.500,00	€ 5.000,00
Costo complessivo di realizzazione degli infissi =				€ 208.800,00

➤ **SISTEMAZIONE DELLE AREE ESTERNE**

Un altro onere da considerare per la stima complessiva del costo di realizzazione dell'intero stabilimento industriale di proprietà della ██████████ è certamente la sistemazione dell'intera area esterna.

Come già dettagliatamente descritto nel paragrafo 5, l'intero lotto di proprietà si presenta oggi in discreto stato di conservazione e manutenzione, risulta delimitato da recinzione di diversa tipologia e a parte un'ampia superficie destinata a verde per il resto risulta destinato a viabilità e parcheggio.

Anche per queste opere si è proceduto, nella **Tabella 4**, ad una stima sommaria dei diversi costi di realizzazione.

Tabella 4: Determinazione del costo complessivo di realizzazione delle opere riguardanti le aree esterne del complesso industriale				
	Tipologia	Q.tà	Prezzo	Costo
1	Pavimentazione in calcestruzzo armato destinato al transito dei mezzi pesanti	mq 8.000	€ 35,00	€ 280.000,00
2	Pavimentazione in conglomerato bituminoso destinato alla viabilità e parcheggio	mq 7.350	€ 20,00	€ 147.000,00
3	Recinzione perimetrale realizzata lungo il confine est e nord in muro avente altezza pari a 3.0 m di muratura intonacata su entrambe le facce	mq 1.700	€ 50,00	€ 85.000,00
4	Recinzione perimetrale realizzata lungo il confine ovest e nord in muretto avente altezza pari a 1.1 m di muratura intonacata su entrambe le facce completo di copertina	mq 275	€ 65,00	€ 17.875,00
5	Recinzione in grigliato zincato elettroforgiato di altezza pari a 1,40 m posta in opera con opportuni montanti sopra il muretto realizzato lungo i confini ovest e sud	mq 378	€ 50,00	€ 18.900,00
6	Cancelli carrabili con struttura in scatolari di acciaio zincato con interposti pannelli di grigliato zincato elettroforgiato, completi di sistema di apertura automatico a distanza	n. 2	€ 6.500,00	€ 13.000,00
7	Altre opere di rifinitura e realizzazione di aree a verde, cordoni, pavimentazioni percorsi pedonali, piantumazione, ecc.			€ 60.000,00
Costo complessivo di realizzazione degli infissi =				€ 621.775,00

In conclusione, il complessivo “costo di costruzione” o “costo di realizzazione” a nuovo dell’intero stabilimento industriale, a parere dello scrivente, può considerarsi così determinato:

1 Stabilimento industriale	€ 5.372.450,00
2 Impianti	€ 1.800.000,00
3 Infissi	€ 208.800,00
4 Sistemazione aree esterne	€ 621.775,00
Costo complessivo di costruzione a nuovo	€ 8.003.025,00

È opportuno ricordare, che il valore così determinato rappresenta il costo di costruzione a nuovo, pertanto, ad esso si deve applicare una percentuale di riduzione che attualizzi tale stima allo stato di fatto.

Infatti, occorre tenere in dovuto conto che, in realtà, la realizzazione dello stabilimento industriale si è conclusa nel 2004 [16] e, pertanto, l’immobile ha già superato i 16 anni di vita, età che corrisponde a circa il 32% della vita utile (50 anni) di questa tipologia di immobile.

Ancora, occorre evidenziare che, l'assenza da circa 10 anni delle normali operazioni di manutenzione, ha cagionato inevitabilmente delle conseguenze sia per quel che riguarda il mantenimento delle condizioni di normale funzionamento degli apparati impiantistici ivi presenti sia per la salvaguardia dell'intero stabile.

Infatti, in sede di sopralluogo, non è stato possibile accertare il corretto funzionamento di alcuni impianti (idrico antincendio, rilevazione fumi e incendi, allarme, ecc.) e, inoltre, si sono riscontrati evidenti fenomeni di ammaloramento sia del manto di copertura che del sistema di smaltimento delle acque meteoriche e ciò, così come si può evincere dalla documentazione fotografica allegata (*vedi Allegato 2 - foto nn. 21 - 22 - 24 - 41*), ha dato origine ad estesi fenomeni di infiltrazione meteorica dal tetto del capannone e della palazzina uffici, determinando il deterioramento dello strato di finitura della pavimentazione industriale, della controsoffittatura del secondo piano della palazzina uffici, oltre a tutte le ulteriori conseguenze che questo tipo di fenomeno fa scaturire (distacco degli strati di finitura delle pareti, muffe, ecc.).

Applicando, dunque, un percentuale di riduzione pari almeno al 30% del valore a nuovo ritenuta congrua dal sottoscritto per tener conto sia della vetustà del bene (32% della vita utile) sia degli ammaloramenti riscontrati, si ha che il costo di costruzione o realizzazione dello stabilimento industriale di proprietà della ██████████, nello stato in cui esso oggi si trova, può complessivamente essere stimato pari a € 5.602.117,50.

Pertanto, con il criterio utilizzato si ottiene la seguente stima complessiva:

1. Valore attuale del terreno	C _{terreno}	€ 1.351.595,00
2. Spese tecniche	S _{Tecniche}	€ 150.000,00
3. Costi di realizzazione del bene immobile	C _{Realizzazione}	€ 5.602.117,50

VALORE COMPLESSIVO VENALE DEL BENE OGGETTO DI STIMA € 7.103.712,50

7.3 STIMA DEL VALORE DI MERCATO DEL COMPLESSO INDUSTRIALE

Come è facilmente riscontrare i due metodi applicati per la stima del valore venale del bene immobile oggetto della presente consulenza portano a conclusioni assolutamente paragonabili.

In definitiva, nonostante si stia attraversando un particolare periodo storico di estrema congiuntura economica, in cui si ha la quasi totale assenza di un mercato immobiliare, ed in special modo nell'Agglomerato Industriale del Porto di Gioia Tauro si riscontra la presenza del 50% degli edifici industriali posti in vendita senza l'esistenza di

offerte concrete, il sottoscritto perito è del parere che il **probabile valore di possibile realizzo** dei beni immobili di proprietà della società ██████████, presenti all'interno del lotto sito nella zona industriale del Comune di Gioia Tauro, possa considerarsi pari alla media dei valori venali ottenuti con i due metodi precedenti, detratte le somme presuntivamente ritenute necessarie per rendere gli immobili regolari dal punto di vista urbanistico – amministrativo così come determinate al precedente paragrafo 6.

Pertanto:

$$V_M = (V_{V1} + V_{V2}) / 2 - D$$
$$V_M = (7.660.691,00 + 7.103.712,50) / 2 - € 12.000,00$$
$$V_M \approx 7.370.000,00$$

8 POSSIBILE FRAZIONAMENTO DELL'IMMOBILE

Come già anticipato in premessa, l'Ill.mo G.D., nell'affidare al sottoscritto l'incarico di perito stimatore, chiedeva di verificare

“ [...] la possibilità e/o utilità di un frazionamento dell'immobile in più unità autonomamente vendibili e/o affittabili;”

Innanzitutto, si può senza ombra di dubbio confermare che, considerate le dimensioni dell'intero capannone industriale, la consistenza strutturale dei corpi di fabbrica cui è costituito e la distribuzione logistica degli ambienti, l'immobile si presta facilmente ad un progetto di divisione e risulta certamente frazionabile; inoltre tale operazione, verosimilmente, lo renderebbe anche maggiormente appetibile, pertanto, a parere del sottoscritto, un accurato, studiato e adeguato frazionamento risulta addirittura auspicabile.

Di contro, occorre precisare che, ad una estremamente semplice divisione degli ambienti del capannone industriale non corrisponde un altrettanto lineare e utile divisione delle aree scoperte e delle aree destinate ai servizi comuni.

Nello specifico, a parere dello scrivente, una divisione radicale anche delle aree scoperte destinate a viabilità e parcheggio, oltre a un risolutivo e definitivo frazionamento di alcuni degli impianti esistenti, renderebbe difficoltose oltre che antieconomiche le operazioni di frazionamento, senza concretizzarsi in realistiche migliorie e/o maggiori rendimenti nelle fasi di vendita.

Infatti, per quel che riguarda le aree scoperte destinate a viabilità e parcheggio, risulta evidente che per tale tipologia di attività, in cui vi è movimentazione di mezzi pesanti di grandi dimensioni, riveste ruolo fondamentale l'ampiezza degli spazi di manovra, di conseguenza ogni qualsivoglia realizzazione di opere e/o delimitazione finalizzate al

frazionamento delle aree cortilizie determinerebbe impedimenti alle operazioni di manovra e circolazione e, di conseguenza, un minus valore al bene.

Inoltre, non si può trascurare il fatto che gran parte della viabilità oggi esistente, in particolar modo quella lungo il prospetto posteriore, riveste ruolo fondamentale ai fini della sicurezza antincendio, consentendo la libera circolazione anche ai mezzi dei Vigili del Fuoco, che per legge devono poter raggiungere con l'autobotte e/o carro-scala tutti i prospetti dell'edificio.

Stesso discorso può farsi per quel che riguarda alcuni impianti oggi presenti all'interno del complesso industriale; infatti, ipotizzare la divisione dell'impianto idrico antincendio, dell'impianto di illuminazione delle aree esterne ovvero dell'impianto di rilevazione fumi e incendio, risulta a parere dello scrivente superfluo e assolutamente antieconomico; basti pensare ai costi necessari per la realizzazione di una nuova vasca di accumulo dotata di gruppo di pressurizzazione per ogni singola parte in cui verrà frazionato l'immobile oltre ai costi di realizzazione delle nuova rete idrica antincendio.

In conclusione, alla luce di quanto sin qui esposto, il sottoscritto è dell'idea che il frazionamento del complesso industriale di proprietà della [REDACTED] sia assolutamente possibile, anzi addirittura auspicabile ai fini dell'appetibilità di mercato che possono rivestire capannoni con dimensioni più limitate, ma tale frazionamento non può certamente interessare né le aree scoperte di viabilità e manovra, né alcuni degli impianti oggi presenti, in quanto tale operazione non creerebbe una migioria ma, anzi, andrebbe ad inficiarne i benefeci creando un minus valore del bene stesso oltre ad aumentare notevolmente i costi certamente necessari per l'attuazione del frazionamento e adeguamento.

Per cui, la soluzione che, a parere dello scrivente, appare maggiormente percorribile è quella della creazione di una sorta di condominio per la gestione e manutenzione delle parti e impianti comuni, le cui spese potranno essere suddivise tra i futuri proprietari in funzione di tabelle millesimali adeguatamente redatte e proporzionate alle superfici afferenti ai singoli proprietari.

Tornando alla possibile soluzione di frazionamento, come risulta facilmente prevedibile, per immobili aventi dimensioni così importanti e ampi spazi liberi, le possibili ipotesi di divisione sono numerose ed ognuna di esse richiederebbe, necessariamente, l'esecuzione di lavori edili di adeguamento.

Il sottoscritto perito, nel redigere il possibile progetto di frazionamento che sarà descritto ha basato le linee progettuali su tre principi fondamentali, il cui fine è l'individuazione di una possibile soluzione che:

1. comporti i minori lavori necessari alla concretizzazione del frazionamento (pareti divisorie, sezionamento impianti elettrici e di illuminazione, ecc.) e, pertanto, minori costi;
2. comporti i minori lavori necessari all'adeguamento dei nuovi ambienti ai requisiti minimi di agibilità e abitabilità (presenza di servizi igienici, uscite di sicurezza, ecc.) e, pertanto, minori costi;
3. possa garantire il più possibile una gestione autonoma dell'area frazionata in termini di servizi presenti (varchi di accesso carrabili in piano, varchi di carico e scarico, ecc. ecc..)

Cosa diversa sono, invece, i lavori che verosimilmente ogni futuro acquirente avrà necessità di eseguire per rendere gli ambienti adeguati all'attività che intenderà svolgere (adeguamenti di sicurezza, impiantistici speciali, ecc.) e dei quali, certamente, non può tenersi conto in questa sede.

In conclusione, quella riportata in allegato (vedi Allegato 2 – TAV_05) rappresenta l'ipotesi progettuale di frazionamento individuata dal sottoscritto, che, come si può evincere, individua n. 4 diverse aree deposito, precisamente,

SOLUZIONE 1 (vedi Allegato 2 – TAV_05):

- AREA 1: avente dimensioni lorde pari a circa 4.330 mq;
- AREA 2: avente dimensioni lorde pari a circa 3.800 mq;
- AREA 3: avente dimensioni lorde pari a circa 3.690 mq;
- AREA 4: avente dimensioni lorde pari a 6.140 mq;

Tale suddivisione, a parere dello scrivente, consentirà:

- conformandosi il più possibile alle partizioni già esistenti, di minimizzare al massimo i lavori necessari al frazionamento (**princ. 1.**);
- di garantire almeno per due delle aree, AREA 1 e AREA 3, la presenza dei minimi requisiti di agibilità e abitabilità (presenza dei servizi igienici) (**princ. 2.**);
- di garantire per tutte le aree individuate, l'esistenza di varchi carrabili in piano e di scarico e carico merci, e solo per l'AREA 1 l'inesistenza di varchi di carico e scarico (**princ. 3.**).

Chiaramente, tale suddivisione non è da considerarsi assolutamente rigida, infatti, qualora le richieste di mercato fossero orientate verso superfici maggiori, si potrebbero

individuare soluzioni diverse con fusione delle aree prima identificate, a titolo esemplificativo ma non esaustivo, si potrebbero attuare:

SOLUZIONE 2:

- AREA 1: avente dimensioni lorde pari a circa 4.330 mq;
- AREA 2 + AREA 3: avente dimensioni lorde pari a 7.490 mq;
- AREA 4: avente dimensioni lorde pari a 6.140 mq;

SOLUZIONE 3:

- AREA 1 + AREA 2: avente dimensioni lorde pari a 8.130 mq;
- AREA 3 + AREA 4: avente dimensioni lorde pari a 9.830 mq;

Dalle possibili soluzioni di frazionamento sin qui enunciate è stata volutamente tenuta fuori la porzione della palazzina destinata a uffici e ad alloggio custode.

Infatti, per quel che riguarda gli uffici, essi potrebbero essere suddivisi in quote da assegnare alle diverse AREE (per esempio un piano uffici ad ogni area) ovvero essere completamente fusi con l'AREA 1; mentre, quello che oggi rappresenta l'alloggio custode, potrebbe, anche in futuro, essere destinato al servizio di guardiania dell'area ed essere gestito in comune tra tutti i nuovi proprietari.

Volendo attribuire un valore anche economico alle soluzioni di frazionamento sin qui descritte occorre necessariamente partire dalla determinazione della superficie afferente ad ogni singola area.

Infatti, ad ogni area oltre alla superficie coperta indicata prima, di suo esclusivo utilizzo, compete una quota parte della superficie coperta che sarà destinata a servizi comuni, complessivamente pari a circa 288 mq, di cui:

- alloggio custode: avente superficie coperta pari a 166 mq;
- centrale quadri elettrici: avente superficie coperta pari a 24 mq;
- cabina di trasformazione e gruppo elettrogeno: avente superficie coperta pari a 44 mq;
- centrale idrica antincendio: avente superficie coperta pari a 37 mq;
- locali destinati ai trasportatori: avente superficie coperta pari a 17 mq;

La superficie commerciale individuata consentirà di estrarre una percentuale di incidenza con la quale si determinerà la quota parte dell'intera superficie del terreno (38.617 mq) da associare alle singole aree.

Tabella 5 – Determinazione della superficie afferente alla singola AREA

		A	B	C = A + B	D
Descrizione		Superficie utile coperta [mq]	Quota parte Sup. servizi [mq]	Sup. totale singola area [mq]	Quota percentuale [%]
Deposito AREA 1		4.330	69	4.399	21,97
Deposito AREA 2		3.800	61	3.861	19,29
Deposito AREA 3		3.690	59	3.749	18,73
Deposito AREA 4		6.140	98	6.238	31,16
LOCALI UFFICI	Piano T	300	0	300	1,50
	Piano 1°	736	0	736	3,68
	Piano 2°	736	0	736	3,68
TOTALE =		19.732	288	20.019	100 %

Pertanto, moltiplicando la superficie commerciale per il prezzo unitario di mercato già depurato dal coefficiente globale di differenziazione (vedi § 7.1.1) e la quota parte di terreno afferente all'area per il relativo valore di mercato (vedi § 7.1.1), si ottiene il più probabile valore di mercato di ogni singola area.

Tabella 6 – Determinazione del probabile valore di mercato di ogni singola area

		A	B	C	D	E = (AxB)+(Cx D)
Descrizione		Sup. totale singola area [mq]	Valore unit. Superficie [€/mq]	Quota parte terreno [mq]	Valore unit. Terreno [€/mq]	Valore di mercato [€]
Deposito AREA 1		4.399	300,00	8.486	35,00	1.617.710,00
Deposito AREA 2		3.861	300,00	7.448	35,00	1.418.980,00
Deposito AREA 3		3.749	300,00	7.232	35,00	1.377.820,00
Deposito AREA 4		6.238	300,00	12.033	35,00	2.292.555,00
LOCALI UFFICI	Piano T	300	449,50	578	35,00	155.080,00
	Piano 1°	736	449,50	1.420	35,00	380.532,00
	Piano 2°	736	449,50	1.420	35,00	380.532,00
TOTALE =		20.019		38.617		7.622.209,00

I valori così determinati (Tab. 6 - colonna E) consentiranno di definire il valore di mercato di qualsivoglia soluzione di frazionamento si intenderà adottare.

9 CONCLUSIONI

In definitiva, nonostante si stia attraversando un particolare periodo storico di estrema congiuntura economica, in cui si ha la quasi totale assenza di un mercato immobiliare, ed in special modo nell'Agglomerato Industriale del Porto di Gioia Tauro si riscontra la presenza del 50% degli edifici industriali posti in vendita senza l'esistenza di offerte concrete, il sottoscritto perito è del parere che il probabile valore di possibile realizzo dei beni immobili di proprietà della società ██████████ in Fallimento, presenti all'interno del lotto sito nella zona industriale del Comune di San Ferdinando, tenuto conto dei costi per le regolarizzazione urbanistica e delle sanzioni in questa fase non esattamente determinabili, può considerarsi pari a **€ 7.370.000,00**.

Inoltre, qualora si decidesse di adottare un frazionamento del bene, a parere dello scrivente auspicabile, il valore di possibile realizzo delle singole aree potrà essere estratto dalla colonna E della **Tabella 6** prima riportata, la quale consente di determinare il valore venale per qualsivoglia soluzione di frazionamento

Reggio Calabria, 20 febbraio 2020

il Perito



.....
Dott. ing. Francesco Fasci

ALLEGATI:

- Allegato 1:** Documentazione fotografica
- Allegato 2:** Elaborati grafici
- Allegato 3:** Fascicolo documentale