

COMUNE DI CATANZARO

Committente

Avv. Sergio Campise
nella qualità di Curatore
fallimentare della Ready SpA

Tecnico

Geom. Elio Cosentino

OGGETTO: Determinazione valore di mercato dell'immobile sito in
Squillace – loc. Fiasco Baldaia

ELABORATI: Relazione tecnica

Catanzaro li 10/11/2020

Il tecnico

Geom. Elio Cosentino



Collegio Provinciale
Geometri e Geometri Laureati
di Catanzaro



Iscrizione Albo
N. 3045

Geometra
Elio Cosentino

Studio Tecnico Elio Geom. Cosentino
Via Luigi Pascali n.30 - 88100 CATANZARO

Telefax 0961 706399 - cell. 3284213458 - email elio.cosentino@alice.it
C.F. CSN LEI 57T05 C352H - P. Iva 02451740795

Descrizione dell'immobile

Capannone industriale e Uffici

L'immobile oggetto della stima è costituito da un fabbricato a destinazione industriale ampliato in più fasi, con annessi parcheggi, aree di carico ed uffici, sito nel Comune di Squillace (CZ), nella zona produttiva del nucleo industriale di Contrada Fiasco Baldaia.

Si riporta di seguito la veduta area del capannone industriale oggetto di stima: la sua ubicazione rispetto al nucleo abitato di Fiasco Baldaia e una veduta aerea ravvicinata del capannone. (vedi figura 1 – 2 - 3 – 4)

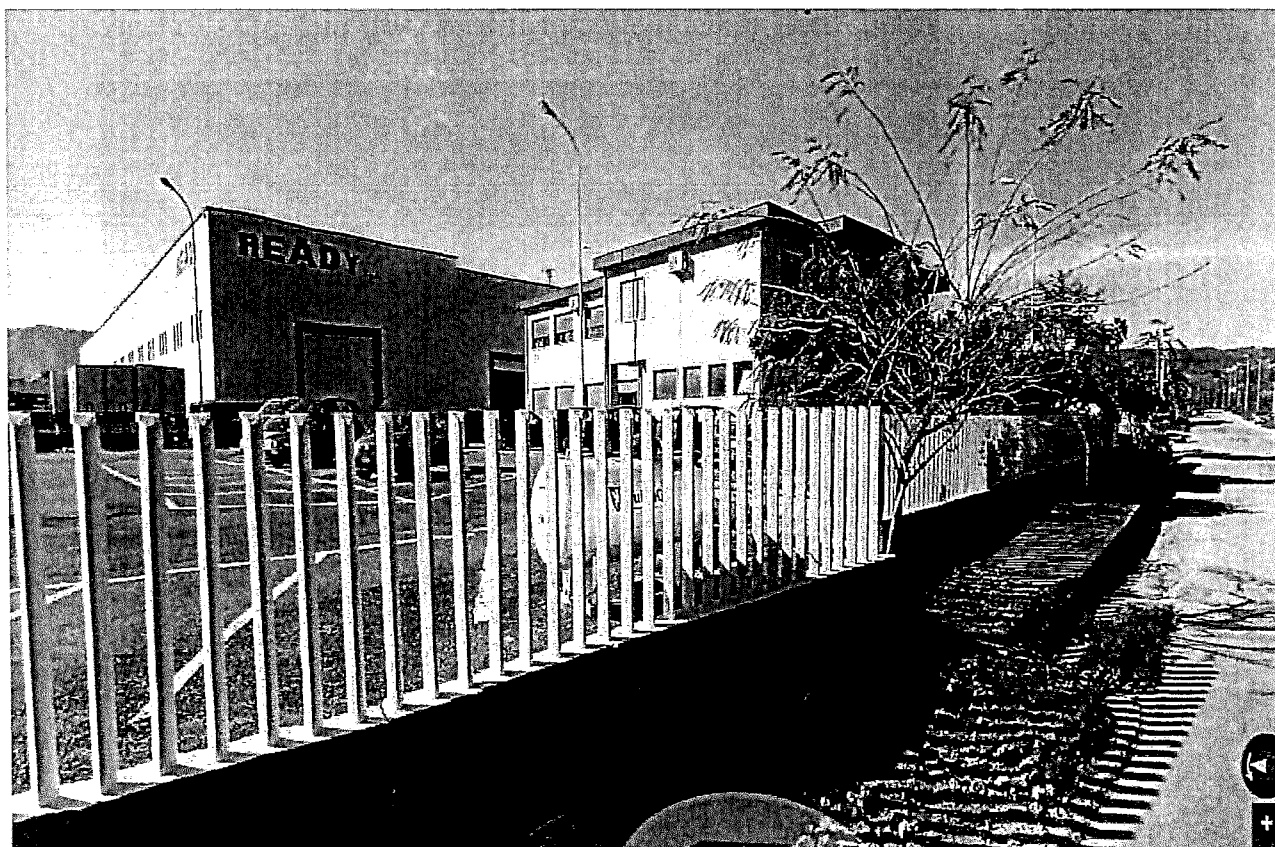
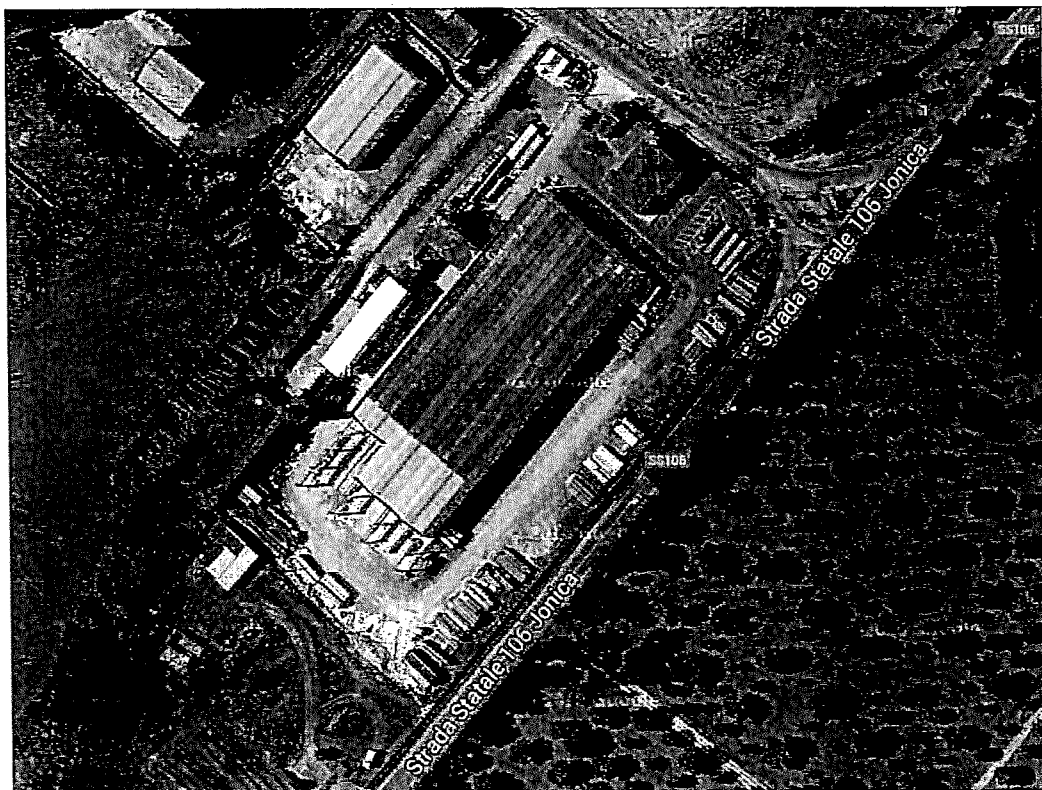


Figura 2 – Capannone industriale contrada Fiasco Baldaia



Figura 3 – Ortofoto della zona industriale contrada Fiasco Baldaia



L'immobile è al centro di un'ampia area a servizio destinata, nella parte verso la strada principale, all'accesso ed al parcheggio dei clienti mentre, ai lati, per la sosta degli autotreni e le movimentazioni di carico e scarico merce nonché, in parte, per la sosta degli autoveicoli dei dipendenti.

Il capannone industriale è articolato da un piano terra di mq 4.997,00, di un corpo uffici, alloggio del custode e mensa di mq 520,00, di un laboratorio e deposito di mq 352,00 e di un locale ricovero mezzi di mq 460,00, allo stato attuale sono edificati circa mq 6.329,00 oltre all'area scoperta, utilizzata a deposito per i materiali semilavorati o finiti che la società READY SpA, manteneva stoccati all'interno del proprio stabilimento.

Identificazione catastale

Il fabbricato risulta intestato alla società READY SpA. con sede in Montepaone, C.F. 00154310791, proprietà per 1/1, distinto all'Agenzia dell'Entrate Gestione del Territorio, al Catasto fabbricati del Comune di Squillace, al foglio 20 particella 3 sub 1.

Destinazione urbanistica:

Il fabbricato sopra descritto ricade nello strumento urbanistico vigente nel Comune di Squillace (CZ), Piano Regolatore Generale (P.R.G.), nella zona D4 – Artigiani e Industrie.

Pratiche edilizie

L'unità immobiliare risulta legittimata dai seguenti titoli edilizi:

- Concessione edilizia n. 14 del 12/05/1983; (capannone)

- Concessione edilizia n. 22 del 31/05/1984; (palazzina)
- Concessione edilizia n. 39 del 27/12/1984; (depositi)
- Concessione edilizia n. 11 del 27/03/1992; (cabina elettrica)

Determinazione del valore

E' imprescindibile tenere presente il fatto che il capannone industriale in oggetto, riferito agli stessi manufatti presenti nelle vicinanze, si presenta con caratteristiche costruttive anche se obsolete, ben conservate grazie ad una buona manutenzione.

Il capannone fu costruito con struttura portante in C. A.P. e solaio di copertura in Tegoli Trinervati.

Allo stato attuale appare una costruzione piuttosto snella e ariosa; le strutture portanti, ad un primo sguardo, sono sicuramente rispondenti alle norme sulle costruzioni all'epoca della costruzione che risale agli anni 80, e appaiono piuttosto ben controventate seppur non sostengano carichi particolarmente onerosi si può asserire che rispondano bene ai carichi statici. Non sono evidenti segni di cedimento o lesioni, particolare attenzione, però, va posta alla copertura che in alcuni punti presenta rotture che favoriscono infiltrazioni d'acqua.

Sviluppo logico della stima

La valutazione dell'unità immobiliare è stata effettuata tenendo conto dei criteri logici della disciplina estimativa e secondo i seguenti parametri:

- a) Il valore di mercato: il valore di un bene è dato da quanto è prevedibile che se ne possa ricavare se posto in vendita;

b) Elementi noti quali il costo di costruzione e le quotazioni di mercato per immobili di pari caratteristiche;

c) Elementi specifici di stima quali l'età, la qualità e la posizione dell'immobile;

d) Capitalizzazione del reddito

Il metodo seguito per la determinazione del valore attuale del bene, tiene conto per quanto possibile, di tutti i fattori sopra descritti e di diversi criteri di stima per rafforzare il proprio giudizio e renderlo valido e attendibile

Metodi di stima

Metodo 1 : Stima sintetico-comparativa per confronto diretto

La stima sintetico-comparativa quindi si esplica attraverso un'indagine conoscitiva dei mercati locali in cui è sito il bene e consente, attraverso l'analisi delle casistiche di compravendita, l'esplicazione della seguente proporzione:

Premesso che il parametro normale usato nelle compravendite avvenute nel territorio per immobili industriali è il metro quadro ed avendo assunto informazioni presso operatori e tecnici qualificati e grazie, anche, ai dati raccolti presso alcune agenzie immobiliari, è stato possibile conglobare una serie di informazioni utili in merito ad alcune trattative di compravendita, per individuare per l'immobile in questione un valore medio di riferimento di € 700,00/mq di superficie convenzionale complessiva pari a:

$$Vm = 6.329,00 \times 700,00 = \underline{\text{euro } 4.430.300,00}$$

Metodo 2

Il valore normale degli immobili industriali è dato dal prodotto tra il valore normale unitario e la superficie espressa in metri quadrati.

Valore normale = Valore normale unitario x superficie (mq)

Quindi si utilizza la quotazione Agenzia delle Entrate, dell'Osservatorio mercato immobiliare di Squillace per l'anno 2015 secondo semestre, pertanto si determina il seguente valore:

Valore normale unitario = $(550,00 + 650,00) * 1/2 = 600,00 \text{ € /mq.}$

$V_n = 6.329,00 \times \text{mq. } 600,00 = \underline{\underline{\text{€ } 3.797.400,00}}$ Significando che i valori riportati dalla tabella allegata della banca dati delle quotazioni immobiliari si riferiscono al 2° semestre 2019.

$V = (\text{€ } 4.430.300,00 + \text{€ } 3.797.400,00) = \underline{\underline{\text{€ } 4.113.850,00}}$

2

MACCHINARI

Stima del valore patrimoniale dei macchinari - All. 3

CASSERI	LARGH. (m)	LUNGH. (m)	ALTEZZA (m)
1) Arredo in pannello in c.a.v.	65	18,00	22
2) Banco basculante per pannelli	3,70	15,20	
3) Banco basculante per pannelli	3,40	12,00	
4) Banco basculante per pannelli	2,85	51,00	
5) Corale di gronda in c.a.p.	.56	12,50	.50
6) Cappelli di coronamento in c.a.v.		6,00	16
7) Cappelli di coronamento in c.a.v.		15,00	70
8) Capitata in c.a.p.	50	20,00	20,00
9) Capitata in c.a.p.	50	12,00	20,00
10) Curva cappelli di coronamento			.16
11) Curva cappelli di coronamento			.70
12) Interpilto in c.a.v.	1,20	1,60	1,00
13) Montante portone curvo	1,50	8,00	
14) Montante portone in c.a.v.	.32	7,50	.45
15) Pannello sagomato in c.a.v.	2,50	20,00	22
16) Pilastro pluripiano in c.a.v.	.60	20,00	.60
17) Pilastro pluripiano in c.a.v.	.50	15,00	.70
18) Pilastro pluripiano in c.a.v.	.70	20,00	.70
19) Pilastro pluripiano in c.a.v.	1,20	20,00	.80
20) Pista auto reagente fogolo binervato	2,50	66,00	.56
21) Pista auto reagente fogolo binervato	2,60	71,00	.56

1) Plinto in cemento	1,60	90,00	144,00
2) Plinto in cemento	1,90	2,00	3,80
3) Plinto in cemento	2,60	2,60	6,76
4) Solina in cemento	1,20	12,00	14,40
5) Travertino in cemento	50	15,00	750,00
6) Travertino in cemento	50	10,00	500,00
7) Travertino in cemento	35	7,50	262,50
8) Travertino in cemento	1,20	20,00	24,00
9) Travertino in cemento	32	10,00	320,00
10) Travertino in cemento	32	15,00	480,00
11) Travertino in cemento	1,50	3,00	4,50

APPARECCHIATURE	
1) Contatore per stufetta automatica	8,2
2) Carroponte protetto	8,2
3) Carroponte protetto	8,2
4) Carroponte protetto	8,2
5) Carroponte protetto	8,2
6) Carroponte protetto	8,2
7) Carroponte protetto	8,2
8) Carroponte protetto	8,2
9) Carroponte protetto	8,2
10) Carroponte protetto	8,2
11) Carroponte protetto	8,2
12) Carroponte protetto	8,2
13) Carroponte protetto	8,2
14) Carroponte protetto	8,2
15) Carroponte protetto	8,2
16) Carroponte protetto	8,2
17) Carroponte protetto	8,2
18) Carroponte protetto	8,2
19) Carroponte protetto	8,2
20) Carroponte protetto	8,2
21) Carroponte protetto	8,2
22) Carroponte protetto	8,2
23) Carroponte protetto	8,2
24) Carroponte protetto	8,2
25) Carroponte protetto	8,2
26) Carroponte protetto	8,2
27) Carroponte protetto	8,2
28) Carroponte protetto	8,2
29) Carroponte protetto	8,2
30) Carroponte protetto	8,2
31) Carroponte protetto	8,2
32) Carroponte protetto	8,2
33) Carroponte protetto	8,2
34) Carroponte protetto	8,2
35) Carroponte protetto	8,2
36) Carroponte protetto	8,2
37) Carroponte protetto	8,2
38) Carroponte protetto	8,2
39) Carroponte protetto	8,2
40) Carroponte protetto	8,2
41) Carroponte protetto	8,2
42) Carroponte protetto	8,2
43) Carroponte protetto	8,2

Per quanto riguarda i beni sopraelencati contraddistinti dai n. 1 a 43 si fa presente che, da una analisi del libro cespiti non è stato possibile risalire ai valori contabili di tali beni.

Tuttavia dalle dichiarazioni rilasciate dal legale rappresentante si evidenzia che tali beni sono completamente ammortizzati e di tecnologia obsoleta. Pertanto si attribuisce all'insieme di tali beni un valore pari ad **euro 50.000,00**.

Pertanto si determina così in **€ 4.163.850,00** il valore attuale dell'unità immobiliare. (4.163.850,00+50.000,00).

Catanzaro 10/11/2020

Collegio Provinciale
Geometri e Geometri Laureati
di Catanzaro

Iscrizione Albo
N. 3045

Geometra
Elio Cosentino

Il Tecnico

Geom. Elio Cosentino
Elio Cosentino