

Fallimento CDI N. 25/2022 RGF Tribunale Parma
Giudice delegato: Dott.ssa Irene Colladet
Curatore: Dott. Alberto Guiotto

RAPPORTO DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE

Ubicato in località Zona industriale “Piane Mavone” Comune di
Colledara Provincia di Teramo



1. PREMESSA

Il sottoscritto geometra Luigi Rossi, iscritto all' Albo dei Geometri della
Provincia di Parma al n°2061, avendo ricevuto l'incarico quale perito
estimatore per la valutazione del complesso immobiliare di cui
all'oggetto,

ha provveduto ad effettuare una revisione del precedente rapporto di valutazione effettuando tutte le ricognizioni e gli accertamenti necessari al fine di poter procedere alla stima del bene oggetto di valutazione.

Lo scrivente ha effettuato le visure catastali presso l'Agenzia del Territorio, ha reperito le planimetrie catastali, ha effettuato il sopralluogo nell'immobile oggetto di stima, compiendo nel contempo i rilievi metrici e fotografici del caso, si è recato presso l'ufficio tecnico edilizia privata del Comune di Colledara al fine di effettuare l'accesso agli atti per reperire la documentazione urbanistica e di progetto necessaria.

Si precisa che non sono state svolte indagini di tipo ambientale, geologico, chimico e/o idraulico sul bene oggetto di valutazione.

2. DESCRIZIONE DEI BENI,

Localizzazione

L'edificio è stato realizzato nella Lottizzazione industriale Piana Mavone di Colledara –Teramo, che dista dal centro del paese circa 5 Km. Il Comune di Colledara è un Comune abruzzese di circa 2000 abitanti e fa parte della Comunità montana del Gran Sasso ad altezza s.l.m di circa 430 metri.

Il fabbricato oggetto di stima, sorge in una zona industriale a valle del Comune denominata Piane Mavone, in cui vi sono altri edifici produttivi industriali con tipologia architettonica simili a quello oggetto di perizia.

Come si evince dalla lettura della relazione Geologico – Tecnica, l'area sulla quale è stata realizzata la costruzione, (come la zona che la comprende) è

caratterizzata dall'appartenenza ad un ampio terrazzo alluvionale di fondovalle posto sul corso idraulico del F. Mavone, contraddistinto da morfologia pianeggiante con quote che degradano con debole gradiente verso Sud Est. La quota media del lotto su cui insiste il fabbricato è pari a metri 285 s.l.m.

L'opificio è stato progettato e costruito specificatamente per la lavorazione dei prosciutti, ed è stato realizzato negli anni 1999 e 2001.

Il lotto su cui sorge il complesso in esame, interessa una superficie catastale ampia complessivamente pari a mq 39.450 e per una superficie fondiaria pari a mq 31.310.

L'area è totalmente recintata, la viabilità intorno all'edificio è garantita da una pavimentazione in asfalto dotata di caditoie per la raccolta delle acque meteoriche e da ampie zone seminate a prato.

Sui fronti Ovest sono state realizzati due scivoli interrati per lo scarico e carico merci con spalle in cemento armato.

Il fabbricato è dotato di due rampe di scale esterne in acciaio per l'accesso al vano tecnico posto al piano primo.

L'ingresso principale al lotto su cui sorge il compendio, è situato sul lato Sud, ed è controllato da una guardiana composta da un piccolo fabbricato ad un solo livello realizzato in muratura dove trova luogo un semplice locale con servizio igienico annesso.

La cabina elettrica si trova a ridosso della torre Enel esistente a lato dell'ingresso secondario.

L'edificio è stato costruito adottando una soluzione strutturale totalmente prefabbricata, costituita da travi a sezione Omega e TR, da pilastri a sezione quadra a C e d'angolo e da solai a sezione Omega, atti a sostenere un sovraccarico accidentale di progetto pari a Kg/mq 1.800.

I progetti esecutivi e strutturali, evidenziano che le fondazioni sono del tipo diretto e sono costituite da plinti isolati con bicchiere; il plinto tipico è costituito da una suola dello spessore pari a cm 50 cm con altezza dei bicchieri pari a mt 1,30. Le dimensioni in pianta sono variabili in relazione all'andamento delle sollecitazioni indotte dai pilastri, da mt 2,90 per lato fino a mt 3,20 per lato.

Poiché il sito è localizzato in zona sismica, per impedirne gli spostamenti relativi, essi sono collegati con un reticolo di travi con sezione di cm 40xcm 60 per le travi di tamponatura, e con sezione di cm 50 x 30 per le travi di collegamento interne.

In corrispondenza di una piccola porzione sud-est del fabbricato, ciascun plinto è sorretto da quattro pali trivellati del diametro di progetto di cm 60 aventi lunghezza mt 12,00.

Materiali impiegati

Per le opere in c.a. eseguite in opera, il progetto prevedeva:

- Calcestruzzo per fondazioni (plinti, bicchieri, travi di collegamento, pali): RBK >250Kg/cmq
- Calcestruzzo per sigillatura bicchieri RBK >250Kg/cmq
- Acciaio per le armature metalliche di tutte le opere: Fe B 44K

controllato in stabilimento con $\sigma_{amm} = 2600 \text{ Kg/cm}^2$

Per quanto riguarda le opere prefabbricate, le prescrizioni riportate nei documenti e nei progetti esecutivi e di collaudo statico, riportano che i calcestruzzi impiegati hanno le seguenti caratteristiche:

- Calcestruzzo $R_{cK} > 550 \text{ Kg/cm}^2$ corrispondente all'impasto denominato " tipo A1 "
- Calcestruzzo $R_{cK} > 500 \text{ Kg/cm}^2$ corrispondente all'impasto denominato " tipo A " realizzato con granulometria appropriata e cemento Portland Classe 52 R.
- Acciaio di armatura ordinaria Fe B44K saldabile
- Rete elettrosaldata RaK 4000
- Acciaio per precompressione con trefoli di acciaio armonico stabilizzato $f_{ptk} \geq 19000 \text{ Kg/m}^2$ $f_p (0.2)k \geq 17000 \text{ Kg/m}^2$ $S_{spi} = 14500 \text{ Kg/cm}^2$

Le tamponature esterne sono costituite da pannelli prefabbricati dello spessore di cm 20, con interposto materiale coibente a finitura esterna in graniglia lavata.

La copertura è stata realizzata mediante l'ausilio di pannelli isotermici autoportanti, mentre i pannelli delle pareti sono in vetroresina e "gel-coat" con anima in poliuretano espanso.

I pavimenti industriali sono stati realizzati in base metacrilica in miscela con inserti.

L'edificio è così composto:

Opificio industriale comprendente i seguenti reparti:

- ricevimento – lavorazione
- celle di salatura e di riposo
- uffici
- servizi igienici e spogliatoi
- zona lavaggio
- cantina di stagionatura e asciugamento
- confezionamento
- cella confezionato
- disosso
- sugnature e marchiatura
- spedizione

Il primo piano, è costituito da un ampio porticato ed è destinato all'alloggiamento dei diversi macchinari e strumentazioni necessari alle specifiche lavorazioni del prodotto.

Quivi, sono presenti gli impianti specifici per l'uso preposto, mediante l'installazione di speciali impianti termici e di trattamento dell'aria anche per le celle frigorifere, oltre ad un articolato impianto di movimentazione dei prosciutti (guidovie), meglio specificati nei capitoli seguenti.

L'accesso al piano avviene a mezzo di due scale esterne in acciaio sui fronti sud ed est.

3. IMPIANTI TERMICI e TRATTAMENTO DELL'ARIA:

Alla data del sopralluogo effettuato in data 19 Ottobre 2023, ho potuto constatare che gli impianti per il trattamento dell'aria finalizzati alla lavorazione delle carni, sono stati parzialmente rimossi dovuti al fatto che l'opificio è stato "convertito " a stoccaggio di prodotti alimentari. Gli impianti termici e di climatizzazione all'interno degli uffici e nella parte civile, sono invece da considerarsi funzionanti ed efficienti.

4. DESCRIZIONE GENERALE

Il complesso immobiliare adibito originariamente alla lavorazione dei prosciutti, attraverso una nuova distribuzione interna, è stato convertito a semplice magazzino in cui sono stoccate notevoli quantità di merce confezionata, e a seguito delle modifiche apportate, non sono più garantiti il funzionamento degli impianti originali, quelli relativi al trattamento di olii, grassi e il trattamento di depurazione.

Sul lato SUD del fabbricato, trovano luogo gli ingressi principali pedonali allo stabilimento, che danno accesso agli uffici posti su due livelli, collegati tra loro a mezzo di una ampia scala interna, oltre a tutti i locali di pertinenza come servizi, sale riunioni, spogliatoi ecc.

Sul fronte Sud, vi è anche l'ingresso alla unità immobiliare adibita a civile abitazione posta al primo piano, e ad un ufficio attiguo. L'accesso avviene attraverso una ampia scala in muratura, oltre che ad una porta per l'ingresso degli operai, nonché all'accesso all'ufficio veterinario.

Appartamento

L'unità immobiliare è posta al piano primo adibita a civile abitazione, è composta come segue:

Ingresso- soggiorno, cucina, disimpegno, due servizi igienici e tre camere da letto oltre ad un grande terrazzo. L'accesso all'unità avviene attraverso una porta di sicurezza tamburata, i serramenti sono in alluminio dotati di vetro camera 4/9/4, le porte interne di tipo tamburato, sono costruite da ante dello spessore di 45mm costruite con pannello sandwic in MDF 5mm + nido d'ape a cellula fitta 8mm + pannello MDF 5mm), complete di serratura tipo Patent, cerniere anuba, perno e maniglie commerciali. Telaio fissi in legno massiccio dello spessore di 45mm completi di scontro per serrature e guarnizioni in PVC; Coprifili di finitura interni ed esterni e verniciatura con ciclo a tre mani.

I pavimenti ed i rivestimenti sono costituiti da piastrelle tipo monocottura, I generatore per la produzione di ACS che serve la cucina, i due servizi igienici e riscaldamento è combinato.

Le pareti ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati al naturale.

L'unità è dotata di attacchi a muro per l'installazione di cucine di tipo componibile e impianto elettrico a 220V.

5. SITUAZIONE URBANISTICA

In data 04 Novembre 2019, il sottoscritto provvedeva ad effettuare l'accesso agli atti presso l'ufficio tecnico del Comune di Colledara per prendere visione e fare copia della documentazione depositata.

La documentazione vagliata dal sottoscritto mi è stata fornita in copia semplice dal responsabile dell'ufficio Tecnico ed è la seguente:

- Concessione edilizia in sanatoria n° 3 del 26/11/99 relativa alla "costruzione di una parte di plinti di fondazione " pratica edilizia n. 1728/99
- Concessione edilizia n. 32 del 27/11/99 e comunicazione di inizio lavori del 03/12/99 prot. 4863
- Autorizzazione edilizia n° 19 del 03/11/2000 relativa la " realizzazione di linea per lo smaltimento di acque piovane", per la quale non sono stati reperiti documenti di inizio e fine lavori.
- Permesso di costruire n° 9 rilasciato il 16/03/2001 (variante) relativa a " lavori di costruzione di un opificio industriale per la produzione di prosciutti stagionati "
- Autorizzazione n. 10 del 24/05/2001 relativa a " immissione di scarico nella pubblica fognatura "
- Agibilità con certificato (art 4 del DPR 22.04.94 n. 425) a seguito di domanda presentata il 24/07/2001 prot. n. 3457
- Pratica edilizia n° 2046/2006 relativa al permesso di costruire n. 17 rilasciato il 15/05/2006 relativo la realizzazione di tre vani tecnici.
- SCIA pratica 34/14 Prot. 4517 del 25/10/2014 relativa a "manutenzione straordinaria e nuovi collegamenti fognari all'interno della proprietà " art. 3, comma 1 lett. a) dpr 38

- D.I.A. prot 3644 del 24 Agosto 2009 per la realizzazione di due scivoli interrati per carico e scarico merci.

L' insediamento è censito al Catasto del Comune di Colledara di Teramo al Fgl 10 Mapp. 679 e ricade nella zona industriale D4, Piano UR.A. P.R.E. – piano insediamento produttivo delibera del C.C. n 22 del 26/09/2002

6. PARAMETRI URBANISTICI

ZONA D 4 - INDUSTRIALE Colledara (TE)

Lotti di superficie non inferiore a mq 3.000,00

Distanza dai confini mt 6.00

Indice di utilizzazione fondiaria 0.8 mq/mq

Indice di occupazione del suolo non superiore al 50%

Altezza massima consentita ml. 9.00

Numero massimo piani fuori terra 2

Parcheggi equivalenti mq 200 per ogni 1.000 di superficie coperta

Aumento della altezza massima fino a mt 15,00 con delibera del C.C. di Colledara n. 4/99

INDICI EDILIZI	ESISTENTI	PRESCRITTI		
SUP. FONDIARIA	31.310			
SUP. COPERTA O Ao	mq. 13.017,17	mq. 15.655,00		
SUP. EDIFICABILE O Sua	mq. 19.326,86	mq.25.048,00		
DISTANZA DAI CONFINI	mt.9,50	mt.6,00		
DISTANZA DALLA STRADA	mt. 12,00	mt. 6,00		

7. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni oggetto della valutazione risultano essere in capo alla ditta:

CDI - SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA con sede in PARMA (PR) CF:

01570770345 Proprieta' 1/1

Foglio	Mappale	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita	Indirizzo
10	679	2	A/3	2	7 Vani	Totale: 128 m ² Totale escluse aree scoperte: 115 m ²	Euro 379,60	CONTRADA PIANE MAVONE piano: 1; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
10	679	7	D/7				Euro 80.530,00	CONTRADA PIANE MAVONE piano: T-1; VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 24/07/2013 protocollo n. TE0075647 in atti dal 24/07/2013 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 11101.1/2013)
10	989		Area urbana Seminativo		1307 mq			CONTRADA PIANE MAVONE piano: T; DIVISIONE del 30/07/2012 protocollo n. TE0129661 in atti dal 30/07/2012 DIVISIONE (n. 16750.1/2012)

TAB 6: Consistenza dell' Opificio

PIANO	AMBIENTE	Consistenza da rilievo		
		Snr (mq)	Slr (mq)	
PIANO TERRENO	Ingresso - portineria - ufficio spedizione attesa	130,40	3,91	134,31
	Bagno	6,47	0,19	6,66
	Bagno	11,43	0,34	11,77
	Sala riunioni	30,44	0,91	31,35
	Archivio	28,77	0,86	29,63
	Ufficio Controllo	15,84	0,48	16,32
	Pronto Soccorso	13,20	0,40	13,60
	Locale Pausa	50,63	1,52	52,15
	Spogliatoio Uomini	65,05	1,95	67,00
	Spogliatoio Donne	42,80	1,28	44,08
	Controllo qualità	26,20	0,79	26,99
	Bagno	5,82	0,17	5,99
	Spogliatoio Visitatori	12,00	0,36	12,36
	Disimpegni	25,00	0,75	25,75
	Disimpegno	10,40	0,31	10,71
	Vano scala	16,08	0,48	16,56
	Produzione	11520,00	345,60	11865,60
	Deposito	147,06	4,41	151,47
	Guardiana con servizio	13,00	0,39	13,39
PIANO PRIMO	Uffici sala riunioni e servizi	215,20	6,46	221,66
	Appartamento	97,30	2,92	100,22
	Terrazzo	8,00	0,24	8,24
	Terrazzo	15,30	0,46	15,76
	Locale tecnico	2900,00	87,00	2987,00
	TOTALI	15406,39		15868,58

8. CRITERI DI MISURAZIONE

Il sottoscritto ha fatto riferimento alla norma UNI 10750, che riporta i seguenti criteri di computo della "superficie commerciale".

Per il computo della superficie commerciale, sia che si tratti di immobile destinato ad uso residenziale sia che si tratti di immobile destinato ad uso commerciale (direzionale, industriale e turistico) si deve considerare:

la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;

le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;

le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.).

Il computo delle superfici coperte deve essere effettuato con i criteri seguenti:

100% delle superfici calpestabili;

100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti);

50% delle superfici pareti portanti interne e perimetrali.

Il computo delle superfici di cui al punto 3) non potrà, comunque, eccedere il 10% della somma di cui ai punti 1) e 2).

Per il computo delle superfici scoperte devono essere utilizzati i seguenti criteri di ponderazione:

25% dei balconi e terrazze scoperti;

35% dei balconi e terrazze coperti (per coperto si intende chiuso su tre lati);

35% dei patii e porticati;

60% delle verande;

15% dei giardini di appartamento;

10% dei giardini di ville e villini.

Le quote percentuali indicate, possono variare in rapporto alla particolare ubicazione dell'immobile, alle superfici esterne, le quali possono essere o meno allo stesso livello, alle superfici complessive esterne, le quali comunque non eccedano il 30% di quella coperta, fatti salvi tutti quei fattori incrementativi o decrementativi che caratterizzano il loro particolare livello di qualità ambientale.

9. CONFINI

NORD: Mappale 912

SUD: Mappale 988 – 987 – 989

EST: Mappali 914 – 918 -916 – 913 – 911

Ovest: Strada Comunale Piane Mulino

Durante il sopralluogo ho proceduto alla visualizzazione ed alla misurazione delle unità immobiliari in oggetto restituendone le piante. Ho poi confrontato la pianta rilevata con quella catastale e quella di progetto di variante.

Dalle analisi effettuate, ho riscontrato una corrispondenza geometrica dimensionale conforme agli elaborati di progetto, riscontrando tuttavia riscontrate alcune lievi incongruenze rispetto alle piante da progetto e catastali, in particolare in termini di posizionamento delle divisioni interne. Inoltre ho riscontrato che l'ufficio posto al primo piano, è stato trasformato impropriamente in “ civile abitazione” senza però alcuna alterazione delle superfici, numero dei vani e disposizione delle divisioni interne.

Per quanto riguarda l'esterno, non ho condotto un rilievo topografico, ma ho preso in considerazione il limite catastale, che coincide con quello di progetto.

Va evidenziato che la recinzione posta a sud del mappale è stata realizzata fuori comparto ma autorizzata da delibera del C.C.

Quanto sopra si evince dalla sovrapposizione del confine catastale sull'ortofoto dove è visibile lo sconfinamento del lato sud della recinzione.

10. STATO LOCATIVO

Ad oggi il fabbricato risulta essere locato attraverso un contratto di locazione di due anni rinnovato automaticamente di ulteriori due anni salvo disdetta espressa da parte del conduttore con preavviso di almeno sei mesi. Il canone di locazione annuo ammonta ad euro 132.000,00 oltre IVA. Il contratto di locazione è stato registrato in data 01/07/2020 con identificativo n TGV20T00608800TK

11. DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DELL'EDIFICIO

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del capannone industriale ho utilizzato il metodo dei costi o Cost Approach. Il Cost Approach, è un procedimento di stima mirato a determinare il valore di un immobile attraverso la somma del valore del suolo e del costo di

ricostruzione dell'edificio, eventualmente deprezzato. E' detto anche metodo del Costo di Ricostruzione Deprezzato ed è utilizzato nella stima di immobili speciali

di aziende agricole e industriali, immobili secondari e parti accessorie di immobili complessi che hanno un mercato limitato e spesso mostrano forma e dimensioni specifici per l'uso cui sono destinati.

Il Cost Approach si fonda sul principio che nella maggior parte dei casi un investitore non sarà disposto a pagare per un immobile una somma superiore al valore del terreno sul quale l'immobile è costruito e al costo di costruzione dell'edificio, al netto di un eventuale deprezzamento. In effetti l'acquirente potenziale opta tra l'acquisto di un immobile esistente e la costruzione di un edificio con le stesse caratteristiche su un terreno simile, tenendo conto del grado di deprezzamento del bene esistente.

Le condizioni di applicazione del procedimento di stima riguardano:

- la stima del valore di mercato del terreno edificato;
- la stima del costo di ricostruzione a nuovo dell'edificio;
- la stima del deprezzamento.

La Stima del Terreno Edificato

Il valore del terreno edificato è il valore di trasformazione calcolato come differenza fra il valore del terreno edificabile e il costo di trasformazione (che è, poi, il costo della demolizione). Può essere stimato con il metodo del confronto (Market Comparison Approach) se abbiamo a disposizione

dei dati di confronto certi ed attendibili, oppure con il metodo finanziario (Income approach).

Utilizzando il metodo del confronto il prezzo del terreno edificabile si stima dal prezzo medio delle aree edificabili ricadenti nella zona del terreno oggetto di stima, considerate come stretto sostituto. Indicando con p_e e E_e rispettivamente il prezzo medio e l'indice di fabbricabilità dei terreni edificabili di confronto (comparables), E_o l'indice di fabbricabilità del Subject, si imposta la seguente proporzione lineare:

$$p : E = p_e : E_e$$

da cui:

$$p = p_e \times E_e / E$$

Il valore del terreno edificato può essere altresì stimato con il procedimento di ripartizione del valore dell'immobile secondo il rapporto di complementarietà economica (incidenza dell'area) in base alla formula seguente: ◉

$$V_i = V_a / i_a\%$$

dove:

V_i è il valore di costo dell'intervento;

V_a è il valore di costo dell'area;

$i_a(\%)$ è l'incidenza del valore di costo dell'area sul valore di costo dell'intervento.

Il Costo di Ricostruzione:

Il costo di ricostruzione di un'opera esistente già prodotta in passato rappresenta la somma delle spese che, alla data della stima, un'impresa edile dovrebbe sostenere per realizzare un'uguale o equivalente opera attraverso un ipotetico processo edilizio, riferito ad un dato mercato dei mezzi produttivi e ad un dato ciclo realizzativo. Il costo di ricostruzione a nuovo (reproduction cost) di un esatto duplicato (perfetto sostituto) dell'opera, stimato a prezzi correnti, ottenuto impiegando stessi materiali, tecnologie e standard costruttivi dell'epoca di realizzazione, comprende i costi tecnici di costruzione, ovvero i costi diretti (costo di costruzione opere edilizie edificio e costo opere edilizie sistemazione aree scoperte), i costi indiretti (oneri di urbanizzazione, oneri professionali, costi allacciamenti servizi, spese generali, spese commercializzazione), gli oneri finanziari sul capitale a debito per costi diretti ed indiretti e l'utile del promotore sul proprio capitale di rischio. Il costo di ricostruzione può essere stimato sia con procedimento empirico che analitico.

Il Deprezzamento.

Una volta stimato il costo di ricostruzione a nuovo, la perdita di valore per deprezzamento può dipendere da tre fattori principali:

1. Obsolescenza fisica (Il grado di usura materiale dell'immobile dipende dalla età dell'edificio, dalla qualità della costruzione, dalla politica di manutenzione ordinaria e straordinaria, oltre che dall'uso. Quest'ultimo elemento, per esempio, è legato al titolo di utilizzo del bene: alcuni studi

hanno dimostrato che un bene immobiliare occupato dal proprietario, invariati tutti gli altri fattori, è spesso in migliore stato rispetto ad un bene in locazione. Anche la localizzazione dell'immobile può influire sul suo grado di usura materiale, per esempio a causa della esposizione alle intemperie ed all'inquinamento);

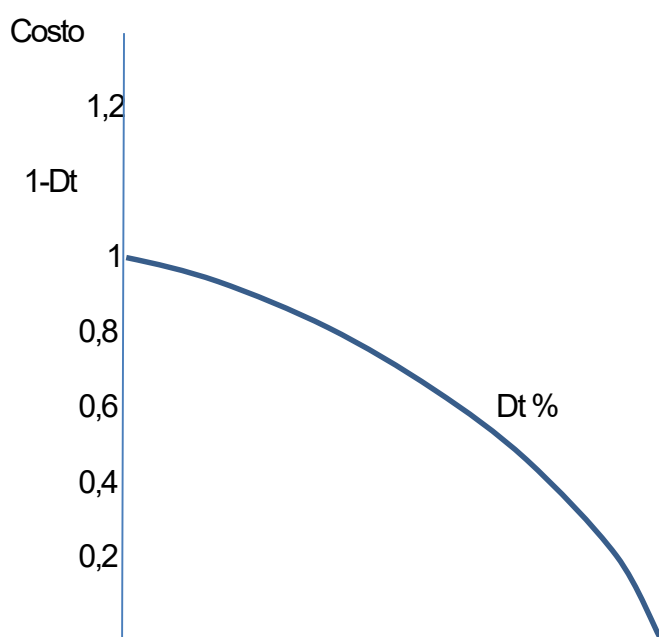
2. Obsolescenza funzionale (Perdita di valore che dipende dalla mancanza di funzionalità di un bene rispetto a un immobile costruito alla attualità tenendo conto degli standard edilizi e delle esigenze di mercato più evoluti. Vi sono numerosi esempi in materia; il numero dei bagni per abitazione, la presenza o meno di ascensore nello stabile, la tipologia di riscaldamento, la qualità dell'isolamento termico e acustico dell'edificio, la connessione delle aree uffici alle nuove tecnologie informatiche e, infine, l'efficienza energetica);

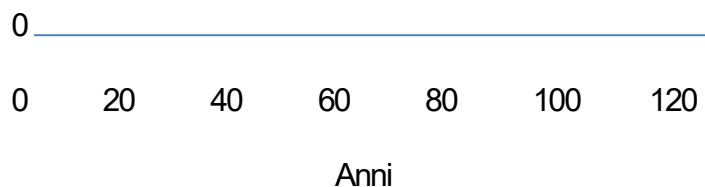
3. Obsolescenza economica (L'obsolescenza economica è forse la più complessa da quantificare; si tratta di valutare se esiste una vera domanda per il tipo di immobile o se alcune caratteristiche, o addirittura la sua attuale destinazione d'uso, non trovano domanda di utilizzo; l'eventuale impatto negativo sul valore del terreno apparirà già nel calcolo del valore di quest'ultimo). L'ammortamento è il concetto alla base della misura del deprezzamento. Il deprezzamento è un fenomeno continuo cui è sottoposto un bene; l'ammortamento è un procedimento di ripartizione del deprezzamento complessivo subito dallo stesso bene nel tempo di vita utile e/o economica.

L'ammortamento ha, in genere, tre finalità: -la distribuzione del costo iniziale nel periodo di utilizzo del bene; -la ricostituzione del valore iniziale di un bene al momento della sua sostituzione; -la stima del deprezzamento annuale e totale del bene a un certo anno della sua vita economica. Nel processo di deprezzamento si suppone che il valore di un immobile decresca ogni anno secondo una funzione matematica valore- tempo. Per i fabbricati, come nel caso in esame, strumentali, industriali e commerciali, l'Unione Européenne des Expert Comptables Economiques et Financiers (U.E.C.) propone una formula che calcola il deprezzamento percentuale $D\%$ in modo che all'inizio, per $t=0$, il deprezzamento percentuale è nullo ed alla fine, per $t=n$, il deprezzamento percentuale è al 100%

$$D_t \% = \frac{\left(\frac{t}{n} \times 100 + 20\right)^2}{140} - 2,8$$

FUNZIONE VALORE - TEMPO U.E.C.





12. Prospetto valutazione a costo Deprezzamento formula UEC

	DATI			
	Utile promotore %	12,44%		
	Incidenza Area %	15%		
	SPESE			
COSTRUZIONE	STRUTTURA	superf.	costo/mq	totale costi
	Capannone	15.004,07	€ 390,00	€ 5.851.587,30
	Uffici - Appartamento	864,51	€ 700,00	€ 605.157,00
	Piazzale interno	10.358,00	€ 55,00	€ 569.690,00
	Piazzale esterno	4.176,00	€ 55,00	€ 229.680,00
	Recinzione	850,00	€ 35,00	€ 29.750,00
	Murodi sostegno	104,00	€ 320,00	€ 33.280,00
	Totale Cc			€ 7.319.144,30
	percentuale sul costo di costruzione	1%	€ 73.191,44	
	progetto	22%	€ 16.102,12	
	impianti standard	15%	€ 10.978,72	
	strutture	15%	€ 10.978,72	
	sicurezza	7%	€ 5.123,40	
	d.l.	30%	€ 21.957,43	
	collaudo	5%	€ 3.659,57	
	accatastamento	3%	€ 2.195,74	
	conform. + agibilità	3%	€ 2.195,74	
	Totale St			€ 73.191,44
ONERI	Urbanizzazione Primaria	12.730,11	€ 14,50	€ 184.586,60
	Urbanizzazione Secondaria	12.730,11	€ 15,50	€ 197.316,71
	Contributo costo di costruzione			
	Totale Oc			€ 381.903,30
	SOMMA COSTO DI COSTRUZIONE (Ct)			€ 7.774.239,04
acquisto area	VALORE AREA			
	rapporto complementarietà		14%	
	costi totali di costruzione		€ 7.774.239,04	
	valore area		€ 1.088.393,47	€ 1.088.393,47
% sui costi sostenuti	UTILE PROMOTORE			
	Costo di Costruzione	12%	€ 878.297,32	
	Spese Tecniche	12%	€ 8.782,97	
	Oneri concessioni	12%	€ 45.828,40	
	Valore dell' Area	12%	€ 130.607,22	
	TOTALE Up			€ 1.063.515,90
		VALORE A NUOVO		€ 9.926.148,41

DEPREZZAMENTO FORMUA UEC						
deprezzamento lineare	tipo	tipologia	inc.	v.m.	vetustà	
	deterioramento fisico	costruzione	65%	150	19	€ 850.000,00
		finiture	20%	50	19	€ 86.000,00
		impianti	15%	20	19	€ 140.000,00
	obsolescenza funzionale	interventi di contenimento energetico				€ 700.000,00
	obsolescenza economica	carenza di domanda per il tipo di immobile e destinazione d'uso				€ 500.000,00
	SOMMA DEPREZZAMENTO					€ 2.276.000,00
	VALORE ATTUALE					
	valore a nuovo		€ 9.926.148,41			
	deprezzamento		€ 2.276.000,00			
	VALORE DI COSTO DEPREZZATO					€ 7.650.148,41

Si procede ad una verifica del precedente giudizio di stima dell'immobile produttivo- industriale, tenendo conto, con un necessario approccio critico, come fonti indirette delle informazioni e dati ricavati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate. I dati minimi e massimi, ricavati per i fabbricati produttivi nelle zona industriali limitrofe sono riportati nella seguente tabella:

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: TERAMO

Comune: COLLEDARA

Fascia/zona: Extraurbana / FRAZIONI DI VILLA PETTO, VILLA PIZZICATO,

ZONA ARTIGIANALE E RESTANTE TERRITORIO COMUNALE

Codice di zona: R1

Microzona catastale n.: 0

Destinazione: Produttiva

TIPOLOGIA	Stato conservativo	Valore di Mercato € / mq.	
		Min	Max
Capannoni industriali	Normale	230	340

In base ai valori di mercato unitari riportati nella tabella di sopra si può calcolare un costo minimo e massimo del capannone.

Prima di procedere a tale verifica si deve computare la superficie commerciale che è data dalla somma della superficie lorda del capannone, in termini di zona di produzione e di servizio alla produzione e di zona uffici, e della superficie ponderata dell'area scoperta.

$$Sc = [Sp + Su + (Se \times C)]$$

Dove:

- Sc è la superficie commerciale del capannone industriale;
- Sp è la superficie lorda della zona adibita alla produzione ed ai locali

a servizio di essa ad essa, nel caso in esame il piano terra e piano primo

- Su è la superficie lorda della zona uffici, nel caso in esame il piano

terreno è 15.017,46 mq;

- Se è la superficie del piazzale;
- C è il coefficiente di ponderazione per ragguagliare la superficie

reale a quella commerciale

- $Sc = [11.857,36 \text{ mq} + 15.017,46 \text{ mq} + (8.600 \text{ mq} \times 0,10)] =$

27.734,82 mq

A questo punto si può procedere al calcolo del costo minimo (Cmin) e massimo (Cmax) come prodotti dei valori di mercato unitari minimi (Vmin)

e massimi (Vmax) per la superficie commerciale.

$$C_{\min} = V_{\min} \times S_c = 240,00 \text{ €/mq} \times 27.734,82 \text{ mq} = \text{€ } 6.656.356,80$$

$$C_{\max} = V_{\max} \times S_c = 360,00 \text{ €/mq} \times 27.734,82 \text{ mq} = \text{€ } 10.013.760,00$$

Il valore di mercato del capannone industriale a cui si è giunti utilizzando il procedimento estimativo del Cost Approach, si trova all'interno del range di verifica dei valori minimo e massimo dell'O.M.I. In particolare essendo tale gap largamente tollerabile dal punto di vista estimativo nella prassi operativa risulta confermato il valore di mercato dell'edificio a tipologia industriale determinato con il criterio del costo di ricostruzione arrotondato pari ad euro 7.500.000,00.

13. DETERMINAZIONE DEL VALORE DEGLI IMPIANTI SPECIALI

Impianti trattamento aria

Pur essendo ancora presenti sono da considerarsi fatiscenti, anche a seguito delle modifiche che sono state apportate all'interno dell'edificio mediante la rimozione delle celle frigorifere.

Per effettuare la rimessa in pristino degli impianti speciali, sarebbe necessario un pesante intervento di ammodernamento e di manutenzione straordinaria.

Pertanto il sottoscritto ritiene congruo, che il valore attuale degli impianti speciali debba ritenersi come se non fossero presenti

Impianti movimentazione guidovie aeree.

Al momento del sopralluogo ho potuto constatare che gli impianti di movimentazione e guidovie sono stati rimossi, si notano infatti sui soffitti

dell'opificio i supporti originali funzionali alle guidovie; pertanto non si procede alla valutazione di tale bene.

14. TABELLA RIASSUNTIVA

VALORE DELL' IMMOBILE DEPREZZATO	Valore deprezzato	€ 7.650.148,41
	Impianti trattamento aria	€ 0,00
VALORE IMPIANTI SPECIALI		
	Impianto guidovie	€ 0,00
Totale		€ 7.650.148,41

CONSIDERAZIONI FINALI DI VALUTAZIONE

Ad oggi l'uso dell'immobile oggetto della presente valutazione, è adibito a magazzino, e gli impianti originali presenti all'interno del complesso sono stati in parte rimossi, e in parte risultano totalmente fatiscenti.

Va segnalato anche che alla data del mio ultimo sopralluogo nel 2023, ho potuto constatare molteplici infiltrazioni di acque meteoriche all'interno dei locali, e si evidenziano diversi problemi dovuti ad una manutenzione carente.

La zona in cui si trova l'immobile insiste in un contesto di un mercato industriale "depresso", lontano dalle vie di comunicazioni e dalle arterie principali stradali e autostradali quindi particolarmente poco appetibile per attività industriali/artigianali.

Alla luce di codeste considerazioni, il sottoscritto ritiene equo deprezzare

ulteriormente il valore determinato della tabella di un ulteriore 30 % in
cifra arrotondata € 5.300.000,00 (eurocinquemilionitrecento/00)

Parma, 14 Febbraio 2024



Il Tecnico incaricato

Geometra Luigi Rossi

ALLEGATI:

- Allegato 1: Elaborato grafico piano terra
- Allegato 2: Elaborato grafico piano primo
- Allegato 3: Elaborato grafico prospetti
- Allegato 5: Visure Catastali
- Allegato 6: Planimetrie Catastali
- Allegato 7: Estratto di mappa
- Allegato 8: Ortofoto
- Allegato 9: Documentazione fotografica