

TRIBUNALE ORDINARIO DI BENEVENTO
SEZIONE FALLIMENTARE

**PERIZIA ESTIMATIVA DEL VALORE DI
MERCATO DI UN IMMOBILE INDUSTRIALE
UBICATO NEL COMUNE DI MOLINARA (BN)**

FALLIMENTO CIEMME Srl - n° 22/2011



G.D.: Dott. Michele MONTELEONE

Curatore: Dott. Stefano BARDARI

Benevento, giugno 2012

Il Perito Stimatore
Dott. Ing. Sergio Sferruzzi



TRIBUNALE ORDINARIO DI BENEVENTO

SEZIONE FALLIMENTARE

PERIZIA ESTIMATIVA DEL VALORE DI
MERCATO DI UN IMMOBILE INDUSTRIALE
UBICATO NEL COMUNE DI MOLINARA (BN)

FALLIMENTO CIEMME Srl - n° 22/2011

L'INCARICO

Con visto del 15/03/2012 il G.D. Dott. Michele Monteleone nominava lo scrivente Ing. Sergio Sferruzzi, iscritto all'albo degli Ingegneri della Provincia di Benevento al n. 926 e all'Albo dei Consulenti Tecnici (sezz. civile e penale) del Tribunale di Benevento, quale esperto estimatore dei beni immobili nella procedura fallimentare n. 22/11 a carico della società "CIEMME s.r.l."

Avendo avuto comunicazione della suddetta nomina dal curatore fallimentare, Dott. Stefano Bardari con studio in Benevento, lo scrivente compariva il giorno 22/03/2012 presso il suo studio per l'affidamento dell'incarico per il cui espletamento veniva fissato il termine entro il giorno 31/05/2012, prorogato di altri 30 gg. giusta istanza accolta in data 30/05/2012.

Unitamente al mandato lo scrivente riceveva dal curatore fallimentare copia di:

- a) contratto di locazione dell'immobile alla società QUICK Srl del 25/03/2004 (*cfr. all. 1*), e successiva scrittura privata del 21/11/2011 con la variazione del canone di locazione;

- b) contratto di sublocazione del 03/06/2008 alla società I.V.P.C. Srl
(*cfr. all. 2*);
- c) contratto di sublocazione del 05/05/2008 alla società RCB ITALIA
Srl (*cfr. all. 3*).

I QUESITI

I quesiti posti al Perito Stimatore sono quelli riportati nel seguente verbale di conferimento:

- 1) l'identificazione del bene immobile della fallita, con la specificazione della percentuale di proprietà e con l'indicazione degli altri eventuali comproprietari;
 - 2) l'ubicazione, i confini, la superficie, la classificazione e gli altri dati catastali;
 - 3) la descrizione dei beni, anche con riferimento allo stato di fatto esistente se confrontato con quello delle risultanze catastali;
 - 4) lo stato di possesso dei beni, con l'indicazione, se occupati da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti in tal senso registrati in data anteriore alla dichiarazione di fallimento;
 - 5) l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, che gravano sui beni e che sono destinati a restare a carico dell'acquirente anche dopo la vendita fallimentare, ivi compresi eventuali vincoli derivanti da contratti che incidono sulla attitudine edificatoria dei terreni oppure vincoli di natura storica o artistica;
 - 6) l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che invece saranno cancellati con la vendita fallimentare o che comunque risulteranno non più opponibili all'acquirente;
 - 7) la verifica della regolarità edilizia del bene, con l'indicazione dell'anno di costruzione e degli estremi della concessione edilizia, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità oppure di abitabilità, nonché la certificazione energetica;
 - 8) eventuali ulteriori interventi edilizi ed eventuali irregolarità o difformità, precisando se le stesse siano sanabili o meno.
- L'esperto segnalerà immediatamente al Curatore qualsiasi apparente anomalia.
L'Esperto determinerà il valore dell'intero immobile e dell'eventuale quota minore del fallito, e ripartirà in più lotti se questo può rendere più agevole la vendita.

LE OPERAZIONI PERITALI

Al fine di acquisire elementi utili al giudizio ed alla redazione della relazione estimativa, si sono resi necessari diversi accessi rispettivamente presso:

- l'Agenzia del Territorio della provincia di Benevento per rilevare la situazione catastale mediante acquisizione degli estratti del catasto, delle mappe censuarie e di altra documentazione utile (*cf. all. 4*);

- l'Ufficio Tecnico Comunale di Molinara per acquisire il certificato di destinazione urbanistica con relativa delibera di C.C. n° 12 dell'11/04/2000 (*cf. all. 5*), e la documentazione urbanistico - edilizia della costruzione richiesta con nota dello scrivente prot. 1618 del 17/04/2012 e consegnata *brevi manu* in data 30 aprile e 03 maggio 2012 (*cf. all. 6*);

- la Conservatoria dei RR.II. della provincia di Benevento per acquisire la certificazione sulle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli dell'immobile oggetto di stima (*cf. all. 7*);

- alcune agenzie immobiliari operanti nei comuni limitrofi.

In data 23/04/2012 il sottoscritto effettuava un esauriente sopralluogo presso l'immobile oggetto di stima, ubicato alla c.da Cerza Cupa del Comune di Molinara (BN), accompagnato dal curatore fallimentare, Dott. Stefano Bardari.

In tale sede lo scrivente rinveniva la Dr.ssa Tiziana Ferro, quale delegata dell'amm.re della società fallita CIEMME Srl, che consentiva l'accesso ai locali de quibus.

Dopo una breve ricognizione dello stato dei luoghi, si procedeva ad ispezionare e riscontrare i beni oggetto di stima sulla scorta della documentazione consegnata dal curatore fallimentare o acquisita dallo

scrivente presso gli uffici competenti, fotografando quanto rilevato (*cf. all. 8*) e redigendo al termine apposito verbale (*cf. all. 9*).

LA RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Sulla base dei dati raccolti nel corso degli accertamenti e dei sopralluoghi, e a seguito della elaborazione degli stessi, lo scrivente Perito Stimatore presenta la seguente relazione di consulenza tecnica articolata nelle seguenti parti:

- PARTE I – DESCRIZIONE DELL’ IMMOBILE ED INQUADRAMENTO CATASTALE - URBANISTICO
- PARTE II – CRITERI E METODI DI STIMA – VALUTAZIONE DELL’ IMMOBILE
- PARTE III – CONCLUSIONI
- PARTE IV - ELENCO ALLEGATI ED ALLEGATI
NOTA SPESE ED ONORARIO

<p><u>- PARTE I -</u> <u>DESCRIZIONE DELL’IMMOBILE ED</u> <u>INQUADRAMENTO CATASTALE - URBANISTICO</u></p>

Ia – L’IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE

Il compendio oggetto della presente valutazione è ubicato nella zona industriale in c.da “Cerza Cupa” del Comune di Molinara (BN), e vi si può accedere sia dalla S.P. 56 provenendo dal centro urbano di Molinara in direzione est, percorrendo per circa 600 – 700 metri un tratto di strada comunale asfaltato, sia dalla S.S. 369 provenendo da ovest in direzione S. Marco dei Cavoti.

Trattasi di un fabbricato industriale con annessa palazzina uffici che insiste su un lotto del Piano degli Insediamenti Produttivi del Comune di Molinara, identificato con il nr. 15 nel relativo piano di lottizzazione.

Il suddetto lotto è stato ceduto in proprietà dall'Ente Comunale alla società "CIEMME Srl", rappresentata all'epoca dal Sig. Michele Vicario quale amm.re unico, con rogito nr. 422/99 del 22/07/1999 (cfr. all. 10), giusta delibera di G.C. n° 96 dell'08/07/1999 relativa all'assegnazione dell'appezzamento di terreno de quo.

Ib - INQUADRAMENTO CATASTALE

Dall'esame della documentazione catastale emerge che l'immobile è identificato nel Catasto Fabbricati della Provincia di Benevento come segue:

FOGLIO	P.LLA	SUB	CATEG.	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA (€)
12	475	-	D/1	-	-	31.220,00
CONTRADA CERZA CUPA SNC piano: S1-T-1						

Dati derivanti da: Variazione del 17/04/2002 n . 82182 .1/2002 in atti dal 04/11/2002
(protocollo n . 214558) ISCRIZ. DEF. REND. CATASTALE

Quota spettante

L'immobile risulta intestato per l'intero in piena proprietà dal 17/04/2002 a:

1. "CIEMME Srl" con sede in S. Giorgio la Molara (BN) – P.IVA 01063950628.

Coerenze

L'immobile de quo confina, attraverso la sua area di pertinenza, e come da estratto di mappa catastale:

- a sud con strada di accesso ai lotti;
- a est con p.lla 476;
- a nord e ovest con aree a verde/agricole.



Fig. 1 - vista aerea della zona industriale di Molinara: la prima costruzione in alto è il capannone in esame

Ic – DESCRIZIONE SOMMARIA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

Il bene in questione afferisce un capannone industriale, censito in catasto con destinazione D/1 (ndr. – “opifici”), risalente per epoca di costruzione al 2001 – 2002, con configurazione in pianta a forma rettangolare che copre una superficie di circa 1.250 mq., distribuita su un lotto di 4.670 mq. a forma irregolare, delimitato da un muretto in cls armato faccia a vista e da una piantumazione arborea.

L’accesso al capannone avviene dal lato sud, prospiciente la strada di lottizzazione, per mezzo di un cancello carraio motorizzato, con luce di ca. 7,00 ml., e di uno pedonale.

Alla luce della forma poligonale irregolare del lotto, gli spazi esterni e le vie di transito hanno caratteristiche dimensionali variabili: la larghezza

minima della via di transito circoscritta al capannone è di ca. 5,00 ml. in direzione nord, mentre l'intera area cortilizia consente un agevole transito di automezzi e persone, oltre alla presenza di spazi destinati a parcheggio in direzione est e ovest.

La pavimentazione dell'area esterna è realizzata in asfalto bituminoso e completata da un marciapiede perimetrale al fabbricato.

Dal punto di vista strutturale il bene immobile si articola in due corpi, separati da un giunto tecnico, entrambi con struttura in elevazione ed intelaiatura (travi e pilastri) di tipo prefabbricato.

Il corpo più grande, avente forma rettangolare con dimensioni in pianta di (39,40 x 23,40) ml. riferite all'esterno dei pannelli di tompagnatura, anch'essi di tipo prefabbricato, presenta fondazioni in c.a. realizzate in opera, costituite da plinti a forma di bicchiere con pali trivellati in profondità e reticolo di travi rovesce.

Esso si articola su due livelli adibiti in origine rispettivamente a zona deposito materie prime, prodotti finiti e servizi al piano terra, e zona produttiva con servizi al piano primo; l'altezza max utile sottotrave è di 6,50 ml. e al colmo travi di ca. 7,40 ml. .

Il secondo corpo, di forma pressoché quadrata, con dimensioni in pianta di (16,15 x 18,00) ml. riferite all'esterno dei pannelli di tompagnatura, anch'essi di tipo prefabbricato, si articola su due livelli fuori terra ed un piano seminterrato.

Le fondazioni del corpo in esame sono costituite da plinti a forma di bicchiere e muri perimetrali di contenimento in c.a. eseguiti in opera.

Il piano seminterrato è adibito a locale tecnico (centrale compressori, montacarichi, centrale termica) ed ha un'altezza sottotrave max di 3,20 ml. .

Esso risulta accessibile dall'interno attraverso una scala in c.a. che collega anche i livelli soprastanti, nonché dall'esterno attraverso una

rampa di larghezza pari a 5,00 ml. posta nella zona posteriore del capannone in esame.

I due livelli fuori terra erano originariamente adibiti a sala attesa, mensa e servizi al piano terra, e uffici con servizi al piano primo.

Il collegamento dei suddetti piani avviene attraverso una scala interna a due rampe, con pedate in legno e parapetto in ferro, nonché a mezzo un ascensore/montacarichi ad azionamento oleodinamico.

La copertura è piana con sovrastante manto impermeabilizzante, i serramenti esterni sono in alluminio anodizzato con vetrocamera, quelli interni della palazzina uffici in materiale ligneo, la pavimentazione è di tipo industriale nelle zone produttive e di gres negli ambienti destinati a servizi e uffici.

Sulla testata in direzione ovest si aprono due porte di accesso, ciascuna di larghezza pari a ca. 4,00 ml., mentre un'altra porta è posta in fondo alla rampa che immette al piano seminterrato; lungo i prospetti del secondo corpo in direzione est si aprono diverse porte per differenziare l'accesso ai locali distinti funzionalmente in sala d'attesa/ufficio tecnico, mensa dipendenti, uffici direzionali ed amministrativi al piano primo.

E' presente un impianto di raccolta e convogliamento delle acque nere e bianche, con relativo smaltimento nella fossa biologica posta in direzione ovest sull'area esterna di pertinenza del capannone.

Nel capannone e nella palazzina uffici sono presenti uscite di sicurezza, dimensionate per garantire l'esodo delle persone nel raggio max di 20 ml., dotate di maniglioni antipánico, nonché estintori ed idranti a parete dimensionati secondo il progetto munito del parere favorevole di conformità alla normativa di cui al D.M. 10/03/1998 ed ai criteri tecnici generali di prevenzione incendi, rilasciato dal Comando Provinciale dei VV.F. di Benevento con prot. 169/P del 12/01/2001 e 3450/P del 17/08/2001 (*cfr. all. 11*).

Va tuttavia rilevato che:

- all'attualità manca la scala antincendio esterna prevista nel progetto assentito dai VV.F., ubicata in corrispondenza dell'angolo sud-ovest del capannone industriale quale via di fuga delle persone presenti al piano primo;
- non è stato perfezionato e concluso l'iter per il rilascio del certificato di prevenzione incendi in relazione alle tipologie di attività svolte in origine all'interno del fabbricato industriale e soggette a prevenzione. Tale circostanza potrebbe conseguire al fatto che ad oggi sono venute meno quelle condizioni operative in virtù delle quali è richiesto il rilascio del certificato di prevenzione incendi. Tuttavia non vi è nessuna documentazione o attestazione rilasciata dagli Enti competenti che ratifichi la situazione innanzi detta.

Il fabbricato industriale risulta munito della dichiarazione di conformità n° 08/02 del 24/01/2002 rilasciata da ditta abilitata con sede in Molinara (BN) per la realizzazione ed installazione di un "*impianto di terra, quadri elettrici, corpi illuminanti e di emergenza, canalizzazioni, punti luce, punti prese e cavi elettrici.*", nonché dichiarazione di conformità n° 09/02 del 24/01/2002 per la realizzazione ed installazione di un "*impianto riscaldamento e impianto idrico.*" (cfr. all. 12)

Allo stato attuale il capannone si presenta, in generale, in buone condizioni di conservazione, ma necessita ineludibilmente di alcuni interventi di ripristino locale a seguito di:

- infiltrazioni di acqua piovana dalla copertura negli ambienti sottostanti, presumibilmente a seguito della scarsa tenuta del manto impermeabile, in particolar modo in corrispondenza degli angoli formati con i pannelli di tompagnatura;

- lesioni di intonaco di tipo verticale in corrispondenza del giunto tra i due corpi di fabbrica.

Id – LO STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE

Al momento della dichiarazione di fallimento, l'immobile di proprietà della "CIEMME S.r.l." risultava locato alla società QUICK Srl con sede in S. Giorgio la Molara (BN) – P.IVA 01310760622 – rappresentata legalmente dal Sig. Ciccarello Camillo, in virtù di un contratto stipulato in data 25/03/2004 e registrato l'11/06/2008 al n° 369 9 mod. 3 di repertorio presso l'Agenzia delle Entrate di Benevento.

La durata della locazione veniva stabilita in (6+6) anni, con decorrenza dal 01/05/2004, per un importo annuo di 36.000,00 € oltre IVA (ndr. – importo adeguato giusta autorizzazione del G.D. in data 03/11/2011, con decorrenza dalla data della sentenza dichiarativa di fallimento del 12/07/2011), senza facoltà per il conduttore di poter recedere anticipatamente ai sensi dell'art. 27 co. 7) della Legge n° 392/78,

Con scrittura privata del 03/06/2008, registrata il 16/06/2008 al n° 2636 mod. 3 di repertorio presso l'Agenzia delle Entrate di Avellino, il conduttore "QUICK Srl" sublocava alla società I.V.P.C. Srl con sede in Avellino – P.IVA 01895480646 – una porzione al piano terra del capannone industriale in questione, per un totale di ca. 750 mq., con accesso esclusivo sul lato ovest del fabbricato de quo attraverso le due aperture esistenti.

La porzione sublocata è stata resa indipendente dal resto del fabbricato attraverso la realizzazione, a carico della società sublocatrice, di una parete ignifuga la cui rimozione, al termine della locazione, è prevista contrattualmente a carico della società de qua.

La durata della locazione veniva stabilita in 6 anni con decorrenza dal 01/06/2008.

Con scrittura privata del 05/05/2008, registrata il 06/11/2008 al n° 6220 mod. 3 di repertorio presso l'Agenzia delle Entrate di Benevento, il conduttore "QUICK Srl" sublocava alla società RCB ITALIA Srl con sede in S. Giorgio la Molara – P.IVA 01422520625 – una porzione al piano primo del fabbricato industriale, di superficie complessiva pari a ca. 800 mq. , per una durata di (6+6) anni con decorrenza dal 15/05/2008.

le – VINCOLI E/O ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

Il bene immobile in esame non risulta essere soggetto a vincoli od oneri imputabili a carico dell'eventuale acquirente, né risultano vincoli di natura ambientale, architettonica, storica o artistica.

Per i vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura, dall'esame dei competenti registri immobiliari risultano le seguenti formalità pregiudizievoli riferite agli ultimi 20 anni:

2. ISCRIZIONE del 28/10/2002 - Registro Particolare 1806 Registro Generale 13139
Pubblico ufficiale PANELLI ALESSANDRA Repertorio 1659 del 24/10/2002
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Nota disponibile in formato elettronico
 3. ISCRIZIONE del 23/02/2005 - Registro Particolare 760 Registro Generale 2678
Pubblico ufficiale SA.RI. SANNITICA RISCOSSIONI S.P.A. Repertorio 12088 del 22/02/2005
IPOTECA LEGALE derivante da ART.77 - D.P.R. 602/73
Nota disponibile in formato elettronico
 4. TRASCRIZIONE del 14/12/2007 - Registro Particolare 11554 Registro Generale 18404
Pubblico ufficiale EQUITALIA SESTRI S.P.A. Repertorio 12088 del 14/12/2007
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - PIGNORAMENTO ESATTORIALE
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
1. Annotazione n. 866 del 18/06/2009 (CANCELLAZIONE)
-
5. TRASCRIZIONE del 24/01/2011 - Registro Particolare 521 Registro Generale 704
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 3031 del 29/12/2010
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico

If – VERIFICA DELLA REGOLARITA' EDILIZIA DEL BENE

Dalla documentazione acquisita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Molinara si rileva che:

- a) il lotto su cui insiste il fabbricato in esame, censito alla p.lla 475 del foglio di mappa n° 12 del territorio comunale, ricade in area destinata all'insediamento di artigianato e di piccola industria denominata zona P.I.P., nonché in zona "D – Produttiva di espansione" del vigente P.R.G. .
- b) il compendio immobiliare è stato costruito in forza di concessione edilizia n° 21 rilasciata dall'Ente Com.le il 15/11/1999, giusta istanza assunta al prot. 4298 del 02/10/1999 (*cf. all. 13*). Il fabbricato assentito era in origine destinato dalla società

beneficiaria alla “*produzione e confezione di capi di abbigliamento*”.

- c) con nota assunta al protocollo comunale n° 3417 del 09/08/2001 (*cf. all. 14*) indirizzata al Comune di Molinara, al Genio Civile di Benevento ed al collaudatore in c.o., Ing. Massimo Longo, il tecnico progettista dell'intervento e Direttore dei Lavori, Ing. Sabatino Cecere, comunicava che in data 02/08/2001 erano stati ultimati i lavori strutturali. La nota de qua riportava anche il riferimento del protocollo del deposito del progetto esecutivo al Genio Civile di Benevento recante il n°6632 del 06/06/2000.
- d) in data 24/04/2002 veniva rilasciata in favore della società CIEMME Srl la concessione edilizia in variante n° 02 in virtù della richiesta acquisita al prot. 514 del 01/02/2002 (*cf. all. 15*). Alla richiesta erano allegati i seguenti documenti:
- relazione tecnico-illustrativa corredata di tavole grafiche
 - progetto redatto ai sensi della Legge n° 10/91
 - progetto redatto ai sensi della Legge n° 46/1990
 - progetto e pareri dei VV.F. di Benevento per le attività soggette a controllo nn° 49 – 91 – 95 di cui al D.P.R. 16/02/1982.

Con prot. 4359 del 04/03/2002 il responsabile dell'U.T.C. di Molinara rilasciava in favore della società CIEMME Srl il certificato di agibilità ai sensi dell'art. 25 del D.P.R. n° 380/2001 e ss.mm.ii. (*cf. all. 16*).

Il bene immobile in questione risulta, infine, sprovvisto dell'attestato di certificazione energetica ex D.Lgs. n° 192/2005 e ss.mm.ii. .

Ig – LA CONSISTENZA IMMOBILIARE – SUPERFICI COMMERCIALI

La consistenza del compendio industriale oggetto di stima, con residua area esterna e secondo la destinazione d'uso dei locali, rilevata dagli elaborati grafici acquisiti in copia presso l'U.T.C. di Molinara nonché dalla dichiarazione del 17/04/2002 allegata alla denuncia di nuova costruzione presso l'Agenzia del Territorio di Benevento (*cf. all. 17*), risulta la seguente:

Zona produzione	mq	1.736
Zona uffici e servizi	mq	692
Locali tecnici	mq	312
Tettoia	mq	136
Area scoperta di pertinenza	mq	3.320

Sulla base della suddetta configurazione, è possibile calcolare la superficie commerciale complessiva secondo i criteri riportati nella norma UNI 10750 utilizzata nella pratica estimativa.

Nella fattispecie, per il computo della superficie commerciale si è considerato:

- a) la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni (100% se pareti divisorie non portanti e 50% se pareti interne portanti) e dai muri confinanti (50%);
- b) le quote percentuali delle superfici delle pertinenze, per le quali si sono utilizzati i seguenti criteri di ponderazione:
 - 20% per le tettoie;
 - 50% per il piano seminterrato adibito ad ospitare le apparecchiature tecniche della parte impiantistica;
 - 5% per le aree scoperte di pertinenza del capannone.

- c) l'incremento del 50% della superficie totale destinata ad uffici e servizi ai fini del ragguaglio con quella a destinazione "produttiva - industriale".

Applicando i criteri su esposti, raggruppando le superfici calpestabili a seconda della destinazione d'uso e considerando i relativi coefficienti di ponderazione, si ottiene la seguente tabella con le superfici commerciali:

Destinazione	u.m.	S.I.c.
Zona produzione (P.T.+P.1)	mq	1.736
Zona uffici e servizi (P.T.+P.1)	mq	1.038
Locali tecnici (P.ST)	mq	156
Tettoia	mq	27,2
Area scoperta di pertinenza	mq	166

- PARTE II -

CRITERI E METODI DI STIMA - VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

Al fine di poter verificare l'accuratezza del giudizio di stima, il valore del bene in oggetto verrà determinato adoperando ed effettuando una comparazione fra tre diversi criteri di stima, di cui il primo sintetico e gli altri due analitici, per:

- ✓ comparazione diretta:
- ✓ capitalizzazione dei redditi;
- ✓ surrogazione.

È utile ricordare che non è una libera scelta dell'estimatore l'uso di uno o dell'altro dei procedimenti cui si può disporre nella valutazione del valore di mercato, ma sono le condizioni al contorno che determinano in modo vincolante tale scelta.

Nella fattispecie, al fine di pervenire al richiesto giudizio di stima nel modo più possibile oggettivo e formulato sulla base del "principio della ordinarietà", alla fine si procederà al calcolo della media dei risultati conseguenti all'applicazione dei criteri de quibus che, a sua volta, potrà essere assunta quale più probabile valore di mercato dell'immobile.

Ila - METODO DI STIMA SINTETICO (COMPARAZIONE DIRETTA)

Dalle recenti pubblicazioni dell'OMI dell'Agenzia del Territorio emerge che anche nel 2010 (ultimo anno completamente rilevato), l'indirizzo generale del mercato immobiliare, in particolare per gli edifici produttivi, continua a mostrare ancora un andamento negativo sia in termini di compravendite che di locazione, con aspetti di volatilità che riflettono un'oggettiva incertezza del mercato, dovuta anche all'attuale situazione economica in bilico tra tiepidi segnali di ripresa, riconducibili

prevalentemente ad iniziative di incentivazione, ed il perdurare di condizioni di crisi e di sofferenza soprattutto sul fronte dell'occupazione e strettamente correlati alla contrazione del sistema creditizio da parte dei primari istituti di credito.

La minor propensione ad investire nel mercato immobiliare è causata da:

- difficoltà connesse alla locazione, dovute all'allungamento dei tempi medi richiesti per affittare l'immobile;
- inasprimento della pressione fiscale sugli immobili che hanno colpito la redditività dell'investimento e alla diminuzione dei canoni;
- allungamento dei tempi di compravendita dell'immobile;
- tendenza ad aumentare lo sconto rispetto al prezzo richiesto dal venditore;
- ritocco verso il basso dei prezzi di alcuni segmenti di immobili, necessari per collocare l'offerta in esubero;
- difficoltà di finanziamento del mercato immobiliare da parte degli istituti di credito.

Il metodo della comparazione diretta (stima sintetica) è il metodo principe perché reale interprete delle condizioni al contorno di libero mercato, delle sue tensioni interne, aspettative, fluttuazioni.

Si tratta sostanzialmente di comparare il bene oggetto di stima con quei beni ad esso simili.

$$Vm = Pu \times Slc$$

dove:

Pu è il prezzo unitario rilevato sul mercato;

Slc è la superficie lorda convenzionale del bene oggetto di stima;

Vm è il valore di mercato ricercato del bene oggetto di stima.

Per il reperimento dei prezzi noti sono stati utilizzati i dati riportati dai borsini immobiliari in particolare dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio, che è l'organo preposto per la valutazione dei beni immobili oggetto di compravendita da parte delle pubbliche amministrazioni, ritenendo che questi ultimi sintetizzino i dati rilevati sistematicamente da operatori del settore, vista anche la scarsità di compravendite immobiliari avente ad oggetto beni simili a quello per cui è redatta la presente relazione.

In particolare il valore di mercato per metro quadrato di superficie riferito al 2° semestre dell'anno 2011 oscilla tra un minimo di 360 €/mq ad un massimo di 460 €/mq. .

Pertanto per l'immobile in esame, visto l'attuale stato di conservazione ed il grado di vestustà in relazione all'età del fabbricato e alla sua vita utile stimata, pari al 6,6 % come calcolato nel successivo § II.c, considerate le caratteristiche intrinseche con riguardo al tipo di costruzione, al grado delle finiture, alle caratteristiche architettoniche e funzionali e alla distribuzione degli ambienti e alla destinazione d'uso, considerate inoltre le caratteristiche estrinseche della zona, nonché l'andamento attuale dei prezzi e delle difficili condizioni del mercato in generale, si ritiene congruo adottare in via prudenziale un valore unitario medio, arrotondato in difetto, pari a 400,00 €/mq, da applicare alla superficie totale lorda commerciale innanzi individuata.

$$Vm = \text{€/mq } 400,00 \times (1 - 6,6\%) \times 3.123,20 \text{ mq} = 1.166.827,00 \text{ €}$$

IIb - METODO DI STIMA ANALITICO (CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI)

Secondo tale criterio il valore del bene è funzione dei benefici economici futuri che sarà in grado di produrre nel corso della sua vita utile.

I benefici a cui si fa riferimento sono i canoni lordi annui di locazione.

$$V_m = \frac{R}{r_c}$$

dove:

R è il reddito lordo equiparabile all'importo annuo del canone di locazione;

r_c è il saggio di capitalizzazione dei redditi;

V_m è il valore di mercato ricercato del bene oggetto di stima.

Anche la determinazione del valore locativo dell'intero complesso immobiliare è stata fatta sulla scorta delle indicazioni fornite dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio, determinando la media dei valori locativi a mq di superficie netta x mese tra quelli indicati per capannoni industriali, riferiti al 2° semestre dell'anno 2011, che oscillano tra un minimo di 1,6 €/mq x mese ad un massimo di 2,5 €/mq x mese.

La media dei suddetti valori è pari a circa 2,00 €/mq x mese, sostanzialmente allineato con il valore unitario del canone mensile applicato all'attualità nella locazione a terzi di oltre metà della superficie totale del capannone industriale.

Il saggio di capitalizzazione dei redditi per immobili destinati ad uso industriale è fissato, tenendo conto delle condizioni al contorno relative allo specifico mercato nonché sulla scorta delle indicazioni fornite dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio, al 5,5%.

Con i suddetti valori si ottiene che:

$$Vm = \frac{2,00 \text{ €/mq} \times \text{mese} \times 12 \text{ mesi} \times (2.957,20 \times 0,95) \text{ mq.}}{5,5\%} = 1.225.893,00 \text{ €}$$

Ilc - METODO DI STIMA ANALITICO (DI RIPRODUZIONE DEPREZZATO)

Trattandosi di immobile di tipo produttivo, il suo valore si può determinare anche con il metodo di stima del costo di riproduzione deprezzato, che rappresenta il costo che si dovrebbe sostenere all'attualità per riprodurre edifici simili a quello oggetto di stima, dedotto l'eventuale deprezzamento per vetustà ed obsolescenza.

Con il criterio di stima del costo di riproduzione deprezzato, il valore di mercato del bene oggetto di stima è determinato come somma dei seguenti valori:

- ✓ · valore di mercato del terreno;
- ✓ · valore di surrogazione del complesso produttivo;
- ✓ · valore dell'area esterna.

Per quanto attiene il deprezzamento per obsolescenza, esso ha un peso maggiore per gli edifici civili rispetto a quelli industriali, per i quali l'obsolescenza non provoca effetti particolari.

Pertanto per il capannone industriale in esame è sufficiente valutare solo il deprezzamento per vetustà, collegato alla durata della vita utile dell'edificio, che può calcolarsi con la formula dell'Unione Europea degli Esperti Contabili:

$$D = \frac{(A + 20)^2}{140} - 2.86$$

dove:

- D rappresenta il deprezzamento in percentuale del valore a nuovo;
- A= (età/vita utile)*100 ed esprime l'età in anni dell'edificio, in percentuale della sua vita utile.

Per determinare il deprezzamento per vetustà considerato si ritiene opportuno richiamare alcuni passi illustrativi sull'argomento tratti dal testo Estimo Industriale, Vol. III di Estimo, opera del Prof. Marcello Orefice, ed. UTET Torino.

“(...) Il continuo incremento nel tempo dei costi di costruzione dei manufatti civili ed industriali, come degli impianti e delle macchine, non inficia, (ad eccezione di alcuni casi del tutto singolari), la correttezza del metodo estimativo inteso a deprezzare percentualmente il prevedibile costo attuale di riproduzione: si verifica, infatti che ad ogni incremento di costo a nuovo corrisponde un analogo incremento di valore dell'esistente o dell'usato che mantiene sostanzialmente inalterato il rapporto tra i due valori. In merito alla durata della vita utile di un edificio industriale, è opportuno sottolineare che la maggior usura a cui sono sottoposti e la necessità di più frequenti opere di adeguamento o di trasformazione rendono di solito la loro vita assai più breve di quella degli edifici a destinazione residenziale o commerciale (...)

Nel caso di edifici con buone possibilità di adattamenti ad altri tipi di impianti industriali, può logicamente prevedersi una durata maggiore e, comunque, non superiore ai 75 ÷ 100 anni. Una durata analoga può prevedersi sia per edifici industriali realizzati in calcestruzzo armato sia per costruzioni in laterizio o in altra muratura ordinaria. Gli effetti della vetustà pura si manifestano sugli edifici e sugli impianti industriali esclusivamente a motivo dell'invecchiamento conducendo a prevedere che ogni elemento non più nuovo presenti, in confronto con il rispettivo elemento nuovo, una minor durata probabile in efficienza a prescindere dal servizio utile reso dall'elemento, e ciò anche se la sua utilità economica (ossia il profitto derivante dal suo impiego) sia rimasta, nonostante l'uso, uguale a quella che aveva quando era nuovo. Gli elementi non più nuovi possono, inoltre, presentare nel tempo una minore utilità a motivo di costi di esercizio sempre più onerosi e di una sempre più frequente necessità di manutenzione straordinaria che comportano, in taluni casi, riduzioni o arresti di produzione per provvedere alla loro riparazione. Ne deriva un particolare deprezzamento che viene definito da decadimento reddituale.

L'obsolescenza del singolo elemento si verifica allorché esso risulta superato e potrebbe, pertanto, essere sostituito da un nuovo elemento introdotto dal progresso tecnologico ed in grado di offrire un'utilità maggiore o una superiore economicità. (...) Nella pratica corrente, allo

scopo di rendere più snello il calcolo, si preferisce adoperare coefficienti complessivi di deperimento che comprendono generalmente l'effetto dei primi due fenomeni indicati, la vetustà pura ed il decadimento reddituale, ma che consentono anche di tener conto di un'avvenuta o probabile obsolescenza. Ciò consente di individuare almeno tre fasi di vita utile. Nella prima fase, l'edificio adempie alle funzioni ad esso assegnate originariamente in sede di programma o di progetto e la legge temporale che rappresenta gli effetti del suo invecchiamento non si discosta sensibilmente dall'andamento esponenziale teorico dinanzi esaminato. In una seconda fase, il cui inizio generalmente si verifica a circa un terzo della vita utile del manufatto, gli effetti della vetustà e del decadimento reddituale diventano assai più marcati ed il valore tende a ridursi con legge pressoché lineare.

Qualche tempo dopo della metà della vita utile prevedibile, la riduzione di valore tende ad essere meno sensibile nel tempo. L'U.E.E.C. (Unione Europea degli Esperti Contabili) propone, a questo proposito, la seguente formula "messa a punto da tecnici di costruzioni industriali":

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

dove D rappresenta il deprezzamento in percentuale del valore a nuovo e A gli anni dell'edificio in percentuale della sua durata totale di utilizzo. Nella realtà pratica del fenomeno del deprezzamento degli edifici e degli impianti industriali, il valore residuo continua a permanere pressoché costante per lungo tempo ancora".

Nella fattispecie, considerato l'edificio industriale dell'età di circa 12 anni (considerando anche l'arco temporale di max anni due per il completamento della procedura esecutiva a far data dalla presente relazione di stima) e di cui si stimi in 50 anni la durata media totale di utilizzo, si otterrà:

$$A = 24\% \rightarrow D = 2,926 - 2,86 = 6,6 \%$$

Il valore di "costruzione deprezzato" di un qualsiasi bene è pari a:

$$Vm = Vt + [Kcn \times (1 - D)]$$

dove:

Vm = è il valore di mercato ricercato del bene oggetto di stima.

Vt = valore di mercato del terreno su cui sorge l'immobile;

Kcn = costo di costruzione a nuovo con tecnologia corrente alla data di riferimento della valutazione;

D = deprezzamento dell'immobile oggetto di stima innanzi calcolato.

Alla superficie del lotto su cui insiste l'edificio è stato assegnato un valore unitario di mercato pari a 10 €/mq, scaturito dall'originario

corrispettivo di cessione dell'area nuda da parte del Comune e rivalutato all'attualità.

Per quanto attiene il più probabile costo di costruzione "K_{cn}", esso è stato ricavato con l'ausilio di prezziari tipologici, nella fattispecie Prezzi delle Tipologie Edilizie aggiornato al 2011, elaborato dal Collegio Ingegneri ed Architetti di Milano ed edito dalla DEI, con adattamento al mercato locale ed alla tipologia di intervento.

Per il costo di costruzione dell'edificio industriale sono stati considerati i costi parametrici tra quelli indicati per capannoni industriali di tipo prefabbricato a copertura piana, con superficie in pianta compresa tra 500 – 1.600 mq. ed altezza di 6,50 ml. .

Tali costi oscillano tra un minimo di 400 €/mq ad un massimo di 510 €/mq; tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto di valutazione nonché presenti sul sito rispetto a quelle più favorevoli poste alla base dei costi parametrici di cui al prezziario de quo, si ritiene pertinente un valore unitario pari a 400 €/mq, mentre per l'area esterna oggetto di sistemazione si adotta un costo parametrico pari a 20 €/mq.

Con i suddetti valori si ottiene che:

$$Vm = (\text{€/mq } 10,00 \times 4.670 \text{ mq}) + (\text{€/mq } 20,00 \times 3.320 \text{ mq}) + [(\text{€/mq } 400,00 \times (1 - 6,6\%) \times 2.957,20 \text{ mq})] + = 1.217.909,00 \text{ €}$$

IId - GIUDIZIO DI STIMA

Il valore di mercato del compendio industriale è stato determinato adoperando tre criteri di stima sintetizzati nella successiva tabella, che riporta anche le differenze in termini percentuali rispetto al valore medio che sarà assunto quale più probabile valore di mercato.

VALORE DI MERCATO DEL BENE		
Metodo	Valore di mercato del bene €	Differenza rispetto al valore medio di mercato %
Sintetico comparativo	1.166.827,00	- 3,14
Analitico per capitalizzazione dei redditi	1.225.893,00	+ 1,85
Analitico per costo di riproduzione deprezzato	1.217.909,00	+ 1,19
Valore medio di mercato: 1.203.543,00		

All'attualità, il più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima è pari a **1.200.000,00 €** in cifra tonda.

Emerge che la differenza in percentuale rispetto al valore medio è nell'ordine del (-3~1,8)%, e gli stessi valori ottenuti dall'applicazione dei tre metodi estimativi innanzi detti risultano tra loro confrontabili in ordine di grandezza, con scostamenti quindi nel complesso ridotti e comunque all'interno della fascia di tolleranza estimale comunemente ammessa nella prassi operativa.

Ricordiamo che il capannone necessita di alcuni interventi a carattere straordinario per la eliminazione delle cause di infiltrazioni di acqua piovana e per il ripristino delle relative componenti edilizie ammalorate, nonché opere interne di finitura in corrispondenza del giunto dei due corpi di fabbrica e l'installazione della scala antincendio, per un onere complessivo assumibile in via prudenziale, anche in relazione a quanto è stato possibile visionare nonché all'eventuale insorgere di problematiche ad oggi non esattamente configurabili, pari al 6% del valore innanzi stimato, ovvero: $1.200.000,00 \text{ €} \times 0,06 = \mathbf{72.000,00 \text{ €}}$.

Il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di valutazione ammonta quindi a: $(1.200.000,00 - 72.000,00) \text{ €} = \mathbf{1.128.000,00 \text{ €}}$.

- PARTE III -
-CONCLUSIONI -

Alla luce di tutto quanto emerso nel corso della relazione e sulla base dei quesiti posti, si producono le seguenti valutazioni:

- a) il compendio immobiliare oggetto della presente procedura fallimentare, destinato originariamente alla produzione e confezionamento di capi di abbigliamento ed assentito in forza di C.E n° 21/1999 e C.E. in variante n° 02/2002 rilasciate dal Comune di Molinara, è identificato nel Catasto Fabbricati al foglio 12 particella 475 del territorio comunale;
- b) il bene insiste su un lotto di 4.670 mq. di cui circa 3.320 mq. destinata ad area di sedime, e la restante quota parte costituita dall'opificio articolato, a sua volta, in due corpi di fabbrica contigui di tipo prefabbricato adibiti, rispettivamente, alla produzione e ad uffici/servizi;
- c) l'immobile risulta intestato per l'intero in piena proprietà dal 17/04/2002 alla ditta "CIEMME Srl" con sede in S. Giorgio la Molara (BN) – P.IVA 01063950628;
- d) ad oggi l'opificio risulta non libero a seguito di locazione alla società QUICK Srl con sede in S. Giorgio la Molara (BN) – P.IVA 01310760622, che a sua volta ha sub-locato due porzioni del capannone industriale ad altrettante società;
- e) il più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima, così come oggi si trova nello stato di fatto e di diritto, ammonta all'attualità in **1.128.000,00 €**, al netto delle detrazioni dovute alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni, nonché delle

somme per l'esecuzione di alcuni interventi tecnici migliorativi a carattere straordinario.

Per quanto sopra esposto l'esperto estimatore ritiene di aver espletato compiutamente e fedelmente il mandato conferitogli, e rimane sin d'ora a disposizione del curatore e del G.D. per qualsiasi eventuale chiarimento o approfondimento.

Benevento, lì giugno 2012

Il Perito Stimatore
Dott. Ing. Sergio Sferruzzi



- PARTE IV -

ELENCO ALLEGATI ED ALLEGATI

Allegato 1 : contratto di locazione dell'immobile alla società QUICK Srl del 25/03/2004

Allegato 2: contratto di sublocazione del 03/06/2008 alla società I.V.P.C. Srl

Allegato 3: contratto di sublocazione del 05/05/2008 alla società RCB ITALIA Srl

Allegato 4: estratto di mappa, planimetria e visura catastale

Allegato 5: certificato di destinazione urbanistica con relativa delibera di C.C. n° 12 dell'11/04/2000

Allegato 6: Richiesta copia documenti e note accompagnatorie per la consegna atti

Allegato 7: Certificazione della Conservatoria dei RR.II. della provincia di Benevento rilasciata il 12/04/2012

Allegato 8: rilievo fotografico dello stato dei luoghi

Allegato 9: verbale delle operazioni peritali del 23/04/2012

Allegato 10: rogito nr. 422/99 del 22/07/1999 per la cessione in proprietà di aree comprese in area PIP

Allegato 11: progetto esecutivo vidimato dal Comando Provinciale dei VV.F. di Benevento con prot. 169/P del 12/01/2001 e 3450/P del 17/08/2001

Allegato 12: dichiarazione di conformità nn°08/02 e 09/02 del 24/01/2002

Allegato 13: concessione edilizia n° 21 rilasciata dall'Ente Com.le il 15/11/1999, con istanza assunta al prot. 4298 del 02/10/1999 e relativi allegati

Allegato 14: comunicazione ultimazione lavori strutturali protocollo comunale n° 3417 del 09/08/2001

Allegato 15: concessione edilizia in variante n°02 rilasciata d all'Ente Com.le il 24/04/2002

Allegato 16: certificato di agibilità prot. 4359 del 04/03/2002

Allegato 17: dichiarazione di nuova costruzione del 17/04/2002 presso l'Agenzia del Territorio della provincia di Benevento e denuncia di cambiamento n°92703 del 27/03/2001