



# TRIBUNALE ORDINARIO DI MESSINA

## ESECUZIONE IMMOBILIARE

n.32/2023 R.G.E.

G.E. DOTT. DANIELE CARLO MADIA

PROCEDURA PROMOSSA DA:

**BCMGlobal ASI Limited, procuratrice di Iside SPE s.r.l.**

DEBITORE:



## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

26/01/2024

TECNICO INCARICATO:

**ALESSANDRO MONTAGNINO**

*Iscritto all'Albo della provincia di Messina al n.2206*

*Iscritto all'Albo del Tribunale di Messina al n.1449*

*C.F.: MN70M09B4290*

con studio in MESSINA (ME) V. Sant'Agostino 23

telefono: 3493201460 - fax: 0908967451

email: ing.alessandromontagnino@gmail.com



## PREMESSA

Il sottoscritto ing. Alessandro Montagnino, con studio in Messina via sant'Agostino, 23, regolarmente iscritto all'Ordine Professionale degli Ingegneri della Provincia di Messina con matricola n.2206, facendo seguito all'incarico affidato dal G.E. dott. Daniele Carlo Madia, con ordinanza del 6/6/2023, redige la presente perizia tecnico – estimativa relativa ai beni oggetto della procedura esecutiva n.32/2023 R.G.E del Tribunale di Messina.

## INDIVIDUAZIONE DEI BENI

Per chiarezza espositiva, in questa premessa, si è ritenuto opportuno riepilogare gli immobili oggetto del pignoramento con le relative quote di proprietà e le quote pignorate ai diversi soggetti.

| ATTO PIGNORAMENTO DEL 2/2/2023 TRASCRITTO AI NN.9468/7372 del 5/4/2023 |   |                             |   |
|--|---|-----------------------------|---|
| Rif. Prog.   | IMMOBILI  | Quota complessiva Pignorata | Soggetto  |
| A  | <b>Opificio</b><br>N.C.E.U. Fg.1 comune di Saponara<br>particella 1706 sub.2                      | 1/1                         |  |
| B  | <b>Unità in corso di costruzione</b><br>N.C.E.U. Fg.1 comune di Saponara<br>particella 1706 sub.3 | 1/1                         |  |

## DESCRIZIONE DELL'ATTIVITÀ PERITALE

Al fine dell'espletamento del mandato, sono stati esperiti i necessari accertamenti e riscontri diretti tendenti ad acquisire tutti gli elementi conoscitivi ed informativi utili per verificare non solo l'ubicazione dei beni in esame ma anche la loro consistenza, la posizione e tutte le altre caratteristiche intrinseche e estrinseche da porre a confronto con quelle di analoghi beni ubicati nella stessa zona, ovvero in zone prossime o ad essa assimilabili.

Le fasi della C.T.U. sono state suddivise nelle seguenti parti:

- Verifica dei documenti depositati e allegati agli atti di pignoramento;
- Ulteriori ricerche per documenti non depositati in atti;
- Verifiche tecnico amministrative necessarie per l'espletamento della relazione di consulenza;
- Verifiche dello stato dei luoghi per accertare la conformità urbanistica e catastale;
- Stima degli immobili.

In via preliminare si è provveduto a verificare la documentazione catastale e ipocatastale prevista dall'art.567 comma 2 c.p.c., effettuando ulteriori accertamenti presso l'Agenzia del Territorio di Messina, al fine di estendere la verifica delle iscrizioni e delle trascrizioni di tutti gli immobili pignorati per un periodo superiore ai vent'anni anteriori al pignoramento.

I risultati di tali verifiche sono stati riportati per ogni immobile nell'apposito paragrafo relativo ai "Vincoli e oneri giuridici".



Sulla base dei dati raccolti nel corso degli accertamenti e dei sopralluoghi ed a seguito dell'elaborazione degli stessi, lo scrivente presenta la seguente relazione di consulenza.

## COMPOSIZIONE DEI LOTTI

Il compendio immobiliare oggetto di esecuzione consta di tre corpi di fabbrica che dal punto di vista funzionale costituiscono un unicum, infatti sono presenti:

- un corpo principale a pianta rettangolare, all'interno del quale si svolgono le attività produttive di lavorazione dei profilati metallici, con annessa aria esterna destinata a stoccaggio e parcheggio;
- un secondo corpo di fabbrica a due elevazioni fuori terra che accoglie i servizi igienici e gli spogliatoi del personale al piano terra e un deposito ispezionabile al piano primo;
- un terzo corpo di fabbrica a tre elevazioni fuori terra destinato ad uffici e locali di rappresentanza.

Tali manufatti sono tutti strettamente correlati e indispensabili ai fini dello svolgimento dell'attività produttiva in essere (produzione, trasformazione e commercializzazione di profilati metallici e più in particolare di quelli in alluminio), e più in generale di qualunque altra attività analoga.

Per tali motivi si ritiene di dover trattare l'interno compendio come un unico lotto, senza tener conto delle suddivisioni in unità immobiliari distinte operata con l'attribuzione di differenti subalterni catastali.

| COMPOSIZIONE LOTTO |            |   |                             |   |
|--------------------|------------|---|-----------------------------|---|
| LOTTO              | Rif. Prog. | IMMOBILI  | Quota complessiva Pignorata | Soggetto  |
| 1                  | A          | <b>Opificio</b><br>N.C.E.U. Fg.1 comune di Saponara<br>particella 1706 sub.2                      | 1/1                         |  |
|                    | B          | <b>Unità in corso di costruzione</b><br>N.C.E.U. Fg.1 comune di Saponara<br>particella 1706 sub.3 | 1/1                         |  |



ESECUZIONE IMMOBILIARE n.32/2023 R.G.E.

## LOTTO 1

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

- A** Unità immobiliare a uso opificio posta a piano terra e primo, ubicata in via Roma s.n.c. Saponara compreso area di pertinenza esterna destinata a stoccaggio e parcheggio.  
Superficie commerciale opificio pari a **3.552,18 mq**  
Superficie commerciale accessoria: Area esterna pari a **2.3420,00 mq**.

INTESTAZIONE E QUOTA DI PROPRIETÀ:

- [REDACTED]
- Quota 1/1

#### IDENTIFICAZIONE CATASTALE N.C.T.:

|                   |                |
|-------------------|----------------|
| Foglio            | 1 di Saponara  |
| Particella        | 1706           |
| Subalterno        | 2              |
| Categoria         | D1             |
| Classe            | /              |
| Consistenza       | /              |
| Rendita Catastale | 33.884,40 Euro |

- B** Unità immobiliare in corso di costruzione con destinazione uffici posta a piano terra, primo, secondo e terzo, ubicata in via Roma s.n.c. Saponara  
Superficie commerciale palazzina uffici pari a **431,35 mq**  
Superficie commerciale corpo servizi pari a **293,90 mq**.

INTESTAZIONE E QUOTA DI PROPRIETÀ:

- [REDACTED]
- Quota 1/1

#### IDENTIFICAZIONE CATASTALE N.C.T.:

|                   |               |
|-------------------|---------------|
| Foglio            | 1 di Saponara |
| Particella        | 1706          |
| Subalterno        | 3             |
| Categoria         | F3            |
| Classe            | /             |
| Consistenza       | /             |
| Rendita Catastale | / Euro        |

#### COERENZE

Il complesso edilizio industriale insiste su un lotto di terreno di forma irregolare e confina lato Ovest con via Roma e sugli altri lati con terreni e immobili altre ditte.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA DEL LOTTO E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Il compendio immobiliare oggetto di esecuzione consta di tre corpi di fabbrica contigui che dal punto di vista funzionale costituiscono un unicum, e più in particolare:



- un corpo principale a pianta rettangolare, all'interno del quale si svolgono le attività produttive di lavorazione dei profilati metallici, con annessa aria esterna destinata a stoccaggio e parcheggio;
  - un secondo corpo di fabbrica a due elevazioni fuori terra che accoglie i servizi igienici e gli spogliatoi del personale al piano terra e un deposito ispezionabile al piano primo;
  - un terzo corpo di fabbrica a tre elevazioni fuori terra destinato ad uffici e locali di rappresentanza.
- 
- Superficie commerciale opificio pari a **3.552,18 mq**
  - Superficie commerciale accessoria: Area esterna pari a **2.3420,00 mq.**
  - Superficie commerciale palazzina uffici pari a **431,35 mq**
  - Superficie commerciale corpo servizi pari a **293,90 mq.**
- 
- **VALORE DI MERCATO** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova **€ 3.841.832,64**
  - **VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 3.457.649,38**

Data della valutazione **26/01/2024**

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato e nella disponibilità della società esecutata per lo svolgimento dell'attività produttiva.

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

#### 4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

- |   |                 |
|---|-----------------|
| 4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:         | <i>Nessuna.</i> |
| 4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: | <i>Nessuna.</i> |
| 4.1.3. Atti di asservimento urbanistico:                                | <i>Nessuno.</i> |
| 4.1.4. Altre limitazioni d'uso:   | <i>Nessuno.</i> |

#### 4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA:

##### 4.2.1. ISCRIZIONI:

- *Ipoteca volontaria* di € 1.400.000,00 (unmilionequattrocentomila e zero centesimi) iscritta presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Messina in data 29 marzo 2010 ai nn. 10082/1669, a garanzia della restituzione della somma di Euro 700.000,00 (settecentomila e zero centesimi) concessa in forza di contratto di mutuo condizionato ricevuto con atto in data 26 marzo 2010 a rogito del notaio Bernardo MAIORANA di Messina, n. 6.770/3.767 di rep., a favore del "UniCredit Corporate Banking S.p.A.", con sede in Verona, codice fiscale 03656170960, e contro la società [REDACTED].
- *Ipoteca giudiziale* di Euro 416.287,64 (quattrocentosedicimiladuecentoottantasette e sessantaquattro centesimi) iscritta presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Messina in data 3 aprile 2023 ai nn. 9097/732, in forza di ordinanza di ingiunzione esecutiva emessa dal Tribunale di Messina in data 18 luglio 2022, n. 2107/2022 di rep., a favore di ISIDE SPE S.r.l., e contro la società [REDACTED].

##### 4.2.2. PIGNORAMENTI E SENTENZE DI FALLIMENTO:

- *pignoramento immobiliare* trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Messina in data 16 gennaio 2019 ai nn. 991/745, a favore di "ORIONE SPE S.r.l.", con sede in Milano bcodice fiscale 10089900962, e contro la società [REDACTED].



- *pignoramento immobiliare* trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Messina in data 5 aprile 2023 ai nn. 9468/7372, a favore di ISIDE SPE S.r.l., e contro la società [REDACTED]

#### 4.2.3. ALTRE TRASCRIZIONI:

- *concessione edilizia* trascritta presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Messina in data 5 dicembre 2005 ai nn. 46698/25346, in forza di atto pubblico amministrativo in data 15 novembre 2005 del Comune di Saponara, n. 8595 di repertorio, a favore del "COMUNE DI SAPONARA", codice fiscale 00396920837, e contro la società [REDACTED]
- *concessione edilizia* trascritta presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Messina in data 9 gennaio 2009 ai nn. 655/568, in forza di atto pubblico amministrativo in data 18 dicembre 2008 del Responsabile dell'Area Tecnica del Comune di Saponara, n. 15/2008 di repertorio, a favore del "COMUNE DI SAPONARA", codice fiscale 00396920837, e contro la società [REDACTED]
- *concessione edilizia* trascritta presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Messina in data 12 novembre 2013 ai nn. 28827/22855, in forza di atto pubblico amministrativo in data 29 marzo 2012 del Responsabile dell'Area Tecnica del Comune di Saponara, n. 4/2012 di repertorio, a favore del "COMUNE DI SAPONARA", codice fiscale 00396920837, e contro la società [REDACTED]
- *Atto di compravendita*: del 7/2/2003 in notar Giovanni Basile di Spadafora per l'acquisto della piena proprietà delle Unità Immobiliari, registrato ai numeri n. 37.090 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Messina in data 7 marzo 2003 ai numeri 6260/5126, per acquisto dalla società "EUROTRASPORTI S.R.L.", con sede in Saponara codice fiscale 01822970834.

#### 4.2.4. Altre limitazioni d'uso: **Nessuna.**

### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

|   |                |
|---|----------------|
| Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:                      | <b>nessuna</b> |
| Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: | <b>nessuna</b> |
| Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:       | <b>nessuna</b> |

NOTA: /

### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

#### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO sub. 2:

- [REDACTED] con sede in [REDACTED]
- Quota 1/1

#### 6.2. ATTUALE PROPRIETARIO sub. 3:

- [REDACTED]
- Quota 1/1

Pervenuto per atto di vendita rogato in notar Giovanni Basile di Spadafora il 7/2/2003 trascritto ai numeri 6260/5126 il 7/3/2003.

#### PRECEDENTI PROPRIETARI:

Eurotrasporti s.r.l. con sede in Saponara codice fiscale 01822970834.



## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Gli accertamenti espletati presso l'archivio del Dipartimento Edilizia Privata del comune di Messina hanno consentito di reperire il progetto originario e la successiva variante.

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

*Nessuna, agli atti non risultano pratiche edilizie che riguardano il lotto di terreno in oggetto.*

|  |   |
|--|---|
| <b>Parere Favorevole Commissione edilizia</b>      | /   |
| <b>Licenza Edilizia</b>                            | C.E. n.8595 del 29/9/2005   |
| <b>Licenza edilizia integrativa</b>                | C.E. n.15/2008 in variante del 17/11/2008<br>C.E. n.4/2012 a completamento dell'intervento edilizio (con esclusione del consolidamento del pendio)  |
| <b>Certificato del Genio Civile</b>                | SCIA per il completamento n.5/2018 del 8/3/2018 prot.n.2387<br>Nota prot.25326-29832 del 4/12/2001 ai sensi dell'art.13 della L. n.64/74<br>Autorizzazione artt.17-18 L. n.64/74 – art.32 L.R. n.7/2003 e art.4 L. n.1086/1971, prot. 33603 del 9/10/2008 |
| <b>Certificato di collaudo</b>                     | /   |
| <b>Verbale ispezione dell'Ufficiale sanitario:</b> | /   |
| <b>Certificato di conformità</b>                   | /   |
| <b>Certificato di abitabilità</b>                  | non presente  |
| <b>Data inizio lavori</b>                          | 28/9/2006   |
| <b>Data di ultimazione</b>                         | non completato  |

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

L'immobile ricade in zona "D" industriale ed in parte in zona "E" del P.R.G. vigente all'epoca della prima concessione, e completamente in zona "D" nella variante generale approvata dalla C.C. del comune di Saponara, pubblicata nel 2007.

La previsione di attuazione normativa prevede una densità edilizia libera, distanza dai confini 5 mt, distanza fra pareti finestrate 10 mt, distanza fra testate cieche 5 mt o zero.

- Rapporto di copertura K = 75%
- Altezza massima H = 7,50 ml

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Per verificare la conformità urbanistica e catastale dell'unità immobiliare in oggetto si è provveduto a prendere visione dell'ultimo provvedimento edilizio rilasciato presente presso gli archivi del comune di Saponara, ovvero la documentazione riportata nel dettaglio al paragrafo precedente, nonché la planimetria catastale deposita al N.C.E.U. presso l'Agenzia del Territorio.

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA/URBANISTICA:

Durante il sopralluogo si è potuto accertare innanzitutto lo stato di incompletezza di alcuni dei corpi di fabbrica, e più precisamente:

- Corpo uffici, per il quale erano state realizzate le strutture portanti e i solai e parte delle tompagnature esterne,
- Corpo servizi, per il quale non erano ancora stati realizzati tutti i locali destinati a servizi igienici e spogliatoi al piano terra, nonché le finiture del deposito ispezionabile al piano primo;
- Area esterna destinata a stoccaggio e parcheggio non era stata ancora completata (pavimentazione e bitumazione).



Per quanto riguarda le opere già realizzate, era possibile ravvisare le seguenti difformità rispetto all'ultimo progetto assentito, e più precisamente:

- Opificio: all'interno del capannone erano state collocate delle partizioni con strutture precarie in alluminio e vetri, per separare delle postazioni lavorative destinate alle attività commerciali e amministrative, dalle aree di produzione e lavorazione, per come già segnalate nelle planimetrie catastali.
- Opificio: si ravvisava la mancata rispondenza dei prospetti rispetto all'ultimo progetto assentito in relazione alla disposizione e alle dimensioni delle aperture (finestre e accessi).
- Corpo servizi: oltre agli spogliatoi e servizi non ancora realizzati, si ravvisava la sussistenza di difformità a livello distributivo di quanto finora realizzato
- Corpo servizi: si riscontrava altresì la mancata rispondenza dei prospetti rispetto all'ultimo progetto assentito in relazione alla disposizione e alle dimensioni delle aperture (finestre e accessi).
- Corpo uffici: Durante i sopralluoghi è stato possibile osservare la mancata conformità di quanto realizzato finora rispetto all'ultimo progetto assentito, in quanto in luogo per portico di accesso al capannone era stata realizzata una sala espositiva mediante la collocazione di pannellature vetrate, poggiate su un parapetto in muratura, con accesso esclusivamente dall'interno del capannone.
- Area esterna lato nord si rilevava la collocazione di una struttura precaria, non presente nell'ultimo progetto assentito, avente dimensioni in pianta pari a mt 1,80 x 3,60 e altezza pari a mt 2,60, all'interno della quale erano stati allocati degli impianti tecnologici.

Delle opere necessarie per il completamento si terrà conto di tali circostanze nelle successive operazioni di stima, mentre per quanto riguarda la risoluzione delle difformità rilevate, queste potranno essere regolarizzate con la presentazione di una SCIA in sanatoria e contestuale completamento dei lavori.

Sembra opportuno precisare in questa sede, che per la quantificazione dei costi di regolarizzazione, si terrà conto esclusivamente di quelli necessari per la presentazione delle pratiche edilizie e per la rimozione delle opere abusivamente realizzate che non possono essere sanate.

L'immobile risulta **NON CONFORME, MA REGOLARIZZABILE.**

**COSTI DI REGOLARIZZAZIONE COMPLESSIVO** € 16.200,00

desunto come segue

|   |                    |
|---|--------------------|
| - Progettazione, direzione e presentazione SCIA | € 15.000,00        |
| - Sanzione amministrativa e diritti e tariffa   | € 1.200,00         |
| <b>COSTO COMPLESSIVO</b>                        | <b>€ 16.200,00</b> |

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Con riferimento alle planimetrie depositate presso il N.C.E.U. dell'agenzia del Territorio di Messina, non si rilevano difformità con lo stato dei luoghi.

L'immobile risulta **CONFORME.**

**COSTI DI REGOLARIZZAZIONE COMPLESSIVO** € 0,00

BENI IN VIA ROMA DEL COMUNE DI SAPONARA  
**OPIFICIO INDUSTRIALE, CORPO SERVIZI  
E PALAZZINA UFFICI (IN CORSO DI COSTRUZIONE)**  
DI CUI AL PUNTO **A** e **B**

**A** Unità immobiliare a uso opificio posta a piano terra e primo.

**B** Unità immobiliare in corso di costruzione con destinazione uffici posta a piano terra, primo, secondo e terzo



## 9. DESCRIZIONE DETTAGLIATA

Trattasi di un opificio per la verniciatura di elementi metallici con particolare riferimento ai profili di alluminio. Il complesso industriale in oggetto prevede delle aree di stoccaggio, aree di lavorazione, confezionamento e spedizione.

Il complesso edilizio è costituito da più corpi, la struttura principale destinata alle lavorazioni (opificio), un secondo corpo destinato a servizi e un terzo destinato a uffici.

Il primo corpo presenta una struttura portante costituita da montanti e traversi in c.a.p. tradizionale dell'edilizia prefabbricata industriale, costituenti telai a maglie chiuse sia sul piano orizzontale che su quello verticale. Le murature perimetrali sono costituite da pannelli in cls vibrato con costole irrigidenti a miglioramento dell'inerzia esistente.

Tale corpo presenta uno sviluppo superficiale in pianta pari a mt 81,00 x mt 43,80 per una superficie coperta complessiva mq 3.552,18. Tale struttura presenta un'altezza complessiva pari a mt 10,00 con altezza utile pari a circa mt 9,40.

Durante il sopralluogo è stato possibile osservare che all'interno del capannone erano state collocate delle partizioni con strutture precarie in alluminio e vetri, per separare delle postazioni lavorative destinate alle attività commerciali e amministrative, dalle aree di produzione e lavorazione, per come già segnalate nelle planimetrie catastali.

Inoltre si è riscontrato la mancata rispondenza dei prospetti rispetto all'ultimo progetto assentito in relazione alla disposizione e alle dimensioni delle aperture (finestre e accessi).

Il corpo uffici e quello destinato a servizi sono realizzati con una struttura costituita da pilastri e fondazione in c.a. con solai misti retti da travi costituite di profilati di acciaio assemblati. Le scale di questi due ultimi corpi, previste in acciaio ancorate in cordoli laterali, nonché il corpo ascensore nella palazzina uffici, non risultavano ancora realizzati. Allo stato erano state collocate delle scale metalliche provvisorie per consentire l'accesso alle aree ancora in corso di costruzione.

Il corpo destinato a servizi (wc/spogliatoi) presenta uno sviluppo superficiale in pianta pari a 6,75 x mt 31,10 per una superficie coperta mq 209,93.

Tale corpo si sviluppa su due elevazioni f.t., con il piano terra destinato a servizi e spogliatoi e un sottotetto ispezionabile attualmente ancora allo stato rustico.

Durante il sopralluogo è stato possibile osservare che parte dei previsti spogliatoi e servizi non sono stati ancora realizzati, e in ogni caso sussistono delle difformità a livello distributivo di quanto finora realizzato. Inoltre si è riscontrato la mancata rispondenza dei prospetti rispetto all'ultimo progetto assentito in relazione alla disposizione e alle dimensioni delle aperture (finestre e accessi).

Peraltro al piano terra, il blocco destinato a servizi igienici e spogliatoi risultava sormontato da una soletta, a quota 2,75, provvisoriamente utilizzata come area di sgombero per materiali vari.

Il corpo destinato ad uffici presenta uno sviluppo in pianta pari a mt 10,00 x mt 26,29 per uno sviluppo superficiale di copertura pari a mq 262,90.

Tale corpo si presenta a tre elevazioni fuori terra, con sviluppo in pianta decrescente dal piano terra verso il piano secondo, per effetto delle pareti inclinate poste lato nord.

Allo stato attuale la palazzina destinata ad uffici è ancora in corso di realizzazione, perlopiù allo stato rustico, e infatti risultano realizzate le strutture portanti in cemento armato e con profilati di acciaio, e i solai di interpiano, e parte delle tompagnature esterne, mentre sono del tutto assenti le tramezzature interne.

Durante i sopralluoghi è stato possibile osservare la mancata conformità di quanto realizzato finora rispetto all'ultimo progetto assentito, in quanto in luogo per portico di accesso al capannone era stata realizzata una sala espositiva mediante la collocazione di pannellature vetrate, poggiate su un parapetto in muratura, con accesso esclusivamente dall'interno del capannone.

L'area esterna destinata a stoccaggio e parcheggio, con sviluppo superficiale pari a mq 2.342,00. durante i sopralluoghi si presentava parzialmente pavimentata con battuto cementizio e tappetino di usura in conglomerato bituminoso (porzione lato sud e lato ovest), mentre le rimanenti porzioni erano prive di pavimentazione, coperto da vegetazione spontanea.

Lato nord si rilevava la collocazione di una struttura precaria, non presente nell'ultimo progetto assentito, avente dimensioni in pianta pari a mt 1,80 x 3,60 e altezza pari a mt 2,60, all'interno della quale erano stati allocati degli impianti tecnologici.



## DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Il lotto di terreno risulta ubicato in zona a destinazione industriale del comune di Saponara, caratterizzata da strutture produttive a carattere industriale e artigianale, ubicato in zona prossima all'asse viario costituito dalla strada statale 113 e allo svincolo autostradale di Rometta.

## SERVIZI

Scuola elementare e scuola media inferiore.

## COLLEGAMENTI

|                         |        |
|-------------------------|--------|
| Autostrada distante     | 1,0 km |
| Autolinee intercomunali | 1,0 km |
| Stazione ferroviaria    | 2,0 km |
| Porto                   | 20 km  |
| Aeroporto               | 90 km  |

## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

|                                 |             |
|---------------------------------|-------------|
| livello di piano:               | nella media |
| esposizione:                    | buona       |
| luminosità:                     | buona       |
| panoramicità:                   | media       |
| impianti tecnici:               | buono       |
| stato di manutenzione generale: | ottimo      |
| servizi:                        | nella media |

## ALTRE INFORMAZIONI

|                          |   |
|--------------------------|---|
| STATO DI CONSERVAZIONE:  | / |
| CARATTERISTICHE DI LUSO: | / |
| SERVITÙ:                 | / |

**CONSISTENZA:** Criterio di misurazione consistenza reale:

| CORPO   | DESTINAZIONE                                 | SUPERFICIE LORDA MQ | ALTEZZA UTILE | COEFF. CORRETTIVO | SUPERFICIE CONVENZIONALE |
|---|--|---------------------|---------------|-------------------|--------------------------|
| <b>Opificio</b>   | <i>Area produttiva</i>                       | 3.552,18            | 10,00         | 1,00              | 35.521,80                |
| <b>Totale superficie convenzionale opificio</b>         |  |                     |               |                   | <b>35.521,80</b>         |
| <b>Servizi</b>  | <i>Servizi/spogliatoi P.T.</i>               | 209,93              | 6,00          | 1,00              | 209,93                   |
|   | <i>Deposito ispezionabile P.1</i>            | 209,93              | 3,00          | 0,40              | 83,97                    |
| <b>Uffici</b>   | <i>Portico P.T.</i>                          | 262,90              | 5,75          | 0,50              | 131,45                   |
|   | <i>Uffici P1-P2-P3</i>                       | 271,00              | 3,00          | 1,00              | 271,00                   |
|   | <i>S.n.r. (terrazzi)</i>                     | 116,00              | -             | 0,25              | 29,00                    |
| <b>Totale superficie convenzionale Uffici e Servizi</b> |  |                     |               |                   | <b>3.257,35</b>          |
| <b>Aree esterne</b>                                     | <i>Corte esterna (stoccaggio parcheggio)</i> | 2.342,00            | -             | 1,00              | 2.342,00                 |
| <b>Totale superficie convenzionale Aree esterne</b>     |  |                     |               |                   | <b>2.342,00</b>          |

## 10. PROCESSO DI VALUTAZIONE

### CRITERIO DI STIMA E METODOLOGIE ESTIMATIVE

La formulazione di un giudizio di stima prevede l'individuazione dell'aspetto economico da considerare in relazione alle finalità per cui la stima stessa è richiesta. In teoria e in un regime di mercato perfetto, tutti gli aspetti economici dovrebbero tendere al valore di mercato, anche se nella realtà si tratta di valori diversi. Il valore di mercato rappresenta la stima del prezzo al quale, alla data di riferimento della valutazione, un determinato immobile avrebbe la maggiore probabilità di essere scambiato, dopo un adeguato periodo di commercializzazione, in una transazione tra due soggetti (venditore e compratore) bene informati e non vincolati da particolari rapporti, interessati alla transazione ed entrambi in grado di assumere le decisioni con eguale capacità e senza alcuna costrizione.



Le metodologie utilizzate per determinare il valore di mercato di un bene immobile sono essenzialmente di due tipi:

- la metodologia diretta, si esplica in generale mediante il metodo comparativo secondo tutti i vari procedimenti riconducibili ad esso;
- le metodologie indirette, utilizzate in assenza delle condizioni necessarie all'uso della metodologia diretta, sono basate sulla ricerca del valore di mercato tramite uno degli altri criteri di stima (valore di capitalizzazione, valore di trasformazione, valore di surrogazione e valore di costo) utilizzato come procedimento.

La metodologia diretta si esplica essenzialmente attraverso il procedimento comparativo e le condizioni per l'applicabilità nella stima del valore di mercato sono:

- a) *esistenza di beni similari al bene da stimare (omogeneità);*
- b) *sufficiente dinamicità del mercato immobiliare;*
- c) *conoscenza dei prezzi di compravendita di beni similari (in un periodo prossimo a quello della stima).*

È evidente, quindi, che l'utilizzo della comparazione diretta è l'opzione sempre da privilegiare, se praticabile.

Nel caso in cui non si verifichi una o alcuna delle condizioni sopra elencate necessarie all'applicazione, non si potrà procedere alla valutazione utilizzando l'approccio di mercato in quanto mancherebbero gli elementi essenziali per svolgere la comparazione diretta del *subject* (bene oggetto di stima) con comparables appartenenti allo stesso segmento di mercato.

Le metodologie indirette sono procedimenti che non conducono alla stima del valore di mercato attraverso un confronto diretto con il segmento di mercato di interesse, bensì attraverso l'analisi dei fattori che concorrono alla produzione del bene o ponendo in relazione grandezze economiche differenti attribuibili al bene per la stima del suo valore di mercato; le suddette metodologie si attuano mediante:

- il procedimento del valore di trasformazione;
- l'approccio finanziario (o reddituale);
- l'approccio del costo.

#### Il procedimento del valore di trasformazione

Tale procedimento di stima del valore di mercato di un bene immobile si applica quando il bene è suscettibile di una trasformazione, attuabile sia dal punto di vista normativo che tecnico-economico, che ne accresca il valore economico.

L'approccio reddituale-finanziario definisce il valore di un bene in funzione dei flussi di reddito che esso sarà in grado di generare e si sviluppa principalmente attraverso:

- la capitalizzazione dei redditi (Direct Capitalization), che determina il valore del bene come accumulazione finale dei redditi futuri che esso produrrà nella sua vita utile, considerati costanti, attualizzati ad un saggio detto di capitalizzazione.
- l'analisi dei flussi di cassa scontati all'attualità (Discounted Cash Flow Analysis), che definisce il valore del bene come sommatoria dei flussi di cassa futuri (sia in termini di costi che di ricavi) che esso sarà in grado di generare, attualizzati attraverso un opportuno tasso di sconto.

L'approccio del costo si basa sul principio di sostituzione, secondo cui il valore di un bene si può determinare come somma dei prezzi dei suoi diversi fattori produttivi in quanto "nessun acquirente ordinario pagherà per un immobile più di quanto gli costerebbe acquisire un terreno e poi realizzare un immobile simile a quello per cui dimostra interesse".

L'aspetto economico su cui si basa tale metodologia di stima è principalmente quello del valore di surrogazione ossia il valore di un altro immobile in grado di dispiagare analoga funzione e utilità economica del bene oggetto di stima.

#### INDIVIDUAZIONE DELLO SCOPO DELLA STIMA

Lo scopo della presente stima è la determinazione del valore venale in comune commercio del bene immobile in oggetto, al fine di una eventuale alienazione da parte dell'Amministrazione comunale, proprietaria del bene.

Con l'espressione "valore venale in comune commercio" si intende il più probabile valore di mercato.

Il più probabile valore di mercato rappresenta la stima di quella somma di denaro con la quale, alla data di riferimento della valutazione, un determinato immobile potrebbe essere scambiato, dopo una



adeguata fase temporale di commercializzazione, in una contrattazione tra due soggetti (compratore e venditore) entrambi disposti alla transazione, non vincolati da particolari rapporti ed in grado di assumere le decisioni con eguale conoscenza, prudenza e senza coercizione.

#### **ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO DI RIFERIMENTO**

In particolare, si è rilevato che nell'ambito territoriale di riferimento del bene oggetto di stima, il mercato immobiliare registra in generale assenza di compravendite nel segmento interessato (produttivo).

L'ambito territoriale di riferimento è stato ampliato al fine di trovare immobili di atti di compravendita stipulati in epoca prossima a quella di stima. Nonostante questa operazione non è stato comunque possibile reperire dati sufficienti ed idonei a supportare un procedimento comparativo diretto di stima.

#### **METODOLOGIA ESTIMATIVA ADOTTATA**

Dall'analisi del mercato del segmento immobiliare di riferimento è emersa la carenza di idonei elementi di confronto che impedisce l'utilizzo sia del procedimento comparativo diretto che di quello indiretto per capitalizzazione dei redditi.

In base agli strumenti urbanistici vigenti non è inoltre ipotizzabile una trasformazione dell'immobile in beni apprezzabili sul mercato. Pertanto, in assenza di informazioni economiche legate al mercato immobiliare, per determinare il valore di mercato del bene è necessario ricorrere al procedimento indiretto dell'approccio del costo, più esattamente al costo di riproduzione deprezzato.

#### **STIMA DEL COMPLESSO INDUSTRIALE CON IL PROCEDIMENTO A COSTO DI RIPRODUZIONE DEPREZZATO**

Il costo di riproduzione deprezzato per vetustà ed, eventualmente per obsolescenza è determinato sommando tutti i costi dei fattori produttivi necessari a produrre il bene da stimare (suolo, fabbricato, sistemazioni esterne, oneri indiretti, utile del promotore) e detraendo la diminuzione di valore dovuta all'effetto della vetustà e dell'obsolescenza tecnica e funzionale.

Per la valutazione del suolo, a seguito di approfondite ricerche estese anche a comuni limitrofi della provincia aventi caratteristiche economiche similari, si è rilevato che non si dispone di dati economici attendibili di riferimento che consentano di dedurre tale valore attraverso procedimenti di comparazione diretta con altre aree ad analoga destinazione urbanistica e di prezzo noto.

Pertanto, il valore del suolo verrà determinato in via prudenziale mediante il rapporto di complementarietà con il valore del fabbricato. Tale rapporto di complementarietà è stato individuato sulla base della generale conoscenza di mercato della zona in cui è inserito l'immobile.

L'algoritmo da utilizzare per esprimere il valore di mercato ( $V_M$ ) come costo di produzione è il seguente:

$$V_M = C_C + C_A + O_F + U_P - \Delta$$

Ove i termini indicati assumono i seguenti significati:

- ( $C_C$ ) costi di costruzione diretti e indiretti;
- ( $C_A$ ) costo dell'area;
- ( $O_F$ ) oneri finanziari;
- ( $U_P$ ) utile del promotore;
- ( $\Delta$ ) deprezzamento ovvero la diminuzione di valore del cespite dovuta all'effetto della vetustà.

Nel processo di valutazione, si ritiene di considerare solamente i processi di maggior entità, tralasciando quelli che risultano non occorrenti (Oneri Finanziari). In particolare si precisa che per quanto riguarda gli oneri finanziari, non sono stati considerati supponendo che l'intero capitale necessario risulterebbe già a disposizione del virtuale compratore ed ipotizzando che la tempistica del processo produttivo edilizio per realizzare ex novo l'edificio sia di pochi mesi.

Infine, per quanto riguarda i deprezzamenti, non verrà considerato quello relativo all'Obsolescenza Funzionale, in quanto non sussistente nel caso in esame.

Il procedimento in esame si articola, quindi, nelle seguenti fasi:

- determinazione dei costi diretti ed indiretti dell'area;
- determinazione dei costi diretti ed indiretti di costruzione;
- individuazione dell'utile del promotore;
- calcolo del valore di riproduzione a nuovo del solo fabbricato;
- definizione del deprezzamento;
- calcolo del valore di mercato deprezzato.



#### **COSTI DELL'AREA DIRETTI E INDIRECTI**

In linea generale il costo dell'area, comprensivo anche degli oneri di trasferimento, è quello necessario ad acquistare la quantità di terreno in grado di esprimere la cubatura complessiva fuoriterza del fabbricato da stimare. Nel caso in esame, non essendo disponibili, per le aree edificabili in zona, dati di mercato sufficienti per determinare il più probabile valore di mercato attraverso la comparazione, il valore dell'area viene determinato in forma sommaria individuando il rapporto di complementarità fra il valore del fabbricato ed il valore del suolo (incidenza dell'area).

In tal caso, occorre dapprima calcolare il valore di riproduzione a nuovo dell'edificio ( $V_N = C_c + U_p$ ) con la procedura esplicitata nei paragrafi seguenti, e successivamente sarà possibile dedurre il valore del suolo come percentuale  $p\%$  del valore complessivo  $V$  di cui il valore a nuovo è la parte restante.

Sulla base di quanto sopra avremo:

$$V = C_{AA} + V_N \text{ con } C_{AA} = p\% V \text{ da cui } V_N = V \times (1 - p\%)$$

Pertanto, il costo di acquisto dell'area è dato da:  $CAA = V_N / (1-p\%) - V_N$

In particolare, a seguito di indagini di mercato e dall'analisi dei dati O.M.I., la percentuale  $p\%$ , che esprime la quota parte di valore riferibile all'area edificabile incorporata nell'insieme suolo-edificio, viene determinata nella misura dell'10%.

#### **ONERI DI ACQUISTO DELL'AREA**

L'operazione di acquisto di un bene immobiliare è gravata da oneri fiscali, oneri di mediazione, oneri notarili e per consulenze urbanistiche contrattuali, fiscali, legali e tecniche; per quanto concerne gli oneri fiscali, trattandosi di un trasferimento di terreno non agricolo e nell'ipotesi ordinaria che il rogito non sia soggetto a I.V.A., avremo le seguenti imposte (sul valore dell'area): registro 8%, ipotecaria 2%, e catastale all'1%; per quanto riguarda gli oneri di mediazione, quelli notarili e per le spese accessorie si ipotizza una percentuale del 4% del valore dell'area (totale: 15%).

#### **COSTI DI COSTRUZIONE DIRETTI E INDIRECTI ( $C_C$ )**

##### **Costo tecnico di costruzione ( $C_{TC}$ )**

Il costo tecnico di costruzione è dato dalla somma dei tre seguenti fattori produttivi:

- $C_{OI}$  - costi delle opere di idoneizzazione dell'area: sono quelli riferiti ai lavori preliminari e necessari all'idoneizzazione del sito (eventuali demolizioni di manufatti esistenti, costi di bonifica del suolo etc. Nel caso in esame, il Costo delle Opere di Idoneizzazione dell'Area, non è stato considerato in quanto si ipotizza che l'area si presenti già idonea all'edificazione.
- $C_{SC}$  - costo di costruzione delle superfici coperte: dato dalla somma del costo di costruzione delle superfici coperte, tenendo conto delle specifiche caratteristiche in termini di struttura, finiture e impianti. Nel caso in esame verrà assunto a base di calcolo il costo tratto dal Prezzario per le tipologie edilizie del Collegio Ingegneri e Architetti di Milano edizioni DEI 2024 – rif. E7 complesso edilizio industriale completo comprendente capannone industriale €/mq 813,00, palazzina uffici e servizi aziendali € 1.094,00.
- $C_{SCE}$  - costo di sistemazione delle superfici scoperte (ovvero i costi occorrenti per rendere fruibili e funzionali gli spazi esterni all'edificio (percorsi carrabili, parcheggi, zone a verde, recinzione...)). Nel caso in esame verrà assunto a base di calcolo il costo tratto dal Prezzario per le tipologie edilizie del Collegio Ingegneri e Architetti di Milano edizioni DEI 2024 – rif. E7 complesso edilizio industriale completo comprendente sistemazioni aree esterne € 126,00.

I costi unitari dovranno essere opportunamente omogeneizzati per renderli confrontabili con il bene oggetto di valutazione in funzione della localizzazione geografica e del contesto territoriale (centro storico, periferia, zona di montagna, ecc), dell'epoca di riferimento, della consistenza, e in riferimento alle specifiche categorie d'opera necessarie per la realizzazione del bene oggetto di valutazione.

Per quanto concerne i coefficienti utilizzati, si segnala quanto segue:

- ubicazione e contesto: si è utilizzato il coefficiente 0,95, in la presente valutazione si riferisce alla periferia del comune di Saponara in una zona pianeggiante e facilmente raggiungibile dall'arteria autostradale; si ritiene, pertanto, che, a parità di intervento edilizio, il costo unitario di costruzione rimanga sostanzialmente invariato;
- tipologia costruttiva: si è utilizzato il coefficiente 0,85 per tener conto che la tipologia costruttiva dell'intervento di riferimento adotta standard qualitativi più alti rispetto a quelli oggetto della stima (coperture e tamponamenti coibentati, infissi in alluminio anodizzato, ...)



- consistenza: si è utilizzato il coefficiente 1,00 per tener conto che il capannone indicato nell'intervento di riferimento ha una consistenza paragonabile a quella relativa ai fabbricati oggetto di stima; si ritiene, pertanto, che per interventi di maggior consistenza sia ipotizzabile, a parità di intervento edilizio, un costo unitario analogo.

Nella tabella che segue si riportano le elaborazioni effettuate.

| Caratteristiche opera in riferimento                      |   | OPIFICIO                                      | STRUTTURE UFFICI E SERVIZI                         | AREE ESTERNE                                     |
|---|---|---|--|--|
|   | Tipologia dei costi                                   | E.7 Complesso industriale completo: capannone | E.7 Complesso industriale completo: uffici/servizi | E.7 Complesso industriale completo: aree esterne |
|   | Fonte Pubblicazione                                   | DEI "Prezzario Tipologie edilizie" 2024       | DEI "Prezzario Tipologie edilizie" 2024            | DEI "Prezzario Tipologie edilizie" 2024          |
|   | Oggetto   | Capannone industriale prefabbricato           | Palazzine uffici e servizi                         | Sistemazione aree esterne                        |
|   | Luogo   | Provincia di Messina                          | Provincia di Messina                               | Provincia di Messina                             |
|   | Data (anno)   | 2024  | 2024   | 2024   |
|   | Superficie convenzionale (m <sup>2</sup> )            | 3.552,18                                      | 680,62   | 2.342,00   |
|   | Costo unitario rilevato                               | €/ m <sup>2</sup> 813,00                      | €/ m <sup>2</sup> 1.094,00                         | €/ m <sup>2</sup> 126,00                         |
| Coefficienti di omogeneizzazione                          | Ubicazione e contesto                                 | 0,95  | 0,95   | 0,95   |
|   | Aggiornamento temporale                               | 1,00  | 1,00   | 1,00   |
|   | Consistenza   | 1,00  | 1,00   | 1,00   |
|   | Livello qualitativo                                   | 0,90  | 0,90   | 0,90   |
|   | Coefficiente finale                                   | 0,855   | 0,855  | 0,855  |
| Valutazione   | Costo unitario omogeneizzato €/m <sup>2</sup> in c.t. | €/ m <sup>2</sup> 695,12                      | €/ m <sup>2</sup> 935,37                           | €/ m <sup>2</sup> 107,73                         |
|   | Costo (€)   | € 2.469.173,60                                | € 636.631,53                                       | € 252.303,66                                     |
| <b>C<sub>TC</sub> TOTALE COSTO TECNICO DI COSTRUZIONE</b> |   | <b>€ 3.358.108,79</b>                         |  |  |

#### COSTO INDIRETTI DI COSTRUZIONE

Nel caso in esame, si prendono in considerazione, come costi indiretti di costruzione, gli Oneri di Urbanizzazione e i costi di gestione dell'operazione, questi ultimi costituiti dagli onorari professionali, dai costi per allacciamenti ai pubblici servizi, dalle spese generali e dalle spese di commercializzazione.

##### Oneri di urbanizzazione

Gli oneri di urbanizzazione vengono definiti ai sensi della Legge 10 del 29/01/1977. Nel caso in esame (attività produttiva), tali oneri sono compresi tra 5,00-7,00 €/mq di superficie coperta. In forma sommaria, gli oneri di urbanizzazione si assumono pari a:

$$\text{Ou} = 6,00 \text{ €/mq} \times 6.105,00 \text{ mq} = \text{€ } 36.630,00$$

##### Costi di gestione dell'operazione

- Onorari professionali: rientrano nell'ambito tutti i compensi dovuti ai professionisti e consulenti coinvolti nell'attività edilizia per lo studio urbanistico, per la progettazione architettonica, strutturale, impiantistica e gli onorari legati alla sicurezza, direzione lavori, collaudo. La loro entità viene stabilita sulla base delle norme vigenti in materia di tariffe professionali previste per "Ingegneri e Architetti", ovvero in funzione delle tabelle di cui alla legge 143/1949 e s.m.i., che stabiliscono le parcelle in base alla categoria delle opere ed al loro ammontare.

Gli onorari professionali, per un intervento edilizio delle dimensioni sopraindicate, si assumono pari al 10% del Costo Tecnico di Costruzione.

Secondo l'incidenza percentuale sopra adottata, gli Onorari Professionali pari a:

$$\text{Op} = 10\% \times \text{€ } 3.358.108,79 = \text{€ } 335.810,88$$

Costi per allacciamenti ai pubblici servizi sono quelli che i gestori della rete pubblica dell'acquedotto, del gas, delle fognature e dell'energia elettrica richiedono per il collegamento alla rete pubblica; per



spese generali si intendono tutti quei costi di produzione sostenuti dal promotore e non direttamente riconducibili alla costruzione, e sono generalmente riferibili alle spese di gestione della struttura tecnica e amministrativa del promotore.

Tali costi si assumono pari complessivamente al 2% del Costo Tecnico di Costruzione e degli Oneri di Urbanizzazione.

Secondo l'incidenza percentuale tali costi risultano pari a:

$$S_g = 2\% \times (3.358.108,79 + 36.630,00) \text{ €} = \text{€ } 67.894,77$$

Spese di commercializzazione: coincidono con i costi sostenuti per la pubblicità (attività pubblicitaria e propagandistica) legata alla vendita degli immobili e comprendono generalmente anche le analisi preventive del mercato immobiliare. Normalmente l'ammontare di suddetti costi è in relazione al valore di mercato del prodotto edilizio ultimato. Nel caso in esame, considerato che l'entità di tale valore risulta al momento sconosciuta, viene determinato, in forma sommaria, in funzione del costo di costruzione.

Sulla base di quanto sopra esposto, vista l'entità del bene in esame, tali costi si assumono pari all'1% della somma del Costo Tecnico di Costruzione, degli Oneri di Urbanizzazione, e dei costi di gestione dell'opera sopra determinati. Avremo pertanto:

$$S_c = 1\% \times (\text{€ } 3.358.108,79 + \text{€ } 36.630,00 + \text{€ } 335.810,88 + \text{€ } 67.894,77) = \text{€ } 44.094,90$$

| <b>RIEPILOGO COSTI DI COSTRUZIONE DIRETTI E INDIRETTI</b>                           |                       |
|---|-----------------------|
| Costo superfici coperte   | € 3 105 805,13        |
| Costo superfici scoperte  | € 252.303,66          |
| <b>TOTALE COSTO TECNICO DI COSTRUZIONE</b>  | <b>€ 3.358.108,79</b> |
| Oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e contributo sul costo di costruzione | € 36.630,00           |
| <b>TOTALE ONERI DI URBANIZZAZIONE</b>   | <b>€ 36.630,00</b>    |
| Oneri professionali   | € 335.810,88          |
| Oneri per allacciamenti ai pubblici servizi e spese generali                        | € 67.894,77           |
| Spese di commercializzazione  | € 44.094,90           |
| <b>TOTALE COSTI DI GESTIONE</b>   | <b>€ 447.800,55</b>   |
| <b>TOTALE COSTI DI COSTRUZIONE DIRETTI E INDIRETTI</b>                              | <b>€ 3.842.539,34</b> |

#### **DETERMINAZIONE DELL'UTILE DEL PROMOTORE SUI COSTI DI COSTRUZIONE DIRETTI E INDIRETTI**

L'utile del promotore costituisce il profitto complessivo ritraibile dall'impiego di tutti i capitali nell'operazione immobiliare, e viene incamerato al momento della vendita del prodotto edilizio finito.

In particolare, l'utile del promotore si può considerare come somma della remunerazione attesa dall'investitore e della remunerazione del rischio specifico del promotore.

La remunerazione attesa dall'investitore rappresenta il mancato guadagno sul capitale investito per tutto il tempo che va dalla sua erogazione al rientro a fine operazione e deriva dalla circostanza che dovrà trascorrere un certo tempo prima che l'immobile produca reddito.

La remunerazione del rischio specifico del promotore rappresenta il profitto che ordinariamente viene ritenuto equo ritrarre, e che il promotore si attende di ottenere dall'impiego dei capitali, sia propri che presi a prestito, nell'operazione immobiliare intrapresa. In definitiva, il promotore, incassando a fine operazione il valore di mercato, si attende non solo di recuperare tutti i mancati interessi sui capitali investiti, ma anche di incamerare un ulteriore premio che lo ripaghi dei rischi specifici affrontati.

Normalmente l'utile del promotore è in relazione al valore di mercato del prodotto edilizio ultimato.

Nel caso in esame, considerato che l'entità di tale valore risulta al momento sconosciuta, viene determinato in percentuale sui costi di costruzione diretti e indiretti.

Tale percentuale, considerate le condizioni economiche generali, il settore di intervento, la tipologia del complesso, l'andamento locale del mercato, si ritiene possa essere valutata pari al 12% (cfr. Marcello Orefice, Estimo Civile, UTET Università).

$$U_p = 12\% \times \text{€ } 3.842.539,34 = \text{€ } 461.104,72$$

#### **DETERMINAZIONE DEL DEPREZZAMENTO PER DETERIORAMENTO FISICO**

Nel corso della sua vita ogni bene immobiliare subisce una perdita di valore economico che rappresenta la differenza tra il valore di mercato di un immobile nuovo ed il valore economico del bene in un momento successivo della sua vita utile. Nel procedimento del costo di riproduzione deprezzato, una volta



trovato il valore dell'immobile come costo di riproduzione a nuovo, occorre considerare l'eventuale deprezzazione da apportare a tale valore per tener conto del fatto che l'immobile si trova in condizioni diverse da quelle ottimali, proprie di un edificio appena realizzato.

Il deprezzamento  $\Delta$  si esprime come percentuale  $\delta$  del valore di mercato a nuovo:

$$V_d = V_n - \Delta \times V_n$$

dove:

$V_n$  è il valore di mercato a nuovo (del solo edificio);

$V_d$  è il valore di mercato deprezzato (del solo edificio).

In generale, il deprezzamento può essere considerato il risultato della combinazione di fattori di deterioramento fisico, obsolescenza funzionale ed obsolescenza economica. Nel caso in esame l'unico deprezzamento da considerare è il deprezzamento relativo al deterioramento fisico.

Valore di riproduzione a nuovo dell'edificio esclusa l'area (V)

Ai fini del calcolo del Deprezzamento, viene indicato il valore di mercato a nuovo del solo edificio, ricavato sommando tutti i dati tecnico-economici precedentemente determinati.

Il deterioramento fisico è la quota parte di deprezzamento del bene immobiliare dovuta al deperimento dei suoi componenti edilizi (struttura, finiture ed impianti) per effetto del tempo e dell'usura.

La metodologia usata per determinare il deprezzamento complessivo dell'immobile, durante la sua vita utile, sommando i deprezzamenti relativi a ciascuna componente dell'immobile ed applicando a ciascuna categoria la formula empirica proposta dall'Unione Europea degli Esperti Contabili:

$$\Delta F = \Sigma [((t_i/n_i) \times 100 + 20)^2 / 140 - 2,86] \times y_i \times V_N$$

Dove:

$$A_i = t_i/n_i \times 100$$

$n_i$  vita utile economica della i-esima categoria di opere del fabbricato (intesa non come vita fisica, vale a dire il numero di anni compreso tra la costruzione ed il deperimento totale);

$t_i$  età apparente della i-esima categoria di opere del fabbricato;

$y_i$  incidenza percentuale del costo della i-esima categoria di opere sul costo di costruzione complessivo;

$V_n$  valore di mercato a nuovo del solo edificio esclusa l'area.

A tale scopo, si estrapolano le incidenze complessive per macrocategorie analizzate (strutture, finiture ed impianti) sempre dalle percentuali di costo tratto dal Prezzario per le tipologie edilizie del Collegio Ingegneri e Architetti di Milano edizioni DEI 2024 – ref. E7 complesso edilizio industriale completo:

- Strutture incidenza 42%
- Finiture incidenza 28%
- Impianti incidenza 30%

La durata della vita utile – da intendersi come il numero di anni necessario perché le opere di ciascuna macrocategoria necessitino di integrale rifacimento – si fissa convenzionalmente come segue:

- Strutture 100 anni
- Finiture 30 anni
- Impianti 20 anni

Alla luce dello stato riscontrato nel sopralluogo, considerato lo stato manutentivo e conservativo del fabbricato, si può ritenere che, per quanto concerne le strutture, l'età apparente dell'opificio è in età media di circa 10 anni, per cui si ha:

- Quota deprezzamento Strutture 1,50%
  - Quota deprezzamento Finiture 4,88%
  - Quota deprezzamento Impianti 6,42%
- DEPREZZAMENTO TOTALE 12,80%**

Il deprezzamento per deterioramento fisico è pari a  $12,80\% \times \text{€ } 3.842.539,34 = \text{€ } 491.845,03$

#### **DETERMINAZIONE DEI COSTI DI ACQUISTO DELL'AREA DIRETTI E INDIRETTI**

Determinato il valore di riproduzione a nuovo del solo edificio, sulla base di quanto indicato nel paragrafo 4.2.1, vengono ora calcolati il costo dell'area ed i relativi oneri:

$$C_{AA} = V - V_n = V_n / (1-p\%) - V = (3.842.539,34/0,92) - 3.842.539,34 = 334.133,85 \text{ €}$$

$$O_A = 15\% C_{AA} = 0,15 * 334.133,85 \text{ €} = 50.120,08 \text{ €}$$

$$C_A = C_{AA} + O_A = 334.133,85 \text{ €} + 50.120,08 \text{ €} = \text{€ } 384.253,93$$

Il costo dell'area si riferisce alla quantità di terreno in grado di esprimere la cubatura complessiva fuori-terra del fabbricato da stimare. In questo caso, considerando che dal Regolamento Edilizio il Rapporto



di copertura è di 0.75, l'area considerata è di 6105 mq. Quindi il costo unitario dell'area scoperta è di € 54,75 €/mq

**VALORE DI MERCATO STIMATO CON IL COSTO DI RIPRODUZIONE DEPREZZATO**

Viene di seguito riportato il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto della presente relazione di stima, in relazione all'algoritmo specifico utilizzato per esprimere il valore di mercato come costo di riproduzione deprezzato

$$V_M = C_A + C_C + U_P - \Delta$$

$$V = \text{€ } 4.196.052,96$$

**VALORE DI MERCATO DEL COMPLESSO INDUSTRIALE COSTITUITO DA TERRENI FABBRICATI (CRITERIO DI STIMA DEL VALORE DI TRASFORMAZIONE) CONSIDERATO ULTIMATO E COMPLETO**

Il più probabile valore di mercato dell'intero complesso costituito dai terreni e dai fabbricati industriali è dato dalla somma del valore di mercato dei fabbricati e del valore dell'area residua con potenzialità edificatoria.

$$V = V_M + V_A = (\text{€ } 4.196.052,96 + 738,32 \times \text{€ } 54,75) \text{ €} = \text{€ } 4.236.475,98$$

**COSTI DI COMPLETAMENTO DEL CORPO UFFICIO E DEL CORPO SERVIZI**

Ottenuto il valore deprezzato, bisogna tener conto dello stato di avanzamento dei lavori, ovvero dei costi necessari per il completamento del corpo di fabbrica destinato ad uffici (infissi, impianti, tramezzature interne, intonaci e finiture), nonché dei costi necessari per il completamento corpo servizi (pavimentazione e intonaci deposito piano primo e completamento del blocco servizio a piano terra), questi ultimi conteggiati al 50% per tener conto dello stato di avanzamento. Va altresì calcolata la percentuale dei lavori necessari per completare le aree esterne (pavimentazione strade e parcheggi).

Utilizzando sempre le percentuali di costo dei singoli interventi indicate nel Prezzario per le tipologie edilizie del Collegio Ingegneri e Architetti di Milano edizioni DEI 2024 – rif. E7 complesso edilizio industriale completo, si possono desumere le seguenti percentuali di opere a completamento:

| <b>OPERE DI COMPLETAMENTO CORPO UFFICI</b>  | <b>%</b>      |
|---|---------------|
| Pannelli                                    | 1,88          |
| Serramenti facciate continue e rivestimenti | 12,46         |
| Murature interne                            | 4,11          |
| Finiture interne                            | 15,30         |
| Impianto elettrico                          | 8,97          |
| Impianto climatizzazione                    | 9,625         |
| Impianto idrosanitario                      | 2,35          |
| Impianto di sicurezza                       | 1,21          |
| Impianto elevatore                          | 1,16          |
| Cavidotti                                   | 0,76          |
| <b>PERCENTUALE LAVORI DI COMPLETAMENTO</b>  | <b>57,82%</b> |

| <b>OPERE DI COMPLETAMENTO CORPO SERVIZI</b>                         | <b>%</b>      |
|---|---------------|
| <b>Da conteggiare al 50% in funzione dello stato di avanzamento</b> |               |
| Murature interne  | 4,11          |
| Finiture interne  | 15,30         |
| Impianto elettrico  | 8,97          |
| Impianto climatizzazione  | 9,62          |
| Impianto idrosanitario  | 2,35          |
| Impianto di sicurezza   | 1,21          |
| <b>PERCENTUALE LAVORI DI COMPLETAMENTO</b>                          | <b>41,56%</b> |
| <b>PERCENTUALE LAVORI DI COMPLETAMENTO 50%</b>                      | <b>20,78%</b> |

| <b>OPERE DI COMPLETAMENTO AREA ESTERNA</b> | <b>%</b> |
|--|----------|
| Strade e parcheggi                         | 26,24    |



|  |               |
|--|---------------|
| PERCENTUALE LAVORI DI COMPLETAMENTO            | 26,24%        |
| <b>PERCENTUALE LAVORI DI COMPLETAMENTO 50%</b> | <b>13,12%</b> |

| COSTI DI COMPLETAMENTO                          | %     | IMPORTO UNITARIO | SUPERFICI INTERVENTO | IMPORTO TOTALE      |
|---|-------|------------------|----------------------|---------------------|
| UFFICI  | 57,82 | € 1.094,00       | 431,45               | € 272.914,04        |
| SERVIZI   | 20,78 | € 1.094,00       | 293,90               | € 66.813,23         |
| AREA ESTERNA                                    | 13,12 | € 126,00         | 2.342,00             | € 38.716,07         |
| <b>COSTO COMPLESSIVO OPERE DI COMPLETAMENTO</b> |       |                  |                      | <b>€ 378.443,34</b> |

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO

Il valore di mercato, nello stato in cui si trova attualmente, ovvero tenendo conto che il corpo ufficio e il corpo servizi, nonché la sistemazione dell'area esterna, che allo stato risultano ancora non ultimati, è determinato come differenza fra il valore di mercato dell'immobile considerato ultimato e completo meno il valore dei costi necessari per l'ultimazione e completamento.

$$V_M = = € 4.236.475,98 - € 378.443,34 = € 3.858.032,64$$

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 3.858.032,64**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 3.858.032,64**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare.

### VALORE DI MERCATO (OMV): RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

| lotto | DESCRIZIONE   | VALORE INTERO         | VALORE DIRITTO        |
|-------|---|-----------------------|-----------------------|
| 1     | Opificio industriale (capanone/uffici/servizi/aree esterne) | € 3.858.032,64        | € 3.858.032,64        |
|       |   | <b>€ 3.858.032,64</b> | <b>€ 3.858.032,64</b> |

Spese di regolarizzazione delle difformità urbanistico-catastali (vedi cap.8): **€ 16.200,00**

**VALORE DI MERCATO** DELL'IMMOBILE NELLO STATO DI FATTO E DI DIRITTO IN CUI SI TROVA: **€ 3.841.832,64**



**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del **10%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

**€ 384.183,26**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

**€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

**€. 0,00**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA DEL LOTTO 1 AL NETTO DELLE  
DECURTAZIONI NELLO STATO DI FATTO E DI DIRITTO IN CUI SI  
TROVA:**

**€ 3.457.649,38**

data 26/01/2024

