

TRIBUNALE DI COSENZA

Sezione Esecuzioni Immobiliari

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Procedura di Espropriazione Immobiliare n° 67/2011

Arch. Umberto Pucci

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

ILL./MO SIG. GIUDICE DELEGATO DELLA SEZIONE "ESECUZIONI IMMOBILIARI" DEL TRIBUNALE DI COSENZA.

La presente relazione si articola nei seguenti paragrafi:

- 1) Premessa.
- 2) Considerazioni e descrizione degli immobili.
- 3) Determinazione del valore venale:
 - a) Area di sedime;
 - b) Fabbricato industriale.
- 4) Conclusione.

PREMESSA

Con ordinanza della S.V. Ill./ma del 29/11/2011, io sottoscritto Dott. Arch. Umberto Pucci, residente in Mendicino (CS) alla Via Colle degli Ulivi, n° 3; tel-fax 0984-637235 – E-mail umbertopucci@alice.it, venivo nominato Consulente Tecnico d' Ufficio per la valutazione del seguente cespite inerente alla procedura di Espropriazione Immobiliare n° 67/2011:

Terreno aziendale sito nel Comune di S. Marco Argentano alla località "Fullonara" di mq. 4730 con sovrastante fabbricato industriale esteso per mq. 1137,75, riportato nel N.C.E.U. al fol. 21 part.IIIa 431 sub 1 Cat. D/7 e part.IIIa 431 sub 2 in corso di definizione, confinante con strada vicinale "Pianette-Follonara" e con terreni proprietà
Intestato alla Ditta

Il quesito posto nel mandato ha per scopo la conoscenza del valore di mercato che può essere attribuito al bene suddetto in una libera contrattazione.

Accettato l' incarico e dopo aver prestato giuramento di rito e ritirato copia del fascicolo contenente gli atti, ho dato inizio alle operazioni di sopralluogo nella zona e nell' immobile in questione, al fine di rendermi edotto della consistenza, del tipo, dello stato della fabbrica e di tutte quelle caratteristiche tecniche ed economiche che concorrono alla determinazione del valore venale. Ho proceduto, altresì, a visure catastali per verificare i dati rispondenti agli immobili, alla esamina dei documenti rilasciati dagli Uffici tecnici del Comune di S. Marco Argentano e all' acquisizione di materiale di progetto utili all' esecuzione del mandato.

CONSIDERAZIONI E DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

La zona ove è situato il terreno aziendale si trova ai margini di un vasto comprensorio costellato da una miriade di piccole e medie industrie prevalentemente a carattere agricolo. (piana di Sibari) favorito dalla stazione del metanodotto nei pressi di Tarsia per il fabbisogno energetico e attraversato dalle infrastrutture quali l' autostrada A3 (SA-RC) e la linea ferroviaria CS-Sibari-TA-RC con i relativi nodi di scambio.

Il programma di fabbricazione del Comune di S. Marco Argentano prevede per l' area interessata la destinazione "artigianale - mista" dunque industriale; il lotto di forma rettangolare e piana ha una consistenza di mq. 4730, derivato dal frazionamento che ha accorpato le ex part.lle 359/a 362/a divenute 431 e 432 (Tavv. n. 1 - n. 3, fol. 1); quest' ultima è una striscia di rispetto con la strada vicinale "Pianette - Follonara", i restanti lati sono confinanti con terreni di proprietà.

Su tale terreno è stato costruito un fabbricato industriale a pianta rettangolare con le seguenti misure: m. 50,50 x m. 20,50 , parallelo al perimetro del lotto ma in posizione decentrata (Tav. n.2).

La Società titolare dello stabilimento, creato per la lavorazione e confezionamento di maglieria, prodotti tessili e accessori per l' abbigliamento, per far fronte al programma d'investimento ha aderito alla legge n. 488/92 (comunemente detta patto territoriale) che è lo strumento col quale il Ministero Attività Produttive mette a disposizione delle imprese agevolazioni sotto forma di contributi in conto capitale ("a fondo perduto"). Quindi le varie fasi operative quali acquisizione dell' area, progettazione del fabbricato, direzione dei lavori, collaudo, oneri di urbanizzazione, richiesta di concessione edilizia e rilascio del certificato di agibilità (fol.2 e fol.3), seguono rigorosamente i dettami della legge, la quale stabilisce, inoltre, che i beni acquistati tramite i benefici della legge n. 488/92 non possono essere alienati o ceduti per un periodo non inferiore a cinque anni.

L'opificio si estende su una superficie complessiva di mq. 1137,75 (v. pianta scala 1:100 o 1:200); la intelaiatura portante è costituita da pilastri a sezione quadrata (60 cm.), distanziati di m. 10, in cemento armato vibrato poggiante su fondazioni a plinti collegati da travi rovesce.

Lo spazio centrale ha una luce trasversale di 20 metri e la copertura è sostenuta da travi sagomate a sezione variabile in cemento armato precompresso larghe m. 2,50; questa è realizzata in lamiera grecata preverniciata bianca con interposta coibentazione. La tamponatura esterna è formata da pannelli prefabbricati in c.a.v. con strato di polistirolo espanso e rifinita al quarzo, mentre all' interno con intonaco civile liscio; l' altezza utile interna è di m. 4,60.

La pavimentazione del locale produzione è di tipo industriale in cemento color rosso resistente all' usura; invece in quella dei locali servizi, situati nel volume di testa del corpo di fabbrica, sono stati posati piastrelle di monocottura ceramica di 45 cm.. Esso è composto di due piani di mq. 215,25 ciascuno e includono due corpi scala identici e speculari.

Il piano che superiore occupa un' intera campata (v. pianta 1° piano scala 1:100 o 1:200) è rimasto però al rustico e dov' erano previsti una zona espositiva e di rappresentanza da un lato e l' alloggio del custode dall' altro. L' altezza interna utile dei due piani è di m. 2,95.

I due blocchi di produzione e dei servizi raggiungono l' altezza rispettivamente di ml.6 e ml. 8 circa. Il piano dei servizi è distribuito attraverso un corridoio: servizi igienici con l' infermeria, spogliatoi e refettorio da una parte e due locali uffici identici e speculari che affacciano nella sala

lavorazioni. Le porte interne sono in tamburato tinto color ciliegio mentre le finestre a nastro sono in alluminio preverniciato.

Il complesso è adibito a maglificio e lungo l'ampio vano principale sono alloggiati razionalmente tutti i macchinari e le strutture occorrenti per le diverse fasi di realizzazione dei manufatti tessili.

La struttura è stata concepita per occupare decine di unità lavorative, ridotte, per la incombente crisi, a pochi elementi.

La luce naturale è data da una serie di infissi in alluminio "anticorodal" con doppio vetro e camera d'aria, mentre quella artificiale è dovuta a un efficiente impianto d'illuminazione longitudinale al neon. L'accesso principale è situato in asse sul lato corto ed è costituito da una alta saracinesca in lamiera zincata di quattro metri per consentire le operazioni di stoccaggio; altre porte metalliche con maniglie antipanico sono poste sugli altri lati.

Sul lato lungo retrostante è addossato un volume basso di m.20,50 x m.5,00 x m.3,00, contenente in successione i locali tecnici: officina, compressore, addolcitore e batteria filtrante per servizio idrico, servizio antincendio, produzione vapore e gruppo elettrogeno ai quali s'accede dall'esterno.

Il piazzale esterno di mq. 2139,75 (v. planimetria scala 1:500) ha una pavimentazione con manufatti presso vibrati in calcestruzzo mod. "TRISTAR" bicolore, percorribile con i mezzi, coronato da una striscia di verde di mq. 1485,50 che delimita la recinzione dell'azienda; essa è realizzata con robusti elementi verticali in cemento armato.

L'accesso alla fabbrica, fissato all'estremità del fronte strada, è costituito da un pesante cancello carrabile in ferro verniciato verde di circa dieci metri, unito a quello pedonale. Sull'altro versante si incontra una rampa che porta a un terrapieno oltre tre metri di quota predisposto come ulteriore parcheggio ma è rimasto non pavimentato, vi è solo una piattaforma in cemento con la presa d'acqua di un pozzo artesiano che tocca la profondità di 100 metri; comunque l'edificio è collegato alla rete idrica comunale, mentre lo smaltimento dei reflui è convogliato in un pozzo scavato nell'angolo opposto all'ingresso, prima di raggiungere la rete fognaria pubblica. L'illuminazione esterna è ottenuta mediante lampioni perimetrali equidistanti, è fornito di idoneo impianto d'allarme con videocamere. I prospetti del corpo di fabbrica sono caratterizzati da una fascia di cornicione piatto di colore grigio, ripetuto agli spigoli, diverso da quello dei pannelli verticali che è sul rosato, dando, unitamente al movimento plastico delle scale, a tutto l'insieme un aspetto curato e gradevole.

La costruzione si presenta, come è possibile verificare dall'allegata documentazione fotografica, decisamente in buone condizioni di conservazione e di manutenzione.

Si riportano in sintesi le metrature delle tipologie esistenti nel complesso:

tipologia	superficie (mq.)	altezza (ml.)
Produzione	820.00	6.00
Locali servizi	215.25	3.00
Piano 1° al rustico	215.25	3.00
Impianti tecnici	102.50	3.00
Piazzale esterno e parcheggi	2139.75	-
Area a verde	1485.50	-

DETERMINAZIONE DEL VALORE VENALE

a) Area di sedime

La stima di un terreno edificatorio a carattere industriale ha un interesse economico particolare: il valore dell'area su cui deve sorgere l'industria partecipa al bilancio di produzione della industria stessa. Il valore di un'area industriale è influenzato prevalentemente dalla sua ubicazione e quindi dalla sua accessibilità, che favorisce l'approvvigionamento delle materie prime e lo smistamento dei prodotti lavorati con conseguenti riduzioni dei costi di produzione, ragion per cui ha un valore limite superiore per essere assorbito dal mercato.

L'area edificatoria industriale pone l'estimatore innanzi a un solo metodo di stima: quello sintetico o comparativo, metodo basato sull'accertamento di mercato di beni simili a quello da valutare.

Il metodo analitico fondato sulla trasformazione del terreno in una costruzione ordinaria non può essere applicato per le aree industriali perché non si può concepire quale sia l'industria ordinaria.

La zona in cui sorge la fabbrica non è edificata con costruzioni industriali, trovandosi in prossimità del centro abitato della contrada "Pianette" di S. Marco Argentano, si raggiunge per mezzo di una strada tortuosa e in salita. Questi fattori penalizzano la localizzazione del fabbricato industriale.

Da indagine svolta in loco, presso il Consorzio industriale Area Sibari-Valle Crati risulta che i terreni dell'area industriale, nel primo tratto della statale 283, in prossimità del centro commerciale, si cedono a un prezzo che va da 15 a 18, anche 20 Euro al mq., ma qui siamo in posizione collinare distanti dalla direttrice di servizio all'industria; si assume perciò, prudenzialmente, il costo unitario di 12 €/mq., di conseguenza si avrà per il lotto in esame il valore venale:

$$\text{mq. } 4763 \times 12 \text{ €/mq.} = \text{€ } 57.156,00$$

b) Fabbricato industriale

Nella prassi della stima di un'azienda industriale in avviamento vengono praticati due metodi: il metodo diretto o analitico che perviene al valore di mercato dell'azienda capitalizzando al saggio opportuno il reddito annuo netto prevedibile, e il metodo indiretto che stima il costo delle singole parti costituenti l'unità tecnica-economica, ivi considerando i crediti, i debiti, anche l'avviamento. I due metodi presumono che l'azienda sia in avviamento e che il complesso degli elementi che la costituiscono sia razionalmente funzionale. La presenza di una Commissione di liquidatori esclude la configurazione economica dell'azienda in avviamento e scarta la possibilità di applicazione dei suddetti metodi, anche perché potrebbero portare ad un giudizio non attendibile.

Pertanto per determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile procederò alla ricerca del "costo di riproduzione" ovvero del costo che sarebbe necessario affrontare all'attualità per riprodurre edifici di pari caratteristiche a quello oggetto di stima.

I costi di costruzione attuali per stabilimenti industriali di edilizia prefabbricata del tipo e delle dimensioni del "nostro", facendo riferimento all'elenco dei prezzi correnti dei materiali edilizi che sono reperibili presso l'assessorato ai LL.PP. della Regione Calabria e alle tabelle parametriche in uso negli Ordini professionali, danno i seguenti costi unitari:

€/mq. 487 per tipologie industriali fino a 6 ml di altezza,
€/mq. 534 " " " " a 8 ml di "

e comprendono, in genere, pure la sistemazione e la pavimentazione dei piazzali di servizio.

Settore produzione:

mq. 820 x 534 €/mq. = € 437.880,00

Locali di servizio:

mq. 215,25 x 487 €/mq. = € 104.826,75

Il 1° piano (essendo al rustico internamente) sarà valutato al 60% del costo unitario:

€ 104.826,75 x 60 % = € 62.896,05

Locali impianti tecnici:

mq. 102,50 x 487 €/mq. = € 49.917,50

Il valore totale del costo della fabbrica sarà: € 655.520,30

Aggiungendo a tale cifra le spese inerenti all' iter progettuale e agli impianti tecnici deprezzati che assommano al 10% del valore desunto, cioè:

€ 65.552,03

e il valore del terreno ricavato:

€ 57.156,00

Si otterrà il valore di costo complessivo: € 778.228,33

Considerata la flessibilità d' uso e di destinazione della tipologia industriale rispetto ad esigenze diverse e constatato che il complesso, di recente costruzione (il certificato di agibilità porta la data dell'ottobre 2004), si presenta in buono stato, la vetustà non incide sostanzialmente sul suo valore ma bisogna tener conto di un altro aspetto fondamentale:

il valore venale, o di mercato, di un bene non va confuso, come spesso accade, col valore di costo del bene, in quanto sono due fattori economici ben distinti quantitativamente e qualitativamente, che possono coincidere a volte, ma restano concettualmente differenti, avendo diversa genesi.

Vista l' ubicazione non proprio favorevole della fabbrica rispetto alla zona prettamente industriale situata a valle, analizzate le componenti economiche e produttive che indirizzano un investimento di questo tipo, mi sembra ragionevole apportare al valore del costo risultante una detrazione del 10% per cui si avrà il valore venale definitivo del complesso industriale:

€ 778.228,33 x 10 % = € 77.822,833

€ 778.228,33 - € 77.822,833 = € 700.405,50

in c.t. valore venale € 700.405,00
(dicasi euro settecentomilaquattrocentocinque/00)

CONCLUSIONE

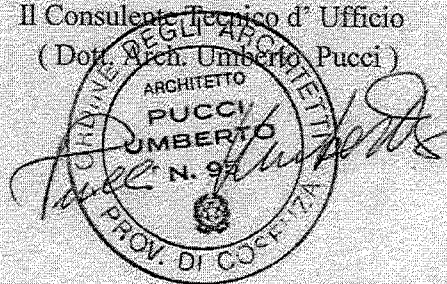
Dai dati scaturiti dalla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza, già allegati agli atti, si rilevano un'ipoteca gravante sugli immobili in esame a favore della Banca dei due Mari di Calabria-Credito Cooperativo derivante da atto notar Cristofaro Espedito del 09/12/2004 per ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario e, inoltre, a favore dell' ETR. Spa Cosenza del 01/06/2005 contro Società [redacted]

I terreni di cui al fol. 21 ex part.lle 359/a di are 29.88 e 362/a di are 17.75, di S. Marco Argentano, classificati nel NCT come ficheto 2, e fusi nelle attuali part.lle 431 e 432 sono stati oggetto di compravendita per atto notar D' Aquì Eleonora del 22/03/2002 a favore della [redacted], contro [redacted] proprietari per 1/2; specificamente la part.lle 431 identifica il lotto sul quale insiste il fabbricato industriale (v. Tav. 3 stralcio mappa catastale).

Avendo ottemperato al mandato affidatomi rassegno la presente relazione in duplice originale.

Cosenza, li 16 gemaio 2012

Il Consulente Tecnico d' Ufficio
(Dott. Arch. Umberto Pucci)



APPENDICE TECNICA

Procedura di Espropriazione Immobiliare n° 67 / 2011.

Si riportano i dati identificativi dei beni immobili così come risultano dalle visure catastali acquisite e il relativo valore venale determinato:

Terreno aziendale sito nel Comune di S. Marco Argentano (CS) alla località "Fullonara" di mq. 4730 con sovrastante fabbricato industriale di mq. 1137,75, riportato nel NCEU al foglio 21 part.lla 431 sub.1 cat. D/7 e part.lla 431 sub 2 in corso di definizione, confinante con strada vicinale "Pianette - Follonara" e con proprietà [redacted] Intestato alla Ditta [redacted] Proprietà per 1/1.

Valore venale..... € 700.405,00

Tanto si doveva.

Cosenza, li 16/01/2012

Il Consulente Tecnico d' Ufficio
(Dott. Arch. Umberto Pucci)

