

TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO

SEZIONE II - FALLIMENTARE

Fallimento Monvir & Gallini S.r.l., n° 789/2004

G.D. Dott. Pierdomenico SANTOLINI

Curatore Avv. G. G. BONFANTI PALAZZI

**PERIZIA ESTIMATIVA
DEL VALORE DI MERCATO
DI UN IMMOBILE INDUSTRIALE
UBICATO IN COMUNE DI MONTE SANT'ANGELO (FG)**

**PERIZIA ESTIMATIVA
DEL VALORE DI MERCATO
DI UN IMMOBILE INDUSTRIALE
UBICATO IN COMUNE DI MONTE SANT'ANGELO (FG)**

PREMESSA

Il sottoscritto Ing. Prof. Roberto Andreaggi, perito iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Milano, docente a contratto di Estimo presso il Politecnico di Milano, Fellow Member della Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) di Londra al n° 1181835, nominato perito estimatore in data 30.12.2004 da parte del Giudice Delegato Dr. Pierdomenico Santolini, previa accettazione dell'incarico e giuramento di rito in data 13.1.2005, consultati gli atti e documenti resi disponibili dal Curatore Fallimentare Avv. G. G. Bonfanti Palazzi, procedeva ad eseguire gli opportuni accertamenti ed un esauriente sopralluogo volti ad acquisire gli elementi ritenuti necessari per la determinazione del più probabile valore attuale di mercato di un immobile industriale ubicato in territorio del Comune di Monte Sant'Angelo (FG), già intestato alla società Monvir & Gallini S.r.l. con sede in Trezzano sul Naviglio (MI).

L'incarico riguarda anche l'acquisizione della documentazione ipo-catastale necessaria ai fini della vendita e nella fattispecie ha comportato anche la formazione e la presentazione alla competente Conservatoria dei Registri Immobiliari di Foggia della nota cosiddetta "unica" di trascrizione e voltura catastale.

A. L'IMMOBILE

A.1 Ubicazione e contesto d'insediamento

Il compendio oggetto della presente valutazione è sito in zona industriale ex Enichem, in località Macchia di Monte Sant'Angelo (FG) e vi si accede dalla strada statale n° 89, provenendo da Foggia, superata l'uscita per Manfredonia e previo l'attraversamento del varco dell'ex portineria centrale dello stabilimento (non custodita alla data del sopralluogo, 10 febbraio 2005) con la percorrenza di un viale interno di penetrazione (Cfr. Corografia, All. 1).

A.2 Identificazione catastale

L'immobile è identificato come segue:

nel Nuovo Catasto Terreni del Comune di Monte Sant'Angelo (FG) (Cfr. Consultazione storica, All. 2)

<i>Foglio</i>	<i>Particella</i>	<i>Superficie mq</i>	<i>Qualità/Classe</i>	
184	1334	7.500	Ente Urbano soppresso	Ha originato il Mapp. 1379 del Fg. 184 con tipo mappale 20.12.2001 propr. Monvir & Gallini S.r.l.

ed in Catasto Fabbricati, intestato alla Monvir & Gallini S.r.l. con sede in Gaggiano (MI) (Cfr. Consultazione, All. 3).

<i>Foglio</i>	<i>Particella</i>	<i>Sub</i>	<i>Categoria</i>	<i>Rendita</i>
184	1387	-	D/1	€ 70,00
	1379	2	-	Unità soppressa
	1379	3	D/7	€ 21.011,77

A.3 Progetto e collaudo

Preliminarmente si ritiene opportuno richiamare l'origine dell'iniziativa imprenditoriale che portò alla realizzazione del fabbricato industriale in valutazione.

Lo stabilimento risulta realizzato in virtù di un finanziamento concesso a fronte di progetto presentato presso il Ministero dell'Industria su domanda di sovvenzione globale per l'area di Manfredonia eseguita in data 30.11.1996 e convenzione UE – legge art. 1 ter.

In base al 1° Protocollo aggiuntivo al Contratto d'Area sottoscritto dai Comuni dell'area di crisi ai sensi della legge 662/96 art. 2 comma 203 – lettera CE della delibera CIPE del 21.3.1997, la prima zona interessata fu l'area dismessa ex ENICHEM, situata a confine tra i Comuni di Manfredonia e Monte Sant'Angelo e precisamente sulla S.S. n° 89 al Km. 161.500. All'interno della suddetta zona furono bonificate subito alcune isole importanti, almeno quelle più servite da strade e impianti e furono messe a disposizione di tutti gli insediamenti produttivi che ne avevano fatto richiesta.

Il consiglio di amministrazione di Manfredonia Sviluppo deliberò in data 3.2.1998 la concessione delle agevolazioni alla Monvir & Gallini S.r.l. che stipulò la dovuta convenzione per l'ottenimento di un suolo all'interno dell'insula n° 9 in data 30.10.1998.

Da notizie raccolte, si segnala che il capannone è stato costruito, previa concessione edilizia comunale rilasciata con il n° 22 in data 31.3.1999, nel 2001 – primi del 2002, l'attività industriale che vi si svolgeva ha avuto inizio a Marzo 2002 ed è terminata a Settembre 2004, con la messa in mobilità del personale e la chiusura dell'unità produttiva ad Ottobre 2004.

Dall'Ing. Roberto Fagnoli di Foggia, progettista e direttore dei lavori, nella Relazione illustrativa per la USL di Foggia/2, in data 5.3.1999, la superficie utile è stata calcolata in 3.575 mq., l'altezza utile 7,2 m., il volume utile mc. 25744.

Gli altri dati del progetto originario desunti dalla citata Relazione dell'Ing. Fagnoli sono i seguenti:

▪ Area recintata:	mq.	6.500
▪ Area coperta lorda:	mq.	3.600
▪ Volume lordo:	mq.	25.744
▪ Indice di copertura:	mq./mq.	0,55
▪ Indice di copertura:	mc./mq.	3,96
▪ Area verde:	mq.	450
▪ Superficie illuminante:	mq.	666
▪ Rapporto illuminante:	1/5	
▪ Superficie areazione:	mq.	577
▪ Rapporto areazione:	1/7	

Dai Certificati di collaudo delle strutture portanti in c.a. ed acciaio ex L. 1086/71, depositati dall'Ing. Donato Sullo di Foggia presso l'Ufficio del Genio Civile di Foggia in data 28.3.2002 al n° 7.022 di protocollo per il capannone e rispettivamente 24.1.2003 al n° 1367 per la centrale termica, risulta che le pratiche originarie erano la n° 37/00 prot. 12.054 del 9.6.2000 e 37/02 prot. 7141 del 2.4.2002.

Progettista e calcolatore delle strutture di fondazione e muro controterra è l'Ing. R. Fagnoli e delle strutture in acciaio prefabbricate l'Ing. Corrado Giorni di Verona; calcolatore delle strutture prefabbricate della Centrale Termica l'Ing. Aldo Decembrino di Manfredonia.

A.4 Descrizione del compendio immobiliare

Trattasi di un fabbricato industriale con annessa palazzina uffici, inclusa nell'interno dello stesso, in territorio del Comune di Monte Sant'Angelo, Area ENI AGRICOLTURA, parte dell'Isola 9 (Cfr. Planimetria catastale, All. 4).

Il lotto di terreno assegnato alla Società Monvir & Gallini, catastalmente di 7.500 mq. è perimetrato da una recinzione che secondo progetto avrebbe dovuto essere costituita da uno zoccolo di fondazione e da un muretto in c.a. faccia vista dell'altezza di cm. 80, sormontato da profilati di acciaio di sostegno ad una rete metallica, con altezza complessiva di m. 2.

Di fatto muretto e profilati sono oggi presenti solo per la parte prospiciente la strada di lottizzazione, in arretrato rispetto alla stessa di m. 12 mentre sugli altri lati c'è una rete provvisoria sostenuta da paletti metallici; l'ingresso al fabbricato avviene per mezzo di cancello carraio motorizzato e pedonale lungo strada con luce di m. 10,00, avente stesse caratteristiche della recinzione.

Il capannone è prefabbricato con fondazioni in c.a. e strutture orizzontali e verticali in acciaio ed ha forma rettangolare con dimensioni in pianta, riferite all'esterno dei pannelli di tompagnatura, di m. 54,80 x 78,00; all'interno è stata realizzata una palazzina, anch'essa con struttura prefabbricata, avente forma rettangolare con dimensioni in pianta del piano terra pari a m. 18,00 x m. 8,00 e del piano primo di m. 18,00 x 6,00.

Le strutture del capannone sono costituite da fondazioni in c.a. eseguite in opera, con reticolo di travi rovesce nelle quali sono stati annegati i tirafondi in acciaio (forniti dalla M.B.M. S.r.l.) per l'alloggiamento delle piastre di ancoraggio delle colonne in acciaio.

Le strutture in elevazione sono costituite da pilastri e travi prefabbricati in acciaio: le tre campate sono delle dimensioni, all'asse dei pilastri, di m. 17,76 e l'interasse

delle travi portanti delle due orditure laterali è di m. 5,94 all'asse dei pilastri, mentre quello delle due centrali è di m. 11,88.

All'esterno sussiste un manufatto prefabbricato, avente forma rettangolare con dimensioni in pianta, riferite all'esterno dei pannelli di tompagnatura, di m. 4,00 x 4,40 ove è alloggiata la centrale termica munita di caldaia che avrebbe dovuto essere alimentata a gas metano (Cfr. Planimetria catastale, All. 5).

Le strutture di detto manufatto sono costituite da setti verticali in calcestruzzo cementizio armato in C.A.V. di 3,00 m. di altezza fuori terra sormontati da un pannello di copertura, incastrati in una soletta in opera, il tutto poggiante su di un basamento in cls eseguito in opera. Vi è poi una cabina Enel in prossimità dell'ingresso carraio su strada, di mq. 8,90 di superficie ed altezza interna m. 2,50.

Il capannone monopiano ha altezza al colmo travi di m. 7,50 e sottotrave di m. 7,10 ed è tamponato lateralmente e coperto con pannelli in lamiera zincata coibentati, giuntati e verniciati internamente ed esternamente.

I serramenti sono a nastro in acciaio con finestratura motorizzata e vetrate antisfondamento, portoni con chiusura a libro (2 anteriori e 3 posteriori) ed il pavimento industriale è in cemento preconfezionato con polvere di quarzo, completo di giunti di dilatazione.

L'impianto elettrico della zona laboratorio, progettato da tecnico abilitato, è del tipo a blindosbarra ed assicura una illuminazione sui piani di lavoro di almeno 300 lux, mentre per l'impianto di riscaldamento occorre precisare che risulta non essere mai stato attivato l'allacciamento alla rete del gas metano che corre nelle vicinanze, per il quale sarebbe stato e sarebbe tuttora necessario realizzare una tubazione interna di 80-90 m. di sviluppo.

Nella zona uffici sono installati termoconvettori-ventilatori che assicurano il riscaldamento invernale.

In tal modo è rimasta inattiva la caldaia priva anche dell'autorizzazione ISPESL all'utilizzo, benché il citato piccolo manufatto esterno ove la stessa trovasi alloggiata fosse stata posizionato a latere del capannone in arretrato rispetto alla strada, proprio in funzione del raccordo alla condotta principale di adduzione del gas metano. Parimenti i diffusori aerotermici distribuiti perimetralmente e alimentati da una canalizzazione aerea in tubi zincati hanno finora potuto funzionare solo come ventilatori per il raffrescamento estivo.

Al riguardo si richiama che, per conformarsi alla vigente normativa sull'assetto degli scarichi generici (Decreto Ronchi e succ. modif. ed integr.) oltre alle acque industriali non tossiche, acque di servizio ecc., anche le acque meteoriche potenzialmente inquinanti che ruscellano sulle coperture e nel terreno vanno raccolte ed immesse in fognatura previo trattamento.

Occorre inoltre segnalare che oggi la fognatura interna delle acque bianche scarica in una fossa Imhoff, non essendo stato dall'inizio realizzato l'allacciamento alla rete della ex Enichem perché in allora sarebbe stato necessario posare provvisoriamente – previo scavo – un condotto di collegamento della lunghezza di 300 m. circa.

Successivamente anche tale soluzione temporanea si prospettò irrealizzabile per intervenuti problemi di compatibilità ambientale – sanitaria in quanto tale tipologia di allacciamenti al depuratore Enichem per usi non autorizzati era divenuta oggetto di un procedimento giudiziario, mentre all'attualità, a seguito dell'avvenuto completamento della nuova rete principale ASI, è sufficiente

realizzare un raccordo di poche decine di metri alla condotta che corre nel canalone alle spalle del capannone.

Esiste un impianto di distribuzione dell'aria compressa a punti di erogazione lungo tutto il perimetro dello stabilimento ed i pilastri interni, con macchinario principale composto da serbatoio, compressore, essiccatore.

L'impianto idrico della palazzina e del capannone è collegato alla rete acqua potabile ex Enichem: questo come gli altri impianti risultano eseguiti in conformità alle vigenti disposizioni in materia di prevenzione incendi, nonché alla legge 46/90.

Al piano terra della palazzina uffici sono situati reception, quadro elettrico e sbarco scala interna e ricavati tramite divisori in laterizio locali servizi, spogliatoi e mensa, in particolare:

- 2 lavabi a canale da 3 attacchi ciascuno;
- 2 locali doccia;
- 3 locali W.C..

Il piano primo della palazzina uffici ha un impalcato realizzato in lamiera grecata e getto di completamento e pavimento in piastrelle, cui si accede tramite la scala interna del P.T., mentre a mezzo di divisori di cartongesso vi sono ricavati locali ad uso amministrativo e tecnico e due servizi igienici.

Nel capannone sono presenti uscite di sicurezza, sufficienti per garantire la fuoriuscita di persone nel raggio di 30 m. e nella palazzina uffici aperture dotate di maniglioni antipánico. In prossimità di ogni uscita di sicurezza, all'interno del capannone, è collocato un estintore a polvere, mentre sul lato esterno un idrante UNI 45 con lancia flessibile di 20 m..

Per quanto riguarda le aree esterne, aventi una larghezza di 20 m. sul fronte, 10 sul retro e 7 metri e $\frac{1}{2}$ sui lati, si è rilevato in sopralluogo che - nelle more della realizzazione mai avvenuta dei descritti allacci alle reti fognaria e del gas metano - non ne risulta completata la sistemazione, che avrebbe dovuto consistere nella stesura di asfalto bituminoso sui passaggi e gli spazi di manovra e nella posa di terra di coltura piantumata lungo tutto il perimetro, come pure non è stata realizzata un'area destinata a parcheggio in corrispondenza del fronte principale e del retro.

Il capannone sotto il profilo della disposizione interna dei macchinari tecnologici - quando era adibito alle lavorazioni di carpenteria metallica della Monvir - poteva suddividersi in quattro zone principali: la zona deposito materie prime, la zona di approvvigionamento di accessori e utensileria, la zona di lavorazione e la zona assemblaggio dove staziona il grande carro ponte con una portata di 3,2 ton di luce pari a m. 18,00 e profondità pari a m. 70,00 della ditta OMIS.

Allo stato attuale, il capannone appare dotato di una adeguata flessibilità distributiva e di utilizzo e si presenta in buone condizioni di conservazione, ma risulta necessitare ineludibilmente del completamento degli allacciamenti (fognatura e gas metano) e delle sistemazioni esterne, oltre che di una serie di interventi di ripristino locale e di verifica di funzionamento degli impianti tecnologici.

A.5 La consistenza immobiliare – Superfici lorde e commerciali

Le consistenze dell'edificio suddivise secondo la destinazione d'uso dei locali sono riprese dal calcolo operato dall'Ing. Vincenzo Starace di Manfredonia (FG) su incarico della Monvir & Gallini, che, in quanto in data 20.5.2004, appare tenere

conto delle varianti introdotte in corso d'opera rispetto alle dimensioni del progetto originario:

Corpo principale mq. 78,00 x 54,80 = mq. 4.274,40

Corpo uffici P.T. mq. 18,00 x 8 = mq. 144,00

P. 1° mq. 18,00 x 6 = mq. 108,00

Totale mq. 252,00,

da incrementarsi del 50% a mq. 278 a fini di ragguaglio con quella a destinazione industriale.

Superficie produttivo-logistica mq. 4.274,40 –

mq. 144,00 =

mq. 4.130,40.

Superficie area scoperta di pertinenza mq. 3.260

Volumetria = mq. 4.274,40 x m. 7,50 = mc. 32.058.

B. CRITERI DI STIMA

Lo scrivente perito entra ora nel merito della problematica estimativa, con l'esposizione dei criteri dei quali si avvarrà nell'espletamento dell'incarico di valutazione.

Nel caso in esame, il giudizio di valore è richiesto ai fini dell'alienazione dell'immobile industriale con procedura di evidenza pubblica.

A tale immediato riconoscimento dello *scopo della stima*, corrisponde la definizione dell'aspetto economico del bene cui riguardare secondo i principi fondamentali dell'Estimo: *il più probabile valore di mercato o "valore in comune commercio"*.

Per pervenire al richiesto giudizio di stima - che deve essere *oggettivo*, generalmente valido e, quindi, da formularsi sulla base del *principio dell'ordinarietà* - è disponibile nell'estimo urbano il “*criterio del valore di mercato*”, solitamente con applicazione del metodo di comparazione diretta o sintetico-comparativo.

In base all'orientamento aziendalistico generale, secondo il quale la sola stima patrimoniale non soddisfa il requisito della razionalità, si procede correntemente ad una stima di confronto del valore così ottenuto con il *metodo di “comparazione indiretta”* o della “*capitalizzazione dei redditi*”.

Quale saggio di capitalizzazione, si assume quello corrispondente alla fruttuosità attualmente attesa da un investimento in immobili, in relazione alla tipologia degli stessi.

La media dei risultati emergenti dall'applicazione dei due metodi di stima può essere assunta, di regola, quale più probabile valore di mercato dell'immobile. L'applicazione del metodo di comparazione diretta (sintetico) comporta la formazione di una scala di prezzi di compravendita o valori noti, mentre l'applicazione del metodo di comparazione indiretta (analitico o della capitalizzazione dei redditi) comporta la formazione di un'analogia scala di canoni di locazione, oltre che la corretta definizione del saggio di redditività congruo.

Alla luce di quanto sopra, risulta particolarmente appropriata la definizione secondo la quale la stima comporta la previsione di un prezzo futuro, che dovrebbe verificarsi per effetto di cause note e già attualmente agenti: la previsione, attributo indispensabile del giudizio di stima, del più probabile apprezzamento futuro potrà essere logicamente ed utilmente effettuata analizzando i rapporti di causa ed

effetto verificatisi in passato (secondo il principio cosiddetto della permanenza delle condizioni).

Le stime per comparazione diretta (stime sintetiche) sono quindi utilizzabili per questo tipo d'immobili purché sia rilevabile un sufficiente numero di contrattazioni relative a compendi di caratteristiche analoghe a quello da stimare, laddove invece risultano spesso realizzati in funzione di specifiche esigenze dell'utilizzatore; sulla base dell'analisi di mercato svolta, nella fattispecie non si ravvisano le condizioni per la stesura di una soddisfacente scala di prezzi di compravendita "ordinaria" e quindi per l'applicabilità, in linea di principio, del criterio di mercato con il metodo sintetico comparativo.

La valutazione reddituale, pratica applicazione del principio secondo il quale il valore dell'immobile è in funzione del reddito producibile, la cui rilevazione comporta la condizione di una diffusa prassi della locazione, che nella fattispecie non ha potuto sinora instaurarsi nella zona di sviluppo industriale anche per l'incidenza dei vincoli di mantenimento della destinazione d'uso per il primo triennio, appena decorso: vincoli che stanno alla base anche della descritta carenza di dati compravendite di capannoni.

Sovente la scarsa trasparenza, nella fattispecie la insufficienza, del mercato comporta l'effetto di poter costruire una scala non tanto di prezzi di compravendita quanto di valori su base parametrica fornita dai cosiddetti "indicatori di mercato".

Per quanto concerne il capannone in questione, alla luce delle considerazioni sopra svolte, ai fini della determinazione dell'aspetto economico ricercato "*valore attuale di mercato*", si ritiene di elaborare un giudizio estimativo articolato sul criterio del "*valore di surrogazione*", che determina un valore pari al costo che si sosterebbe per la costruzione, ai prezzi odierni, di un immobile di tipologia

analoga (produttiva nel caso) presentante la medesima utilità di quello oggetto di stima.

L'adozione di tale criterio di valutazione si fonda sul presupposto che nessun ordinario operatore per l'acquisto di un immobile produttivo adatto alle sue specifiche esigenze sarebbe disponibile a spendere più di quanto gli costerebbe realizzarlo direttamente (principio di sostituzione).

Questo criterio è fondamentale in mercati caratterizzati da un numero esiguo di transazioni o nei quali non siano disponibili dati sufficientemente numerosi e attendibili circa i redditi generati nel passato o generabili nel futuro da parte del bene immobile da stimare (come nella fattispecie) nonché in caso di edifici a destinazione speciale, cioè difficilmente convertibili ad altri usi o nel caso di edifici di futura costruzione.

Quando invece, in fattispecie diverse da quella all'esame, si disponesse di sufficienti informazioni sui prezzi di mercato (per compravendite e/o locazioni) e sui tassi di redditività accettati dagli investitori in beni immobili, il criterio del "costo di ricostruzione" verrebbe usato solamente come punto di riferimento per valutare il livello del rischio dell'investimento stesso.

Il procedimento consiste nelle seguenti fasi:

- stima del prezzo del terreno come se fosse libero da costruzioni e pronto per essere utilizzato secondo quanto consiglia l'analisi HBU (Highest and best use);
- stima del costo di ricostruzione o di sostituzione del bene nello stato in cui si trova al momento della perizia;
- stima di ogni altro costo che può essere generato da un'attività di nuova costruzione, compreso il profitto imprenditoriale del promotore-costruttore;

-stima della rilevanza economica dei tre fattori di decurtazione che eventualmente incidono sul valore del bene, per “deterioramento fisico, obsolescenza funzionale e degrado ambientale”;

-svolgimento della stessa indagine peritale sia per l'edificio (o gli edifici) principale, sia per gli edifici accessori;

-sommatoria del valore stimato o prezzo del terreno ai costi di ricostruzione meno i deprezzamenti (tutti) calcolati, nell'ipotesi di proprietà libera da ogni gravame, servitù, ecc.;

-adeguamento del valore sopra ricavato in base alla situazione giuridica della proprietà (per esempio, locata a basso reddito e gravata da varie servitù passive).

Al fine di evitare confusioni si forniscono qui di seguito le definizioni del costo di riproduzione o di ricostruzione (reproduction cost) e del costo di sostituzione o di rimpiazzo (replacement cost):

-"Costo di riproduzione è il costo stimato per costruire, ai prezzi normali di mercato in vigore al momento della redazione della stima, un edificio perfettamente identico a quello da peritare, con gli stessi materiali, norme, disegni, particolari e gravato dai medesimi difetti, deterioramenti e obsolescenze dell'edificio da stimare".

-"Costo di sostituzione è il costo stimato per costruire, ai prezzi normali di mercato in vigore al momento della redazione della stima, un edificio che abbia destinazione equivalente a quella dell'edificio da stimare, utilizzando materiali moderni, di normale livello qualitativo, stile e distribuzione degli spazi interni".

La stima del costo di sostituzione in luogo di quella del costo di riproduzione, è a volte una via obbligata per il perito, laddove risulti mancante tutta una serie di informazioni circa i materiali utilizzati nella costruzione originaria e comporta

l'utilizzazione di parametri quali quelli riportati sul "Prezziario Tipologie Edilizie" pubblicato dal Collegio Ingegneri ed Architetti di Milano.

Essendosi assunto di voler pervenire alla determinazione del valore di mercato attraverso due distinti metodi di stima, si procederà ad una valutazione di riscontro col metodo sintetico sulla base parametrica dei valori rilevati da un autorevole osservatorio immobiliare.

Scelti motivatamente, fra quelli messi a disposizione dalla dottrina, almeno due criteri (con i relativi metodi) di stima più idonei a ricostruire, nella fattispecie, l'aspetto economico "*valore in comune commercio*", si procede alla terza fase del giudizio di stima comportante, in questo caso, la ricerca non di valori di compravendita e canoni di locazione ma di costi di ricostruzione riferiti a beni analoghi a quelli oggetto di stima, nonché di altri dati elementari, tecnici ed economici (tra cui quelli di un autorevole Osservatorio Immobiliare), che vanno opportunamente elaborati, ponderati e perequati per essere assunti a riferimento.

C. IL VALORE DI MERCATO DELL'EDIFICIO INDUSTRIALE

Alla luce delle considerazioni svolte nei precedenti paragrafi, nel rispetto della prassi e della dottrina estimativa, si adotta quale criterio di stima il *valore di surrogazione*, con cui si attribuisce un valore a tutti i fattori che intervengono nella produzione edilizia, sulla base del loro costo all'attualità in condizioni ordinarie.

Nella fattispecie la realizzazione è avvenuta pochi anni addietro, il che consente di fare riferimento anche ai costi storici sostenuti ai quali, una volta verificatane la congruità, si potranno apportare gli adeguamenti opportuni da un lato per aggiornamento all'attualità e dall'altro per tener conto della vetustà e/o

obsolescenza (tecnologica o funzionale) eventualmente intervenuta: in pratica un'applicazione del metodo cosiddetto del *costo di riproduzione*.

Al costo attuale di ricostruzione o riproduzione del fabbricato si sommano il valore di mercato dell'area, il costo di gestione manageriale ed il profitto imprenditoriale.

Il costo di gestione manageriale dell'operazione comprende analisi, elaborazione e redazione del master plan, piano investimenti, piano di sviluppo, collaudi amministrativi, rapporti con la pubblica amministrazione (Comune, Vigili del Fuoco, ASL), certificati di conformità ed agibilità, gestione dei rapporti con l'impresa appaltatrice e liquidazione degli stati di avanzamento dei lavori, rapporti con gli Enti ed Istituti finanziatori, rendicontazione finale.

Il profitto imprenditoriale costituisce nelle operazioni immobiliari "ordinarie" un minimo prefissato sui ricavi da vendite (in pratica il valore del progetto di sviluppo immobiliare).

Il procedimento di stima del valore di surrogazione si articolerà nella determinazione del costo dei fattori produttivi intervenienti nella realizzazione dell'immobile, così individuati:

1. Valore attuale dell'area (nella fattispecie con vincolo di destinazione);
2. Costo di costruzione medio di edifici della tipologia di appartenenza (produttiva-industriale);
3. Spese tecniche di progettazione, direzione lavori, progettazione e coordinamento della sicurezza, ecc;
4. Oneri di urbanizzazione primaria, secondaria e contributo costo di costruzione;
5. Oneri finanziari;

6. Gestione manageriale;
7. Utile imprenditore – promotore.

Il più probabile valore di mercato del compendio di cui trattasi risulterà dalla formula risolutiva seguente:

$$V_m = [S_r (V_a + C_c + O_p + O_u + O_f)] + (G_m + U_p)$$

dove

- V_m = Valore di mercato dell'immobile;
- S_r = Superficie ragguagliata del complesso di cui al par. A.5;
- V_a = Valore attuale dell'area, comprensivo degli oneri accessori;
- C_c = Costo di costruzione;
- O_p = Oneri professionali – spese tecniche di progettazione;
- O_u = Oneri di urbanizzazione;
- O_f = Oneri finanziari;
- G_m = Gestione manageriale;
- U_p = Utile dell'operatore promotore.

C.1 L'applicazione del criterio con la metodologia del costo di riproduzione

- **Va = Valore dell'area**

Trattandosi di area, come le altre inserite nell'ambito dell'ASI, non suscettibile di libera commerciabilità e quindi non essendo disponibili dati di mercato, si fa' riferimento al costo storico sostenuto con applicazione di una mera rivalutazione ponderata. Ciò per tenere conto da un lato del fatto che sono tuttora disponibili altri lotti inutilizzati il che fa' sì che non si sia innescata una tensione localizzativa e dall'altro che il prezzo è comunque in qualche misura prefissato da parte delle strutture a valenza sostanzialmente pubblica che presiedono ai contratti d'area ed alla promozione delle iniziative di insediamento industriale.

Con riferimento alla fattura n° 3 del 21.1.2000 di Agricoltura S.p.A. in liquidazione con sede in San Donato Milanese (MI) alla Monvir & Gallini (All. 6) relativa alla “Vendita di un terreno di 7.500 mq. sito in Comune di Monte Sant'Angelo” Fg. 184, Mapp. 1334, si assume il prezzo di £. 112.500.000 (€ 58.101,40), pari ad € 7,75/mq., aggiornato all'attualità con un incremento del 20% (pari ad un 4% annuo per 5 anni) ad € 9,30/mq. di superficie fondiaria e complessivamente € 69.750,00, corrispondente per i (4.130,40 + 378,00=) 4.508,40 mq. ad una incidenza di € 15,47, arr. 15,50 per mq. di Superficie coperta ragguagliata.

• **C_c = Costo di costruzione**

Per la determinazione del più probabile costo di costruzione di un edificio ai fini di una stima col criterio del valore di surrogazione, si fa'- come detto- generalmente ricorso ad una pubblicazione del tipo “*Prezzi Tipologie Edilizie*” a cura del Collegio degli Ingegneri ed Architetti di Milano, edita ed annualmente aggiornata dalla DEI – Tipografia del Genio Civile. Questo prezzario fornisce, per una serie d'interventi a diversa destinazione, una documentazione informativa sui costi di costruzione delle opere compiute, ricavati da computi metrici-estimativi eseguiti a consuntivo e comprensivi di spese generali ed utile di impresa.

Restano escluse le seguenti voci:

- Terreno;
- Oneri professionali;
- Oneri di urbanizzazione;
- Oneri finanziari;
- Oneri di allacciamento.

Le diverse tipologie proposte secondo la loro destinazione d'uso dal prezzario sono raggruppate in classi. In assenza di specifiche indicazioni per la tipologia a struttura metallica- tra le classi dei capannoni prefabbricati in c.a. in senso lato idonee, per caratteristiche formali, tecnologiche ed impiantistiche, a configurare un quadro di confronto con l'immobile da stimare- si prendono in considerazione quelle riportate nell'edizione più recente, anno 2004:

- E3 Capannone classe 1600 copertura piana h = 6,50 m., con un costo unitario di € 281,00/mq.;
- F4 Capannone classe 1600 copertura doppia pendenza h = 6,50 m., con un costo unitario di € 263,00/mq.;
- E5 Capannone classe 5000 copertura piana h = 6,50 m., con un costo unitario di € 248,00/mq.;
- E6 Capannone classe 5000 copertura doppia pendenza h = 6,50 m., con un costo unitario di € 222,00/mq..

A completamento, pur nella consapevolezza della sostanziale difformità, si riprendono dalla pubblicazione citata altre due rilevazioni per la Tipologia Complesso industriale completo:

- E7 comprendente Capannone, autonomo fabbricato uffici (non incorporato nel capannone come nella fattispecie), portineria e sistemazioni esterne, con costi unitari rispettivamente di € 490,00/mq. per il capannone, € 660,00/mq. ed € 200,00/mc. per gli uffici, € 76,00/mq. per le opere esterne;
- E8 comprendente Capannone, autonoma palazzina uffici e servizi aziendali, sistemazioni esterne, con costi unitari rispettivamente di €

169,00/mq. per il capannone, € 750,00/mq. ed € 227,00/mc. per gli uffici,
€ 26,00/mq. per le opere esterne;

Ai fini della determinazione del congruo costo unitario del fattore costruzione, con riferimento alle consistenze par. A.5, si ritiene di non doversi tenere conto di distinzioni tra le zone di approvvigionamento, deposito materie prime, lavorazione ed assemblaggio con carro ponte, in considerazione della assoluta analogia di caratteristiche fisiche ed elevata flessibilità d'impiego consentita dalla configurazione ed operare un computo unico delle superfici ad uso produttivo e di quelle adibite ad ufficio operativo della Società, ragguagliate, in considerazione della stretta interconnessione funzionale.

Al netto degli oneri tecnici di progettazione il costo storico del fattore produttivo costruzione, documentato dalle fatture dei fornitori dalla Monvir & Gallini (Cfr. All. 7) ammonta ad € 1.105.783,33, oltre a 40.000,00 € per piccoli interventi di finitura, per un totale di € 1.145.783,33 ripartiti come segue:

<i>VOCE</i>	<i>FORNITORE</i>	<i>AMMONTARE</i>	<i>NOTE</i>
Opere Edili	Impresa MURGO	€ 349.489,00	
Struttura metallica	MBM	€ 265.975,00	*
Rivestimenti	ISOTERMICA	€ 116.719,00	
Infissi	CENTRO INFISSI	€ 5.914,00	
Portoni	BREDA	€ 17.659,00	
Impianti	PF IMPIANTI	€ 350.027,33	**
Rifiniture	Locali	€ 40.000,00	(senza fattura)
	TOTALE	€ 1.145.783,33	

* Importo erogato parte da Gestione Immobiliari Carisma S.r.l. (L. 148.000.000 per fattura 143/2000 + L. 117.000.000 per fattura 4/2001 = L. 265.000.000) e parte da Monvir & Gallini (L. 250.000.000 per fattura 183/2001, allegata).

** di cui 168.884,72 per impianti elettrici e 181.142,61 per impianti idrosanitari e di riscaldamento.

Può quindi a buon titolo assumersi detto costo storico, con gli adeguamenti opportuni: detto importo andrebbe infatti da un lato incrementato per aggiornamento all'attualità in funzione degli indici di variazione dei costi pertinenti al periodo dal 2001 – 2002 a fine 2004 e dall'altro decurtato del deprezzamento per la vetustà e non per l'obsolescenza eventualmente intervenute. Per l'aggiornamento, facendo riferimento al più recente numero del Consulente Immobiliare del Sole 24 Ore in data 28.2.2005, si riscontra che l'ultimo indice del costi di un capannone per uso industriale a cura dell'ISTAT risale al 2002 (media 115,9 rispetto ad un 111,7 del 2001 con un più 3,8%) così che appare ragionevole utilizzare l'indice del costo delle costruzioni residenziali dello stesso Istituto in quanto aggiornato al 2004 ed enunciante un trend incrementale in pratica assimilabile con limitati adattamenti, posto che per il medesimo periodo riporta 114,9 nel 2002 rispetto a 110,3 nel 2001 con un aumento del 4,1%.

Ne risulta:

Sett. 2004 115,3

----- = ----- = 1,08, con un +8% e complessivamente dal biennio

2002 114,9/107,7

2001/2002 (cui risale la costruzione) all'attualità si assume un incremento ragguagliato e ponderato del 10%.

Per il deprezzamento sembra opportuno richiamare dal testo Estimo Industriale, Vol. III di Estimo, opera del Prof. Marcello Orefice, ed. UTET Torino, alcuni passi illustrativi dell'argomento.

“..... 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 $75 \div 100$ anni. Una durata analoga può prevedersi sia per edifici industriali realizzati in calcestruzzo armato sia per costruzioni in laterizio o in altra muratura ordinaria. Le costruzioni interamente o parzialmente metalliche non superano, in genere, i 50 anni di vita utile.

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", il che non sussiste nella fattispecie.

“..... 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”.

Così, nella fattispecie, l'edificio industriale dell'età di 3 anni e di cui si stimi in 50 anni la durata totale di utilizzo:

$$A = 6\%; \quad D = \frac{(6 + 20)^2}{140} - 2,86 = 4,82 - 2,86 = 2\%$$

Sussiste quindi la necessità di un aggiornamento all'attualità con un + 10% e di una deduzione contestuale per vetustà del 2%.

Pure nel 2% si assume cautelatamente la deduzione a titolo di obsolescenza funzionale, in considerazione della comprensibile incidenza sul progetto originario delle specifiche finalità produttive della Monvir & Gallini.

Sussiste peraltro la consapevolezza che il capannone, per essere reso pienamente funzionale ed idoneo all'utilizzo quale stabilimento industriale ovvero insediamento misto logistico-produttivo, necessita di ulteriori interventi per ovviare alle manchevolezze descritte precedentemente.

Andrebbero quindi sommati i costi odierni delle sistemazioni esterne (marciapiedi, piazzali ed aree libere, completamento della recinzione, verde nonché di allaccio alla fogna principale) quali computati analiticamente qualche tempo addietro per la Monvir & Gallini dall'Ing. Roberto Fagnoli, progettista e D.L., che, dopo averne verificato l'attualità, li ha cortesemente messi a disposizione dello scrivente (Cfr. preventivo, All. 8).

A detti importi andrebbe ancora aggiunto il costo presumibile dell'allaccio alla rete gas metano che, da informazioni fornite dallo stesso Ing. Fagnoli, può essere oggi assunto prudenzialmente in € 5.000,00, per un totale di € 137.620,00 + 5.000,00 = € 142.620,00.

L'importo precedentemente computato, ma al netto delle deduzioni per vetustà ed obsolescenza funzionale del 2% cad., maggiorato di € 142.620,00, risulterebbe pari ad € 1.145.783,33 (1+0,1) + € 142.620,00 = € 1.260.361,66 + € 142.620,00 = € 1.402.981,66 da arrotondarsi in € 1.403.000,00 che rappresenterebbe il costo del fattore produttivo costruzione a nuovo di un capannone analogo a quello oggetto di valutazione, ma completamente adeguato e perfettamente funzionale per le esigenze produttivo-logistiche di un "ordinario" utilizzatore in zona.

Allo scopo di procedere ad un opportuno confronto con i costi di capannoni prefabbricati rilevati ad inizio 2004 del Prezziario Tipologie Edilizie, va assunto l'importo depurato del costo delle sistemazioni esterne e dell'allaccio alla rete

gas, nonché dell'incremento relativo appunto al periodo inizi 2004-inizi 2005 che si computa arrotondato nel 3%, ottenendosi

€ 1.260.361,66 (1 - 0,03) = € 1.222.550,81.

Qualora per la precisione venisse depurato il costo a nuovo della quota pertinente alla realizzazione dei manufatti della cabina ENEL e della centrale termica rispettivamente riconoscibili in € 10.000,00 ed € 15.000,00, non riportati nella specifica delle tipologie E5 ed E6 di riferimento, diverrebbe € (1.222.550,80 - 25.000,00=) € 1.177.550,80 ed il costo unitario - per i (4.130,40 + 378,00=) 4.508,40 mq. di Superficie ragguagliata.- diverrebbe di 261 €/mq. intermedio al range individuato.

Detto importo risulta corrispondente alla più alta tra le due rilevazioni parametriche del Prezziario Tipologie Edilizie citato per Capannoni appartenenti alla classe da mq. 5000, consistenza prossima a quella dell'immobile oggetto di valutazione, (248,00 €/mq.) incrementata del 5%, quindi all'interno della tipica fascia di tolleranza estimale.

Risultandone in tal modo sostanzialmente verificata la congruità e conseguentemente legittimata l'assunzione del dato storico quale base del procedimento estimale del costo di riproduzione, se ne riprende lo sviluppo a partire dal costo di riproduzione a nuovo precedentemente determinato di € 1.403.000,00.

A parte, come detto, vanno considerati, secondo la logica del procedimento, i costi di progettazione, direzione lavori, progettazione e coordinamento della sicurezza, collaudi, gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria ed il contributo sul costo di costruzione, nonché gli oneri finanziari relativi.

Per il complesso immobiliare in argomento, si avrà quindi:

costo medio ordinario di costruzione a nuovo : €/ m^2 1.403.000,00

da cui €/ m^2 1.403.000,00 : 4.508,40 m^2 = €/ m^2 311,10

Costo unitario di costruzione dell'edificio arr. €/ m^2 311,00

• **O_p** = Spese tecniche di progettazione, direzione lavori, progettazione e coordinamento sicurezza, collaudi. Gli oneri professionali sono solitamente inglobati nella voce "gestione manageriale", che nelle operazioni immobiliari "ordinarie" è compresa fra il 7% ed il 15% del costo di costruzione in funzione della complessità dell'operazione, secondo le indicazioni dell'approfondito testo specializzato Sviluppo Immobiliare edito da ASPESI-Scenari Immobiliari. L'ammontare delle fatture (Cfr. All. 9) dell'Ing. Roberto Fagnoli, € 64.675,00, dell'Ing. Donato Sullo collaudatore statico del capannone e della cabina elettrica, € 2.555,00 e dell'Ing. Andrea Fortino, progettisti degli impianti tecnologici, € 7.746,85, per un totale di € 74.976,85 risulta praticamente pari a poco più del 5,3% dell'importo di € 1.403.000,00; tenendo conto anche degli oneri per la d.l. delle sistemazioni esterne ancora da eseguire nonché per il collaudo tecnico-amministrativo ovvero certificato di regolare esecuzione tuttora mancanti, appare congruo assumere complessivamente il 7% di € 1.404.000,00 ottenendosi

• $\text{€}/m^2 311,00 * 0,07 = \text{€}/m^2 \underline{21,77}$

• **O_u** = Oneri urbanizzazione primaria e secondaria:

-La voce, ordinariamente computata sulla base delle tariffe applicate dal Comune di appartenenza per la tipologia immobiliare, riferite alla S.l.p., viene riportata per completezza in quanto nella fattispecie – presumibilmente in virtù delle agevolazioni vigenti - risultano

corrisposti sulla base delle informazioni fornite allo scrivente in data 10.7.2000 solo oneri di urbanizzazione secondaria per una variante alla C.E. 31.3.1999 per l'equivalente di € 856,28 (oltre a diritti di segreteria forfetari).

Inoltre un importo analogo per il parere favorevole in linea igienico sanitaria della ASL di Foggia 2 in data 26.3.1999 e quindi non oneri per la primaria, né contributo sul costo di costruzione od a titolo smaltimento dei rifiuti:

Totale oneri urbanizzazione **€/m² 0,19**

che si ingloba nella voce di cui sopra arrotondata ad **€ 22,00**.

• **O_f = Oneri finanziari**

Per il calcolo degli oneri finanziari, s'ipotizza di regola la durata complessiva dei lavori come sommatoria di fasi distinte.

Nella fattispecie, in considerazione della atipicità della procedura autorizzativa – d'altra parte imprescindibile per chiunque voglia operare in zona – comportante tempi inevitabilmente lunghi, le stesse, anche alla luce di quanto avvenuto nella fattispecie, sono assumibili nell'“ordinarietà” così articolate:

- | | | |
|---|---------|----|
| - analisi di fattibilità: | momento | 0 |
| - progettazione esecutiva dell'opera: | mesi | 3 |
| - procedimento autorizzativo - amministrativo urbanistico, fino all'affidamento dei lavori: | mesi | 12 |
| - durata dei lavori fino alla consegna: | mesi | 12 |
| - fase di commercializzazione ed individuazione dell'operatore gestionale fino al recupero dell'investimento: | mesi | 3 |

Totale mesi 30

Gli oneri finanziari si quantificano di conseguenza, fino al recupero dell'investimento, come segue:

a) Sul costo d'acquisto dell'area.

Considerato che generalmente l'area è acquistata con capitale proprio, per mancati interessi attivi per la durata della costruzione, calcolati al tasso di costo - opportunità d'investimenti alternativi in settori omogenei a parità di rischio, si assume un saggio atteso da investitori istituzionali nel settore immobiliare nel segmento di mercato produttivo e della logistica, il 7%, per 24 mesi, ottenendosi:

0,1449

$O^a = V^a (q^n - 1)$, ove $q = 1 + r = 1,07$ quindi $\text{€}/\text{m}^2 \text{ } 15,50 \cdot \text{-----} = \mathbf{2,25 \text{ €}/\text{m}^2}$:

$q^n - 1$

b) Sul costo di costruzione.

Si ipotizzano esborsi progressivi in favore dell'impresa di costruzione in base a stati di avanzamento nei mesi previsti per la realizzazione dell'opera, a parte un anticipo iniziale che, con riferimento alla prassi del settore ed all'entità della costruzione, si assume usualmente pari al 20%. Il restante 80%, in considerazione della circostanza che le opere relativamente più costose (finiture e completamenti impiantistici) si concentrano nella seconda fase dei lavori, sulla base di un dosaggio (es. del 20% in strutture, 30% in impianti, 50% in finiture), si può considerare concentrato non a metà periodo, ma più prossimo alla data di consegna. Ciò in considerazione di un andamento lineare della curva che pone in relazione con il trascorrere del tempo i costi parziali, più contenuti nella fase iniziale e progressivamente più alti in quelli successivi.

In considerazione del fatto che comunemente si ricorre al credito edilizio per il tasso passivo si farà riferimento - in luogo del vigente “prime rate” ABI (7,125%) opportunamente incrementato per tenere conto del costo reale del denaro - al più vantaggioso tasso per un operatore ordinario del settore del 6,00%.

Conglobando gli oneri professionali nel presupposto di una analoga tempistica di erogazione si ha:

$$\begin{aligned} \text{€/m}^3 333,00 * [(0,20 * 0,06 * 15/12) + (0,80 * 0,06 * 6/12)] = \\ \text{€/m}^2 4,99 + 7,99 = \text{€/m}^2 12,98, \text{ arr. } 13,00 \end{aligned}$$

c) Sugli oneri di urbanizzazione.

Gli oneri di urbanizzazione sono erogati ordinariamente secondo le prassi comunali, per metà all'atto del rilascio della concessione e la parte rimanente a 6 mesi ovvero, meno frequentemente, al termine dei lavori: nella fattispecie, come detto, risultano erogati in entità molto contenuta e quindi tale da non generare oneri finanziari apprezzabili.

Totale oneri finanziari: (a + b + c) = (2,25 + 13,00) €/m² 15,25

Come si è tenuto conto del fatto che “ordinariamente” in zona ASI sono richiesti oneri di urbanizzazione irrilevanti, sembrerebbe doversi considerare che nella fattispecie del capannone ivi realizzato gli oneri finanziari in realtà hanno gravato nel loro complesso in misura non apprezzabile in quanto risulta esservi stato un finanziamento pressoché per l'intero investimento in immobile e macchinari, a carico del Fondo Europeo di Sviluppo Regionale: ai fini della valutazione in corso si ritiene – in conformità ai principi dell'Estimo - di attenersi all'ordinarietà e considerare gravanti gli oneri finanziari.:

Ma va tenuto presente che detto finanziamento era subordinato alla permanenza dell'attività insediata per un periodo minimo determinato (risulterebbe un

triennio), il che potrebbe essere suscettibile di accertamento da parte di Organismi pubblici preposti, con effetti tutti da verificare nella fattispecie.

- **G_m = Gestione manageriale**

Nella fattispecie, il costo della gestione manageriale intesa soprattutto come attività svolte nella fase preparatoria e di ottenimento dell'autorizzazione al progetto di insediamento, all'erogazione dei contributi e delle agevolazioni finanziarie oltre che di organizzazione dei fattori della produzione edilizia è configurato inglobato nell'utile dell'operatore immobiliare.

- **U_p = Profitto dell'operatore immobiliare**

Con riguardo agli utili lordi del soggetto promotore, comprensivi degli oneri fiscali, si rileva che ordinariamente tale utile costituisce, nelle operazioni immobiliari “*ordinarie*”, un minimo prefissato sui ricavi (Cfr. T. Somasca sopra citato, Lo Sviluppo Immobiliare, Scenari Immobiliari–Aspesi, 1995, indicante tale minimo nel 25%; A. Caruso di Spaccaforo, Valutazione Economica dei Progetti, Utet, 1999, intorno al 20%).

In relazione all'accezione di utile atteso come premio al rischio d'impresa, si deve prendere atto che l'operazione, sotto il profilo prettamente immobiliare, presentava all'origine aspetti del tutto non “ordinari”, come deve presumersi avvenga in genere per gli interventi assistiti da finanziamento pubblico in zona ASI o simile.

L'unico rischio era ed è rappresentato, come accennato, dalla eventuale mancata ottemperanza alla condizione di prosecuzione dell'esercizio dell'attività produttiva insediata, ma non è di natura tecnica immobiliare ma economica del settore industriale o dell'impresa operatevi.

Alla luce di tale considerazione, nella fattispecie appare congruo assumere, in relazione alle attese di redditività da un lato ed alla tipologia dall'altro tale percentuale in termini correlati a quella riconoscibile per i **costi di gestione manageriale** che vi sono conglobati e quindi nella misura prudenziale del 15% dedotto il 7% riconosciuto per gli oneri professionali = 8%. Detta percentuale è da riferirsi peraltro non al solo fattore costruzione, ma ai costi di tutti i fattori produttivi intervenienti, ivi compresi l'area e gli oneri, proprio per evidenziare il significato di remunerazione dell'attività dispiegata alla rispettiva acquisizione e/o coordinamento, per semplificazione di calcolo assimilabile al 8% del valore di mercato del compendio:

$$U_p = 0,08 V_m$$

Essendo:

S_r	=	Superficie lorda di pavimento totale ragguagliata f.t.	<u>m² 4.508</u>
V_a	=	valore attuale di mercato dell'area	€/m ² 15,50
C_c	=	costo di costruzione	€/m ² 311,00
O_p	=	oneri professionali	€/m ² 22,00
O_u	=	oneri di urbanizzazione	€/m ² ---
O_f	=	oneri finanziari	<u>€/m² 15,25</u>
			€/m ² 363,75,
		arr.	<u>€/ m² 364,00,</u>

da cui applicando la formula:

$$V_m = [S_r (V_a + C_c + O_p + O_u + O_f)] + 0,20V_m$$

$$0,80V_m = [S_r (V_a + C_c + O_p + O_u + O_f)]$$

$$V_m = [S_r (V_a + C_c + O_p + O_u + O_f)] : 0,80.$$

Il costo di riproduzione a nuovo all'attualità risulta in definitiva

$V_m = [m^2 4.508,40 * \text{€}/m^3 364,00] : 0,80 = 1.641.057,60 : 0,92 = \text{€ } 1.783.758,26$
che si arrotonda ad € 1.784.000,00.

E' appena il caso di richiamare che il costo di riproduzione a nuovo determinato si riferisce, in conformità al procedimento sviluppato, ad un fabbricato analogo a quello oggetto di valutazione, con la stessa ubicazione ma completamente adeguato e perfettamente funzionale per le esigenze produttivo-logistiche di un "ordinario" utilizzatore in zona. In effetti, come già osservato, il capannone da stimare presenta una vetustà ed una obsolescenza tecnologica da commisurarsi percentualmente nel 2% cadauna e necessita di interventi di completamento delle sistemazioni esterne e di allaccio già computati in € 142.620,00.

Vanno poi preventivati interventi tecnici a carattere straordinario presumibilmente necessari per riattivare compiutamente gli impianti, da quello di riscaldamento mai messo in funzione (ivi comprese le procedure di collaudo funzionale del gruppo caldaia-bruciatore ISPESL-ASL) a quello fognario, nonché di ripristino di componenti edilizie parzialmente ammalorate non per la vetustà, che viene valutata a parte, ma per il mancato uso e/o i danneggiamenti (es. eliminazione dai portoni di segni di effrazione, riattamento dei servizi igienici nel corpo uffici, ecc.) fino alla pulizia completa del capannone per un onere complessivo assumibile prudenzialmente – anche in funzione dell'eventuale insorgere di problematiche ad oggi non esattamente configurabili - nel 4% del costo complessivo sopra stimato.

Il costo di ricostruzione deprezzato per vetustà ed obsolescenza funzionale del capannone oggetto di valutazione risulta allora:

€ 1.784.000,00 . (1 – 0,02 -0,02-0,04) = € 1.641.280,00

a dedurre

€ 142.620,00

€ 1.498.660,00,

arr. € 1.500.000,00 (euro unmilione cinquecentomila/00).

D. VERIFICA DI RISCONTRO DEL VALORE DI MERCATO

DELL'IMMOBILE PRODUTTIVO-INDUSTRIALE

A puro titolo di confronto, come illustrato al paragrafo A, si esegue la stima con il criterio del mercato – metodo sintetico, avvalendosi delle pertinenti rilevazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare per il 2° semestre 2004, relative agli ambiti dei Comuni di Monte Sant'Angelo e Manfredonia assimilabili o comparabili con quello in cui ricade l'immobile in oggetto (Cfr. All. 10), ottenute dallo scrivente nel corso dell'accesso compiuto nei giorni 9 ed 11 febbraio 2005 presso l'Ufficio di Foggia dell'Agenzia del Territorio che lo ha compilato

<i>Comune</i>	<i>Microzona</i>	<i>Tipologia</i>	<i>Valori di compravendita (€/mq)</i>	
Manfredonia	Periferica D1	Capannoni industriali	300	360
Manfredonia	Periferica D3	Capannoni industriali	280	340
Manfredonia	Suburbana E1	Capannoni industriali	240	290
Monte Sant'Angelo	Periferica D1	Capannoni industriali	210	260

Al riguardo va osservato che il compendio ex Enichem, posto come noto a cavallo dei due comuni di Monte Sant'Angelo e Manfredonia, costituisce una zona presentante sostanziali caratteri di omogeneità, così che sembra appropriato fare riferimento dalle rispettive rilevazioni dell'Osservatorio Immobiliare per la tipologia "Capannoni industriali". Considerato che l'immobile è ubicato in Monte Sant'Angelo ove il max valore di € 260,00/mq. rilevato dall'autorevole indicatore

di mercato “Osservatorio Immobiliare”, che definisce quanto meno un orizzonte di riferimento al quale i potenziali acquirenti traggono il proprio apprezzamento, è inferiore a quelli del limitrofo ambito in comune di Manfredonia, si ritiene pertinente un valore unitario per il capannone intermedio fra quelli rilevati per la zona di appartenenza e le zone industriali in Manfredonia, pari ad € 320,00/mq., .

Detto valore unitario, si ribadisce, è correlato alle significative sinergie funzionali e di utilizzo tra le consistenze immobiliari a destinazione e/o tipologia produttiva ad ufficio e risulta tenere conto dell'influenza determinante dei valori rilevati nelle zone periferiche del Comune di Manfredonia. Vi corrisponde per la consistenza ragguagliata delle superfici della porzione produttiva e ad ufficio un importo complessivo:

-Superficie ragguagliata 4.508,40 m² * €/m² 320,00 = € 1.442.688,00, arr. 1.443.000,00.

Si può constatare che la differenza rispetto al risultato dell'applicazione del criterio di stima del valore di surrogazione è nell'ordine del 4%, quindi all'interno della fascia di cosiddetta tolleranza estimale del 10% comunemente ammessa nella prassi operativa (Cfr. Circolare 211/T del 25.7.1977 del Dipartimento, ora Agenzia, del Territorio del Ministero delle Finanze).

Pertanto, risulta confermato il valore di mercato dell'edificio a tipologia industriale-logistica determinato con il criterio del valore di surrogazione o costo di ricostruzione/riproduzione di € 1.500.000,00.

CONCLUSIONE PERITALE

Va peraltro tenuto presente che l'immobile in argomento non è oggi in proprietà di un “ordinario” operatore quale configurato dalla disciplina estimativa, bensì

interessato dalla trascrizione di una Sentenza dichiarativa di fallimento della ditta intestataria. Non solo, ma come già accennato e come trovasi esplicitamente scritto anche su un cartellone tuttora esposto a fronte strada del capannone, è stato costruito in virtù di finanziamenti a fondo perduto, comprensibilmente sottoposti a condizione (del tipo innanzi citato) ben più di quelli a tasso agevolato, il cui mancato verificarsi potrebbe indurre conseguenze che in questa sede non mette conto approfondire: A titolo di completezza informativa corre l'obbligo di segnalare che sull'immobile – a garanzia di un finanziamento con saggio annuo di prima erogazione 5,30%, per il saldo euribor a 6 mesi +1,85%, quindi all'attualità poco superiore al 4% - risulta iscritta dal 27.10.2001 un'ipoteca volontaria Quota capitale € 826.000,00, Quota interessi € 619.500,00 in favore della Banca Intesa BCI Mediocredito S.p.A. di Milano, come attestato dal Certificato rilasciato allo scrivente dal competente Ufficio del Territorio di Foggia (Cfr. All. 11): prescindendo dalle modalità tecniche, è indubbio che la circostanza comporti implicazioni sulla procedura in corso, quanto meno – a completamento dell'iter prescritto – l'espletamento della pratica di cancellazione di ipoteca.

Sussistono in definitiva oggettive limitazioni alla libera circolazione del bene, che di fatto lo sottraggono al mercato ordinario restringendo la platea dei possibili fruitori ad investitori disponibili a tempi di attesa ed adempimenti propri delle procedure esecutive, nell'aspettativa – in sé legittima - di conseguire eventuali attenuazioni rispetto ai prezzi correntemente praticati, come ben noto a quanti operano nel settore immobiliare.

Corre ancora l'obbligo di segnalare che nel calcolo della Rendita Catastale effettuato dall'Ufficio del Territorio di Foggia e notificata a Monvir & Gallini S.r.l. in data 18.3.2004 al n° 306949/2003 (Cfr. All. 12) viene attribuito un valore

anche al “Carro ponte da 3,20 T (a corpo)” inserito alla voce “Impianti fissi” in quanto incorporato stabilmente all’immobile. In proposito sembra opportuno richiamare che la legge 311 del 30.12.2004 (legge finanziaria) al comma 540 “interpreta” le vigenti disposizioni in materia “nel senso che “i fabbricati e le costruzioni stabili sono costituiti dal suolo e dalle parti ad esso strutturalmente connesse, anche in via transitoria, cui possono accedere, mediante qualsiasi mezzo di unione, parti mobili allo scopo di realizzare un unico bene complesso. Pertanto, concorrono alla determinazione della rendita catastale, ai sensi dell’articolo 10 del citato regio decreto-legge, gli elementi costitutivi degli opifici e degli altri immobili costruiti per le speciali esigenze di un’attività industriale o commerciale anche se fisicamente non incorporati al suolo”.

Prescindendo dal valore attribuito a detto impianto (€ 61.975,00) come alle altre componenti della costruzione ai fini dell’attribuzione della rendita catastale – che fanno, come noto, tuttora riferimento al biennio 1988 – 1989 -. si ritiene doveroso unire l’offerta della ditta Utensileria Adriatica S.r.l. portante la data di ricezione Monvir & Gallini del 10.12.2001 (All. 13). Vi è indicato un prezzo di L. 299.000.000, pari ad € 154.420,60 richiesto per una Gru elettrica a ponte OMIS, detta comunemente **Carro ponte**, che è stato riscontrato dallo scrivente essere regolarmente installata all’atto dell’accesso in loco in data 10.2.2005:ciò a differenza di gran parte dei macchinari fra i quali detto carro ponte era stato inserito nella Perizia tecnica di stima del citato Ing. Starace il 20.5.2004, pure presente all’esecuzione del sopralluogo.

È avviso dello scrivente che nel caso il carro ponte venga alienato congiuntamente al capannone - tenuto conto delle deduzioni pertinenti alla fattispecie di un impianto con caratteristiche strettamente funzionali alle esigenze dell’utilizzatore

originario del cespite e quindi con una flessibilità all'utilizzo da parte dei potenziali acquirenti tutta da verificare - il 50% di detto prezzo richiesto, quindi € **75.000,00**, vada sommato al valore a base d'asta.

In corrispondenza il più probabile valore di mercato da porre a base d'asta dell'edificio industriale-produttivo rappresentato nelle unite fotografie (All. 14), determinato con l'applicazione del criterio del valore di surrogazione o costo di ricostruzione/riproduzione, risultante di € 1.500.000,00 (euro unmilione cinquecentomila/00) dovrebbe essere incrementato ad € 1.575.000,00 (euro unmilione cinquecento settantacinquemila/00).

Tutto quanto sopra premesso e considerato, in adempimento dell'incarico conferito allo scrivente dal Sig. G.D. Dott. P. D. Santolini della Sezione II Fallimentare del Tribunale di Milano, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, della relativa ubicazione, consistenza, destinazione d'uso, appetibilità, effettiva collocabilità sul mercato nonché dei risultati dei conteggi istituiti, **si stima il valore venale "ordinario" - più probabile prezzo di c/v - assumibile a base di una procedura di vendita di evidenza pubblica del bene immobile di tipologia produttiva-logistica sito in Monte Sant'Angelo (FG) nelle condizioni e nello stato di fatto e di diritto in cui si trova attualmente, come individuato e descritto nel corpo della perizia, in € 1.500.000,00 (euro unmilione cinquecentomila/00) e qualora comprensivo di carro ponte in € 1.575.000,00 (euro unmilione cinquecento settantacinquemila/00), restando esclusi oneri, gravami e servitù non espressamente citati nel presente elaborato.**

Nel rassegnare la presente Relazione di stima, con l'auspicio di avere compiutamente assolto l'incarico ricevuto, il sottoscritto C.T.U. rimane a completa disposizione per ogni eventuale esigenza di chiarimento ed approfondimento.

Milano, li 11 marzo 2005

Ing. Prof. Roberto Andreaggi

ALLEGATI

- N° 1 Corografia di zona;
- N° 2 Consultazione Storica Catasto Terreni;
- N° 3 Consultazione N.C.E.U.;
- N° 4 Planimetria catastale capannone;
- N° 5 Planimetria catastale centrale termica;
- N° 6 Fattura Acquisto terreno;
- N° 7 Fatture fornitori della Monvir & Gallini per la costruzione capannone;
- N° 8 Preventivo lavori di sistemazione esterna e completamento tuttora da eseguire;
- N° 9 Fatture oneri progettazione, D.L. e collaudi;
- N° 10 “OMI - Osservatorio Mercato Immobiliare” – 2° Semestre 2004, Agenzia del Territorio di MILANO – Rilevazioni Comuni di Monte Sant'Angelo e Manfredonia;
- N° 11 Certificato ipotecario Ufficio Territorio di Foggia;
- N° 12 Notifica calcolo rendita catastale da Ufficio del Territorio di Foggia;
- N° 13 Offerta fornitore Carro ponte;
- N° 14 Fotografie.

INDICE

-	PREMESSA	Pag. 2
-A.	L'IMMOBILE	Pag. 2
-A.1	Ubicazione e contesto d'insediamento	Pag. 2
-A.2	Identificazione catastale	Pag. 3
-A.3	Progetto e collaudo	Pag. 3
-A.4	Descrizione del compendio immobiliare	Pag. 5
-A.5	La consistenza immobiliare - Superfici lorde e commerciali	Pag. 10
-B.	CRITERI DI STIMA	Pag. 11
-C.	IL VALORE DI MERCATO DELL'EDIFICIO INDUSTRIALE	Pag. 16
-C.1	L'applicazione del criterio del costo di riproduzione	Pag. 18
-D.	VERIFICA DI RISCONTRO DEL VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE PRODUTTIVO-INDUSTRIALE	Pag. 35
-	CONCLUSIONE PERITALE	Pag. 36