

TRIBUNALE DI MODENA

- Sezione Fallimentare -

Ruolo n° 52/2012 R.Fall.

G.D. Dott.ssa ALESSANDRA MIRABELLI

RELAZIONE TECNICA DI STIMA NELLA PROCEDURA FALLIMENTARE A

CARICO DI:

MAESTRI MAIOLICARI ARTE DEL COTTO S.r.l. con sede in
Campogalliano (Mo), Via Di Vittorio n°8.

Curatore: Dott. Luca Mandrioli

RELATORE:

Studio Tecnico Associato Puviani & Puviani

Geom. Stefano Puviani – Collaboratore: Geom. Matteo Gaddi

Via Prampolini n° 43, 41124 Modena

Tel. 059-222137 Fax 059-242684

TRIBUNALE DI MODENA

Sezione Fallimenti

G.D. Dott.ssa ALESSANDRA MIRABELLI

Ruolo n° 52/2012 Fall.

- AGGIORNAMENTO RELAZIONE DI STIMA -

CONSULENZA TECNICA NELLA PROCEDURA FALLIMENTARE:

MAESTRI MAIOLICARI ARTE DEL COTTO S.r.l. con sede in
Campogalliano (Mo), Via Di Vittorio n°8.

Curatore: Dott. Luca Mandrioli

* * * * *

A seguito dell'incarico conferitomi dal Dott. Luca Mandrioli nella sua qualità di curatore del fallimento Maestri Maiolicari Arte del Cotto S.r.l., il sottoscritto Puviani Stefano, nato a Modena li 11/07/1970, Geometra libero professionista con Studio in Modena Via Prampolini Civ. 43, iscritto all'Albo dei Geometri Liberi Professionisti della Provincia di Modena con il numero 2103, ha redatto un prima relazione tecnica di stima dell'intero compendio immobiliare di proprietà della suddetta società fallita, data 30 Ottobre 2013.

Successivamente, a seguito della parziale variazione degli strumenti urbanistici e ad approfondite valutazioni circa lo stato di degrado del materiale di copertura e la possibile esposizione a fibre di amianto, è stato richiesto allo scrivente di procedere ad aggiornamento di stima attraverso il presente elaborato.

RELAZIONE

Presa visione degli atti facenti parte della procedura, lo scrivente si è

recato presso gli uffici della Conservatoria dei Registri immobiliari al fine di verificare la posizione delle trascrizioni ed iscrizioni inerenti i beni immobili oggetto di fallimento. Successivamente presso gli uffici del Territorio, alla sezione del catasto Urbano ha esaminato la documentazione che identifica suddetti cespiti. Recatosi infine presso gli uffici tecnici del comune di Campogalliano, ha esaminato i progetti legittimati per poter controllare la coincidenza tra lo stato di fatto e quello di diritto mediante successivo confronto in loco e richiesto certificato di destinazione urbanistica dell'intero comparto.

1.0 INDIVIDUAZIONE DEI BENI E FORMAZIONE DEI LOTTI

Piena proprietà di compendio industriale costituito da un capannone dotato di ampia zona uffici ed un fabbricato uso magazzino/sala mostra, posti nel comune di Campogalliano alla Via Giuseppe Di Vittorio n° 8.

Lo scrivente ritiene opportuno procedere alla vendita in un singolo lotto.

2.0 INDAGINI CATASTALI

Presso l'Agenzia del Territorio, alla sezione del Catasto Fabbricati, i beni in oggetto risultano essere di intera proprietà della Società fallita, ed identificati nel Comune di Campogalliano, al:

> Foglio 23, Particella 28, Subalterno 2, Cat. D/8, Rendita €. 2.788,87;

> Foglio 23, Particella 224, Subalterno 2, Cat. D/1, Rendita €.
34.643,93;

quanto sopra è riscontrabile anche dalla disamina della documentazione catastale presso i competenti uffici che si allega alla presente quale ***Doc.***

n° 1, costituita da visure, planimetrie ed estratto di mappa.

Nota bene. Si segnala come nella visura del bene di cui alla Particella

28, la ditta fallita sia indicata come S.p.A. e non S.r.l. mentre nella visura del bene di cui alla Particella 224 non è specificata alcuna ragione sociale.

3.0 INDAGINI IPOTECARIE

In base alle verifiche svolte presso i registri immobiliari di Modena, come si evince anche dall'elenco sintetico che si unisce alla presente quale **Doc. n° 2**, sui beni oggetto di stima risultano gravare le formalità di seguito elencate:

Ipoteca legale r.g. 42367 r.p. 8117 ai sensi dell'art. 77 DPR 602/73 iscritta in data 01/12/2009 per atto a ministero Equitalia Nomos S.p.A. del 27/11/2009 rep. 50223 gravante esclusivamente sul bene di cui alla Particella 28;

Ipoteca legale r.g. 9971 r.p. 1981 ai sensi dell'art. 77 DPR 602/73 (Intervenuta decorrenza termine ex. Art. 50 comma 1 DPR 602/73) iscritta in data 01/04/2010 per atto a ministero Equitalia Nomos S.p.A. del 17/03/2010 rep. 102775/70;

Ipoteca giudiziale r.g. 7710 r.p. 1479 derivante da decreto ingiuntivo, iscritta in data 16/03/2011 per atto a ministero del Tribunale di Modena del 14/01/2011 rep. 206/2011;

Ipoteca legale r.g. 10951 r.p. 2156 ai sensi dell'art. 77 DPR 602/73 e ART. 4 D.L. 209/2002 CONV. L. 265/2002 iscritta in data 18/04/2011 per atto a ministero Sorit Società Servizi e Riscossioni S.p.A. del 14/04/2011 rep. 232 gravante esclusivamente sul bene di cui alla Particella 224;

Sentenza dichiarativa di fallimento r.g. 11607 r.p. 7187 trascritta a

Modena in data 27/05/2013 per atto a ministero del Tribunale di
Modena del 27/03/2013 rep. 60.

4.0 INDAGINI COMUNALI

A seguito della richiesta di accesso agli atti avanzata dal sottoscritto
C.t.u. al comune di Campogalliano relativamente alle pratiche edilizie
esistenti riconducibili al compendio immobiliare oggetto di stima, lo
scrivente ha visionato tutta la documentazione reperita da parte
dell'ufficio tecnico comunale, le cui risultanze vengono di seguito
esposte.

Particella 28

L'immobile è stato edificato in data antecedente il 01 Settembre 1967 e
non sono stati rinvenute pratiche edilizie eccezion fatta per:

> **Concessione edilizia n° 152/80** del 11.11.1980 per la "*demolizione
fabbricato in zona artigianale*" che si unisce alla presente quale **Doc.
n° 3** unitamente ai relativi elaborati di rilievo planimetrico dello stato
di fatto che allo stato attuale, costituiscono legittimazione della
porzione oggetto di stima.

Dai colloqui emersi con l'amministrazione comunale è peraltro emerso
quanto di seguito sinteticamente descritto:

- 1) fin dal primo progetto di edificazione del compendio artigianale
(Particella 224), vi era un impegno scritto della proprietà per
procedere all'abbattimento del Fabbricato di cui alla Particella 28;
- 2) anche secondo le successive previsioni del Piano Particolareggiato
vigente dal 1975, il fabbricato doveva essere oggetto di demolizione;
- 3) la Concessione edilizia n° 107/77 (esposta nel capitolo successivo)

prevedeva come prescrizione per il suo ottenimento, **la demolizione del fabbricato:**

- 4) a seguito della mancata demolizione del fabbricato, giusto verbale di sopralluogo edilizio registrato in data 17.01.1978, veniva emessa in pari data un'ordinanza del Sindaco per l'immediata sospensione dei lavori di cui alla suesposta concessione;
- 5) su richiesta della proprietà, con Prot. 180 del 19.07.1978, veniva concessa una proroga di 12 mesi per la demolizione del fabbricato con successiva presentazione di relativo progetto che ottenne la già citata Concessione edilizia n° 152/80;
- 6) allo stato attuale, il fabbricato di cui alla Particella 28 non è stato oggetto di demolizione;
- 7) l'amministrazione comunale ha confermato (si veda c.d.u. allegato quale **Doc. n° 9** e capitolo successivo) che il fabbricato potrà essere mantenuto, senza quindi procedere alla demolizione prevista con la concessione del 1977.

Particella 224

Le indagini effettuate hanno posto in evidenza l'esistenza di svariate pratiche edilizie, delle quali lo scrivente citerà solo le più significative.

➤ **Concessione edilizia n° 156/73** del 10.12.1973 e **Concessione edilizia n° 4/75** del 28.01.1975 per "*costruzione di stabilimento ad uso artigianale*";

➤ **Nulla osta per esecuzione lavori edili n° 83/75** del 02.12.1975 per "*variante al fabbricato artigianale*" e relativa **Autorizzazione di Abitabilità** con decorrenza dal 20.01.1979 che si uniscono alla

presente quali **Doc. n° 4** unitamente ad un estratto degli elaborati progettuali che costituiscono la legittimazione della maggior consistenza del capannone;

> **Concessione edilizia n° 107/77** del 28.06.1977 per “*ampliamento di fabbricato ad uso artigianale*”;

> **Concessione edilizia n° 25/81** del 31.03.1981 per “*variante palazzina uffici e abitazione*” che si unisce alla presente quale **Doc. n° 5** unitamente ad un estratto degli elaborati progettuali che costituiscono la legittimazione della sola zona direzionale;

> **Concessione edilizia n° 8/95** del 08.09.1995 per “*ampliamento capannoni uso magazzino*” e successiva **Denuncia di inizio attività Pos. n. 7706** del 17.10.1997 per “*variante non sostanziale alla Conc. 8/95*” che si uniscono alla presente quali **Doc. n° 6** unitamente alla comunicazione di fine lavori e ad un estratto degli elaborati progettuali della variante che costituiscono la legittimazione della sola zona centrale del capannone;

> **Denuncia di inizio attività Pos. n. 2078** del 12.03.1998 per “*apertura portone accesso capannone e realizzazione di parete in muratura*” che si unisce alla presente quale **Doc. n° 7** unitamente alla comunicazione di fine lavori e ad un estratto degli elaborati progettuali che costituiscono la legittimazione della sola zona Nord del capannone.

Nessuna altra pratica di interesse sostanziale è stata reperita da parte dell’ufficio tecnico comunale.

Destinazione urbanistica

Ai sensi del Piano Strutturale Comunale, approvato con atto del C.C. n° 77 del 29/11/2014 e del RUE approvato con atto del C.C. n° 3 del 30/01/2005, gli immobili oggetto di stima sono così qualificati con le seguenti specificazioni e tutele:

ASP – Ambito specializzato per attività produttive consolidato 33.41

Mappale 28:

- Area 4
- Rispetto del Plert
- Territorio non idoneo a impianti fotovoltaici e/o biomasse
- ARC – C3
- In parte soggetto a rispetto stradale

Mappale 224:

- Rispetto del Plert
- ARC – C3, potenzialità archeologiche di tipo C3
- In parte Area 2 ed Area 1
- In parte territorio non idoneo a impianti fotovoltaici e/o biomasse
- In parte fascia di attenzione agli elettrodotti di media tensione

Il tutto come meglio evidenziato nel certificato di destinazione urbanistica che si unisce alla presente quale *Doc. n° 9*.

4.0 CONFORMITA' EDILIZIA

La verifica, effettuata sul posto dallo scrivente e del proprio collaboratore Geom. Matteo Gaddi, ha evidenziato quanto di seguito esposto.

Particella 28

Il sopralluogo ha evidenziato la mancanza di coincidenza tra lo stato di

fatto e lo stato di diritto per diverse modifiche interne ed esterne, nonché la mancanza di coincidenza rispetto alle planimetrie catastali.

Qualora ne ricorrano i presupposti, suddette modifiche potranno essere oggetto di regolarizzazione seguendo i normali iter burocratici previsti oppure dovranno essere oggetto di remissione in pristino dello stato dei luoghi.

I costi di regolarizzazione delle difformità dianzi evidenziate sono stati quantificati indicativamente in €. 5.000,00 (diconsi Cinquemila/00) che verranno detratti dal valore del compendio, oltre ad oblazioni previsti dall'amministrazione comunale.

Particella 224

Il sopralluogo ha evidenziato la mancanza di coincidenza tra lo stato di fatto e lo stato di diritto per per una serie di modifiche inerenti una diversa disposizione degli spazi interni della zona direzionale, nonché alcune variazioni minori al capannone artigianale.

Le suddette modifiche potranno essere agevolmente regolarizzate mediante la presentazione di accertamento di conformità e conseguente aggiornamento catastale tramite procedura docfa.

Si segnala inoltre come l'estratto di mappa non sia aggiornato con l'attuale stato dei luoghi ed in particolare con l'ampliamento realizzato nel 1995.

I costi di regolarizzazione delle difformità dianzi evidenziate sono stati quantificati indicativamente in €. 6.000,00 (diconsi Seimila/00) che verranno detratti dal valore del compendio, oltre ad oblazioni previsti dall'amministrazione comunale.

5.0 DESCRIZIONE

Le risultanze di seguito sintetizzate sono meglio riscontrabili attraverso la visione del rilievo fotografico unito alla presente quale ***Doc. n° 8***.

Il compendio visionato è ubicato nel Comune di Campogalliano, alla Via Pellegrini n° 8, in affaccio alla principale rete viaria cittadina di raccordo con Modena ed a brevissima distanza dal casello autostradale, in zona principalmente a carattere industriale / artigianale.

Trattasi di due distinti fabbricati:

- la particella 28 è costituita da un edificio in muratura a tre piani utilizzato sostanzialmente come deposito e sala mostra (*Foto da n° 1 a n° 11*);
- la particella 224 è costituita da un capannone artigianale dotata sul fronte di ampia zona direzionale (*Foto da n° 12 a n° 79*).

Tutto quanto sopra descritto sorge su di un lotto di terreno pianeggiante ed asfaltato, di forma sostanzialmente rettangolare, recintato su tre fronti da cordolo in cemento sormontato da rete plastificata (*Foto da n° 80 a n° 97*).

Particella 28

Il fabbricato uso deposito e sala mostra presenta struttura portante in muratura con prospetti privi di rivestimento e copertura a tre falde inclinate.

Le finiture interne vengono di seguito sintetizzate.

Pareti principalmente allo stato grezzo; solo in parte intonacate e tinteggiate e/o dotate di rivestimenti (questi ultimi a scopo espositivo).

Pavimenti principalmente in battuto o marmette di cemento; in parte

sono presenti rivestimenti in ceramica o legno (a scopo espositivo).

Porte interne sostanzialmente assenti; porte di accesso di varia tipologia, parte in legno, parte in ferro, parte in alluminio.

Finestrature dotate di vetro semplice ed aventi telai in legno; serramenti esterni costituiti da scuri ad ante in legno.

Impianto termico non presente.

Impianto elettrico a vista non a norma con le attuali disposizioni di legge.

Particella 224

Il capannone, a suo tempo utilizzato per la produzione e lavorazione di materiale ceramico, risulta essere così composto:

- zona direzionale sviluppantesi sul fronte strada su due piani, dotato di tre uffici, laboratorio, bagno, corridoio, cabina elettrica e spogliatoi dotati di doccie e servizi igienici al piano terra; quattro uffici, due sale mostra, bagno, ripostiglio e corridoio al piano primo;
- zona produttiva sviluppantesi al solo piano terra, suddiviso sostanzialmente in due zone, la principale dove avveniva la lavorazione e la secondaria utilizzata per lo stoccaggio del materiale.

Il fabbricato presenta struttura in muratura con intelaiatura armata e prospetti intonacati e tinteggiati per la zona direzionale, rivestiti in pannelli prefabbricati per la zona produttiva; la copertura della zona produttiva è tramite lastre ondulina in fibrocemento (si veda capitolo 8.0).

Le finiture interne vengono di seguito sintetizzate.

Pareti intonacate e tinteggiate per la zona direzionale; nel laboratorio è

presente rivestimento in ceramica fino ad un'altezza di circa cm 250 mentre nei bagni fino ad un'altezza di circa cm 220; la zona produttiva si presenta invece al grezzo.

Pavimenti in ceramica per la zona direzionale; in battuto di cemento per la zona produttiva.

Porte interne in legno tamburato con specchiature cieche per la zona direzionale; nella zona produttiva sono presenti portoni scorrevoli in ferro.

Finestrature dotate di vetro camera ed aventi telai in alluminio per il piano terra e telai in legno verniciato per il piano primo; serramenti esterni costituiti da avvolgibili in pvc per la sola zona direzionale.

Bagni dotati di elementi in vetrochina e gruppi miscelatori misti, doppio e mono comando.

Impianto di riscaldamento per la zona direzionale tramite elementi radianti parte in alluminio e parte in ghisa;

Impianto elettrico di tipo misto, parte sottotraccia e parte a vista per la zona direzionale, con i necessari collegamenti per prese, punti luce, interruttori, deviatori ecc...; zona produttiva con impianto elettrico in canala esterna con calate.

Impianto idrico collegato.

6.0 SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Al momento del sopralluogo l'intero compendio immobiliare risultava libero; si segnala come l'intera zona retrostante del lotto sia occupata da materiale ceramico prodotto dalla ditta fallita.

7.0 CONFINI

Come da estratto di mappa catastale, il compendio immobiliare in un solo corpo confina con altre ragioni, Particella 110, Particella 179, Particella 111, Particella 112, Via di Vittorio e Particella 109; salvo se altri.

8.0 OSSERVAZIONI

Il compendio immobiliare in oggetto non è comodamente divisibile.

Particella 28

Al momento del sopralluogo il fabbricato si presentava in pessime condizioni di manutenzione.

Particella 224

Per quanto concerne la copertura in eternit, come meglio visionabile in separata relazione tecnica inviata al comune ed unita alla presente quale

Doc. n° 10, la stessa presenta uno stato di avanzato degrado superficiale, con evidenti rotture, sfaldamenti e frammenti vaganti di lastre in cemento amianto. La copertura presenta un livello di degrado tale da non poter provvedere ad un ripristino parziale e pertanto è indicata la rimozione delle lastre in copertura entro i 18 mesi stabiliti dall'algoritmo utilizzato per la valutazione. Lo stabile è fonte potenziale di rilascio di fibre di amianto e pertanto ogni attività di bonifica dovrà essere attuata secondo un piano di sicurezza che deve tenere conto del livello di rischio.

Più in generale, a momento del sopralluogo il capannone si presentava in scarse condizioni di manutenzione e nello specifico evidenziava:

- assenza di manutenzione;
- problemi di infiltrazioni in corrispondenza della sala mostra

principale al piano primo, presumibilmente tutt'ora attive e provenienti dalla copertura, con conseguente ammaloramento e scrostamento della finitura parietale;

- parte della pavimentazione del capannone deve essere necessariamente rifatta a causa della presenza di un eccessivo numero di rotaie per carrelli derivate dalle precedenti lavorazioni e che la rendono di fatto semi inutilizzabile nel suo stato attuale.

9.0 SVILUPPO MISURE

Gli sviluppi delle misure commerciali sono stati desunti dallo stato legittimato e comprendono, come di consuetudine, i muri perimetrali, i muri interni e le pareti di confine con parti comuni per intero mentre le pareti in confine con parti private in ragione di ½.

Superficie complessiva lotto	mq	10.435,00
------------------------------	----	-----------

Particella 28

Superficie complessiva	mq	715,00
------------------------	----	--------

Cubatura complessiva	mc	2.150,00
----------------------	----	----------

Particella 224

Zona direzionale (P.t. + P.1)	mq	518,00
-------------------------------	----	--------

Capannone artigianale	mq	4.620,00
-----------------------	----	----------

Totale superficie	mq	5.138,00
-------------------	----	----------

10.0 VALUTAZIONE

Il compendio immobiliare oggetto della presente stima presenta caratteristiche molto particolari (dimensionali, di destinazione e di ubicazione) per cui risulta difficile reperire dati inerenti recenti transazioni aventi ad oggetto beni simili nelle zone in esame, tali da

poter stimare il comparto attraverso il metodo comparativo.

Quindi si è dovuto necessariamente ricorrere a metodi analitici e sintetici che permettano, sulla base di altri dati conosciuti, di determinare il valore incognito ricercato.

Lo scrivente ha pertanto ritenuto applicabile il metodo analitico di determinazione del valore di mercato al costo di ricostruzione (o riproduzione) raggugliato alla vetustà. Tale metodo è basato sull'esame dei costi e spese che si verrebbero a sostenere nell'ipotesi di realizzare all'attualità il bene ex novo, abbattendo poi tale valore in base all'età del compendio e sua più probabile durata.

Tale procedimento si richiama al criterio del valore di surrogazione utilizzato per valutare immobili costruiti con tecnologie desuete e criteri distributivi, dotazioni impiantistiche, livelli di comfort e di sicurezza non ottimali rispetto agli standard vigenti. Per tali immobili, non potendo disporre all'attualità di costi di costruzione con i quali compararsi, è necessario far ricorso al principio di surrogazione, determinando il costo di costruzione di un immobile realizzato con tecnologie attuali ma deprezzato per tutte le carenze dell'immobile da valutare. Si parla allora di costo di sostituzione, ossia del costo di un immobile in grado di dispiegare la stessa funzione ed utilità economica di quello da valutare.

L'equazione generale che rappresenta il valore di mercato espresso come costo di riproduzione deprezzato è la seguente:

$$V = \sum k - D * \sum e$$

Nella quale:

V è il più probabile valore di mercato del bene nelle sue condizioni attuali;

k = costi necessari alla sua produzione;

D = deprezzamento per vetustà e obsolescenza.

e = parametri di equiparazione ed assimilazione.

E' quindi evidente come suddetto procedimento di stima, preveda dapprima la determinazione del valore a nuovo dell'edificio, successivamente la determinazione del deprezzamento dovuto a vetustà ed obsolescenza modificando infine le risultanze con la sommatoria delle caratteristiche migliorative o peggiorative che il compendio analizzato racchiude rispetto al costruendo ma oggi non più riproducibili. Si tratta quindi di ipotizzare un'operazione immobiliare ordinaria in grado di assicurare la riproduzione dell'immobile da stimare, sia che tale riproduzione vada considerata come sostituzione ovvero come rimpiazzo.

Tale processo produttivo, pur essendo fittizio, si deve considerare articolato nel tempo secondo la sequenza di operazioni che comprende l'acquisto del terreno, la progettazione, il rilascio della concessione edilizia, l'impianto del cantiere, la realizzazione ed il collaudo dell'opera e la eventuale commercializzazione del prodotto edilizio finito.

Per semplificazione del caso in esame, sussistendo sufficienti dati per poter stimare con metodo sintetico-comparativo il valore del solo terreno (privo quindi di fabbricati), lo scrivente ha ritenuto opportuno applicare tale criterio per la stima delle superfici in esame ed il criterio

del costo di ricostruzione deprezzato per la stima dei soli fabbricati; la somma algebrica tra i due valori ottenuti determinerà quindi la valutazione complessiva del compendio immobiliare, come di seguito calcolato.

Costo di produzione (ΣK)

E' il costo ordinario occorrente per la realizzazione di analogo fabbricato industriale comprendente costo tecnico di costruzione, spese generali, utile d'impresa, oneri professionali (progettazione, direzione lavori, sicurezza, collaudo), contributi afferenti il costo di costruzione e oneri per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria; interessi passivi sulle anticipazioni di capitale; profitto lordo (PI) di un ordinario imprenditore.

Nel particolare si analizzano le singole categoria di spesa:

Costo di costruzione

Calcolato sulla superficie edificata come sopra calcolata, comprende oltre al costo di costruzione, le spese generali, l'utile d'impresa nonché eventuali imprevisti. In considerazione dell'ubicazione, delle caratteristiche costruttive e per analogia con edificazioni limitrofe, è possibile considerare un costo medio pari ad €. 380,00/mq.

Oneri professionali

Compensi spettanti alle diverse figure professionali che intervengono nelle fasi della produzione: studio geologico, rilievo, progettazione, sicurezza, direzione lavori, collaudo, accatastamento ecc., che per la tipologia dell'opera in argomento, si assumono nella misura pari al 10% del suesposto costo di costruzione, quindi pari ad €. 38,00/mq

Contributi

Dalle indagini effettuate, gli oneri previsti dall'Amministrazione comunale per la realizzazione di un intervento come quello in esame ammontano complessivamente ad €. 9,75/mq.

Interessi passivi

Per una esatta valutazione di tale costo si dovrebbe analizzare il calendario dei lavori, valutare ogni voce di spesa e trasportarla al momento della ultimazione dei lavori. Nella prassi estimativa, per ordinari investimenti edili, tali interessi sono considerati mediamente anticipati; il risultato che si ottiene non si discosta molto dal considerare l'analisi dettagliata sopra menzionata.

Nel caso trattato, il tasso di interesse viene assunto nella misura del 6% e si intendono compresi in questa voce anche i costi correlati alla fornitura di garanzie mediante polizza fideiussoria, ottenendo quindi un'incidenza pari a €. 25,66/mq.

Profitto di un ordinario imprenditore

Ordinariamente l'imprenditore si riconosce un margine operativo ovvero profitto al lordo di imposte ed oneri di gestione che si attesta nella misura del 20% circa sulla sommatoria dei costi complessivi (diretti ed indiretti). Vista la congiuntura economica attuale, lo scrivente ha ritenuto soddisfacente ipotizzare, per il caso in esame, una percentuale di profitto pari al 10% contabilizzato col medesimo criterio, ottenendo quindi un'incidenza pari ad €. 45,34/mq

$$\Sigma K = 380,00 + 38,00 + 9,75 + 25,66 + 45,34 = \quad \text{€/mq} \quad 498,75$$

Da cui

€. 498,75 x mq (5.138,00 + 715,00) €. 2.919.183,75

La metodologia che dovrà essere adottata per determinare il deprezzamento fisico è quella della scomposizione che consiste nel ricercare il deprezzamento accumulato dal bene produttivo durante il trascorrere della sua vita economica, attraverso la somma dei deprezzamenti accumulati da ciascuna componente dell'immobile, utilizzando all'uopo la formula messa a punto da esperti di costruzioni industriali U.E.E.C. (Unione Europea degli Esperti di Costruzioni industriali) che viene di seguito esposta:

$$D = \{[(100 \times N/T) + 20]^2 / 140\} - 2,86$$

dove:

D = deprezzamento in percentuale del valore a nuovo;

N = numero di anni dell'edificio;

T = numero totale di anni di utilizzo previsto per il fabbricato.

Pertanto, considerando che la maggior consistenza del compendio è stata edificata a partire dal 1973 e prevedendo una durata di utilizzo di 65 anni (è stato considerato un leggero incremento rispetto alla media generale in considerazione dei vari ampliamenti eseguiti in epoca successiva), il deprezzamento percentuale sarà $D = 48,28\%$, con coefficiente di deprezzamento che risulterà quindi essere

$$K_d = (100 - 48,28) / 100 = 0,5172$$

Da cui si otterrà che il valore del solo fabbricato nel suo stato attuale ammonterà ad

€. 2.919.183,75 x 0,5172 €. 1.509.801,83

Alla cifra suesposta, dovrà poi aggiungersi il valore dell'area (fabbricati

esclusi), calcolata sulla base del metodo sintetico-comparativo mediante analisi di mercato per beni simili o assimilabili attraverso indagini dirette sul territorio, in considerazione della relativa potenzialità edificatoria (già interamente espressa) nonché del fatto che la stessa risulta già interamente urbanizzata.

€. 65,00 x mq 10.435,00 €. 678.275,00

Totale parziale complesso industriale €. 2.188.076,83

A questo punto dovranno essere necessariamente detratte le spese inerenti la bonifica della copertura del fabbricato di cui alla Particella 28 e tutti i necessari adempimenti connessi (indicativamente pari ad €. 25,00/30,00 per mq di superficie coperta), nonché le spese relative alla regolarizzazione di entrambi i fabbricati come esposte in precedenza, da cui:

A detrarre a corpo €. 180.000,00

Totale parziale complesso industriale €. 2.008.076,83

Per la tipologia di stima utilizzata, il suddetto valore deve intendersi come valutazione nell'ambito della commercializzazione libera; trattandosi di bene sottoposto a procedura fallimentare, si dovrà pertanto procedere ad una svalutazione che tenga in considerazione di tale aspetto e delle problematiche ad esso connesse (mancanza di certificazioni e di garanzie future su danni per l'acquirente, necessità di rapido realizzo per la procedura, ecc...).

Alla luce di quanto sopra esposto, il sottoscritto ritiene di poter indicare il più probabile valore del bene in argomento, **stimato a corpo e non a misura**, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova e

tenuto conto che trattasi di bene sottoposto a procedura fallimentare,

come segue:

A corpo €. **1.600.000,00**

Diconsi Euro Unmilione seicentomila/00.

Ad evasione dell'incarico ricevuto, ringraziando per la fiducia accordata, a disposizione per eventuali chiarimenti o precisazioni.

Modena li 29/05/2015

Il Tecnico

