

Il sottoscritto Ing. Maurizio De Blasi è stato incaricato dal Liquidatore della MIND Immobiliare s.r.l. in liquidazione, Dott.ssa Alessandra Ceci, di valutare il più probabile valore di mercato ed il più probabile canone locatizio dello stabilimento industriale di proprietà della stessa, sito in Scerne di Pineto, Via dell'Industria, provincia di Teramo.

Per eseguire l'incarico conferitogli il sottoscritto ha esaminato la documentazione messa a disposizione, ha richiesto la necessaria documentazione catastale, ed ha eseguito un sopralluogo presso l'immobile oggetto di stima, composto da un lotto di terreno con sovrastante capannone industriale.

L'immobile è attualmente concesso in locazione alla MAIA Due con contratto a scadenza il 30 settembre 2011.

1. Ubicazione

L'impianto industriale è situato nel Comune di Pineto, in Via dell'Industria, a circa 1 km dalla S.S. 16 Pineto - Roseto ed a circa 4 km dall'uscita "Roseto" della Autostrada A14.

Il complesso confina con Via dell'Industria, canale collettore irriguo del Consorzio di Bonifica di Isola del Gran Sasso ed aventi causa Società Agricola Fratelli Barla a r.l., salvo altri.

2. Provenienza

Il bene è stato conferito dalla MIM Macchine Industriali Maia s.p.a. alla MIND Immobiliare s.r.l. con atto del 18 luglio 2008, Notaio dott. Luca Troili, rep.10894, racc. 5070.

3. Trascrizioni ed Iscrizioni:

L'incarico è stato conferito al sottoscritto direttamente dalla proprietà del bene, per cui non si è ritenuto necessario richiedere le visure ipocatastali per l'individuazione di eventuali trascrizioni ed iscrizioni.

4. Situazione catastale

I dati catastali dell'immobile sono:

N.C.T. e N.C.E.U. del Comune di Teramo

Foglio 3	are	Centiare	Mq
Part. 25	02	80	280
Part. 151	01	30	130
Part. 263	02	50	250
Part. 269	01	60	160
Part. 259	78	25	7825
Totali	86	45	8.645

Si allegano n° 7 visure catastali (**all. 1**) ed una planimetria catastale (**all. 2**)

5. Destinazione urbanistica

Il certificato urbanistico rilasciato dal Comune di Pineto in data 18 ottobre 2007, identifica la zona dell'impianto industriale come: "Zona industriale di completamento con parte destinata a zona di rispetto stradale" (**all. 3**)

L'immobile è stato realizzato con Concessione Edilizia n° 998 del 13 luglio 1990 e successiva variante rilasciata dal Comune di Pineto.

In data 8 febbraio 1993 è stato rilasciato il Certificato di agibilità n. 998/93.

Il locale accessorio per il deposito degli olii è stato realizzato con Concessione Edilizia n. 2523 del 20 settembre 2002.

6. Descrizione della proprietà

Il lotto di terreno su cui sorge lo stabilimento industriale è totalmente pianeggiante, completamente urbanizzato e quindi dotato di tutti i servizi come: acqua, luce, gas, fognature, strade, linee telefoniche. Esso ha forma pressoché trapezoidale, con il lato più lungo di ml. 120,00 parallelo a Via dell'Industria, e con superficie totale pari a mq. 8.645,00, come dettagliato nella su esposta tabella riportante i dati catastali.

Su detto terreno sorge un capannone, come in seguito verrà dettagliato, mentre al di fuori di esso vi sono due piccole costruzioni, una per la cabina Enel e l'altra per il deposito olii.

La superficie lasciata libera dalle costruzioni esistenti sul lotto risulta completamente bonificata e quasi per intero pavimentata con lastre di cemento gettate in opera.

Il lotto è completamente recintato con un muro in cemento armato su cui si aprono, nel lato parallelo alla Via dell'Industria, due cancelli di accesso automatizzati. Vedi planimetria del lotto **(all.4)**

Edificio Industriale

L'edificio industriale realizzato sul terreno, è costituito da un unico corpo fabbrica, con struttura portante realizzata con pilastri in c.a., travi ad omega prefabbricate e solai in c.a., sono presenti tramezzature fisse in muratura, ed altre mobili.

L'impianto industriale è stato realizzato nel 1993 e si presenta in buone condizioni di manutenzione. Gli impianti sono ben mantenuti ed in regola secondo le attuali normative.

La forma planimetrica dell'edificio è assimilabile ad un rettangolo, con i due estremi più sporgenti così da formare una doppia "I".

La sua proiezione sul terreno copre una superficie di **mq. 1.612,00**

L'area esterna, urbanizzata e pavimentata, è utilizzata per parcheggi, esposizione e spazi di manovra.

Nell'interno del capannone si trovano:

- sul lato fronte strada, su cui si aprono gli ingressi principali, vi è una zona a due piani adibita ad uffici e servizi e precisamente:

nel piano terra:

- o hall ed uffici per mq. 283

nel primo piano:

- o uffici per mq. 275
- o una zona per mensa, spogliatoi e servizi per mq. 186
- o una zona a soppalco sopra il magazzino di circa mq. 185

- proseguendo dall'ingresso, sul lato sinistro dell'edificio vi è l'officina formata da un grande ambiente di mq. 854, con altezza ml. 6,70. Alle due estremità si trovano degli ambienti separati, un tempo adibiti a reparto verniciatura, salderia, attrezzeria, oggi utilizzati come spazi di assistenza alle lavorazioni principali.

- al di là della zona uffici vi è il reparto magazzino ricambi, in un ampio ambiente di mq. 475 ed altezza di ml. 6,70.

La superficie coperta, come proiezione dell'edificio, risulta, come detto, di mq. 1.612, mentre, considerando la superficie del primo piano di mq. 646, il totale della superficie coperta dell'edificio ammonta a **mq. 2.258**.

L'officina è completa delle attrezzature necessarie per gli interventi di riparazione che la Società che utilizza l'immobile usualmente compie sulle macchine a lei affidate, per cui è fornita di tutti gli attrezzi e gli impianti necessari al normale uso.

In particolare vi sono:

- n. 4 carroponi marca Piccini da 5 ton.
- n. 1 gru a bandiera da 10 q.li marca Donati
- n.1 tornio marca Famup
- n. 1 sabbiatrice marca Lampugnani
- n. 1 lavametalli marca Cemastir
- n. 2 aspiratori

Gli spazi adibiti ad uffici, sia quelli del piano terreno che quelli direzionali del primo piano, sono realizzati con materiali di qualità e con ottime rifiniture. Il tutto è in buono stato di conservazione. Il mobilio è adeguato all'ambiente ed è di ottima qualità.

Al di fuori del capannone vi sono due piccole costruzioni, una per la cabina elettrica di circa 100 mq. ed uno per il deposito degli olii di mq. 30.

In tal modo la superficie planimetrica coperta risulta essere di:

$$\text{mq. } 1.612 + 100 + 30 = \text{mq. } 1.742.$$

Il totale della superficie costruita, considerando il primo piano è di:

$$\text{mq. } 1.742 + 646 = \text{mq. } 2.388$$

All'esterno vi è inoltre un impianto per la depurazione delle acque.

La superficie del lotto come detto è pari a mq. 8.645, mentre quella coperta planimetricamente è di mq. 1.742, per cui la superficie del lotto restante senza costruzioni è pari a: $8.645 - 1.742 = \text{mq. } 6.903$

Di detta superficie rimangono realmente utilizzabili circa mq. 6.000,00, in quanto gli altri sono costituiti da spazi per servitù relativa al canale di scolo delle acque della zona industriale e dalle aree non attrezzate di distacco (vedi foglio di mappa **all. 5**).

Lo stabilimento industriale è completo degli usuali impianti adeguati all'utilizzo di una attività sia commerciale che di riparazione e manutenzione di macchinari ed

attrezzature, ed in particolare:

Impianto elettrico: completo di trasformazione da 20 KV/380V, rete elettrica industriale, rete elettrica civile per illuminazione esterna ed interna, realizzata secondo le attuali norme, con luci di emergenza mediante gruppo elettrogeno adeguato.

Impianto telefonico e citofonico

Impianto termico per il riscaldamento e la refrigerazione

Impianto idrico dotato di un serbatoio di accumulo con relative elettropompe

Impianto di depurazione industriale

Impianto di aria compressa con adeguati elettrocompressori e rete di distribuzione completa di saracinesche di intercettazione

7. Determinazione del Valore di Mercato del Bene

Criteria di valutazione

Un basilare principio dell'estimo afferma che il valore di un bene economico dipende dallo scopo della stima.

Lo scopo costituisce pertanto l'elemento indispensabile alla stima stessa, in quanto, appunto, è in funzione di esso che viene a determinarsi l'aspetto economico del bene oggetto di stima.

Compito del sottoscritto è quello di valutare il valore di mercato dell'immobile in questione e cioè il più probabile valore a cui la proprietà potrebbe essere trasferita, da una parte liberamente cedente ad un'altra liberamente acquirente, essendo entrambe a perfetta conoscenza dei possibili usi della stessa e delle condizioni generali del mercato al momento della vendita.

Individuato tale valore, viene richiesto al sottoscritto di determinare il valore a cui detto bene potrebbe essere locato.

Per raggiungere tale obiettivo l'attenzione del perito si basa su tre possibili metodi: metodo del confronto, metodo del reddito, metodo del costo.

Opportune considerazioni possono o escludere o dare maggiore importanza ad un metodo rispetto all'altro, in funzione delle situazioni intrinseche del bene e di quelle al contorno.

Nella valutazione in oggetto, il sottoscritto, per l'individuazione del valore di mercato del bene, ha utilizzato il metodo del confronto, analizzando cioè i valori che il mercato attuale è disposto a riconoscere a beni simili a quello oggetto di stima.

Il sottoscritto ha eseguito diversi accertamenti nella zona ed opportune ricerche di

compravendite recenti avvenute per immobili simili per ubicazione, destinazione urbanistica, estensione, attrezzature ed impianti.

Dalle ricerche effettuate è emerso come i valori unitari di mercato sono scesi notevolmente da qualche anno a questa parte, passando da 700,00 - 800,00 €/mq., agli attuali €/mq. 500,00.

I valori suddetti sono comprensivi anche delle opere di urbanizzazione ed infrastrutturali, quali canali di scolo, tubazioni interrate, recinzioni, di tutti gli impianti sopra descritti e delle attrezzature da officina.

Il sottoscritto dalle suddette indagini, ha individuato i seguenti valori unitari:

- valore/mq per capannoni - €/mq. 500,00
- valore/mq. per ambienti adibiti ad uffici e servizi vari - €/mq. 1.150,00

Per la determinazione del valore di mercato del bene, occorre moltiplicare le consistenze dei vari spazi, per il loro valore unitario.

Al fine di tener conto della diversa funzione dei detti spazi, delle loro caratteristiche e del loro utilizzo nell'immobile, in modo da rendere gli stessi omogenei, sono stati individuati dei coefficienti di ragguaglio che sono di seguito riportati congiuntamente ai valori unitari sopra determinati:

zona	Valore €/mq	Coef. ragguaglio
capannone officina	500,00	1,00
capannone magazzino	500,00	1,00
deposito oli	500,00	0,50
uffici P.T.	1.150,00	1,00
uffici 1° piano	1.150,00	1,20
mensa e spogliatoi	1.150,00	0,70
soppalco	1.150,00	0,50
terreno restante	500,00	0,10

Riepilogo Consistenze:

nella descrizione dell'immobile si è già fatto cenno alle consistenze dei vari ambienti e spazi, che di seguito si riepilogano:

- terreno del lotto mq. 8.645,00
- capannone officina mq. 854,00

- capannone magazzino mq. 475,00
- locale deposito olii mq. 30,00
- uffici del P.T. mq. 283,00
- uffici del 1° piano mq. 275
- locale mensa e spogliatoi mq. 186
- soppalco mq. 185
- cabina Enel mq. 100
- la consistenza planimetrica del costruito ammonta a mq. 1.742,00
- la consistenza costruita ammonta a mq. 2.388,00
- la superficie del terreno libera rimane di mq. 6.903,00
- la superficie del terreno utilizzabile mq. 6.000,00

Calcolo Valore del Bene

Moltiplicando le consistenze come sopra individuate, per il valore unitario al mq. ed uniformandole con i coefficienti di ragguaglio esposti, si determina il valore complessivo del bene oggetto di stima. I risultati sono evidenziati nella tabella che segue:

ambienti/spazi	Consistenza mq.	Coef rag.	Val.unit €/mq	Valore €
cap. officina	854	1,00	500,00	427.000,00
cap. magazzino	475	1,00	500,00	237.500,00
deposito olii	30	0,50	500,00	7.500,00
uffici p.t.	283	1,00	1.150,00	325.450,00
uffici 1° piano	275	1,20	1.150,00	379.500,00
mensa-spogliatoi	186	0,70	1.150,00	149.730,00
soppalco	185	0,50	1.150,00	106.375,00
cabina Enel	100	0	0	0
area utiliz. riman.te	6.000	0,10	500,00	300.000,00
Totale				1.933.055,00

Il valore totale del bene, come sopra determinato, è quindi pari a: **€ 1.933.055,00**

8. Calcolo del valore del canone

Per determinare il valore del canone, oltre che a ricerche di mercato, che sono però troppo legate alla necessità di utilizzo del locatore interessato, si può ricorrere, con più sicurezza, al calcolo della rendita annua che il valore del bene può rappresentare per un ipotetico investitore.

Per determinare detto valore il sottoscritto individua il reddito ottenibile da un capitale pari al valore sopra stimato, utilizzando un tasso di capitalizzazione del 5,5%, per cui si ha:

$$\text{€. } 1.933.055,00 \times 0,055 = \text{€. } 106.318,03$$

Detto importo, che rappresenta il reddito annuo lordo ottenibile dalla capitalizzazione di un importo pari al valore dell'immobile, può essere assimilato al canone annuo di locazione.

Il sottoscritto ritiene che detto canone vada poi abbattuto del 10%, per tener conto dei costi di manutenzione ordinaria e di gestione dell'immobile, per cui si ha:

$$\text{€. } 106.318,03 \times 0,90 = \text{€. } 95.686,22$$

Il canone di locazione atteso è quindi di €./anno 95.686,22 pari ad €/mese 7.974,00 (arrotondato)

9. Osservazioni e Considerazioni:

- I suddetti valori sono stati determinati considerando il bene locato e nelle attuali condizioni di manutenzione.

Il bene è locato alla MAIA Due s.p.a. con contratto in scadenza il 30 settembre 2011.

- In considerazione della gravissima crisi delle attività commerciali, industriali ed artigianali che grava su tutto il Paese, il bene locato, soprattutto con un canone congruo e sicuro, vale al momento uguale, se non addirittura di più, di quanto varrebbe se fosse libero. Quanto sopra proprio in considerazione del fatto che il bene libero rischierebbe con ogni probabilità di rimanere tale e quindi di non produrre reddito, ma solo costi.

Roma, li 17 maggio 2010

Ing. Maurizio De Blasi

Allegati :

1. n° 7 visure catastali
2. planimetria catastale
3. certificato destinazione urbanistica
4. planimetria del lotto
5. mappale
6. fotografie