

TRIBUNALE ORDINARIO DI ANCONA
SEZIONE FALLIMENTARE

PERIZIA DI STIMA BENI IMMOBILI

Comune di FABRIANO (AN) via L. Corsi n. 48A

Fallimento "*****" n. 34/2016 del 01/04/2016

N.1 Capannone uso deposito
via L. Corsi n. 48A Fabriano (AN)

Giudice delegato: **Dott.ssa Willelma Monterotti**

Curatore: **Avv. Lorenza Scaravelli**

Perito estimatore: **Arch. Lorenzo Mancini**

PESCARA, 28 GIUGNO 2016

Arch. Lorenzo Mancini



INDICE

1. PREMESSA
2. SOPRALLUOGO
3. INQUADRAMENTO TERRITORIALE
4. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE
5. INDIVIDUAZIONE CATASTALE
6. CONSISTENZA
7. CONCESSIONI EDILIZIE E CERTIFICATO DI ABITABILITA'
8. ATTI DI PROVENIENZA
9. CRITERIO DI STIMA UTILIZZATO
10. VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE
11. VALUTAZIONE FINALE

ALLEGATI

PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI

1. PREMESSA

Il sottoscritto Arch. Lorenzo Mancini, nato a Termoli (CB) il 10.01.1983 e residente a Pescara (PE) in via della Fornace Bizzarri n.4, iscritto all'Ordine degli Architetti della provincia di Pescara al n°1844, è stato nominato perito estimatore dalla curatrice fallimentare Avv. Lorenza Scaravelli, per il fallimento n. 34/2016 del 01/04/2016 della ditta "*****", P.IVA *****.

Il Fallimento ha nel proprio compendio fallimentare un capannone ad uso deposito con annessa corte, sito in Fabriano (AN) in via Lamberto Corsi n. 48A, pertanto il sottoscritto è stato incaricato al fine di individuare il più probabile valore di mercato del suddetto capannone.

2. SOPRALLUOGO

In data 20/04/2016 è stato effettuato il sopralluogo presso il bene in oggetto alla presenza dell' Avv. Lorenza Scaravelli e del Sig. ***** in qualità di rappresentante della ditta *****.

Nell'ambito del sopralluogo è stato effettuato il rilievo fotografico digitale (*allegato D*) con l'ausilio di una fotocamera digitale CANON Eos 550D e il rilievo metrico effettuato con distanziometro laser LEICA Disto D3, per accertare la conformità delle planimetrie catastali e la consistenza degli immobili allo stato dei luoghi.

3. INQUADRAMENTO TERRITORIALE

Il comune di Fabriano (AN) è situato nell'entroterra della provincia di Ancona, in una vallata posta a 325 m s.l.m. circondata dai monti dell'appennino umbro-marchigiano. La città conta 31.000 abitanti su di un territorio di 272,07 km². Economicamente tutta l'area è caratterizzata dalla presenza di importanti industrie nel settore degli elettrodomestici e della cartiera che negli ultimi anni hanno subito una forte crisi del settore.

Il capannone in oggetto è ubicato in nella prima periferia di Fabriano dove si intervallano abitazioni di tipo civile e attività artigianali e commerciali. La zona è ben servita da numerose attività di vario genere e strutture urbanistiche di buon livello.

4. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile oggetto di perizia consiste in un capannone ad uso deposito situato a Fabriano (AN) con annessa area antistante in via L. Corsi n. 48A, facente parte di un complesso edilizio edificato nel 1977 composto da palazzine con acceso sulla strada principale e capannoni sul retro ai quali si accede mediante una strada privata che circonda il complesso edilizio e ha un doppio accesso sulla via principale Lamberto

Fallimento n. 34/2016 "*****" Pescara (PE)

65129 via della Fornace Bizzarri n°4

Perizia di Stima –

Corsi. Il capannone ha un unico accesso a nord direttamente sulla strada privata retrostante rispetto al complesso edilizio, ed è adiacente su tre lati ad altre proprietà, due palazzine residenziali e un altro capannone identico sul lato ovest. Del fallimento fa parte oltre al capannone, l'area antistante l'ingresso (particella 489), sulla quale esiste una servitù di passaggio in quanto facente parte della strada privata di servizio a tutti gli immobili del comparto. La strada antistante il capannone è asfaltata ma risulta dissestata a causa dei lavori di realizzazione di una linea fognaria eseguiti recentemente. Su parte di quest'area adiacente l'ingresso del capannone è stata realizzata una tettoia in ferro di circa 5 m di profondità, 9 m di larghezza e 3,80 m di altezza, della quale non è stata rinvenuta nessuna licenza edilizia presso il comune di Fabriano. Il capannone ad uso deposito è composto da un unico piano, più un piccolo soppalco di circa 8 mq, con una pianta di forma rettangolare con una profondità netta rilevata di 20,70 m, una larghezza di 12,15 m e un'altezza netta alla controsoffittatura di 4,13 m. All'immobile si accede mediante una doppia porta scorrevole in ferro a tutta altezza con apertura netta di 4,70 m e internamente è composto da un ambiente unico dove in un angolo in fondo sono stati ricavati i servizi igienici di dimensioni esterne pari a 4,07 x 2,12 m e altezza di 1,95 m, composti da un antibagno con un piccolo spazio per spogliatoio e due bagni. Sopra ai servizi igienici è stato ricavato, mediante un soppalco, un piccolo locale di sgombero di dimensioni 4,03 x 2,08 m con altezza di 2,05 m, formato da pareti in alluminio anodizzato e vetro, al quale si accede mediante una scala in ferro. La struttura del capannone è in parte a vista è formata da pilastri in cemento prefabbricato di sezione 25 x 25 cm, tamponato su tutti i lati mediante pareti in muratura intonacate, la pavimentazione è in massetto industriale e il tetto è formato da capriate in acciaio reticolare nascoste da una controsoffittatura con lastre di materiale in fibrocemento-amianto, commercialmente chiamato anche eternit, incapsulato per la messa in sicurezza. Il manto di copertura è anch'esso composto da lastre ondulate in fibrocemento contenenti amianto messo in sicurezza mediante intervento di incapsulamento nel 2008 e sovracopertura di lamiera grecata in acciaio zincato nel 2014. Per la presenza di materiale a rischio contenente amianto viene dedicato in seguito un paragrafo a parte di approfondimento. La luce naturale è data da una serie di finestre a nastro presenti per tutta la lunghezza della parete nord, poste ad un'altezza di circa 2,90 m della parete e alte circa 1,20 m. Inoltre sono presenti dei pozzi di luce sulla copertura e nella controsoffittatura che fanno filtrare la luce naturale dal tetto mediante pannelli di plexiglass. L'impianto elettrico è datato e trasandato, non si conosce l'effettivo grado di funzionamento, l'impianto di riscaldamento è composto da un generatore d'aria calda pensile a metano della Robur, posto all'interno sulla parete nord ad un'altezza di circa 3,00 m. L'acqua calda sanitaria per i lavabi dei servizi igienici è prodotta mediante uno scaldacqua elettrico posto all'interno dello spogliatoio. Di tutti gli impianti idrosanitari non si conoscono le condizioni e l'effettivo funzionamento. L'immobile complessivamente si presenta deteriorato per via degli anni di mancata manutenzione, ma senza particolare degrado degno di nota.

Perizia di Stima – Fallimento n. 34/2016 “*****”

Da una ricerca documentale presso gli uffici tecnici comunali non è stata individuata alcuna documentazione o permessi edilizi in merito alla tettoia in acciaio antistante l'ingresso del capannone e inerente la divisione interna dei servizi igienici con piccolo soppalco superiore, pertanto gli stessi sono stati realizzati senza gli adeguati permessi edilizi e quindi da sanare. Ai fini del calcolo della stima verranno detratti i costi da sostenere per la pratica edilizia di sanatoria per regolarizzare le suddette difformità riscontrate ai sensi dell'art.36 del D.P.R. n° 380/2001, il quale ammette la sanabilità allorché questi rispettino la disciplina urbanistica vigente, come nel caso in questione.

(allegato A – Inquadramento territoriale) (allegato D – Rilievo fotografico)

Presenza di Amianto

La disciplina in materia di presenza di amianto è data dalla legge 27 marzo 1992, n. 257 e dai relativi decreti di attuazione. Il disposto di cui all'art. 1, comma 2 della legge 257/92, in tema di eliminazione dell'amianto, non stabilisce alcun divieto all'utilizzo e alla vendita di immobili contenenti amianto. La richiamata disposizione si limita infatti a vietare l'estrazione, l'importazione, l'esportazione, la commercializzazione e la produzione di amianto e di materiali contenenti amianto nonché lo smaltimento di tale materiale, nel rispetto delle normative previste dal D.Lgs. 22/97. A maggior riprova che la semplice presenza di amianto di per sé non può determinare limiti all'alienabilità o di utilizzo di un bene immobile, è l'affermazione contenuta del D.M. del 6 Settembre 1994, citato anche dalla sentenza in commento, che stabilisce: "la presenza di materiali contenenti amianto in un edificio non comporta di per sé pericolo per gli occupanti".

Tale normativa, in particolare, opera una tripartizione tra:

- a) i materiali di amianto integri, non suscettibili di danneggiamento, per i quali non è prevista la bonifica;
- b) i materiali integri, suscettibili di danneggiamento, per i quali è previsto il monitoraggio;
- c) i materiali seriamente danneggiati, per i quali sono previste operazioni di bonifica mediante rimozione, incapsulamento o confinamento dell'amianto.

Il Tribunale di Milano, Sez. IV, del 27 Settembre 2006 ha precisato, come «la presenza di amianto in sé non costituisce un vizio della cosa, tenuto presente che la normativa non vieta la presenza di detto materiale in manufatti risalenti alla data di entrata in vigore della legge 257 del 1992, ma si limita ad imporne, ove ne ricorrano i presupposti previsti dai D.lgs n. 277 del 1991, modificato dalla d.lgs 267 del 2006, la valutazione del rischio o comunque la gestione, al punto di evitarne l'offensività o di limitarla nei limiti accettabili previsti dal legislatore». Nella sostanza, quindi, il difetto dell'immobile ed il conseguente minor valore potrebbe consistere nel costo di intervento necessario per garantire la debita sicurezza del proprietario e di qualsiasi terzo.

Tutto ciò premesso, nel capannone in oggetto è stata riscontrata la presenza di lastre in fibrocementoamianto sulla copertura esterna e nella controsoffittatura interna. Quest'ultima è stata trattata per la messa in sicurezza in anni precedenti l'acquisto da parte della ***** , ma non è stata

rintracciata nessuna prova documentale in merito, né è stata menzionata nel documento di Valutazione del rischio amianto, ad ogni modo trovandosi all'interno del capannone, non esposto alle intemperie si ipotizza un buono stato dell'incapsulamento. In merito alla copertura esterna del capannone la precedente ditta ***** , insieme con i capannoni confinanti anch'essi contenti fibre di amianto, avevano ricevuto su segnalazione dell'ASUR, un'ordinanza del sindaco del Comune di Fabriano n.10 del 28/05/2008 che intimava la messa in sicurezza del suddetto materiale in amianto data la vicinanza ad immobili residenziali e commerciali. In seguito a tale ordinanza è stato effettuato un intervento di incapsulamento della copertura da parte della ditta specializzata "Adriatica Coperture" di Osimo Stazione (AN), con inizio lavori del 24/10/2008. Nel 2013 sempre su segnalazione dell'ASUR è stata emessa una nuova ordinanza del sindaco n. 73 del 22/11/2013 a causa del degrado del rivestimento incapsulante della copertura in amianto. Pertanto in data 16/05/2014 è stato effettuato, dalla medesima ditta specializzata "Adriatica Coperture" un intervento di messa in sicurezza mediante sovracopertura in lamiera grecata in acciaio zincato preverniciato sp. 6/10, su di una superficie pari a 260 mq di copertura.

Nell'ambito della ricerca documentale presso il precedente proprietario è stato reperito il documento di Valutazione del rischio amianto redatto in data 31/03/2008, obbligatorio per legge ovunque ci sia la presenza di materiale pericoloso, che indica come Responsabili del rischio amianto i due soci della allora ***** , il sig. ***** e sig. ***** . Dalle interpellanze presso l'ASUR e la ditta specializzata che ha eseguito i lavori di messa in sicurezza, è stato previsto per il capannone in oggetto un controllo periodico delle strutture in amianto da effettuarsi con cadenza minima triennale.

(allegato H – Documentazione amianto)

5. INDIVIDUAZIONE CATASTALE

Dalle visure allegate alla presente perizia, al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Fabriano (AN), gli immobili risultano censiti come segue.

	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita Catastale
Capannone	98	167	4	C/2	10	263 mq	€ 747,05
Corte	98	489		seminativo	3	391 mq	Dominicale e Agrario € 0,61

(allegato B - Visura catastale)

6. CONSISTENZA

Al fine di individuare la consistenza del capannone, durante il sopralluogo si è proceduto al rilievo dell'immobile mediante misuratore laser. Successivamente con l'ausilio della pianta catastale e di software cad si è restituito graficamente la pianta dell'immobile e ottenuto il calcolo delle superfici. La superficie commerciale dell'immobile è data dalla somma della superficie principale e di quella secondaria con i dovuti coefficienti correttivi. La superficie principale si ottiene dalla somma delle superfici nette calpestabili, dei tramezzi, dei muri perimetrali e metà della superficie dei muri di confine con altre proprietà. La superficie secondaria è data dalle superfici di pertinenza dell'immobile (quali balconi, cantine, soffitte, corti esterne, ecc.) a cui vengono applicati opportuni coefficienti correttivi applicati in funzione del loro uso. In linea di principio la superficie commerciale riguarda le sole superfici in proprietà e non riguarda le superfici in uso comune, anche se queste sono comprese nella valutazione finale contribuendo alla formazione del valore unitario stimato.

Nel caso in oggetto La superficie principale dell'immobile è costituita dalla sua superficie lorda che è pari a 265,81 mq al piano terra a cui si somma la superficie del locale al piano rialzato pari a 8,59 mq per un totale di superficie principale pari a 274,41 mq. La superficie secondaria è determinata in questo caso dalla corte di pertinenza, particella 489, della quale verrà considerata ai fini della perizia solamente la superficie antistante pari a 51,66 mq sulla quale insiste anche la pensilina in ferro, computata con un coefficiente di omogeneizzazione di 0,25 fino a 25 mq e di 0,1 per i residui 26,66 mq ai fini del calcolo delle superfici secondarie. La restante superficie della particella n. 489, ricade sulla strada a servitù di tutto il comparto edilizio e non ad uso esclusivo del capannone, pertanto non è stata computata ai fini della valutazione dell'immobile.

DETERMINAZIONE SUPERFICIE COMMERCIALE			
SUPERFICIE	Mq	Coefficiente Correttivo	Mq
Superficie principale (sup. Lorda)	274,41	100%	274,41
Superficie secondaria (terrazzo corte tot. 51,66mq)	25	25%	6,25
Superficie secondaria (terrazzo corte tot. 51,66mq)	26,66	10%	2,67
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE			283,33

Superficie Commerciale: 283,33 m²

7. CONCESSIONI EDILIZIE E CERTIFICATO DI ABITABILITA'

Dal punto di vista urbanistico il P.R.G. attualmente vigente nel comune di Fabriano (AN), classifica l'area su cui insiste il fabbricato, come "B2" a destinazione Residenziale semintensivo (**allegato E - Stralcio di P.R.G.**). Il fabbricato a cui l'immobile appartiene, risulta autorizzato e correttamente edificato, in virtù dei seguenti provvedimenti autorizzativi rilasciati dal comune di Fabriano:

- Concessione Edilizia n. 1807 (A) - 2474 (B), rilasciata dal Comune di Fabriano in data 12/06/1974;
- Variante n. 9551 del 26/01/1977;
- Attestazione di Abitabilità n. 2101/77 del 10/04/1977. (**allegato F – Attestazione di abitabilità**)

8. ATTI DI PROVENIENZA

La proprietà dell'immobile è pervenuta alla ditta ***** con atto di compravendita stipulato in data 27/07/2007 società *****, registro n. 1167 serie 1T del 31/07/2007, numero di repertorio 4221, davanti al notaio Cesare Ottoni in Fabriano (AN). Contestualmente al precedente atto viene stipulato presso lo stesso notaio un ATTO di mutuo finanziario per l'acquisto del medesimo capannone, con la "CASSA DI RISPARMIO DI FABRIANO E CUPRAMONTATA S.p.a." 27/07/2007, repertorio n. 4222, registro n. 1168 serie 1T del 31/07/2007. (**allegato H – Atti di acquisto - ispezione ipotecaria**)

9. CRITERIO DI STIMA UTILIZZATO

Tenuto conto della precisa identificazione dello scopo della stima, l'aspetto economico da riguardare risulta con chiarezza essere il più probabile valore di mercato.

Per eseguire la stima del bene sopra descritto si eseguiranno due metodologie differenti:

- Metodo orientato al Costo (Cost Approach – CA) – Metodo ibrido indiretto
- Metodo orientato al Mercato (Market Approach – MA) – Metodo diretto

Il primo procedimento utilizzato è basato sulla stima indiretta tramite il costo di costruzione mentre il secondo è basato su una stima diretta di tipo sintetico/comparativo.

Il primo metodo consiste nel ricercare il valore venale dell'immobile attraverso tre fattori della riproduzione del medesimo immobile, detraendo alla fine i deprezzamenti per attualizzare il valore allo stato attuale:

- fattore area;
- fattore costruzione; • profitto imprenditoriale;
- deprezzamenti.

Il secondo procedimento, che ci dà la possibilità di verificare il risultato conseguito, si articola attraverso la comparazione con esperienze e compravendite di beni analoghi. Elencato un certo numero di dati storici, ovvero di prezzi effettivamente riscontrati richiesti in operazioni di compravendite, in questa scala di prezzi si inserirà il bene da stimare, in corrispondenza del gradino che presenta maggiori analogie con il bene stesso. In entrambe le metodologie ai valori ottenuti verranno sottratti i costi per la pratica di sanatoria e applicati i coefficienti di deprezzamento per la presenza dell'amianto.

Esposta la metodologia che si eseguirà per pervenire a due diversi risultati, è importante rilevare che questi saranno verificati se gli stessi avranno una approssimativa coincidenza (e cioè un intervallo all'incirca del 10%). Riconosciuta l'approssimativa coincidenza quantitativa dei due valori, il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima sarà quello ottenuto dalla media aritmetica dei due risultati.

10. VALUTAZIONE DELL' IMMOBILE

10.1 1° Procedimento: Stima indiretta attraverso i fattori di produzione e deprezzamenti

Come già accennato in precedenza, questo procedimento di stima si basa sulla determinazione dei costi e oneri relativi alla costruzione e che può ritenersi composto da due elementi relativi alla produzione e un elemento riguardante l'aspetto della remunerazione economica e cioè:

AREA + COSTRUZIONE + PROFITTO

Fattore Area edificabile

Come è noto, concorrono alla formazione del valore da attribuire all'area:

- il costo di acquisto dell'area;
- gli oneri di urbanizzazione dell'area.

Le indagini di mercato svolte in zona hanno evidenziato una saturazione delle aree edificabili, indice di una buona situazione logistica della zona con un notevole sviluppo edilizio.

I parametri di riferimento presi in esame si riferiscono a tre immobili posti in vendita di aree fabbricabili nella stessa zona, sono sufficienti per la risoluzione del caso in esame.

Descrizione dell'area	Prezzo unitario di vendita riferibile all'unità di misura di 1 mq di terreno	Prezzo unitario di vendita riferibile all'unità di misura di 1 mc edificabile sul terreno
Area edificabile di circa mq. 1.150 distante dal complesso in valutazione circa 1000 ml	€ 77,45/mq	€ 45,60/mc

Area edificabile di circa mq. 3.600 distante dal complesso in valutazione 600 ml	€ 62,00/mq	€ 33,50/mc
----------------------------------------------------------------------------------------	------------	------------

Area edificabile della superficie mq 1.500 circa sulla quale è in corso una edificazione, ubicata tra le due aree sopra descritte	€ 73,00/mq	€ 39,00/mc
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------	------------

Le quotazioni di mercato riscontrate hanno avuto la loro conferma anche attraverso interviste effettuate presso le agenzie immobiliari del luogo i quali hanno sottolineato che l'oscillazione tra il limite massimo e quello minimo dipende da fattori contingenti legati alla dinamicità del mercato e alla capacità economica e organizzativa dell' imprenditore acquirente.

L'intera volumetria realizzata è pari a 1.100 mc, si ritiene pertanto di poter attribuire all'area un valore ottenuto dalla media aritmetica dei valori unitari dei dati rilevati, con riferimento al mc, pari a 39,00 €/mc. Gli oneri di urbanizzazione, come da notizie assunte direttamente presso l'ufficio tecnico del Comune, vengono corrisposti nella misura di 0,80 €/mc.

Costo Area = € 39,00 x mc 1.100 = € 42.900,00

Oneri di Urbanizzazione = € 0,80 x mc 1.100 = € 880,00

Totale valore area = € 43.780,00

Costo di costruzione del fabbricato

Per quanto attiene il costo di costruzione del fabbricato, lo stesso è stato ricavato attraverso informazioni assunte presso la ditte costruzioni locali specializzate nella fornitura e posa in opera di elementi prefabbricati pesanti. Gli ulteriori costi quali le opere di fondazione, di impiantistica e rifiniture varie, sono stati ricavati con l'ausilio dei prezzi unitari.

COSTO DI COSTRUZIONE CAPANNONE			
DESCRIZIONE DELLE OPERE	Quantità	Prezzo unitario €	Costo €
Scavo per fondazioni	mc 390	1/mc	390,00
Fondazioni	mq 266	60/mq	15.960,00
Struttura prefabbricata	mq 266	150/mq	39.900,00
Riempimento fondazioni e massetto	mq 266	25/mq	6.650,00
Pavimentazione industriale	mq 260	10/mq	2.600,00
Infissi	a corpo		5.000,00
Impianto elettrico, idrico e fognario	a corpo		3.000,00
Opere di tinteggiatura	a corpo		2.500,00
TOTALE			76.000,00

Oneri concessori

Gli oneri di costruzione risultano essere pari a € 6,30/mq da calcolarsi in funzione della superficie utile netta interna pari a 260 mq.

Oneri professionali

Gli oneri professionali, dovuti per progettazione, calcolo statico e collaudo, si considerano correlati al costo tecnico di costruzione e vengono determinati nella percentuale media del 7%.

Prezzo d'uso dei capitali

Gli oneri finanziari relativi al costo di costruzione vengono calcolati in misura del 7,00 % ipotizzando un periodo necessario per la costruzione pari a 24 mesi e prevedendo una esposizione finanziaria sul costo delle opere e delle spese pari a 12 mesi. Per gli oneri finanziari sull'area invece, calcolati anch'essi nella misura del 7,00 %, si assume l'intero periodo di 24 mesi quale mancata redditività del capitale investito nell'area stessa.

Spese generali e profitto imprenditoriale

Le spese generali che rappresentano i costi sostenuti dall'imprenditore-produttore per gestioni varie collegate all'organizzazione del cantiere, rilasci permessi, agibilità, ecc. e il tasso del profitto imprenditoriale, che rappresenta la remunerazione del capitale proprio e del rischio di impresa, vengono calcolati in funzione dello specifico bene trattato e dell'andamento del mercato immobiliare praticato attualmente in zona, assumendo normalmente un utile lordo del 20%, applicato sia al capitale area che ai fattori che intervengono nella costruzione con la esclusione degli oneri finanziari.

Per il capannone, tale incidenza percentuale, tenuto conto della diversa commerciabilità di questa tipologia edilizia, viene ridotta al 12%.

I parametri e i calcoli assunti a riferimento per la valutazione del costo di costruzione vengono riportati nella tabella successiva:

Fattori di costruzione del capannone		
DESCRIZIONE		Costo €
Costo di Costruzione		76.000,00
Oneri di concessione	mq 260 x 6,3 €/mq	1.638,00
Oneri professionali	€ 76.000,00 x 7 %	5.320,00
Oneri finanziari sull'area	€ 43.780,00 x 7 % x 2 anni	6.129,20
Oneri finanziari sui costi di costruzione e oneri	€ 81.260,00 x 7 %	5.320,00
Profitto imprenditoriale sui costi, oneri e fattore area (<i>escluso oneri finanziari</i>)	€ 126.738,00 x 12 %	15.208,56
	TOTALE	109.615,76

DEPREZZAMENTI

Una volta individuati i valori dell'area e i fattori di costruzione si procede all'attualizzazione dei costi di produzione del capannone al valore attuale mediante la detrazione dei costi da sostenere per la sanatoria delle parti ritenute abusive e all'applicazione dei coefficienti di deprezzamento per vetustà, per stato di conservazione e per la presenza di amianto.

Spese per sanatoria edilizia

Durante la ricerca delle pratiche edilizie sono emerse delle difformità edilizie come sopra descritte, per le quali non sono stati rinvenuti permessi abilitativi, in merito alle modifiche interne dei servizi igienici con soppalco al di sopra per un piccolo locale di sgombero di circa 8,38 mq e la tettoia esterna di 51 mq davanti all'ingresso. Per le modifiche interne l'oblazione di sanatoria presso il comune di Fabriano è fissata in € 516,00, mentre per la copertura esterna costruita in difformità l'oblazione è convenuta in due volte il contributo di costruzione che in zona industriale è pari a 2,54 €/mq, moltiplicato due per la difformità 5,08 €/mq. A questi costi vanno aggiunte le spese per diritti di segreteria, marche da bollo e le spese tecniche per il professionista incaricato della pratica.

Pertanto i costi della sanatoria sono dati dalla somma degli oneri di oblazione più le spese tecniche, approssimati in € 2.000,00.

Coefficiente di deprezzamento per vetustà

Il deprezzamento per vetustà dell'immobile è dovuto al deterioramento fisico in seguito all'uso del bene e della conseguente usura delle parti funzionali ed estetiche dell'immobile con il trascorrere del tempo. Inoltre viene considerata anche l'obsolescenza funzionale dovuta a un invecchiamento degli impianti nel tempo. Per il calcolo del Coefficiente di deprezzamento viene utilizzata la relazione dalla Commissione Industria Europea, predisposta per stabilire il costo di riproduzione deprezzato dei fabbricati industriali.

$$K_{dp} = \frac{\left[\left(\frac{E_i}{V_u} \times 100\right) + 20\right]^2}{140} - 2,8571$$

K_{dp} = coefficiente di deprezzamento

E_i = età dell'immobile = 37 anni

V_u = stima vita utile totale dell'immobile = 100 anni

La stessa formula, sviluppandola ed elaborandola, potrebbe anche essere espressa come segue

$$K_{dp} = 0,71428 \left(\frac{E_i}{V_u}\right)^2 + 0,28571 \frac{E_i}{V_u}$$
$$K_{dp} = 0,71428 (0,37)^2 + 0,28571(0,37) = 0,20$$

Coefficiente di deprezzamento per vetustà $K_{dp} = 0,20$

Coefficiente di deprezzamento per conservazione e manutenzione

Il coefficiente di deprezzamento, relativo allo stato di conservazione e manutenzione, del capannone ad uso magazzino, tiene conto dello stato in cui si trovano i seguenti elementi propri dell'unità immobiliare: pavimenti, pareti, soffitti, infissi, impianto elettrico, impianto idrico e servizi igienicosanitari, accessi, facciate, coperture e parti comuni in genere.

Il Coefficiente di deprezzamento per conservazione e manutenzione è stato stabilito pari al 2,5 % del valore.

Coefficiente di deprezzamento per presenza di amianto

Come già descritto in precedenza la copertura dell'immobile e la controsoffittatura interna presentano materiale in fibrocemento prodotto con amianto. La copertura in seguito ad ordinanza comunale è stata prima incapsulata nel 2008 e successivamente nel 2014 effettuata una sovracopertura con lastre di lamiera in acciaio zincato. Mediante quest'ultimo procedimento la superficie all'esterno della copertura risulta essere protetta dallo sfaldamento e dal rilascio di fibre di amianto per diversi anni. La controsoffittatura interna in fibra di amianto è stata trattata mediante tecnica di incapsulamento in anni antecedenti l'acquisto da parte della ***** Di detto intervento non è stata rinvenuta nessuna prova documentale, ad ogni modo non essendo stato citato come intervento all'interno del documento di Valutazione del rischio amianto e non essendo esposta alle intemperie che ne accelerano il deterioramento si suppone un buono stato conservativo. Essendo già stati effettuati interventi importanti per la copertura previsti dalla normativa vigente in materia di amianto, il capannone non ha bisogno di interventi dispendiosi a breve termine. Le spese da sostenere che vanno calcolate tra i deprezzamenti sono la nomina di un Responsabile del rischio amianto, l'aggiornamento del documento di Valutazione del rischio amianto e i controlli periodici con cadenza triennale sullo stato dei materiali pericolosi. Oltre a queste spese possiamo prevedere un deprezzamento dato dalla presenza stessa di materiali con presenza di amianto.

Pertanto verranno considerati due deprezzamenti:

- Le spese fisse da sostenere per la nomina di un Responsabile del rischio amianto, l'aggiornamento del documento di Valutazione del rischio amianto e i controlli periodici con cadenza triennale sullo stato dei materiali pericolosi, vengono quantificate in € 6.000,00.
- Il Coefficiente di deprezzamento per la presenza di amianto è quantificato pari all' 8%.

Riepilogo del valore di stima attraverso i fattori di produzione e deprezzamenti

DESCRIZIONE	Coefficienti	Costo €
Valore dell'Area		43.780,00
Fattori di Costruzione		109.615,76
TOTALE VALORE NUOVO		153.395,76
Spese per Sanatoria		- 2.000,00

Coefficiente di deprezzamento per Vetustà	- 20 %	- 30.679,15
Coefficiente di deprezzamento per Conservazione	- 2,5 %	- 3.834,89
Spese fisse per Resp. Rischio amianto – documento di Valut. Rischio amianto – Controlli periodici		- 6.000,00
Coefficiente deprezzamento per Amianto	- 8 %	- 12.271,66
TOTALE VALORE ATTUALIZZATO		98.610,05

10.2 2° Procedimento: Stima diretta attraverso comparazioni di mercato

Il metodo di stima adottato è quello sintetico e comparativo consistente nel ricavare direttamente dal mercato una scala di valori noti riferibili a beni con caratteristiche simili a quelli della stima perché in possesso di una serie di requisiti che consentono di considerarli omogenei.

Nel corso delle indagini di mercato effettuate è stato possibile reperire dati recenti relativi ad immobili aventi analoghe tipologie, ubicati in zone comparabili del territorio del Comune di Fabriano (AN) e delle zone limitrofe. L'indagine di mercato ha consentito di accertare diverse contrattazioni i cui elementi possono costituire attendibile riferimento. Ulteriore ed autorevole riferimento è rappresentato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, che riporta divisi per Comune e per Fasce (centrale, semicentrale e periferica), e per ciascuna delle tipologie edilizie (artigianale, commerciale, abitativa, ecc.) i Valori Immobiliari rilevati dall'Ufficio del Territorio nel corso delle valutazioni effettuate per i propri compiti d'istituto. Effettuate le opportune analisi comparative, si ritiene che 370,00 euro/mq sia il valore medio attribuibile al capannone ad uso magazzino, considerando in particolare la posizione semicentrale e lo stato di conservazione generale del fabbricato, e prendendo inoltre in considerazione la particolare fase di stallo del mercato immobiliare al momento della presente perizia. In conclusione si ritiene che tali valori siano in linea con l'effettivo apprezzamento del mercato per immobili come quello in valutazione, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile in oggetto. Al valore medio di mercato dell'immobile vengono successivamente sottratti tutti gli elementi di deprezzamento quali le spese di sanatoria per le difformità riscontrate e i deprezzamenti per la presenza di fibre di amianto applicati come nella valutazione precedente.

Il valore del fabbricato **V** è ottenuto moltiplicando il valore unitario **Vu** (370 €/mq), desunto dall'indagine di mercato suddetta, per la superficie commerciale **Sc** e successivamente sottraendo i deprezzamenti.

$$\mathbf{V = Sc \times Vu}$$

La superficie commerciale **Sc** dell'immobile è determinata dalla somma delle superfici "principale" e "secondaria" come già esplicitato nel precedente paragrafo delle consistenze ed è pari a **283,33 mq**.

Valutazione

Considerando i valori di mercato presi a riferimento per immobili simili ad uso capannone nel Comune di Fabriano (AN) nella medesima zona OMI "D1" e tenendo conto inoltre dello stato di conservazione, delle finiture e della posizione dell'unità immobiliare, il Valore Unitario (Vu) al metro quadrato stimato è pari ad **€/mq 370,00** (€/mq trecentottanta/00). Tale valore è da riferirsi alla superficie commerciale (Sc).

$$V = Sc \times Vu$$

$$V = 283,33 \text{ mq} \times 370,00 \text{ €/mq} = 104.832,10 \text{ € (euro centoquattromilaottocentotrentadue/10)}$$

Deprezzamenti

Al valore di mercato sopra individuato vengono sottratte le spese di sanatoria per le difformità riscontrate sull'immobile in merito ai servizi igienici e al soppalco interno e in merito alla copertura esterna, quantificati come nella valutazione precedente in € 2000,00.

Per il deprezzamento dovuto alla presenza di amianto vengono fatte le medesime considerazioni già esposte sopra, pertanto vengono detratti i costi inerenti la nomina di un Responsabile del rischio amianto, l'aggiornamento del documento di Valutazione del rischio amianto e i controlli periodici con cadenza triennale sullo stato dei materiali pericolosi. Oltre a queste spese possiamo prevedere un deprezzamento dato dalla presenza stessa di materiali contenenti amianto.

- Le spese fisse da sostenere per la nomina di un Responsabile del rischio amianto, aggiornamento del documento di Valutazione del rischio amianto e i controlli periodici con cadenza triennale sullo stato dei materiali pericolosi, vengono quantificate in € 6.000,00.
- Il Coefficiente di deprezzamento per la presenza di amianto è pari all' 8% del valore di mercato.

Riepilogo della stima attraverso i valori di mercato

DESCRIZIONE	Coefficienti	Valori €
Valore di mercato 283,33 mq x 370,00 €/mq		104.832,10
Spese per Sanatoria		- 2.000,00
Spese fisse per Resp. Rischio amianto – documento di Valut. Rischio amianto – Controlli periodici		- 6.000,00
Coefficiente deprezzamento per Amianto	- 8 %	- 8.386,57
TOTALE VALORE ATTUALIZZATO		88.445,53
Valore unitario attualizzato		312,16 €/mq

11. VALUTAZIONE FINALE

Alla luce delle suddette considerazioni fin qui esposte, dai due metodi di stima sopra elaborati si è giunti ai seguenti valori:

- Metodo orientato ai costi: € **98.610,05** (euro novantottomilaseicentodieci/05)
- Metodo orientato al mercato: € **88.445,53** (euro ottantottomilaquattrocentoquarantacinque/53)

Effettuando una media dei valori individuati con arrotondamento per difetto alla cifra intera, lo scrivente valuta il valore dell'immobile alla data odierna pari a:

Valore del capannone = € 93.000,00 (euro novantatremila/00)

Di seguito vengono riportati tutti gli allegati inerenti all'immobile periziato, che sono parte integrante della presente perizia.

Con quanto fin qui esposto il sottoscritto ritiene di aver compiutamente assolto l'incarico conferito, rimanendo a disposizione per ogni ulteriore chiarimento.

PESCARA, 28 GIUGNO 2016

Arch. Lorenzo Mancini

