

2 INDIVIDUAZIONE DEI BENI – NUMERO DI LOTTI

La valutazione in oggetto interessa un bene costituito da un unico lotto, individuato in mappe catastali dalla Particella 78 del Foglio 9 del Catasto dei Fabbricati siti nel Comune di Fossa - L'Aquila. (Rif. Allegato D – Figura 7: foto planimetrica satellitare).

Rispetto alla viabilità, il bene in esame è situato in Via S. Lorenzo n. 11/A, zona industriale in Fossa, L'Aquila (AQ).

Si precisa che la particella in parola unifica, nella loro quasi totalità⁽²⁾, le numerose particelle enumerate in atti, molte delle quali sono state soppresse a generare il conglobato generante di fatto la particella n.78 su menzionata (rif. all. C).

La neonata particella 78 individua quindi un insieme di beni immobili comprendenti:

- Un immobile - capannone a destinazione industriale - sito nel comune di Fossa (AQ), dell'estensione lorda di metriquadri 4210,00 (quattromiladuecentodieci/00).

- Una tettoia (dicasi *veranda* in letteratura) sita nella parte retrostante il capannone, attigua ad esso senza soluzione di continuità, realizzata con capriata unica di medesima fattura della copertura del capannone, per una quadratura di metriquadri lordi 830,00 circa (ottocentotrenta/00), nella quale si collocano anche scivoli di carico e scarico per i mezzi pesanti.

- Una palazzina, annessa al capannone e sita in posizione frontale – lato Sud – rispetto ad esso, realizzata su due livelli (di circa mq lordi 315,00 – trecentoquindici/00 – per piano) ancora senza soluzione di continuità rispetto alla parte “industriale”

- Un appartamento dell'estensione di mq 98,00 (novantotto/98) circa (quadratura da intendersi ricompresa nella quadratura su riportata), catastalmente censito indipendentemente dal resto dei beni (Foglio 9 – Particella 78 sub 3 – rif. All. C) ma collocato al piano Terra della medesima palazzina, internamente ad essa.

- Un'ampia area (scoperta) circostante il capannone in parola, completamente recintata e destinata ad uso esclusivo dello stesso, di forma vagamente trapezoidale (rif. Mappa catastale All. C) dell'estensione di circa metriquadri 12000,00 (dodicimila/00).

⁽²⁾ Ad eccezione delle particelle numero 1033, 1034, 1035, 1037 e 1038, tuttora indipendenti la cui destinazione d'uso riscontrata risulta essere quella di servitù per accesso alla particella 78, con collocazione in esse anche di relative aiuole di confine ed ornamento. La destinazione d'uso delle enumerate particelle quale “ad uso seminativo” va intesa, pertanto, nel senso specificato, costituenti le stesse di fatto parte annessa e funzionale agli scopi della particella 78.

3 DESCRIZIONE DETTAGLIATA DEI BENI IN ESECUZIONE

Capannone industriale

Il capannone è posizionato con fronte rivolta verso Sud all'interno di un'ampia particella catastale (dicasi p. n.78 del Foglio 9) pianeggiante e raggiungibile direttamente da mezzi gommati anche pesanti attraverso viabilità ordinaria. L'accesso all'area in parola si realizza mediante ingresso dedicato, con cancellatura in ferro ad apertura a scorrimento su asse singolo, direttamente calpestabile a partire dalla via S.Lorenzo. L'intera superficie su cui insiste il capannone, con le relative aree di disimpegno, sgombero e parcheggio, è recintata su tutti i lati perimetrali mediante cordolo realizzato in calcestruzzo al quale è sovrapposta pannellatura reticolata in ferro dolce.

Il capannone industriale è realizzato a pianta rettangolare in unico piano fuori terra, con doppia copertura (doppio capannone, affiancamento in senso longitudinale), ciascuna a campata unica con passo di larghezza di metri venti (20,00) ciascuna, per una larghezza complessiva di metri quaranta (40,00), e con colonne allocate in senso longitudinale con passo di metri dodici e centimetri cinquanta (m 12,50), per un'estensione complessiva in lunghezza di metri cento (100,00) e quadratura complessiva di mq quattromila/00 (4000,00), tutti calpestabili essendo la misura espressa già "al netto" delle misure lorde disponibili (rif. All.B – Pianta quotata).

Le pareti laterali sono realizzate in pannelli prefabbricati in cemento precompresso e sono presenti, su ciascun lato del perimetro esterno, le opportune uscite di sicurezza, realizzate attraverso porte "tagliafuoco" secondo le vigenti norme. La pavimentazione interna della costruzione industriale è realizzata in cemento, presumibilmente misto a granuli di quarzo.

L'area produttiva è internamente ripartita in sette locali distinti (rif. All. B), alcuni dei quali locati a diversa Ditta (rif. Contratti di locaz. - all. E).

Gli accessi ai locali industriali sono realizzati nella parte posteriore da opportuni varchi per uso dei mezzi di lavoro ed attraverso accessi pedonali nelle parti anteriore e laterali.

Parimenti, non riportati in planimetria quotata (All. B) ma censibili all'interno degli allegati contratti di locazione (rif. All. E), trovano posto nell'anta principale del capannone (all'interno cioè del c.d. "Locale 1" in All. B) tre piccoli locali (1.disimpegno d'ingresso, 2.locale ufficio, 3.locale esposizione) realizzati con tramezzature in cartongesso e pavimentati locati alla già citata "diversa" attività imprenditoriale.

L'accesso a suddetta area locata può avvenire sia a partire dalla parte interna della campata principale dei locali produttivi quanto, in maniera indipendente da essa, attraverso accesso esterno ottenuto mediante apposita apertura collocata nella parte est dello stabile (rif. figg. 11 e 18 in doc. fotografica - all. D).

Di fianco allo stabile, adiacenti ad esso nel lato ovest, trovano posto i locali tecnici relativi al medesimo ed il "silo" utile per le attività di produzione.

I locali industriali non locati a diversa Ditta risultano occupati dai macchinari della "linea di produzione" della _____ ovvero sono in uso per lo stoccaggio dei prodotti della medesima S.r.l.

I beni ispezionati si trovavano al momento del sopralluogo in buono stato di efficienza e conservazione, sia per quanto attiene lo stato di manutenzione ordinaria che per il normale deterioramento temporale subito.

Tettoia posteriore

Nella parte posteriore del capannone è presente una tettoia utile per parcheggio automezzi nonché funzionale alle attività produttive essendo dotata di scivolo per carico/scarico merci; la relativa superficie coperta è quantificabile nell'estensione complessiva di circa metriquadri 830,00 (ottocentotrenta/00).

Palazzina uffici

Nell'area adibita ad uso uffici, collocata nella parte frontale del capannone industriale (ovvero lato sud) secondo la già menzionata quadratura di mq 630 circa, ripartiti su n.2 livelli, trovano collocazione³:

- Al piano Terra: - ampio atrio di accesso all'immobile; - ampia zona di disimpegno; - ripostigli (cavedio); - alloggio di sorveglianza (vedasi anche estratto catastale All. C - fig.5), dell'estensione di metriquadri lordi 98,00 (novantotto/00) circa, ricompresi nella quadratura totale degli uffici su riportata, al momento occupato.
- Al piano Primo: - uffici (privi di mobilio), costituiti da sei (6) ampi vani indipendenti, comunicanti tramite apposito disimpegno (i.e. corridoio) utile anche per l'accesso ai

³ Come evidenziato nelle allegate riproduzioni planimetriche e come dettagliato nell'allegata documentazione fotografica.

servizi igienici al piano; - servizi igienici (sempre compresi nell'area di quadratura su menzionata).

La palazzina, al momento del sopralluogo non occupata, è correntemente gravata da contratto di locazione giusto documento allegato alla presente relazione (rif. All. E); le relative condizioni di manutenzione al momento del sopralluogo sono di buono stato di efficienza e conservazione, sia per quanto attiene lo stato di manutenzione ordinaria che per il normale deterioramento temporale subito.

Area scoperta

Lo stabile si colloca come detto all'interno di un'area completamente recintata, dell'estensione di metriquadri dodicimila circa (12000,00), allo stato libera da ingombri nella quasi totalità della sua estensione e pavimentata in asfalto o ghiaia, a seconda delle parti di interesse, tutte calpestabili da mezzi leggeri e pesanti.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



4 DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

Per quanto concerne la determinazione del valore di mercato è opportuno, non apparendo applicabile una stima esclusivamente legata ai costi di ~~realizzazione~~^{mercato}, procedere alla stima del bene in relazione ai costi di realizzazione. La circostanza è motivata anche dal particolare momento economico patito dall'area dell'aquilano, per la quale a seguito degli eventi sismici dell'aprile 2009 è di fatto particolarmente difficile stimare, per un bene immobile quale quello in esame, la relativa appetibilità oggettiva in relazione a parametri di tipo "emozionale" da affiancarsi ai canonici parametri di valutazione⁴, pure intrinsecamente presenti nella stima in corso.

Si è proceduto in prima istanza ad eseguire un'indagine tramite un'analisi "in rete" delle offerte attualmente proposte da parte delle Agenzie Immobiliari incaricate di vendite di immobili della zona d'interesse o di località ad essa limitrofe o assimilabili riscontrando, salvo rarissime eccezioni, una sostanziale uniformità di valutazione. Va tenuta presente, ovviamente, anche l'estensione dei capannoni medesimi, essendo ovvio l'abbattimento dei costi in proporzione inversa rispetto alle dimensioni dell'opera.

Va precisato, per opportuna completezza, che nella stima è da tener presente come alcune (pur ampie) aree interne ed attigue al capannone industriale sono gravate da due distinti contratti di locazione, pur riferibili a stesso conduttore, in scadenza rispettivamente in data 30/09/2013 e 14/04/2015. Inoltre è stato riferito allo scrivente da parte dell'Esecutato che su alcune delle particelle catastali poi confluite nella "part. 78 del foglio 9", sulle quali insiste la costruzione in essere, gravano vincoli di proprietà comunale del Comune di Fossa, essendo stato ceduto alla Proprietà del costruendo capannone il solo diritto di superficie.

Si precisa che a causa dei già richiamati eventi sismici la documentazione attestante quanto asserito poco sopra, già richiesta al Comune di Fossa, non è stata allo stato attuale ancora rinvenuta all'interno dei locali comunali nella sede utilizzata nel periodo ante-sisma.

In virtù di quanto esposto si è ritenuto congruo valutare il bene secondo le seguenti stime.

⁴ Capannone ventennale, variazione dei prezzi di mercato e dell'appetibilità del bene in relazione al mutamento delle condizioni socio-economiche dell'area intervenuto nel corso degli anni etc.

Determinazione della superficie commerciale netta:

- | | |
|--|----------|
| 1. Capannone industriale – aree lavorative e di stoccaggio | mq 4048 |
| 2. Tettoia posteriore | mq 830 |
| 3. Palazzina uffici (tot. su due livelli) | mq 630 |
| 4. Appartamento/alloggio di sicurezza (<u>ricompresi in 3</u>) | mq 98 |
| 5. Area scoperta | mq 12000 |

Determinazione dei valori economici:

1. CAPANNONE – La stima del capannone industriale deriva oltre che dall'analisi di mercato da osservazioni sui valori ISTAT per capannoni di altezza oltre ml.6. La quotazione ordinaria sarebbe valutabile intorno ad Euro 400,00/500,00 (quattrocento/00 o cinquecento/00) per mq ma è sembrato opportuno ridurre il valore di un 10% in virtù del deterioramento del capannone a causa della normale usura del tempo (capannone ventennale) nonché applicando un coefficiente correttivo in virtù dell'estensione del capannone medesimo.
2. TETTOIA – Si applica, per la tettoia posteriore, un valore dimezzato rispetto al dato precedente.
3. PALAZZINA UFFICI – La su riportata indicazione non può essere applicata per la parte "uffici", stanti le diverse caratteristiche realizzative e topologiche. Si è ritenuto pertanto di considerare forfettariamente (vuoto per pieno, al lordo delle aree di accesso e disimpegno) un valore inclusivo delle maggiori finiture da apportarsi in area uffici, pari ad Euro 500,00 (cinque cento/00), soltanto per quanto riguarda la quota-parte della palazzina (specificatamente piano Primo) in cui gli uffici trovano collocazione. Si è mantenuta pari valutazione per quanto riguarda l'area adibita ad atrio e disimpegni (piano Terra della palazzina uffici).
4. APPARTAMENTO/ALLOGGIO – La stima deve essere ottenuta tramite valutazione catastale, ovvero assegnando un valore pari a 200 volte il valore catastale acquisito e riportato in all. C
5. AREA ESTERNA – Per quanto attiene la valutazione dell'area esterna residua sembra congruo assegnare per le aree industriali un valore oscillante tra €16,00 ed € 20,00. Si ritiene opportuno attestare la stima sul limite inferiore del range, in virtù delle già richiamate condizioni socio-economiche dell'area.

Si ottengono pertanto i seguenti valori:

- | | |
|--|-------------------------------|
| 1. Capannone ad uso industriale | € 400,00 al mq |
| 2. Tettoia posteriore | € 200,00 al mq |
| 3. Locali adibiti ad uso uffici | |
| 3.1. Piano primo | € 500,00 al mq |
| 3.2. Piano terra | € 400,00 al mq |
| 4. Appartamento/alloggio sorv. in palazzina uff. | € 348,88 in tot. ⁵ |
| 5. Area esterna residua | € 16,00 al mq |

Le stime dovranno poi essere rivalutate secondo i seguenti *coefficienti correttivi*⁶:

Capannoni

- *Coeff. correttivo per capannoni o laboratori industriali:*
 - siti al pian terreno 1,00
- *Coeff. Correttivi di funzionalità:*
 - unità immobiliari dotate di posto auto all'aperto di proprietà esclusiva 1,05
 - unità immobiliari dotate di impianti di riscaldamento e di climatizzazione 1,05

Uffici

- *Coeff. Correttivi Uffici*
 - Stato conservativo (abitabile da non ristrutturare) 1,05
 - Affaccio (su 3 lati) 1,00
 - Esposizione (assolata) 1,00
 - Altezza soffitti (tra cm 270 e cm 320) 1,00
- *Coeff. correttivi stabile*
 - Stato conservativo (buono) 1,05

Altri coeff.

- *Coeff. catastale* 200

⁵ Per la particolare collocazione e destinazione d'uso dell'appartamento/alloggio di sorveglianza si è ritenuto utile attenersi alla valutazione "secondo stime catastali" (valore catastale per 200), essendo impossibile applicare stime dirette di valore commerciale che ne forniscano valori indipendentemente dalla particolare collocazione e destinazione d'uso rispetto all'intera struttura.

⁶ Il coeff. finale si otterrà, per ciascuna fattispecie, come prodotto dei coeff. concorrenti.

5 TABELLA RIASSUNTIVA DEL VALORE FINALE STIMATO ⁷

	Costo al mq €	Metriquadri	Coeff. Corr.	Valore
Capannone Industriale	400,00	4048,00	1,10	1.781.120,00
Tettoia posteriore	200,00	830,00	1,00	166.000,00
Palazzina Uffici				
Piano primo	500,00	315,00	1,10	173.250,00
Piano terra	400,00	315,00	1,10	138.600,00
Appartam./alloggio serv.		348,88	200,00	69.776,00
Area scoperta	16,00	12000,00	1,00	192.000,00
Totale				2.520.746,00
Decurtamento 15%				378.111,90
TOTALE STIMATO				2.142.634,10

Essendo stata applicata alla valutazione in evidenza una riduzione del 15% per abbattimento forfettario per la eventuale differenza tra oneri tributari, per assenza di garanzie di vizi occulti nonché per eventuali spese aprioristicamente non determinabili.

⁷ - La valutazione si otterrà per ciascuna voce come prodotto tra i metri quadri evidenziati ed i relativi valori economici, questi ultimi "pesati" secondo i relativi coefficienti correttivi.

-Relativamente alla valutazione dell'appartamento/alloggio di servizio si è utilizzato il metodo c.d. "del valore catastale", applicando quale coefficiente di stima il valore duecento (200), come da prassi.

6 CONCLUSIONI

L'unità in esecuzione risulta essere pertanto:

- Soggetta per alcune particelle su cui insiste l'immobile a vincoli di diritto di proprietà da parte del Comune di Fossa. (Documentazione NON reperibile causa sisma)
- Correntemente occupata dalla _____ attraverso le attrezzature ed i macchinari industriali utili alla relativa produzione industriale nonché, in alcune aree interne ed esterne del capannone, soggetta a n.2 distinti contratti di locazione stipulati con medesima altra Ditta.
- Regolarmente censita al Catasto Urbano Dei Comuni facenti capo alla Provincia dell'Aquila, comune di Fossa, al Foglio e Particella in corpo di perizia enumerati.
- Globalmente valutabile in Euro 2.142.634,10

(dico duemilionicentoquarantaduemilaseicentotrentaquattro/10)

La presente relazione, assieme agli allegati elencati in indice che ne costituiscono parte integrante, composta da un totale di 45 pagine, viene consegnata per adempiere all'incarico conferito allo scrivente, non essendo noti allo stesso ulteriori elementi che possano rivelarsi utili ai fini della presente trattazione. Si ringrazia l'Ill.mo Giudice per la fiducia accordata.

L'Aquila, 22/02/2011



In fede

ing. Patrizio di Marco

Patrizio di Marco