IMMOBILI DI PROPRIETA' DELLA
CASAMERCATO S.r.l. IN LIQUIDAZIONE

COMPLESSO COMMERCIALE IN VIA ROMA 118 e
CAPANNONI / DEPOSITO IN VIA I MAGGIO 2 e 8
in
ALSENO (PC)

PERIZIA TECNICO ESTIMATIVA

Gennaio 2020

Ing. Marcello Scifoni

INDICE

Localizzazione degli immobili e collegamenti

A Complesso commerciale in via Roma 118

1. Descrizione dell'immobile
2. Aspetti tecnici ed amministrativi
   - 2.1 Atti di provenienza
   - 2.2 Inquadramento urbanistico
   - 2.3 Titoli edilizi
   - 2.4 Dati catastali
   - 2.5 Analisi della stato locativo
   - 2.6 Analisi della situazione ipotecaria
3. Analisi del sistema costruttivo, dei materiali e delle finiture
4. Sintesi del metodo di stima
5. Valutazione dell' immobile

B Capannoni / depositi in via I Maggio 2 e 8

1. Descrizione degli immobili
2. Aspetti tecnici ed amministrativi
   - 2.1 Atti di provenienza
   - 2.2 Inquadramento urbanistico
   - 2.3 Titoli edilizi
   - 2.4 Dati catastali
   - 2.5 Analisi della stato locativo
   - 2.6 Analisi della situazione ipotecaria
3. Analisi del sistema costruttivo, dei materiali e delle finiture
4. Sintesi del metodo di stima
5. Valutazione degli immobili

Conclusioni

ALLEGATI

LOCALIZZAZIONE DEGLI IMMOBILI E COLLEGAMENTI

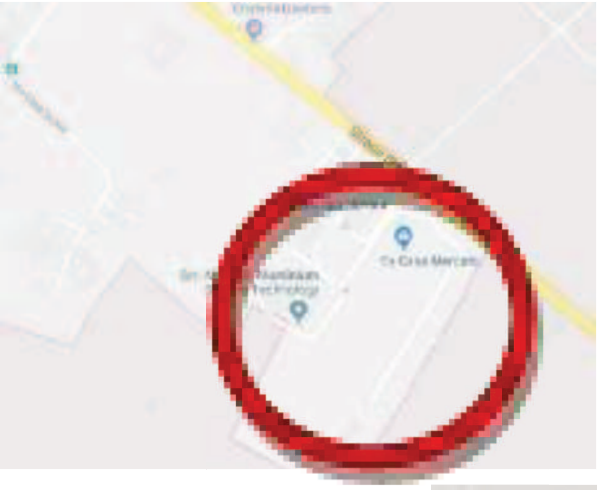
Il complesso immobiliare oggetto di valutazione (complesso commerciale e capannoni) si trova ad Alseno, Comune della Regione orientale dell'Emilia Romagna, distante 31 chilometri da Parma e 27 chilometri da Piacenza.

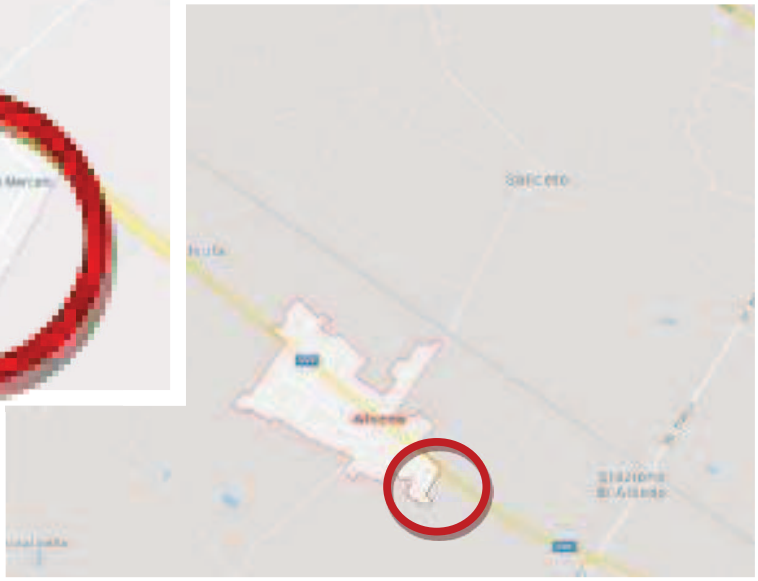
Il Comune è attraversato dalla SS 9 – Strada Statale Emilia, arteria principale della Regione che collega Rimini a San Donato Milanese, oltre che in prossimità della Autostrada A1, che collega Roma con Milano per poi raggiungere Amsterdam in quanto ricompresa nell'Itinerario Internazionale - Strada Europea E 35, dorsale Nord – Sud.

Per quanto riguarda l'economia del territorio, la tendenza rilevabile è quella di diffusione di un tessuto produttivo e dei servizi costituito da imprese che occupano ciascuna un minor numero di addetti rispetto al passato; fa eccezione il settore delle attività commerciali di taglio medio-grande che assorbe gran parte dell'incremento occupazionale registrato nell'ultimo decennio. La rete del commercio in sede fissa è prevalentemente concentrata nel capoluogo comunale e lungo l'asse della via Emilia che

conferma il suo grande ruolo di attrattività dal momento che lungo di essa e collocato quasi il 90% della rete commerciale complessiva. (Dati tratti da "*Relazione al quadro conoscitivo del PSC del Comune di Alseno*").

In particolare l'immobile si trova immediatamente fuori al centro abitato di Alseno in una zona dove sono concentrati gli insediamenti di carattere produttivo / commerciale.





A. COMPLESSO COMMERCIALE IN VIA ROMA 118

1. DESCRIZIONE DEL COMPLESSO

L'accesso al complesso avviene mediante cancello carrabile direttamente dalla SS 9, Strada Statale Emilia, che, nel tratto che attraversa il Comune di Alseno, prende il nome di via Roma.

Il complesso edilizio consiste in un corpo di fabbrica di grandi dimensioni a destinazione commerciale realizzato con regolare Concessione Edilizia e successivi provvedimenti autorizzativi. Esso è costituito da un'area espositiva (con altezza interna pari a circa 5,80 m), zone uffici e zone magazzini / deposito (altezza interna circa 10,00 m). Il complesso attualmente è inutilizzato da oltre cinque anni.

Il magazzino ed una porzione di area espositiva (identificati al Catasto fabbricati al foglio 23, particella 213) risultano esser stati edificati successivamente rispetto al corpo di fabbrica originario (identificato al Catasto fabbricati al foglio 23, particella 17, sub. 3).

In adiacenza al magazzino vi sono tre strutture telonate (Kopron), due utilizzate come deposito, ed una come carico e scarico merce.

Dal punto di vista distributivo l'immobile risulta articolato come segue:

Piano terra:
- ingresso/area casse / area espositiva
- uffici
- deposito / magazzino

Piano ammezzato(piano primo catastale):
- uffici

Piano primo:
- deposito / magazzini

Il complesso comprende inoltre anche un'ampia area esterna, in parte destinata a parcheggio a raso a servizio del centro commerciale ed in parte funzionale alla movimentazione dei mezzi pesanti per il carico e scarico delle merci.

2. ASPETTI TECNICI ED AMMINISTRATIVI

2.1 Atti di provenienza

Il cespite oggetto di valutazione risulta di proprietà della Casamercato S.r.l. in forza dei seguenti atti per le varie porzioni immobiliari che lo compongono:

- Atto di Compravendita del 10 settembre 1990, Rep. N. 30846, Fasc. N. 13921, registrato a Firenze il 24.09.1990 al n. 6777 – Notaio Francesco Feri. (Fg. 23, P.lla 17)
- Atto di Compravendita del 23 marzo 2005, Rep. 445431, Racc. 63470, registrato a Milano 5 il 24.03.2005 al n. 4064 – Notaio Alfonso Ajello (Fg. 23, P.lla 213)
- Scrittura privata registrata a Fiorenzuola d'Arda il 24/03/2003 al n. 1921T tra Enel Distribuzione S.p.A. e Casamercato S.r.l. – Notaio Giuseppe Rocca (vendita ex cabina – Fg. 23, mapp. 178 poi diventato mapp. 246)
- Atto di Compravendita del 30.12.1997, Rep. 33261, Racc. 10571, Registrato a Fiorenzuola d'Arda il 16.01.1998 al n. 55S1V – Notaio Giuseppe Rocca (Terreno Fg. 23, mapp.32)

2.2 Inquadramento Urbanistico - PSC e RUE

L'immobile oggetto di analisi è così individuato all'interno del **Piano Strutturale** del Comune di Alseno (**PSC**), approvato con Del. C.C. 9/2014 ed in vigore dal 9 aprile 2014:

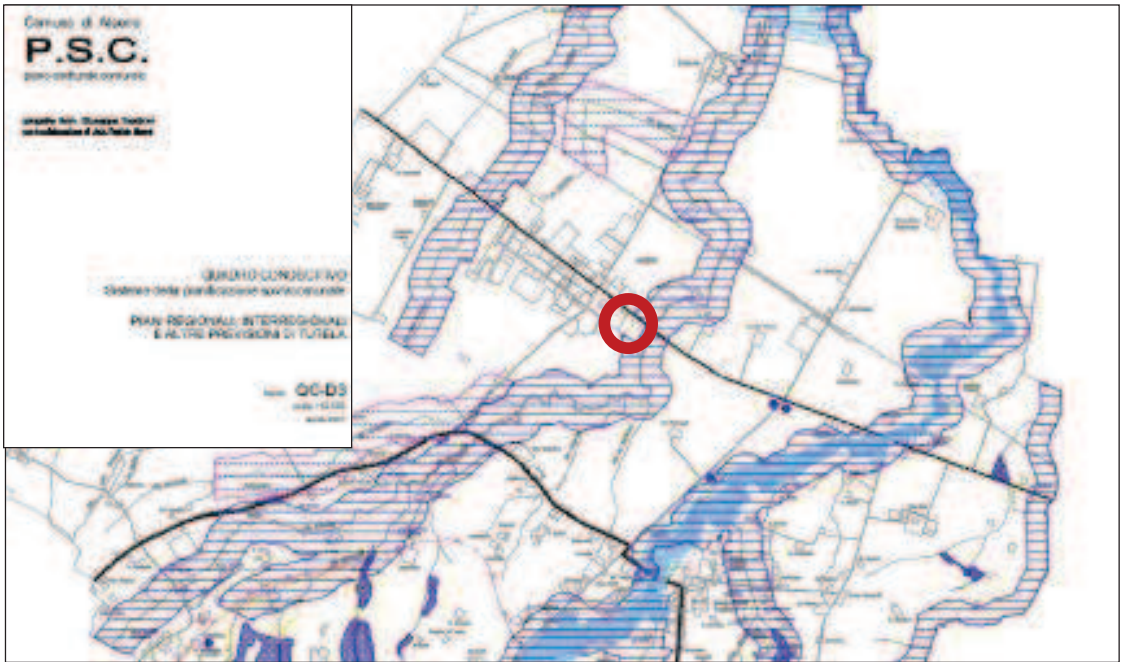
QUADRO CONOSCITIVO – Tav. D1

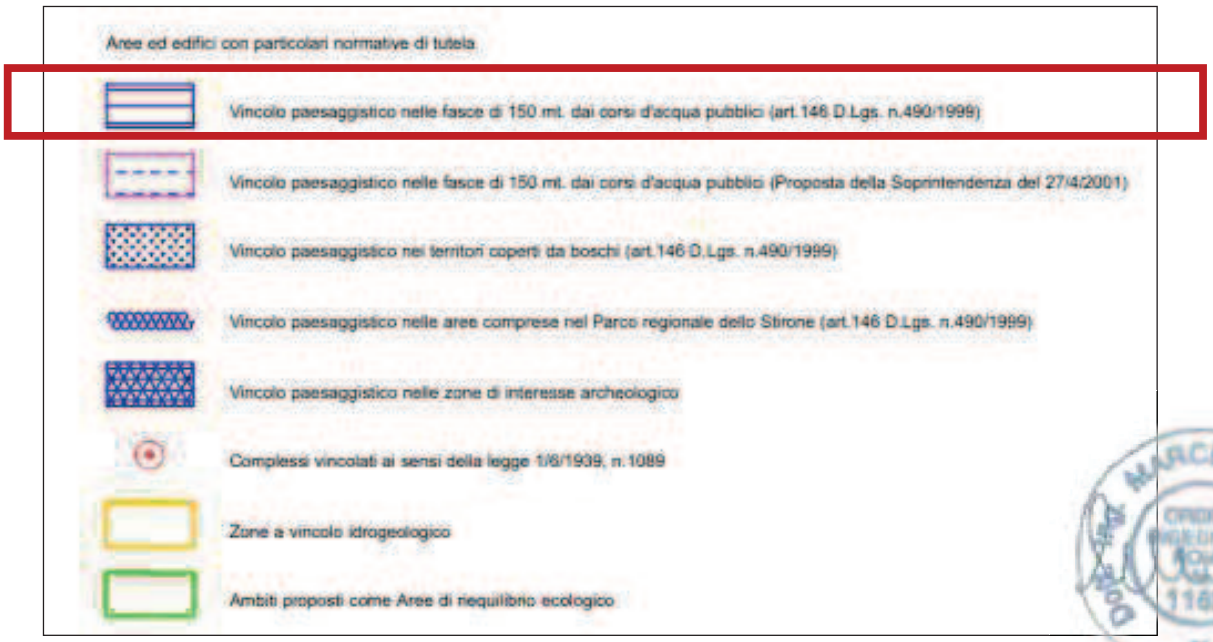
Paesaggio dei sistemi urbanizzati

QUADRO CONOSCITIVO – Tav. D2

Alta vulnerabilità ed individuato come “grandi strutture di vendita per beni non alimentari”

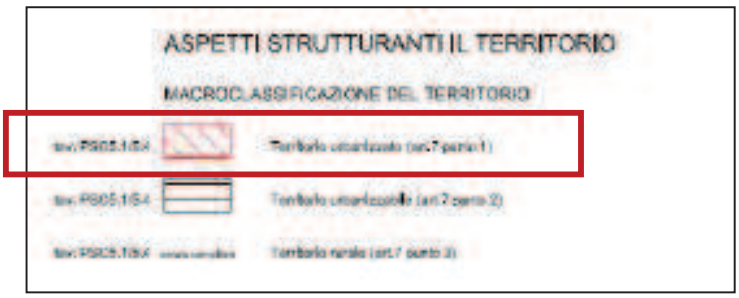
QUADRO CONOSCITIVO – Tav. D3





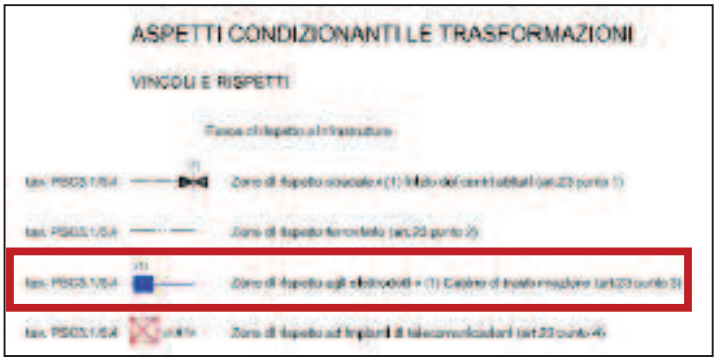
Il complesso si trova in parte compreso nel vincolo paesaggistico nelle fasce di rispetto di 150 mt dai corsi d'acqua pubblici (Art. 146 D.lgs n. 490/99).

MACROCLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO VINCOLI E RISPETTI – Tav. 5.3



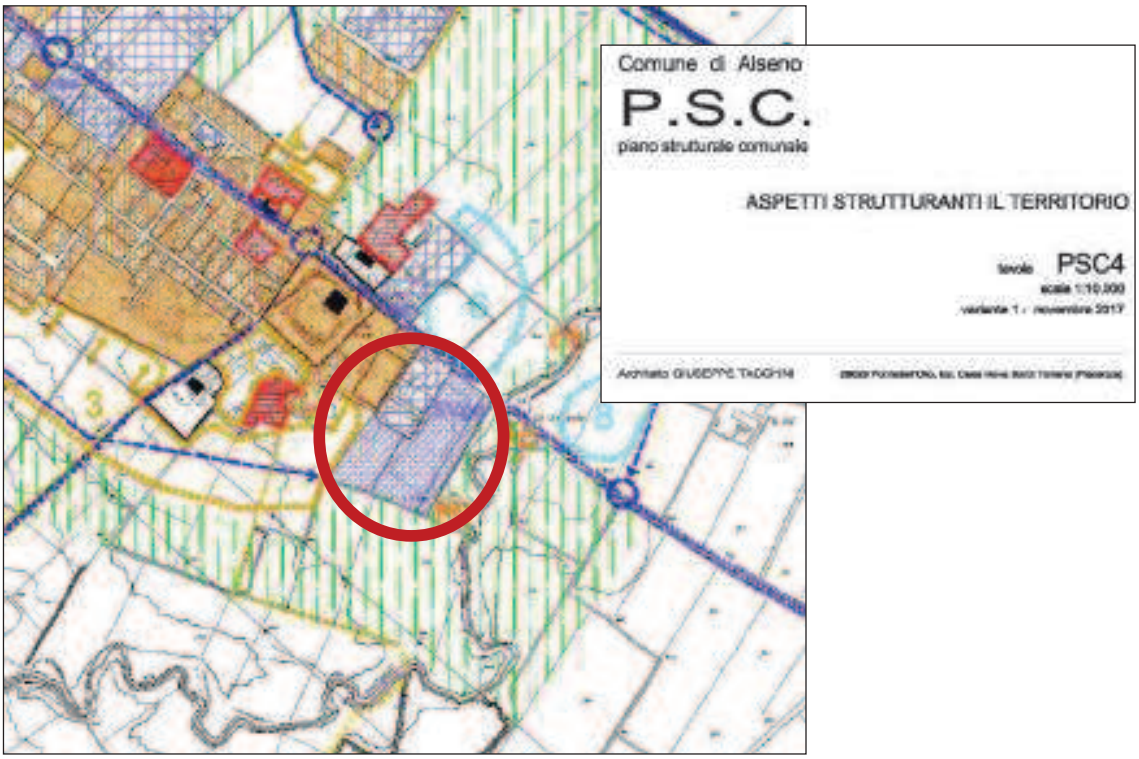
Territorio urbanizzato

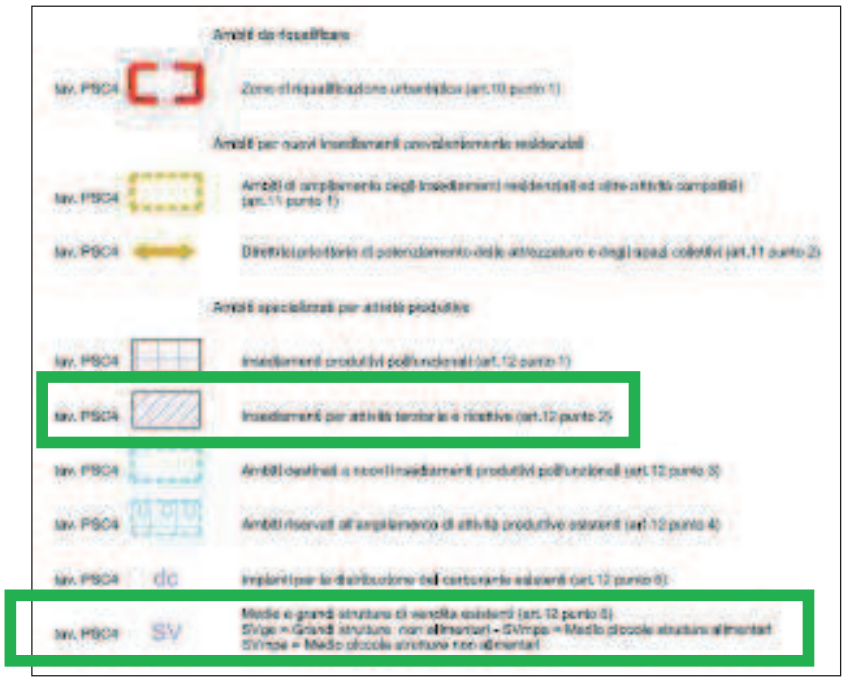
(art. 7 punto 1)



cabine di trasformazione
(art. 23 punto 3)

ASPETTI STRUTTURANTI IL TERRITORIO – Tav. 4

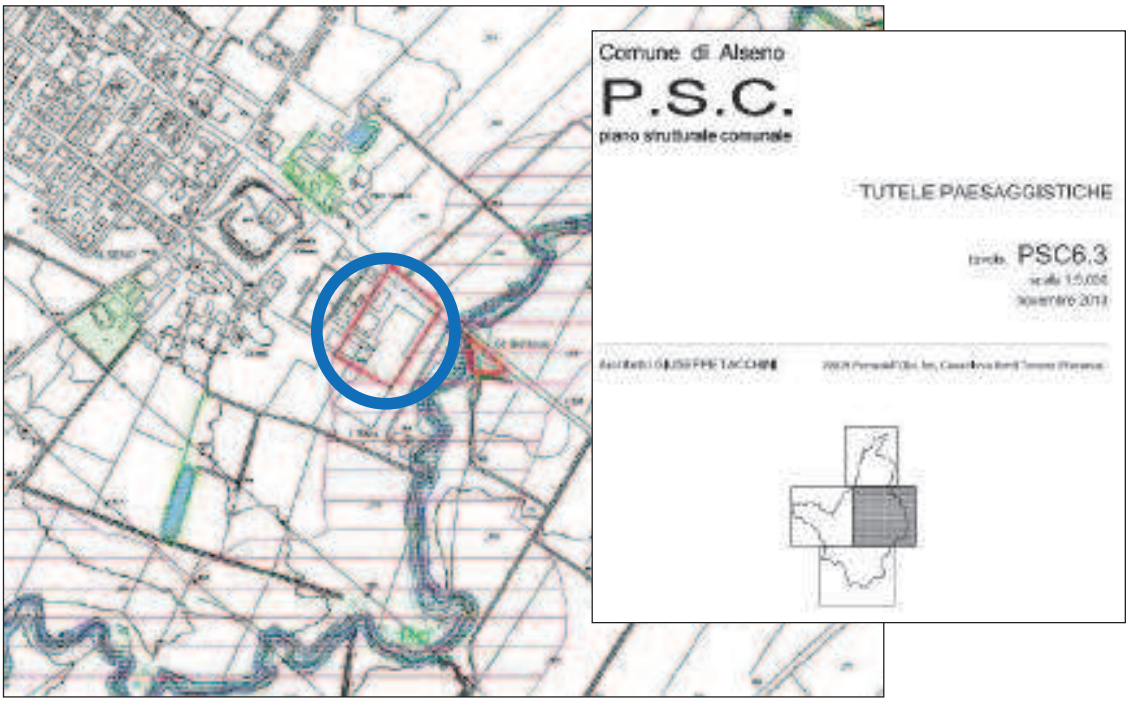


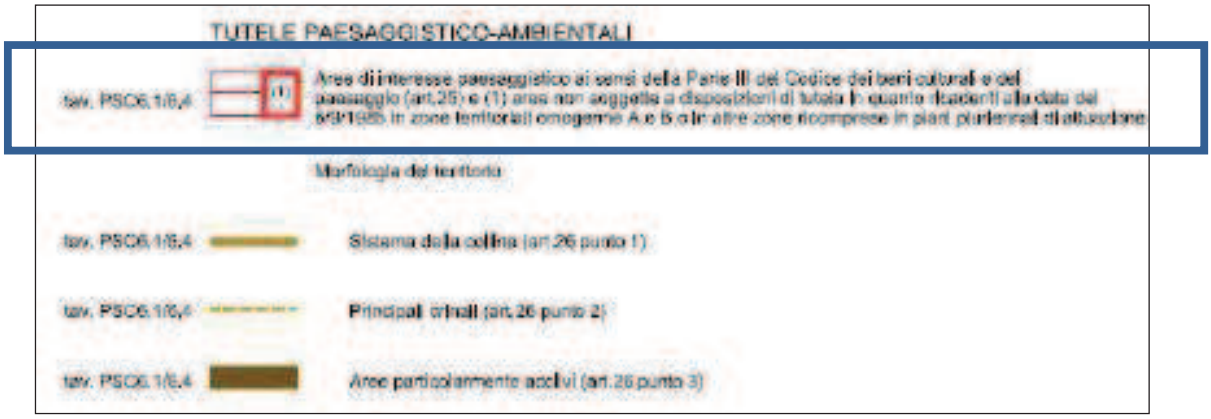


Insediamenti per attività terziarie e ricettive
(Art. 12 punto 2)

SVge = Grandi strutture non alimentari
(Art. 12 punto 6)

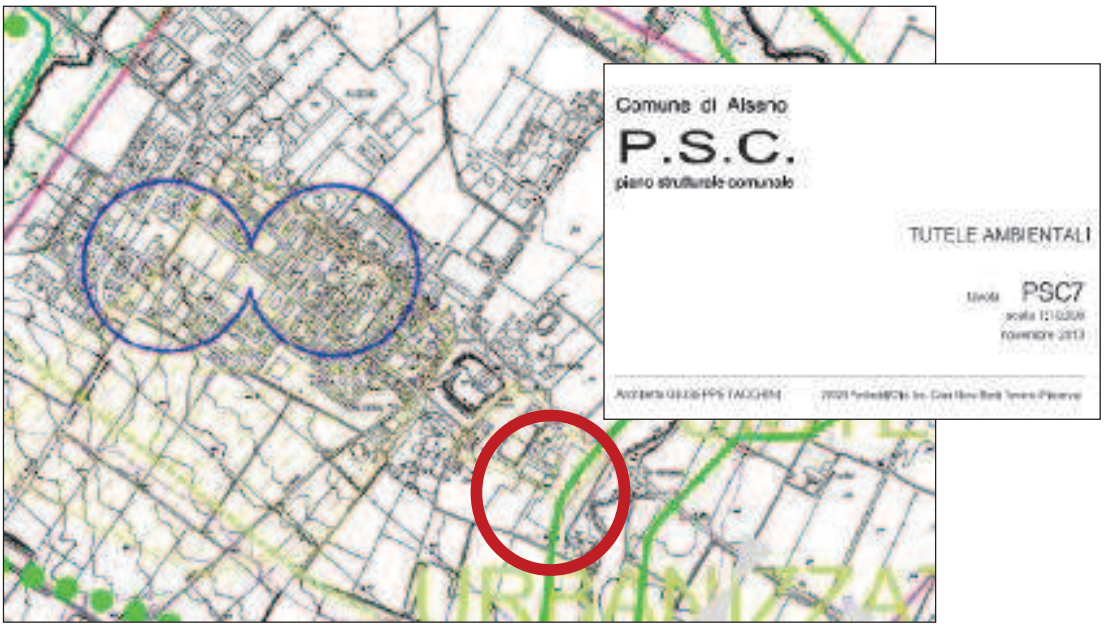
TUTELE PAESAGGISTICHE – Tav. 6





Aree non soggette

TUTELE AMBIENTALI – Tav. 7

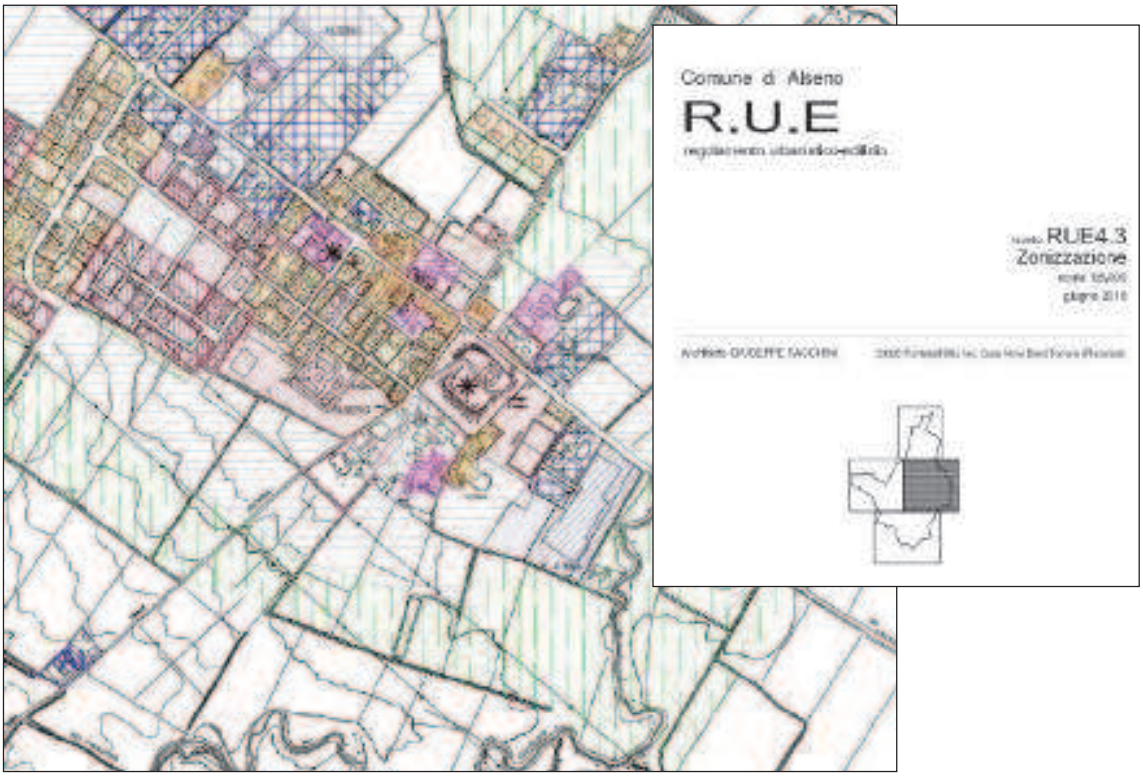


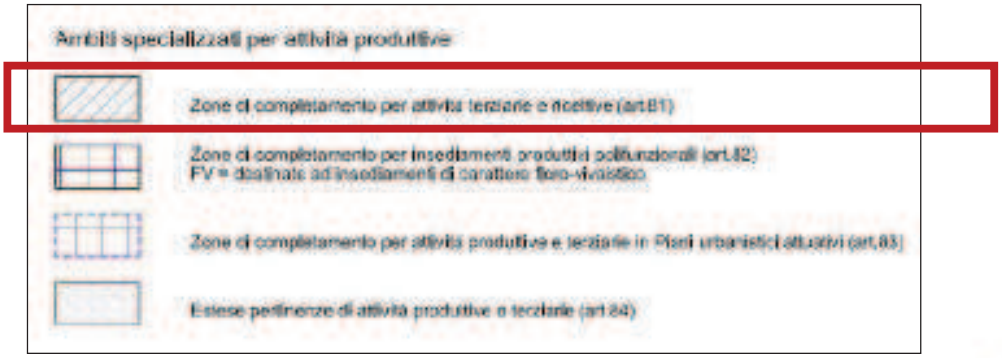
Aree in sofflusso
(Art. 32 punto 3)

Corridoi fluviali
secondari

L'immobile oggetto di analisi è inoltre così individuato all'interno del **Regolamento Urbanistico Urbano (RUE)** del Comune di Alseno, approvato con Del. C.C. 20/2016:

ZONIZZAZIONE – Tav. 4.3





Zone di completamento per attività terziario e ricettive (Art. 81)

Il CDU, Certificato di Destinazione Urbanistica, rilasciato dal Comune di Alseno in data 11.03.2013 (antecedente quindi agli strumenti urbanistici vigenti soprariportati) con prot. 1945, dichiara e certifica le seguenti classificazioni:

Foglio n° 23, Mappali n° 17, 246, 213 parte

ZONE DI COMPLETAMENTO TERZIARIO (Art.13, punto 2 e art.8 punti 1-2-3 delle NTA)

Foglio n° 23, Mappali n° 17, 246, 213 parte

AREE SOTTOPOSTE A CONCESSIONE UNITARIA (Art.6, punto 3 delle NTA)

Foglio n° 23, Mappale n° 213 parte

ZONE DESTINATE ALLA VIABILITA' (Art.7, punto 6 delle NTA)

Foglio n° 23, Mappali n° 17, parte 32, parte 213

TUTELA DEGLI SPAZI LIBERI DELLE EMERGENZE STORICHE, NATURALISTICHE E MORFOLOGICHE – ESTESE PERTINENZE (Art.18, punto 7 delle NTA)

Foglio n° 23, Mappale n° 213 parte

TUTELA DEGLI SPAZI LIBERI DELLE EMERGENZE STORICHE, NATURALISTICHE E MORFOLOGICHE – AREE DI INTERESSE MORFOLOGICO AMBIENTALE (Art.18, punto 6 delle NTA)

Foglio n° 23, Mappali n° 17 parte, 246, 213 parte

FASCE DI RISPETTO AGLI ELETTRODOTTI ED ALLE CABINE DI TRASFORMAZIONE (Art.16, punto 14 delle NTA)

Foglio n° 23, Mappali n° 32 parte, 213 parte

ZONE SOTTOPOSTE A VINCOLI PAESAGGISTICI (Art.16, punto 3 delle NTA)

Foglio n° 23, Mappali n° 17, 32, 246, 213 parte

ZONE SOGGETTE A SPECIFICHE PREVISIONI COMMERCIALI – GE Grandi strutture non alimentari (Art.30 delle NTA)

2.3 Titoli edilizi

L'immobile oggetto di stima è stato realizzato in forza dei seguenti titoli autorizzativi:

- Concessione edilizia n. 22/85 del 04/04/1985, Prot. 1329, per: *Costruzione di un fabbricato ad uso commerciale.*
- Pratica edilizia n. 136/85 del 05/12/1985, Prot. 5105 del 23/08/1985, Autorizzazione in corso d'opera alla concessione 22/85 del 04/04/1985 per: *Modifiche alle pareti divisorie.*

In seguito per l'immobile è stato rilasciato il Permesso di Agibilità n. 22/85 del 25.12.1985, Prot. 5473.

Sono stati poi di seguito rilasciati i seguenti titoli (per i quali pertanto manca l'agibilità):

- Concessione edilizia n. 67/92 del 18/07/1992, Prot. 3001, per: *Ristrutturazione ed ampliamento di fabbricato da adibire ad attività commerciale al dettaglio.*
- Concessione di variante in corso d'opera n° 15/93 del 31.05.1993, Prot. 273.
- Concessione edilizia 99/95 del 23/12/1996, Prot. 2759/96, per: *Costruzione parcheggi e trasformazione di collegamento coperto in esposizione.*
- Concessione edilizia in sanatoria n. 50/2005 del 26.10.2005 per la C*ostruzione del piano ammezzato all'interno del locale deposito*
- D.I.A. Prot. 7169 del 20.10.2003 per *Realizzazione di parcheggio* sull'area identificata al catasto al Fogl. 23, mappale 32

Sulla base dei titoli edilizi soprariportati, in data 04.03.2013 veniva rilasciato apposito referto urbanistico dal Geom. Visconti, attestante la conformità urbanistica e catastale del cespite. In altro documento (Stima dell'immobile del 18.02.2008), lo stesso tecnico citava anche (non presente agli atti):

- D.I.A. Prot. 1854 del 11.03.2004 per *Costruzione uffici e servizi interni all'area vendita*

2.4 Dati catastali

Il complesso immobiliare oggetto di stima risulta così identificato al catasto fabbricati ed al catasto terreni del Comune di Alseno:

STRALCIO ESTRATTO DI MAPPA Fg. 23 – Comune di Alseno

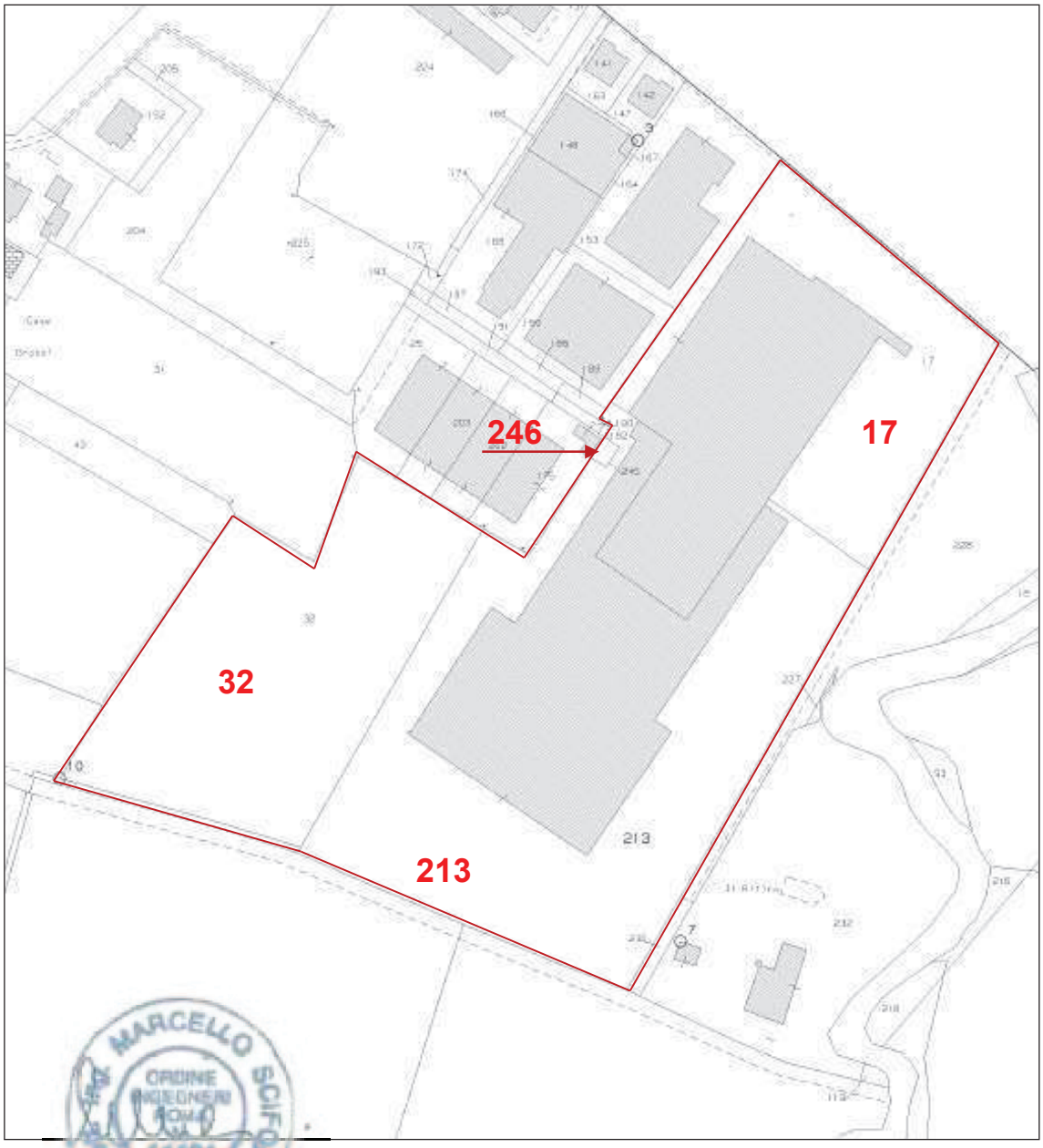


TABELLA 1 – Dati catastali

DATI IDENTFICATIVI N.C.E.U.								
Foglio	P.lla	Sub.	Cat.	Classe	Cons.za	Superficie	Rendita	
23	**213**		**D/8**				€ 48.798,00	Via Roma Piano T
23	**17**	**3**	**D/8**				€ 38.084,00	Via Roma 118 – PT P1
23	**246**		**(*)**		51 mq			Via I Maggio

DATI IDENTIFICATIVI N.C.T.							
Foglio	P.lla	Sub	Qualità Classe	Superficie	Deduz.	Reddito	
				ha are ca		Dominicale	Agrario
23	**32**		**SEMIN IRRIG 1**	**91 70**	**C41**	**€ 77,67**	**€ 99,45**
23	**17**		**ENTE URBANO**	**1 08 98**			
23	**213**		**ENTE URBANO**	**1 74 42**			

(*) Area urbana – Trattasi della precedente particella 178 del foglio. 23 (Catasto terreni) che accoglieva la cabina Enel

2.5 Analisi dello stato locativo

Allo stato attuale il complesso immobiliare risulta libero ed in stato di abbandono.

Precedentemente l'immobile era locato dalla *"CASAMERCATO S.r.l. in liquidazione ed in concordato preventivo"* alla [redacted] con contratto di durata di sei anni con decorrenza dal 1 gennaio 2010 al 31 dicembre 2015.

Il canone di locazione era così pattuito:

Euro 826.000,00 per la prima annualità contrattuale

Euro 831.900,00 per la seconda annualità contrattuale

Euro 944.000,00 per la terza annualità contrattuale

Euro 1.003.000,00 per la quarta annualità contrattuale

Euro 1.062.000,00 per la quinta annualità contrattuale

Euro 1.180.000,00 per la sesta annualità contrattuale e per tutti gli anni successivi.

La struttura cessa l'attività nella primavera del 2013.

2.6 Analisi della situazione ipotecaria

L'analisi della situazione ipotecaria ha evidenziato le seguenti iscrizioni:

- Iscrizione CONTRO del 25.03.2005

  Registro Particolare 1166 – *Registro Generale* 4882

  Pubblico Ufficiale Ajello Alfonso - *Repertorio* 445432/63471 del 23.03.2005

  IPOTECA VOLONTARIA *derivante da concessione* A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO di € 8.000.000,00

  Totale: € 12.000.000,00

  Immobili: - Comune di Alseno, Catasto Fabbricati, Fg. 23, P.lla 213, cat. D/8
  - Comune di Alseno, Catasto Terreni, Fg. 23, 213, ENTE URBANO
  - Comune di Alseno, Catasto Fabbricati, Fg. 23, P.lla 17, Sub.1, cat. D/8
  - Comune di Alseno, Catasto Terreni, Fg. 23, P.lla 17, ENTE URBANO
  - Comune di Alseno, Catasto Terreni, Fg. 23, P.lla 32, TERRENO

  Soggetti a favore: CASSA DI RISPARMIO DI PARMA E PIACENZA S.p.A.
  BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.p.A.

  Soggetti contro: CASAMERCATO – S.R.L.

- Iscrizione CONTRO del 03.10.2005

  Registro Particolare 3831 – *Registro Generale* 16049

  Pubblico Ufficiale Ugolotti Paola – *Repertorio* 72188/7681 del 30.09.2005

  IPOTECA VOLONTARIA *derivante da concessione* A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO di 2.300.000,00

  Totale: € 4.600.000,00

  Immobili: - Comune di Alseno, Catasto Fabbricati, Fg. 23, P.lla 213, cat. D/8
  - Comune di Alseno, Catasto Terreni, Fg. 23, 213, ENTE URBANO
  - Comune di Alseno, Catasto Fabbricati, Fg. 23, P.lla 17, Sub.1, cat. D/8
  - Comune di Alseno, Catasto Terreni, Fg. 23, P.lla 17, ENTE URBANO
  - Comune di Alseno, Catasto Terreni, Fg. 23, P.lla 32, TERRENO

Soggetti a favore: UNICREDIT BANCA D'IMPRESA S.p.A.

Soggetti contro: CASAMERCATO – S.R.L.

- Iscrizione CONTRO del 14.10.2008

  Registro Particolare 2738 – *Registro Generale* 16543

  Pubblico Ufficiale Tribunale di Piacenza – *Repertorio* 1523 del 09.10.2008

  IPOTECA GIUDIZIALE *derivante da* DECRETO INGIUNTIVO

  Totale: € 260.000,00

  Immobili: - Comune di Alseno, Catasto Terreni, Fg. 23, P.lla 25, TERRENO
  - Comune di Alseno, Catasto Fabbricati, Fg. 23, P.lla 25, cat. C/3
  - Comune di Alseno, Catasto Fabbricati, Fg. 23, P.lla 213, cat. D/8
  - Comune di Alseno, Catasto Fabbricati, Fg. 23, P.lla 17, Sub.1, cat. D/8
  - Comune di Alseno, Catasto Terreni, Fg. 23, P.lla 32, TERRENO
  - Comune di Alseno, Catasto Fabbricati, Fg. 23, P.lla 175, Sub. 1, cat. C/3
  - Comune di Alseno, Catasto Fabbricati, Fg. 23, P.lla 175, Sub. 2, cat. D/1
  - Comune di Alseno, Catasto Fabbricati, Fg. 23, P.lla 178, cat. D/1
  - Comune di Alseno, Catasto Terreni, Fg. 23, P.lla 18, TERRENO
  - Comune di Alseno, Catasto Terreni, Fg. 23, P.lla 227, TERRENO
  - Comune di Alseno, Catasto Terreni, Fg. 23, P.lla 228, TERRENO
  - Comune di Alseno, Catasto Terreni, Fg. 23, P.lla 230, TERRENO
  - Comune di Alseno, Catasto Fabbricati, Fg. 23, P.lla 232, Sub. 3, cat. C/2
  - Comune di Alseno, Catasto Fabbricati, Fg. 23, P.lla 232, Sub. 4, cat. A/8
  - Comune di Alseno, Catasto Fabbricati, Fg. 23, P.lla 232, Sub. 5, cat. A/6

  Soggetti a favore: ALTRIMEDIA S.p.A.

  Soggetti contro: CASAMERCATO – S.R.L.

- Iscrizione CONTRO del 27.10.2008

  Registro Particolare 3028 – *Registro Generale* 18202

  Pubblico Ufficiale Tribunale di Brescia – *Repertorio* 7136/2008 del 27.10.2008

  IPOTECA GIUDIZIALE *derivante da* DECRETO INGIUNTIVO

Totale: € 80.000,00

Immobili: - Comune di Alseno, Catasto Terreni, Fg. 23, P.lla 25, TERRENO

- Comune di Alseno, Catasto Fabbricati, Fg. 23, P.lla 25, cat. C/3
- Comune di Alseno, Catasto Fabbricati, Fg. 23, P.lla 213, cat. D/8
- Comune di Alseno, Catasto Terreni, Fg. 23, P.lla 213, ENTE URBANO
- Comune di Alseno, Catasto Fabbricati, Fg. 23, P.lla 17, Sub.1, cat. D/8
- Comune di Alseno, Catasto Terreni, Fg. 23, P.lla 17, ENTE URBANO
- Comune di Alseno, Catasto Terreni, Fg. 23, P.lla 32, TERRENO
- Comune di Alseno, Catasto Fabbricati, Fg. 23, P.lla 175, Sub. 1, cat. C/3
- Comune di Alseno, Catasto Fabbricati, Fg. 23, P.lla 175, Sub. 2, cat. D/1
- Comune di Alseno, Catasto Fabbricati, Fg. 23, P.lla 178, cat. D/1
- Comune di Alseno, Catasto Terreni, Fg. 23, P.lla 18, TERRENO
- Comune di Alseno, Catasto Terreni, Fg. 23, P.lla 227, TERRENO
- Comune di Alseno, Catasto Terreni, Fg. 23, P.lla 228, TERRENO
- Comune di Alseno, Catasto Terreni, Fg. 23, P.lla 230, TERRENO
- Comune di Alseno, Catasto Fabbricati, Fg. 23, P.lla 232, Sub. 3, cat. C/2
- Comune di Alseno, Catasto Fabbricati, Fg. 23, P.lla 232, Sub. 4, cat. A/8
- Comune di Alseno, Catasto Fabbricati, Fg. 23, P.lla 232, Sub. 5, cat. A/6

Soggetti a favore: SCAB GIARDINO S.p.A.

Soggetti contro: CASAMERCATO – S.R.L.

3. ANALISI DEL SISTEMA COSTRUTTIVO, DEI MATERIALI E DELLE FINITURE – STATO MANUTENTIVO

Tale analisi si prefigge lo scopo di verificare i materiali e gli elementi costruttivi in relazione alle loro caratteristiche ed alle loro tecniche di messa in opera, con l'obiettivo di analizzare le relazioni intercorrenti tra l'organismo architettonico nel suo complesso (qualità dei materiali e delle tecniche costruttive) e l'aspetto economico del bene realizzato.

Dal punto di vista costruttivo il complesso presenta una struttura portante in cemento armato prefabbricato (pilastri, travi e tegoli di copertura) e pareti in pannelli anch'essi prefabbricati rifiniti esternamente in parte in ghiaietto di fiume. La porzione del complesso costituente la facciata del centro commerciale, risulta invece chiusa con pannelli lisci tinteggiati, con fascia superiore di coronamento a colore vivace "rosso" e finestratura a nastro. L'enfatizzazione dell'ingresso e del prospetto principale è completata dalla presenza di tre grandi portali (una sorta di enormi cornici monolitiche), sempre di colore rosso. Una precedente relazione di stima a firma del geom. Visconti riporta che la copertura è realizzata in eternit con interposto materassino isolante in fibre minerali. Nella presente relazione non sono state effettuate verifiche di carattere ambientale circa la presenza di materiali inquinanti e pericolosi ma verrà assunto tale dato come veritiero.

La pavimentazione dell'area espositiva è in piastrelle di gres ceramico di 30 x 30 cm di colore chiaro, mentre alcune zone, probabilmente in sovrapposizione, presentano pavimentazioni diverse (laminato plastico, linoleum, ecc), realizzate quando il centro era in attività allo scopo di creare diverse "isole" di ambientazione per gli arredi oggetto di vendita.

La pavimentazione dell'area magazzino / deposito è realizzata in cemento con finitura antipolvere, mentre gli uffici presentano al piano terra la stessa pavimentazione degli spazi commerciali espositivi ed al piano ammezzato una pavimentazione flottante in quadrotte con finitura a linoleum. I locali igienici hanno un rivestimento (pavimento / pareti) in ceramica smaltata.

Gli spazi adibiti ad esposizione risultano rifiniti “a soffitto” con un reticolo metallico sul quale risultano installati i corpi illuminanti. Sopra di esso viaggiano a vista i canali di distribuzione dell’aria con gli elementi terminali dell’impianto di riscaldamento e raffrescamento costituiti dagli aerotermi. Gli uffici presentano un controsoffitto in cartongesso al piano terra mentre il piano ammezzato ha un controsoffitto in pannelli di fibra minerale.

I serramenti esterni sono in alluminio anodizzato e vetrocamera, le porte di accesso al pubblico (area esposizione) in vetro ad apertura scorrevole automatica. I portoni del deposito e le uscite di sicurezza sono in lamiera zincata e verniciata.

Le aree esterne sono tutte pavimentate in asfalto e delimitate da un alto cordolo in c.a. con infissa una recinzione in ferro, oltre ad un ampio cancello di ingresso.

STATO MANUTENTIVO

L’immobile in disuso dal 2013, denuncia chiaramente segni di intrusione da parte di estranei. All’interno gli ambienti sono occupati da vari materiali residui, quali arredi per allestimento, documenti, rifiuti, materiali di risulta, ferro, legno, cavi, ecc.

I danni rilevati nel corso del sopralluogo consistono principalmente nella manomissione e asportazione di parti di componenti elettrici, quali quadri e cavi, rendendo inefficiente ed inutilizzabile tutta la rete impiantistica.

Per l’intera lunghezza degli uffici posti al piano primo, sono stati sollevati i moduli del pavimento flottante, per scoprire le canalette in acciaio zincato contenenti le distribuzioni elettriche e telefoniche e per sezionare e asportare i cavi in rame.

Anche i vani di accesso all’immobile presentano segni di manomissione ed effrazione; nell’area vendita ed esposizione una porta di accesso risulta scardinata e con vetri rotti. Nel magazzino sono state forzate tutte le porte, una di esse è stata smontata, rendendo l’accesso al complesso completamente libero.

Le strutture telonate (Kopron), poste in adiacenza del fabbricato, sono state tagliate in diversi punti al fine di creare aperture che consentissero il passaggio nel magazzino, e quindi nell’area espositiva e negli uffici. Le strutture di sostegno dei Kopron non hanno subito danneggiamenti, i danni rilevati riguardano esclusivamente i teli di chiusura.

All'interno dei locali destinati ad esposizione sono stati riscontrati alcuni fenomeni di infiltrazione di acqua provenienti dalla copertura. Sul soffitto sono presenti macchie di umidità ed in alcuni punti vi sono percolazioni di acqua, che hanno causato danni anche alla pavimentazione.

Nei locali destinati ad uffici ulteriori macchie di umidità si manifestano sul controsoffitto, provenienti anch'esse dalla copertura.

Area esterna

Le aree esterne si presentano in completo stato di abbandono, sono presenti rovi, erbe nate spontaneamente e piante molto folte oltre a materiali di risulta, quali bancali in legno. La pavimentazione in asfalto mostra discontinuità e lesioni importanti causate presumibilmente dal cedimento del corpo stradale, con presenza di diffusa vegetazione nata spontaneamente nelle lesioni stesse.

Il cancello di accesso e la recinzione esterna appaiono in buono stato di conservazione.

4. SINTESI DEL METODO DI STIMA

La stima del bene verrà effettuata utilizzando il metodo sintetico comparativo, basato sul raffronto diretto tra il bene in questione ed una molteplicità di beni similari presenti sul territorio dei quali è stato possibile ricavare il prezzo medio di compravendita.

L'immobile si trova nel Comune di Alseno, in un'area a destinazione principalmente produttiva.

Sono state, pertanto, condotti accertamenti a livello di Agenzie Immobiliari qualificate operanti nella zona, al fine di determinare il più probabile valore di mercato.

I beni in esame e quelli presi come riferimento per il confronto sono ubicati nella medesima zona urbanistica e di mercato ed hanno uguali caratteristiche intrinseche e ed estrinseche.

Dall'indagine sono scaturiti i valori esposti al seguente punto 6, valori che costituiscono le risultanze effettive medie rilevate tra un minimo ed un massimo di valore.

Sono stati inoltre consultati i dati riportati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio per immobili a destinazione commerciale ubicati in Comune di Alseno (PC), Fascia Centrale, Zona Centro storico – Tutto il paese.

E' stata eseguita inoltre la valutazione con il metodo a capitalizzazione del reddito presunto.

Per ottenere il valore di mercato P occorre determinare il tasso di capitalizzazione R ed il canone OI accettabili dal mercato.

Al fine di determinare il valore è stata analizzata la situazione del cespite alla data odierna sotto il profilo delle sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, del suo stato manutentivo, etc. .

È stato inoltre effettuato un confronto con il canone di locazione di cui all'ultimo contratto in essere prima della chiusura del centro commerciale.

La stima finale dell'intero immobile sarà quella ottenuta dalla media tra le valutazioni derivanti dall'applicazione dei due criteri adottati.

5. VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

Calcolo della superficie

Il calcolo è stato effettuato sulla base della planimetria catastale e di misurazioni a campione di verifica rilevate nel corso del sopralluogo eseguito.

La superficie commerciale viene determinata applicando alle superfici reali opportuni coefficienti di ragguaglio per destinazione d'uso, livello di piano ed esposizione e stato di manutenzione.

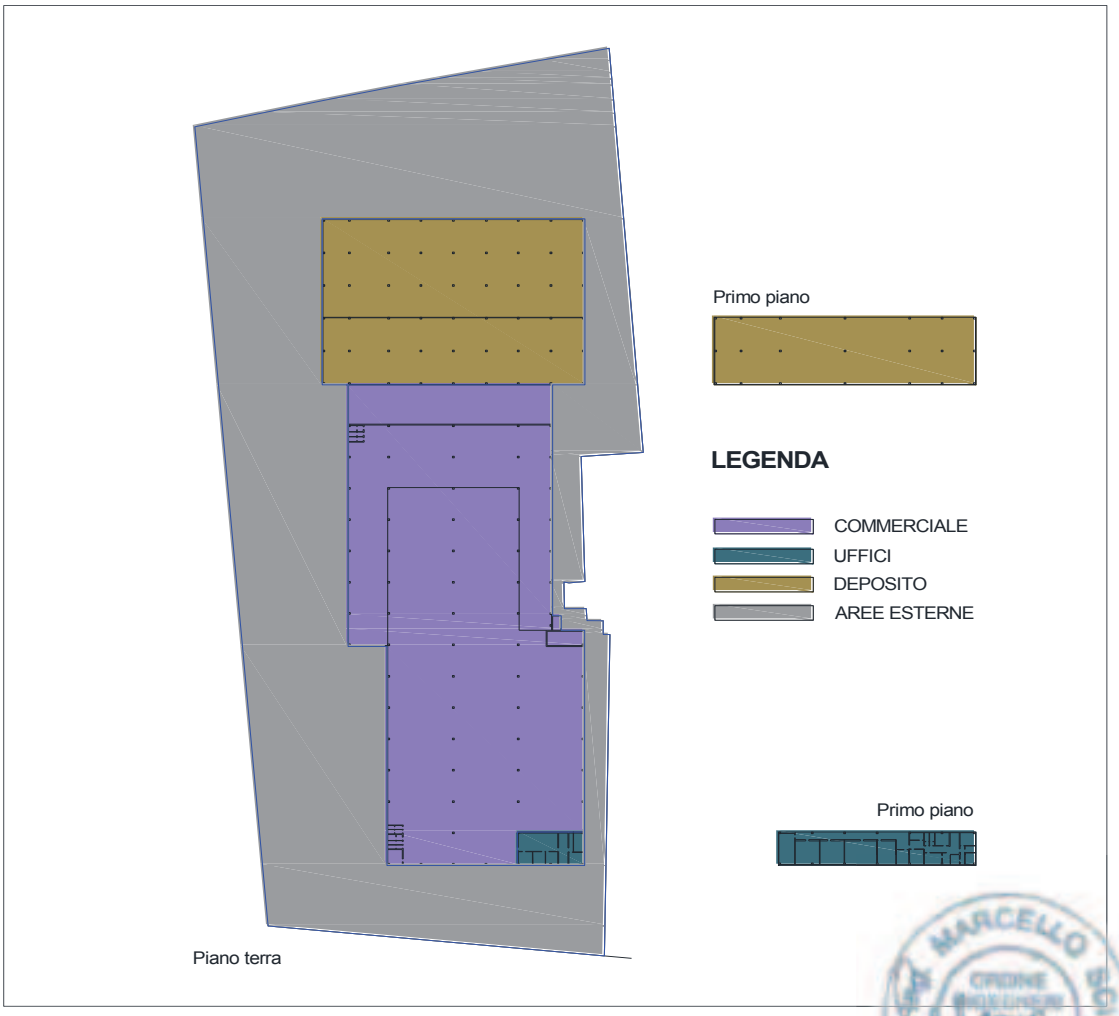


TABELLA 2 – Calcolo superfici

DESTINAZIONE	SUL (mq)	COEFFICIENTE DI DESTINAZIONE	COEFFICIENTE DI MANUTENZIONE **(*)**	SUL RAGGUAGLIATA (mq)
COMMERCIALE	8.050,00	1,00	1,00	8.050,00
UFFICI	749,00	1,00	1,00	749,00
DEPOSITI	5.191,00	0,40	1,00	2.076,40
AREE ESTERNE (Partt. 17 e 213)	16.405,00	0,10	1,00	1.640,50
AREE ESTERNE parcheggio per il pubblico (Part. 32)	9.170,00	0,05	1,00	458,50
				12.974,40

(*) Si attribuisce al complesso un coefficiente di manutenzione pari a 1,00 ipotizzando il cespite in buone condizioni e pronto all'utilizzo. In fase di stima, al valore risultante, verranno detratti i costi necessari per la sua riqualificazione.

Valore dell'immobile

Metodo sintetico comparativo

Per quanto concerne l'accertamento delle quotazioni immobiliari ai fini delle usuali compravendite, è stata effettuata un'indagine diretta analizzando i prezzi di vendita di immobili ad uso commerciale di simile ubicazione, livello di finitura standard ed in buono stato di conservazione. I prezzi richiesti vengono di seguito riportati.

1.075,00 €/mq

1.071,00 €/mq

1.355,00 €/mq

962,00 €/mq

1.176,00 €/mq

I valori riscontrati dall'indagine svolta, visionando i prezzi richiesti, hanno determinato un valore medio a metro quadro per capannoni industriali pari a circa 1.128,00 €/mq per immobili di simile ubicazione e con livello di finitura standard e stato di conservazione buono.

In considerazione del fatto che oggi le trattative di compravendita, per tali tipi di immobili, si perfezionano con contrattazioni che i più recenti rilevamenti indicano nell'ordine di circa il 20%, il prezzo a mq stimato risulta pari a circa **900,00 € /mq**.

Consultazione valori OMI

Per gli immobili ad uso commerciale, i valori di mercato oscillano da un minimo di 1.300,00 €/mq ad un massimo di 1.650,00 €/mq.

In considerazione delle risultanze derivanti dall'indagine di mercato, il valore minimo di 1.300,00 €/mq, appare quello ragionevolmente più vicino alla realtà.

A tale valore, inoltre, si ritiene congruo applicare un abbattimento del 30% in considerazione che nel caso specifico in esame la valutazione non riguarda una semplice unità "Negozio" bensì un intero complesso immobiliare di grandi dimensioni a destinazione commerciale, determinando un valore pari a **910,00 €/mq**.

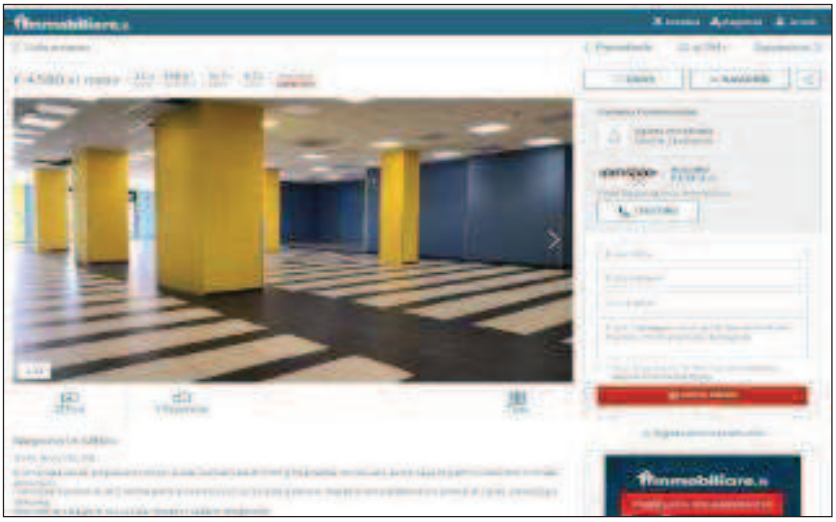
Dai valori ottenuti dall'indagine di mercato e dalla consultazione dei dati dell'Agenzia del Territorio, elaborati come precedentemente specificato, si ritiene di poter attribuire un possibile prezzo di vendita per immobili con caratteristiche tipologiche assimilabili a quelle in esame che scaturisce dalla media tra quelli individuati pari a circa **900,00 €/mq**.
Alla luce di quanto riscontrato, il valore complessivo sarà determinato applicando il valore unitario sopra indicato alle superfici lorde ragguagliate.

TABELLA 3 – Calcolo valore di mercato

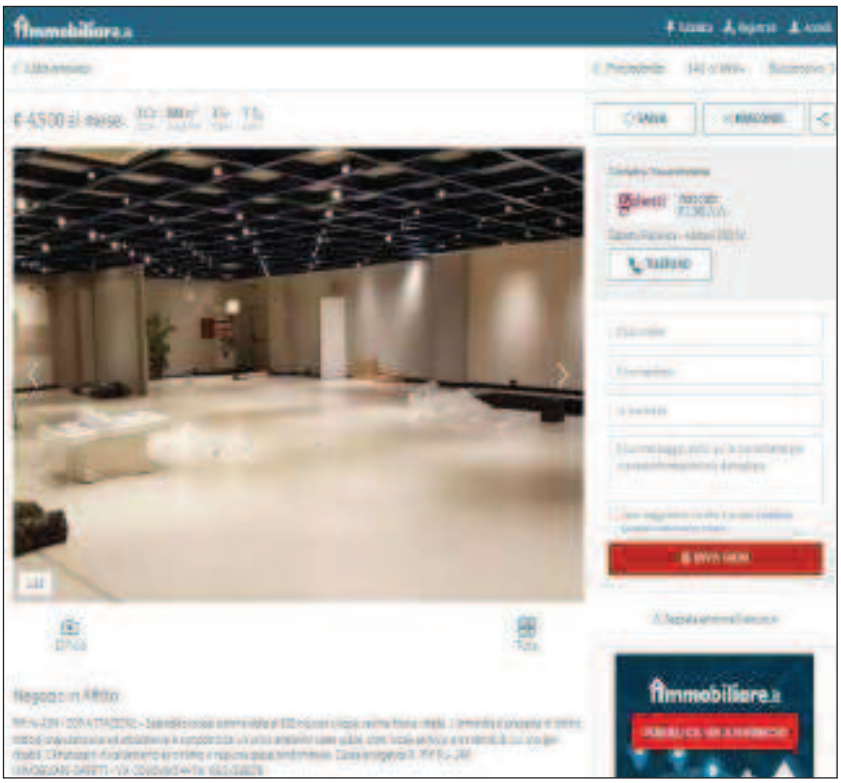
DESTINAZIONE	SUL RAGGUAGLIATA (mq)	PREZZO UNITARIO €/mq	VALORE DI MERCATO
COMMERCIALE	8.050,00	900,00	€ 7.245.000,00
UFFICI	749,00	900,00	€ 674.100,00
DEPOSITI	2.076,40	900,00	€ 1.868.760,00
AREE ESTERNE (Partt. 17 e 213)	1.640,50	900,00	€ 1.476.450,00
AREE ESTERNE (Part. 32)	458,50	900,00	€ 412.650,00
			€ 11.676.960,00

<u>Metodo a capitalizzazione del reddito</u>

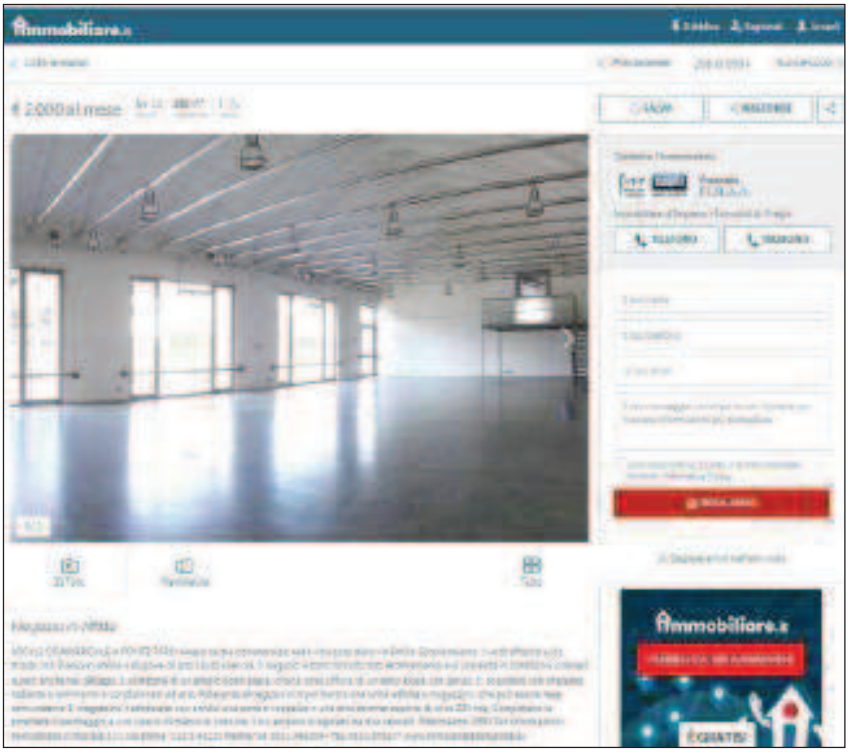
Per quanto concerne l'accertamento delle quotazioni immobiliari ai fini delle locazioni, è stata effettuata un'indagine diretta analizzando i prezzi di affitto richiesti per immobili ad uso commerciale di grandi dimensioni, di simile ubicazione, livello di finitura standard ed in buono stato di conservazione. I prezzi richiesti vengono di seguito riportati.



8,33 €/mq*mese



5,63 €/mq*mese



7,14 €/mq*mese

7,21 €/mq*mese

I valori riscontrati dall'indagine svolta, visionando i prezzi richiesti, hanno determinato un valore medio a metro quadro per immobili a destinazione commerciale pari a circa 7,08 €/mq*mese per unità di simile ubicazione e con livello di finitura standard e stato di conservazione buono.

In considerazione del fatto che oggi le trattative di locazione, per tali tipologie di immobili, si perfezionano con contrattazioni che i più recenti rilevamenti indicano nell'ordine di circa il 20%, il prezzo a mq stimato risulta pari a circa **5,65 € /mq*mese**.

<u>Consultazione valori OMI</u>

Per gli immobili commerciali, i valori di mercato oscillano da un minimo di 7,00 €/mq*mese ad un massimo di 8,90 €/mq*mese.

In considerazione delle risultanze derivanti dall'indagine di mercato, il valore minimo di 7,00 €/mq*mese, appare quello ragionevolmente più vicino alla realtà.

A tale valore, inoltre, si ritiene congruo applicare un abbattimento del 30% in considerazione che nel caso specifico in esame la valutazione non riguarda una semplice unità "Negozio" bensì un intero complesso immobiliare di grandi dimensioni a destinazione commerciale, determinando un valore pari a **4,90 €/mq*mese**.
Dai valori ottenuti dall'indagine di mercato e dalla consultazione dei dati dell'Agenzia del Territorio, elaborati come precedentemente specificato, si ritiene di poter attribuire un possibile prezzo di locazione per immobili con caratteristiche tipologiche assimilabili a quelle in esame che scaturisce dalla media tra quelli individuati pari a **5,25 €/mq*mese**.

Alla luce di quanto riscontrato, applicando il valore unitario sopra indicato alle superfici lorde ragguagliate si determina il seguente valore di canone annuo:

12.974,40 mq x 5,25 €/mq x 12 (mesi) = 817.387,20 €/anno, in c.t. 820.000,00 €/anno

Tale importo risulta sensibilmente inferiore al valore di canone previsto a partire dal sesto anno di locazione (pari € 1.180.000,00) dal contratto a suo tempo stipulato (23.12.2009) tra "CASAMERCATO – S.r.l. in liquidazione e in concordato preventivo" e "GMA Grandi Magazzini Alseno S.r.l.".

Metodo a capitalizzazione del reddito presunto

Al fine di ricavare il valore di mercato, si applica la formula prevista per l'individuazione del valore immobiliare con il metodo di capitalizzazione del reddito presunto.
Sulla base delle indagini effettuate ed anche dalle consultazioni delle più recenti pubblicazioni del settore immobiliare, il tasso di capitalizzazione lordo attualmente in uso per immobili commerciali situati nei territori comunali dell'Emilia Romagna assume un valore compreso tra il 6,8 ed il 7,3 %. Si ritiene pertanto di poter applicare l'aliquota media pari a 7,1% che appare quella più vicina alle situazioni reali in considerazione delle dimensioni e della specifica ubicazione dell'immobile.
Applicando la formula

P = OI/R

Dove : OI = 820.000,00 €/anno R = 7,1%

Ovvero:

P = 820.000,00 €/anno / 7,1% = € 11.549.296,00

Il più probabile valore di mercato attribuibile pertanto al complesso commerciale in esame risulterà dalla media tra i valori ottenuti con l'applicazione dei due criteri di stima e quindi pari a:

(€ 11.676.960,00 + € 11.549.296,00) / 2 = € 11.613.128,00

in ct. **€ 11.600.000,00 (Euro undicimilioniseicentomila/00).**

A questa cifra occorre portare in detrazione i costi necessari all'adeguamento ed alla riqualificazione funzionale del complesso, attività necessarie in considerazione degli anni di abbandono e degli atti di vandalismo che il bene ha subito.

Tali costi sono stati stimati in via parametrica come di seguito riportato.

LAVORAZIONE	U.M	Q.tà	P. unitario €	Totale €
SPAZI COMMERCIALI				1 207 500,00
Rigualificazione architettonica	mq	8 050,00	30,00	241 500,00
Opere impiantistiche e antincendio	mq	8 050,00	120,00	966 000,00
SPAZI UFFICI				262 150,00
Rigualificazione architettonica	mq	749,00	200,00	149 800,00
Opere impiantistiche e antincendio	mq	749,00	150,00	112 350,00
SPAZI A MAGAZZINO				207 640,00
Rigualificazione architettonica	mq	5 191,00	10,00	51 910,00
Opere impiantistiche e antincendio	mq	5 191,00	30,00	155 730,00
AREE ESTERNE				741 562,50
Riqualificazione ingresso, viabilità e parcheggio	mq	25 575,00	25,00	639 375,00
Manutenzione straordinaria recinzione e cancelli	m	765,00	50,00	38 250,00
Illuminazione esterna	mq	25 575,00	2,50	63 937,50
OPERE DI BONIFICA				715 980,00
Bonifica coperture	mq	11 933,00	60,00	715 980,00
TOTALE				3 134 832,50
Opere non quantificabili / Imprevisti (10%)				313 483,25
Spese tecniche (10%)				344 831,58
TOTALE				3 793 147,33
			in c.t.	3 800 000,00

Avremo quindi che il più probabile valore di mercato della porzione immobiliare in esame nelle attuali condizioni e nell'ipotesi di una sua ristrutturazione funzionale compatibile con le destinazioni d'uso ammissibili dal vigente Piano Regolatore risulterà:

€ 11.600.000,00 - € 3.800.000,00 = € 7.800.000,00

€ 7.800.000,00 (Euro settemilioniottocentomila/00)

B. CAPANNONI / DEPOSITO IN VIA I MAGGIO 2 e 8

1. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Oggetto della presente valutazione sono due capannoni ad uso deposito sito nel Comune di Alseno in via I Maggio 2 (capannone A) e in via I Maggio 8 (capannone B) comprensivi delle rispettive annesse aree scoperte di pertinenza.

I depositi fanno parte di un unico complesso costituito da quattro capannoni in linea realizzati in aderenza l'uno con l'altro lungo il lato maggiore ed in particolare ne costituiscono il primo e l'ultimo.

Capannone A – Via I Maggio 2

L'immobile interessato dalla presente perizia è il primo che si incontra venendo dalla strada di accesso e quindi risulta dotato di maggiore area esterna rispetto a quelli centrali oltre che di un lato libero. Il deposito in aderenza successivo risulta di diversa proprietà.

Il capannone è a pianta rettangolare di dimensioni interne pari 27,80 m x 14,30 m con copertura a doppia falda poco inclinata che definisce un altezza interna al culmine pari a circa 7.80 m. Dal punto di vista distributivo il fabbricato, che si sviluppa su un unico piano fuori terra, è articolato in un unico grande ambiente ed una piccola porzione destinata ad ufficio e servizi igienici. Completa la proprietà l'area esterna di pertinenza.

Capannone B – Via I Maggio 8

L'immobile interessato dalla presente perizia è l'ultimo che si incontra venendo dalla strada di accesso e quindi risulta dotato di maggiore area esterna rispetto a quelli centrali oltre che di un lato libero. Il deposito in aderenza precedente risulta di diversa proprietà.

Il capannone è a pianta rettangolare di dimensioni interne pari 27,80 m x 14,30 m con copertura a doppia falda poco inclinata che definisce un altezza interna al culmine pari a circa 7.80 m. Dal punto di vista distributivo il fabbricato, che si sviluppa su un unico piano fuori terra, è articolato in un unico grande ambiente ed una piccola porzione destinata ad ufficio e servizi igienici. All'interno del deposito, nel suo precedente utilizzo,

ai fini di un comodo immagazzinamento dei materiali cui era destinato, è stato realizzata un'area soppalcata. Completano la proprietà le aree esterne di pertinenza, oltre al manufatto contenente la cabina elettrica Enel e la cabina MT/BT (Fg. 23, P.lla 175, Sub. 3) a servizio del capannone e del centro commerciale di via Roma 118.

2. ASPETTI TECNICI AMMINISTRATIVI

2.1 Atti di provenienza

Capannone A – Via I Maggio 2

Il cespite risulta di proprietà della Casamercato S.r.l. in forza dell'Atto di Compravendita del 21 marzo 2000, Rep. N. 37693, Racc. N. 12848, Registrato a Fiorenzuola d'Arda il 03/04/2000 al n. 230S1V - Notaio Giuseppe Rocca.

Capannone B – Via I Maggio 8

Il cespite risulta di proprietà della Casamercato S.r.l. in forza dell'Atto di Compravendita del 23 gennaio 2001, Rep. N. 51086, Racc. N. 11953, registrato a Brescia il 26/01/2001 al n. 386 S1V – Notaio Giovanni Battista Calini.

2.2 Inquadramento Urbanistico - PSC e RUE

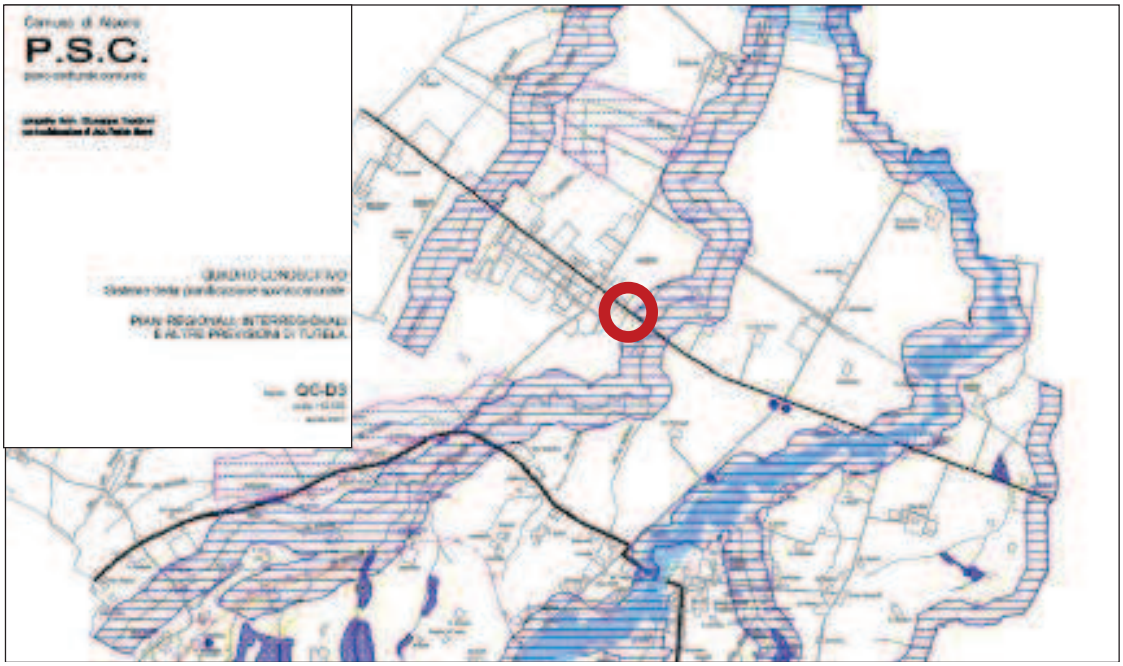
L'immobile oggetto di analisi è così individuato all'interno del **Piano Strutturale** del Comune di Alseno (**PSC**), approvato con Del. C.C. 9/2014 ed in vigore dal 9 aprile 2014:

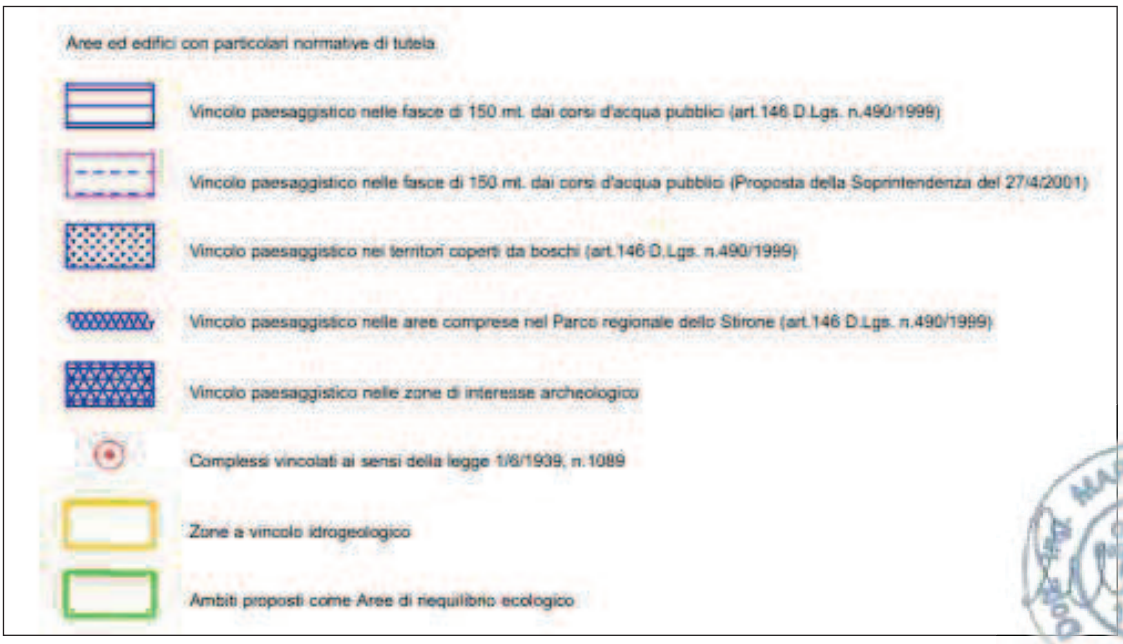
QUADRO CONOSCITIVO – Tav. D1 - Paesaggio dei sistemi urbanizzati

QUADRO CONOSCITIVO – Tav. D2

Alta vulnerabilità ed in prossimità di grandi strutture di vendita per beni non alimentari

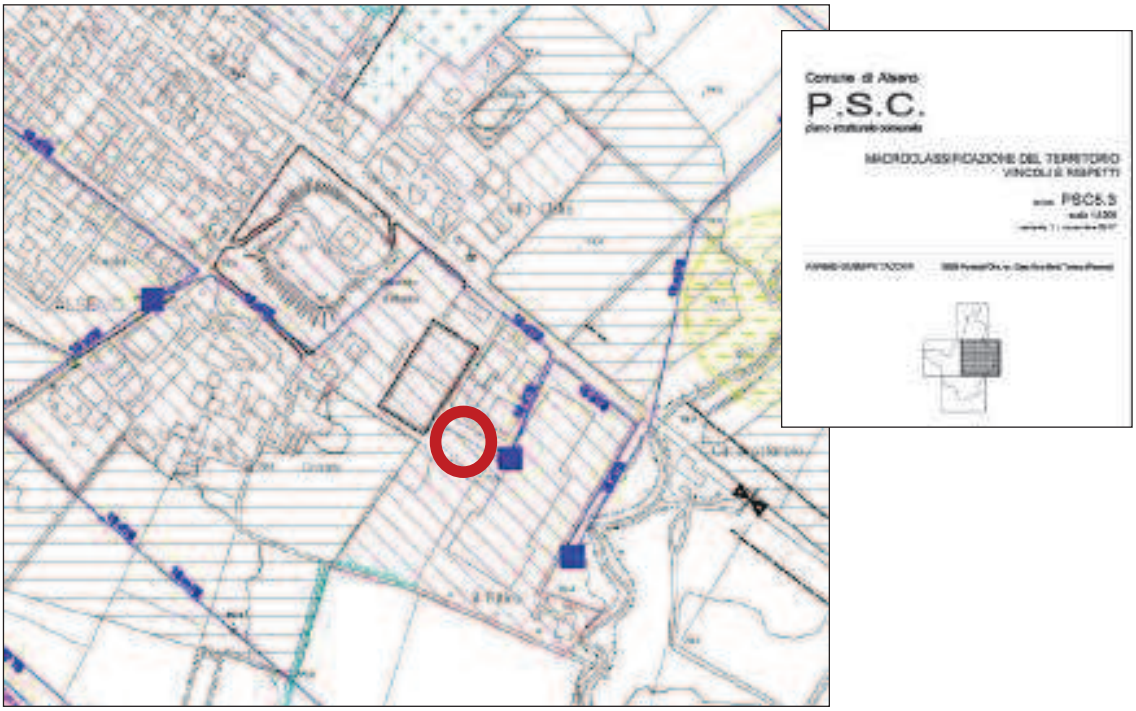
QUADRO CONOSCITIVO – Tav. D3

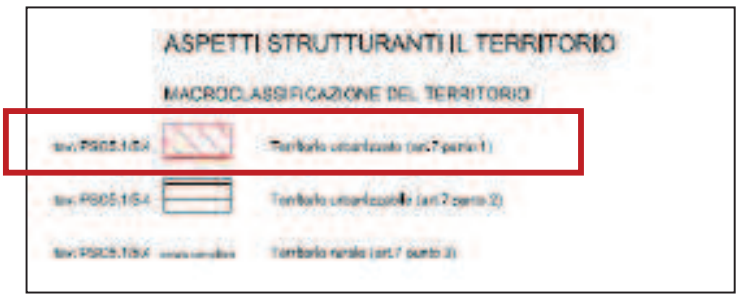




Il complesso si trova all'esterno del vincolo paesaggistico nelle fasce di rispetto di 150 mt dai corsi d'acqua pubblici (Art. 146 D.lgs n. 490/99).

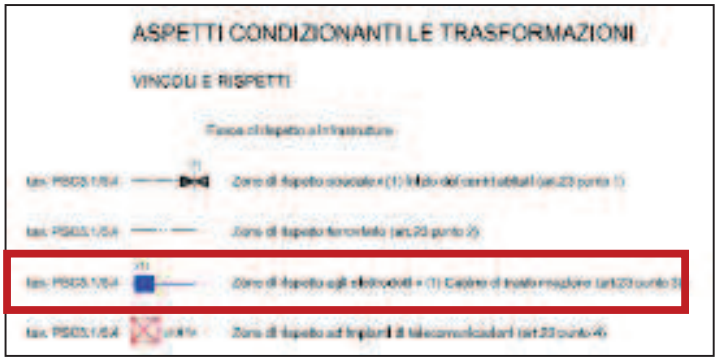
MACROCLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO VINCOLI E RISPETTI – Tav. 5.3





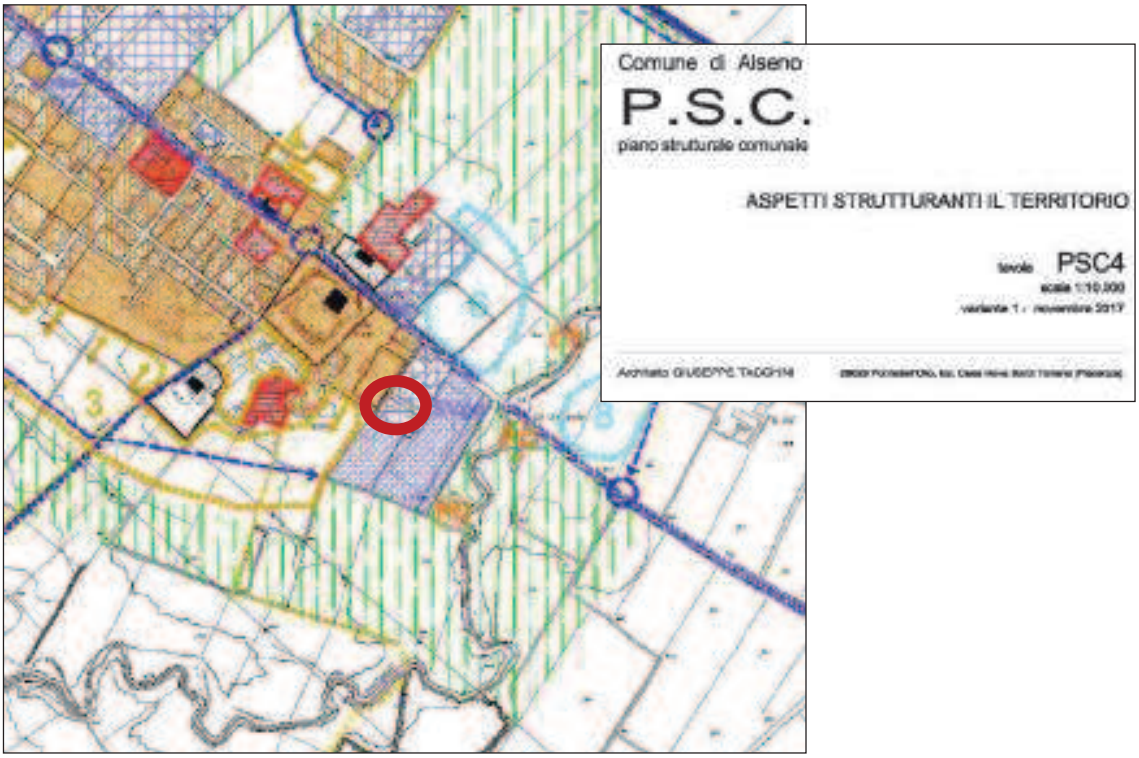
Territorio urbanizzato

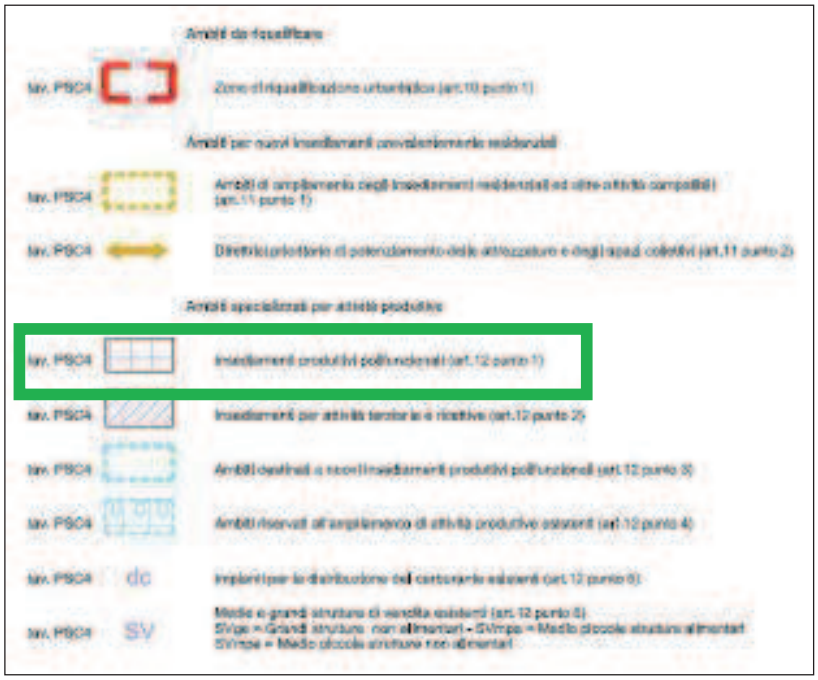
(art. 7 punto 1)



cabine di trasformazione
(art. 23 punto 3)

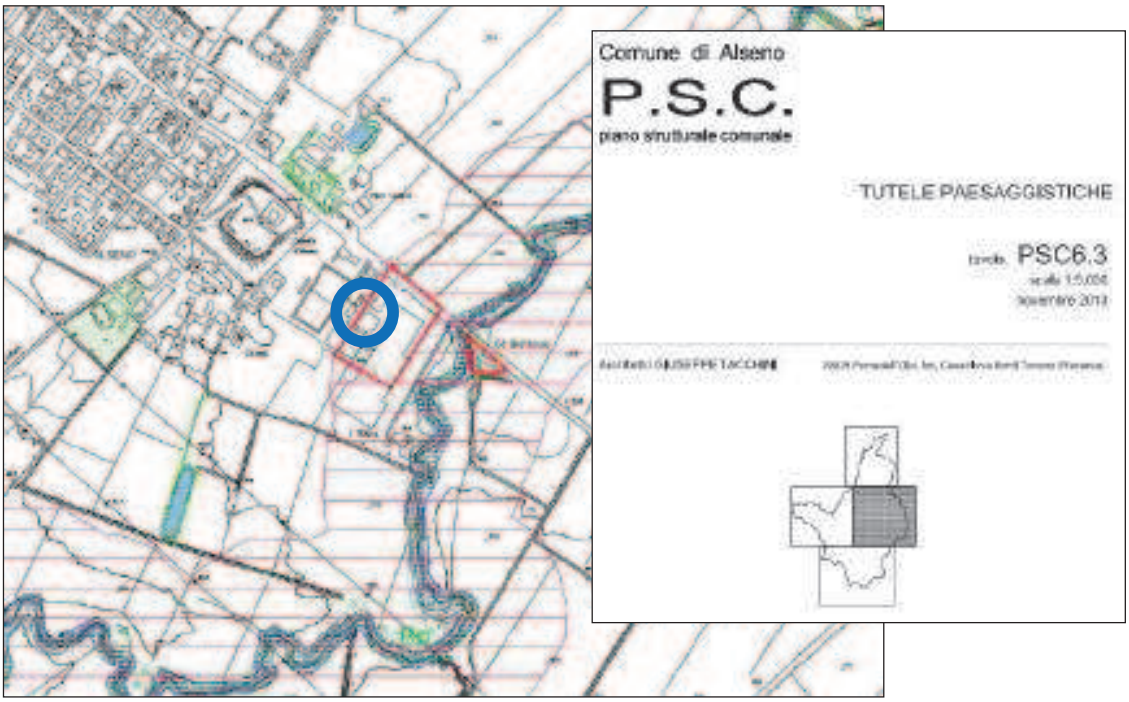
ASPETTI STRUTTURANTI IL TERRITORIO – Tav. 4

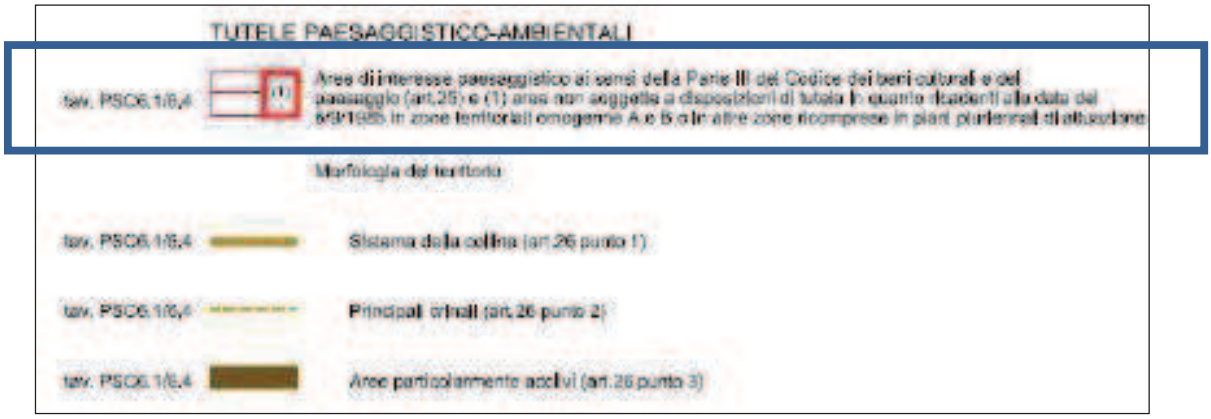




Insediamenti produttivi polifunzionali (Art. 12 punto 1)

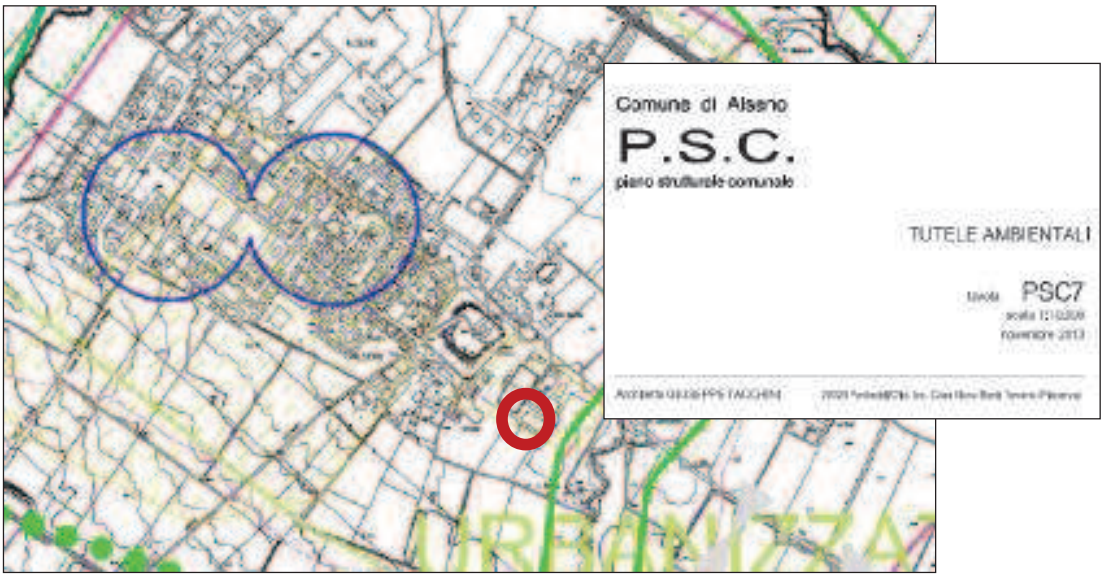
TUTELE PAESAGGISTICHE – Tav. 6

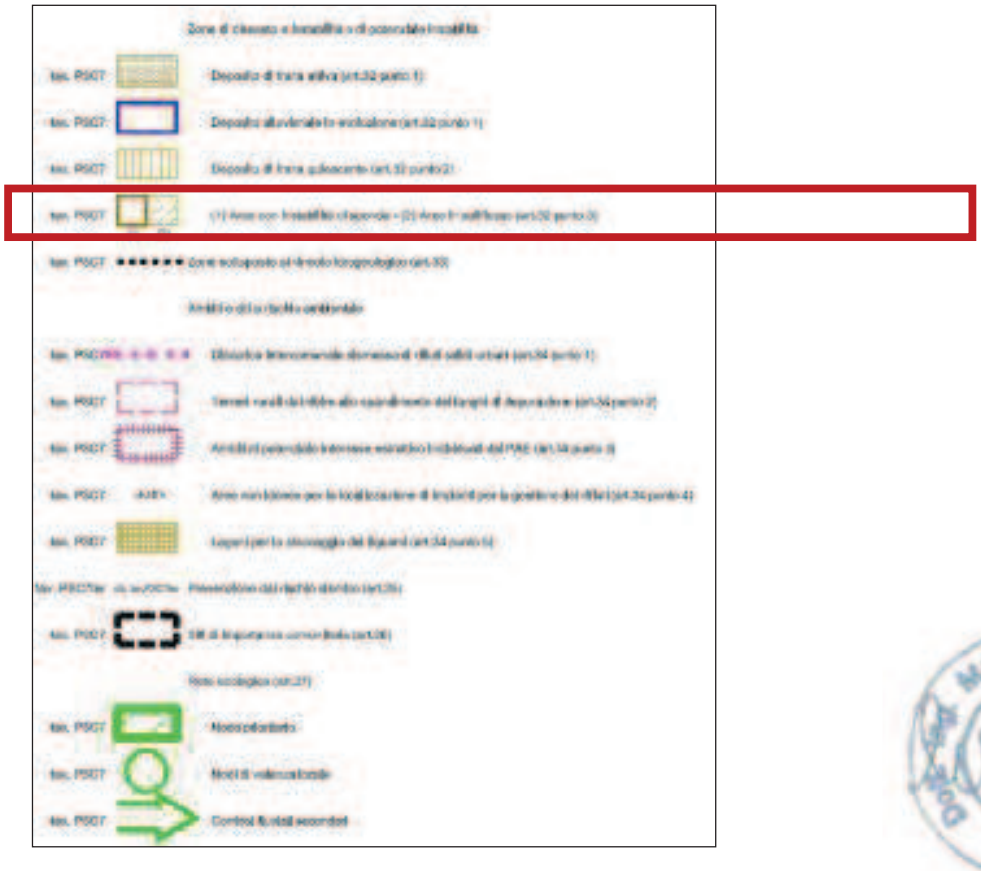




Aree non soggette

TUTELE AMBIENTALI – Tav. 7

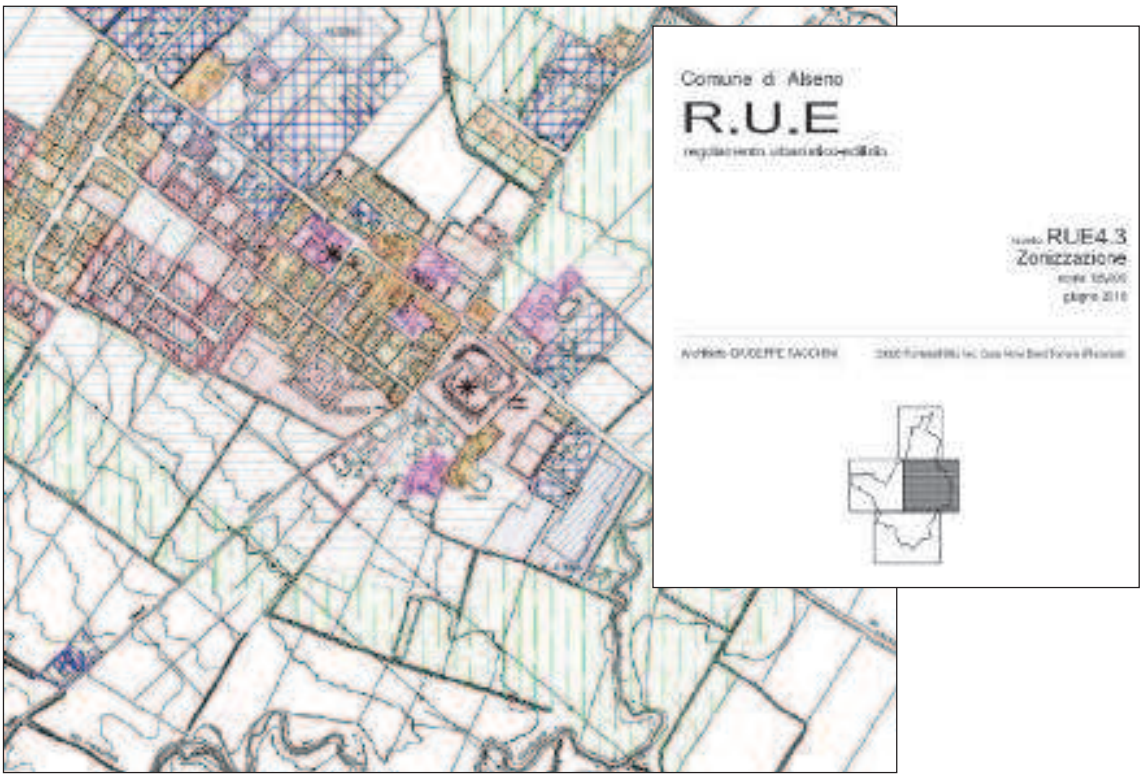


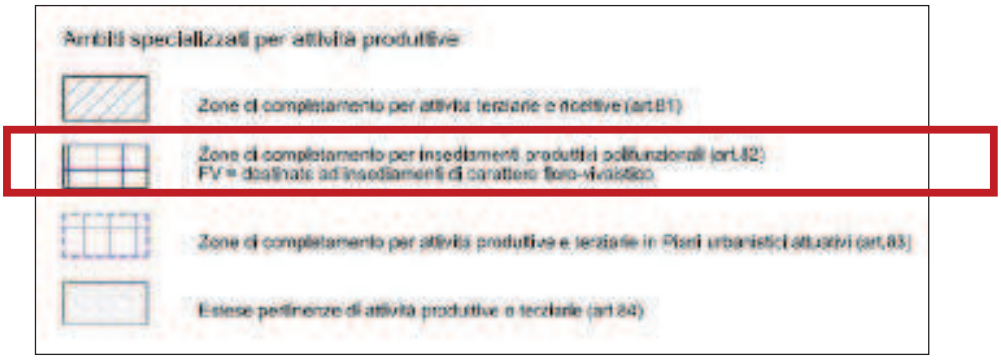


Aree in sofflusso
(Art. 32 punto 3

L'immobile oggetto di analisi è inoltre così individuato all'interno del **Regolamento Urbanistico Urbano (RUE)** del Comune di Alseno, approvato con Del. C.C. 20/2016:

ZONIZZAZIONE – Tav. 4.3





Zone di completamento per insediamenti produttivi polifunzionali (Art. 82)

Il CDU, Certificato di Destinazione Urbanistica, rilasciato dal Comune di Alseno in data 11.03.2013 (antecedente quindi agli strumenti urbanistici vigenti soprariportati) con prot. 1945, dichiara e certifica le seguenti classificazioni:

Capannone A – Via I Maggio 2

Foglio n° 23, Mappale n° 25
ZONE DI COMPLETAMENTO PRODUTTIVO (Art.13, punto 3 e art.8 punti 1-3-4 delle NTA)

Foglio n° 23, Mappale n° 25
ZONE SOGGETTE A SPECIFICHE PREVISIONI COMMERCIALI – GE Grandi strutture non alimentari (Art.30 delle NTA)

Capannone B – Via I Maggio

Foglio n° 23, Mappale n° 175
ZONE DI COMPLETAMENTO PRODUTTIVO (Art.13, punto 3 e art.8 punti 1-3-4 delle NTA)

Foglio n° 23, Mappale n° 175 parte
FASCE DI RISPETTO AGLI ELETTRODOTTI ED ALLE CABINE DI TRASFORMAZIONE (Art.16, punto 14 delle NTA)

Foglio n° 23, Mappale n° 175
ZONE SOGGETTE A SPECIFICHE PREVISIONI COMMERCIALI – GE Grandi strutture non alimentari (Art.30 delle NTA)

2.3 Titoli edilizi

I capannoni oggetto di stima sono stati realizzati in forza di Concessione edilizia n. 99 Prot. 3350 del 04.08.1980.

In seguito è stato rilasciato il Permesso di Agibilità n. 99/1980 del 25.10.1982.

La cabina elettrica è stata realizzata a seguito di Concessione Edilizia n. 14/1993, Prot. 273 del 31.05.1993.

Sulla base dei titoli edilizi soprariportati, in data 04.03.2013 veniva rilasciato apposito referto urbanistico dal Geom. Visconti, attestante la conformità urbanistica e catastale del cespite.

2.4 Dati catastali

Gli immobili oggetto di stima risultano così identificati al catasto fabbricati ed al catasto terreni del Comune di Alseno:

Capannone A – Via I Maggio 2

STRALCIO ESTRATTO DI MAPPA Fg. 23 – Comune di Alseno

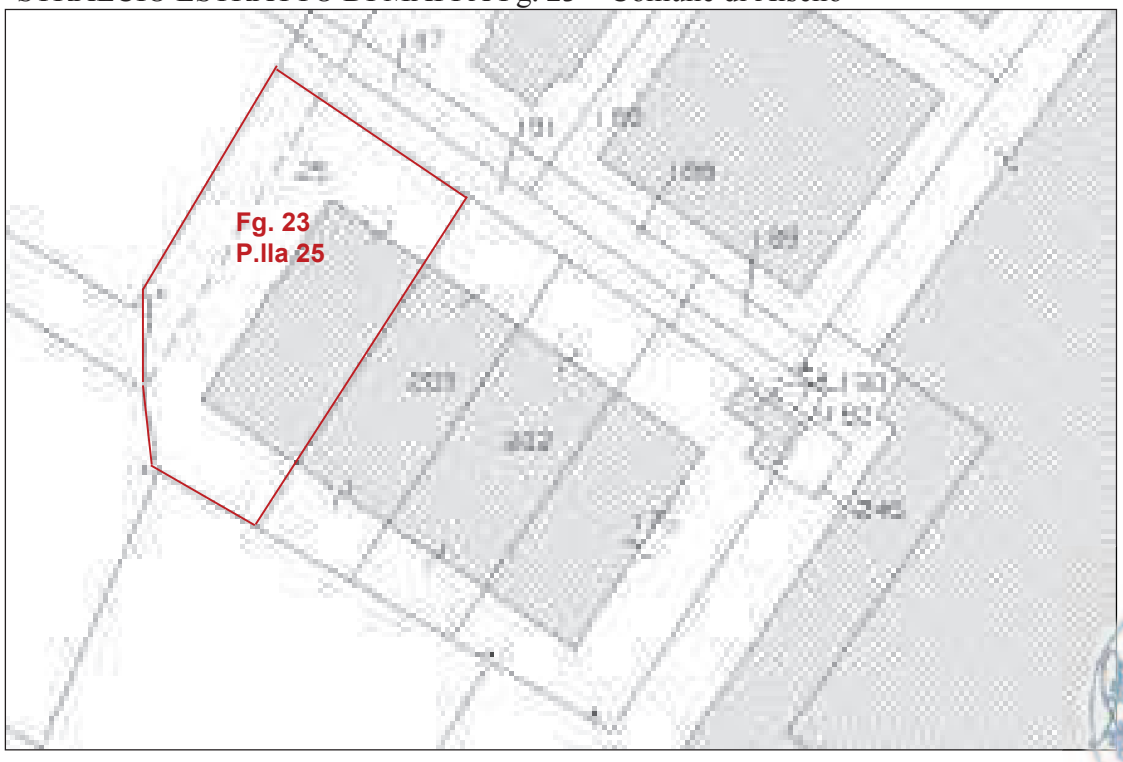


TABELLA 1 – Dati catastali

DEPOSITO

DATI IDENTFICATIVI N.C.E.U.								
Foglio	P.lla	Sub.	Cat.	Classe	Cons.za	Superficie	Rendita	
23	**25**		**C/3**	**3**	**437 mq**	**476 mq**	€ 1.444,42	Via I Maggio n. 2

DATI IDENTIFICATIVI N.C.T.							
Foglio	P.lla	Sub	Qualità Classe	Superficie	Deduz.	Reddito	
				ha are ca		Dominicale	Agrario
23	**25**		**ENTE URBANO**	**13 90**			

Capannone B – Via I Maggio 8

STRALCIO ESTRATTO DI MAPPA Fg. 23 – Comune di Alseno

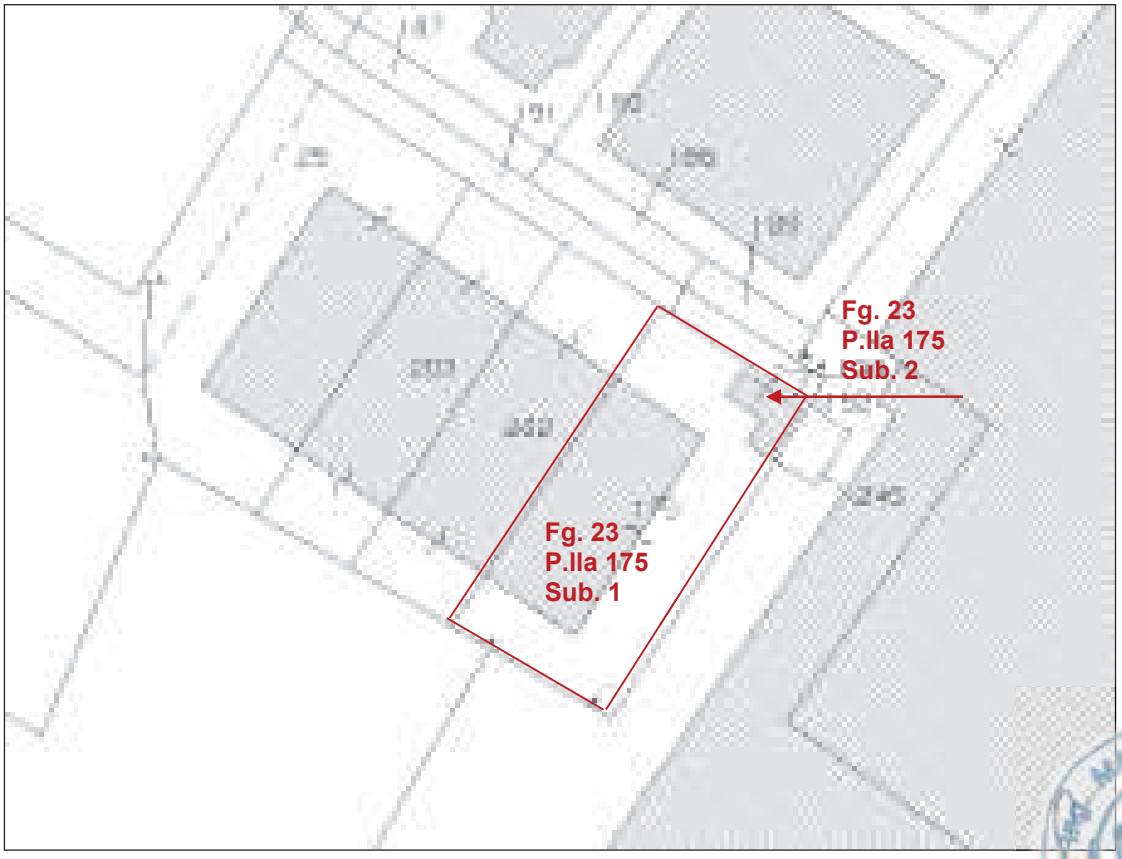


TABELLA 1 – Dati catastali

DEPOSITO e CABINA ELETTRICA

DATI IDENTFICATIVI N.C.E.U.								
Foglio	P.lla	Sub.	Cat.	Classe	Cons.za	Superficie	Rendita	
23	**175**	**1**	**C/3**	**3**	**437 mq**	**392 mq**	€ 1.444,42	Via I Maggio
23	**175**	**2**	**D/1**				€ 103,29	

DATI IDENTIFICATIVI N.C.T.							
Foglio	P.lla	Sub	Qualità Classe	Superficie	Deduz.	Reddito	
				ha are ca		Dominicale	Agrario
23	**175**		**ENTE URBANO**	**10 45**			

2.5 Analisi dello stato locativo

Allo stato attuale entrambi gli immobili risultano liberi. Agli atti non sono presenti contratti relativi a locazioni passate.

2.6 Analisi della situazione ipotecaria

L'analisi della situazione ipotecaria ha evidenziato le seguenti iscrizioni (evidenziate in grigio per il Capannone A ed in verde per il Capannone B):

- Iscrizione CONTRO del 14.10.2008
  Registro Particolare 2738 – *Registro Generale* 16543
  Pubblico Ufficiale Tribunale di Piacenza – *Repertorio* 1523 del 09.10.2008
  IPOTECA GIUDIZIALE *derivante da* DECRETO INGIUNTIVO
  Totale: € 260.000,00
  Immobili: - Comune di Alseno, Catasto Terreni, Fg. 23, P.lla 25, TERRENO
  - Comune di Alseno, Catasto Fabbricati, Fg. 23, P.lla 25, cat. C/3
  - Comune di Alseno, Catasto Fabbricati, Fg. 23, P.lla 213, cat. D/8
  - Comune di Alseno, Catasto Fabbricati, Fg. 23, P.lla 17, Sub.1, cat. D/8
  - Comune di Alseno, Catasto Terreni, Fg. 23, P.lla 32, TERRENO
  - Comune di Alseno, Catasto Fabbricati, Fg. 23, P.lla 175, Sub. 1, cat. C/3
  - Comune di Alseno, Catasto Fabbricati, Fg. 23, P.lla 175, Sub. 2, cat. D/1
  - Comune di Alseno, Catasto Fabbricati, Fg. 23, P.lla 178, cat. D/1
  - Comune di Alseno, Catasto Terreni, Fg. 23, P.lla 18, TERRENO
  - Comune di Alseno, Catasto Terreni, Fg. 23, P.lla 227, TERRENO
  - Comune di Alseno, Catasto Terreni, Fg. 23, P.lla 228, TERRENO
  - Comune di Alseno, Catasto Terreni, Fg. 23, P.lla 230, TERRENO
  - Comune di Alseno, Catasto Fabbricati, Fg. 23, P.lla 232, Sub. 3, cat. C/2
  - Comune di Alseno, Catasto Fabbricati, Fg. 23, P.lla 232, Sub. 4, cat. A/8
  - Comune di Alseno, Catasto Fabbricati, Fg. 23, P.lla 232, Sub. 5, cat. A/6

Soggetti a favore: ALTRIMEDIA S.p.A.

Soggetti contro: CASAMERCATO – S.R.L.

- Iscrizione CONTRO del 27.10.2008

  Registro Particolare 3028 – *Registro Generale* 18202

  Pubblico Ufficiale Tribunale di Brescia – *Repertorio* 7136/2008 del 27.10.2008

  IPOTECA GIUDIZIALE *derivante da* DECRETO INGIUNTIVO

  Totale: € 80.000,00

  Immobili: - Comune di Alseno, Catasto Terreni, Fg. 23, P.lla 25, TERRENO

  - Comune di Alseno, Catasto Fabbricati, Fg. 23, P.lla 25, cat. C/3
  - Comune di Alseno, Catasto Fabbricati, Fg. 23, P.lla 213, cat. D/8
  - Comune di Alseno, Catasto Terreni, Fg. 23, P.lla 213, ENTE URBANO
  - Comune di Alseno, Catasto Fabbricati, Fg. 23, P.lla 17, Sub.1, cat. D/8
  - Comune di Alseno, Catasto Terreni, Fg. 23, P.lla 17, ENTE URBANO
  - Comune di Alseno, Catasto Terreni, Fg. 23, P.lla 32, TERRENO
  - Comune di Alseno, Catasto Fabbricati, Fg. 23, P.lla 175, Sub. 1, cat. C/3
  - Comune di Alseno, Catasto Fabbricati, Fg. 23, P.lla 175, Sub. 2, cat. D/1
  - Comune di Alseno, Catasto Fabbricati, Fg. 23, P.lla 178, cat. D/1
  - Comune di Alseno, Catasto Terreni, Fg. 23, P.lla 18, TERRENO
  - Comune di Alseno, Catasto Terreni, Fg. 23, P.lla 227, TERRENO
  - Comune di Alseno, Catasto Terreni, Fg. 23, P.lla 228, TERRENO
  - Comune di Alseno, Catasto Terreni, Fg. 23, P.lla 230, TERRENO
  - Comune di Alseno, Catasto Fabbricati, Fg. 23, P.lla 232, Sub. 3, cat. C/2
  - Comune di Alseno, Catasto Fabbricati, Fg. 23, P.lla 232, Sub. 4, cat. A/8
  - Comune di Alseno, Catasto Fabbricati, Fg. 23, P.lla 232, Sub. 5, cat. A/6

  Soggetti a favore: SCAB GIARDINO S.p.A.

  Soggetti contro: CASAMERCATO – S.R.L.

3. ANALISI DEL SISTEMA COSTRUTTIVO, DEI MATERIALI E DELLE FINITURE – STATO MANUTENTIVO

Tale analisi si prefigge lo scopo di verificare i materiali e gli elementi costruttivi in relazione alle loro caratteristiche ed alle loro tecniche di messa in opera, con l'obiettivo di analizzare le relazioni intercorrenti tra l'organismo architettonico nel suo complesso (qualità dei materiali e delle tecniche costruttive) e l'aspetto economico del bene realizzato.

I capannoni oggetto della presente valutazione risultano essere i corpi di fabbrica di testata (il primo e l'ultimo) di una serie di depositi (n. 4) in aderenza l'uno con l'altro. Entrambi i fabbricati presentano una pianta rettangolare di dimensioni interne pari a circa 27,80 m x 14,30 m all'interno della quale insiste una piccola porzione ad uso ufficio e servizi igienici.

Il complesso, realizzato nei primi anni '80, presenta una struttura portante in cemento armato prefabbricato con tamponature in pannelli di cemento prefabbricato tinteggiati esternamente. Una precedente relazione di stima a firma del geom. Visconti riporta che la copertura è realizzata in eternit con interposto isolamento con pannelli di fibre minerali. Nella presente relazione non sono state effettuate verifiche di carattere ambientale circa la presenza di materiali inquinanti e pericolosi ma verrà assunto tale dato come veritiero.

I serramenti esterni della porzione uffici e servizi sono in profili metallici e vetro, mentre il deposito presenta, in corrispondenza dell'attacco della copertura, vetrate continue U-Glass che permettono (in considerazione della loro presenza anche su un lato lungo) un buon livello di illuminamento naturale degli spazi interni. La pavimentazione dell'area magazzino è realizzata in cls con finitura antipolvere mentre gli uffici ed i servizi hanno un pavimento in ceramica monocottura. I servizi igienici presentano un rivestimento in piastrelle di ceramica smaltata.

Lo spazio esterno risulta asfaltato e in parte recintato per mezzo di muretto in cls e sovrastante cancellata metallica. Non sono presenti recinzioni per i tratti di confine che separavano l'unità immobiliare da altre unità facenti capo alla stessa proprietà (confine

con le aree dell'ex Casamercato). L'accesso all'immobile è garantito attraverso un ampio cancello scorrevole metallico.

STATO MANUTENTIVO

Capannone A – Via I Maggio 2

L'immobile presenta un discreto stato manutentivo, pur risultando evidente lo stato di abbandono in cui versa a causa del prolungato inutilizzo. Tale condizione comporta la necessità di minimi interventi di recupero qualora si prevedesse la sua rimessa in attività oltre agli interventi di bonifica della copertura in amianto. In particolare nel corso del sopralluogo è stata verificata la presenza di un infiltrazione d'acqua proveniente dalla copertura.

Capannone B – Via I Maggio 8

L'immobile si presenta in discrete condizioni di manutenzione, pur risultando evidente lo stato di abbandono in cui versa a causa del prolungato inutilizzo. Tale condizione comporta la necessità di minimi interventi di recupero qualora si prevedesse la sua rimessa in attività oltre agli interventi di bonifica delle coperture in amianto. La cabina elettrica è stata oggetto di atti di vandalismo e di furti di componenti e/o cavi in rame in conseguenza dei quali per la sua rimessa in funzione si rende necessario un completo rifacimento (onere da ripartirsi e per lo più imputabile all'adiacente complesso edilizio commerciale di via Roma 118).

4. SINTESI DEL METODO DI STIMA

La stima del bene verrà effettuata utilizzando il metodo sintetico comparativo, basato sul raffronto diretto tra il bene in questione ed una molteplicità di beni similari presenti sul territorio dei quali è stato possibile ricavare il prezzo medio di compravendita.

L'immobile si trova nel Comune di Alseno, in un'area a destinazione principalmente produttiva.

Sono state, pertanto, condotti accertamenti a livello di Agenzie Immobiliari qualificate operanti nella zona, al fine di determinare il più probabile valore di mercato.

I beni in esame e quelli presi come riferimento per il confronto sono ubicati nella medesima zona urbanistica e di mercato ed hanno uguali caratteristiche intrinseche e ed estrinseche.

Dall'indagine sono scaturiti i valori esposti al seguente punto 6, valori che costituiscono le risultanze effettive medie rilevate tra un minimo ed un massimo di valore.

Sono stati inoltre consultati i dati riportati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio per capannoni ubicati in Comune di Alseno (PC), Fascia Centrale, Zona Centro storico – Tutto il paese.

E' stata eseguita inoltre la valutazione con il metodo a capitalizzazione del reddito presunto.

Per ottenere il valore di mercato P occorre determinare il tasso di capitalizzazione R ed il canone OI accettabili dal mercato.

Al fine di determinare il valore è stata analizzata la situazione del cespite alla data odierna sotto il profilo delle sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, del suo stato manutentivo, etc. .

La stima finale dell'intero immobile sarà quella ottenuta dalla media tra le valutazioni derivanti dall'applicazione dei due criteri adottati.

5. VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

Calcolo della superficie

Il calcolo è stato effettuato sulla base della planimetria catastale e di misurazioni a campione di verifica rilevate nel corso del sopralluogo eseguito.

La superficie commerciale viene determinata applicando alle superfici reali opportuni coefficienti di ragguaglio per destinazione d'uso, livello di piano ed esposizione e stato di manutenzione.

Capannone A – Via I Maggio 2

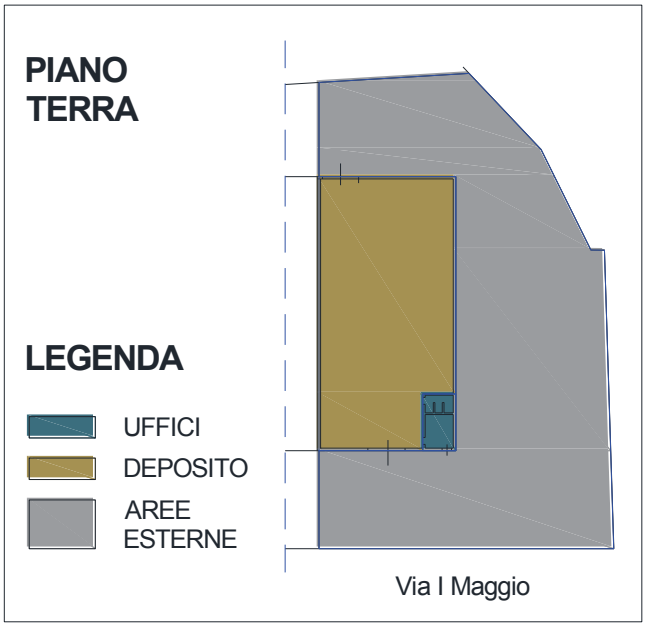


TABELLA 2 – Calcolo superfici

DESTINAZIONE	SUL (mq)	COEFFICIENTE DI DESTINAZIONE	COEFFICIENTE DI MANUTENZIONE	SUL RAGGUAGLIATA (mq)
CAPANNONE	419,00	1,00	1,00	419,00
SPAZI ESTERNI	953,00	0,10	1,00	95,30
				514,30

(*) Si attribuisce all'immobile un coefficiente di manutenzione pari a 1,00 ipotizzando il cespite in buone condizioni e pronto all'utilizzo. In fase di stima, al valore risultante, verranno detratti i costi necessari per la sua riqualificazione.

Capannone B – Via I Maggio 8

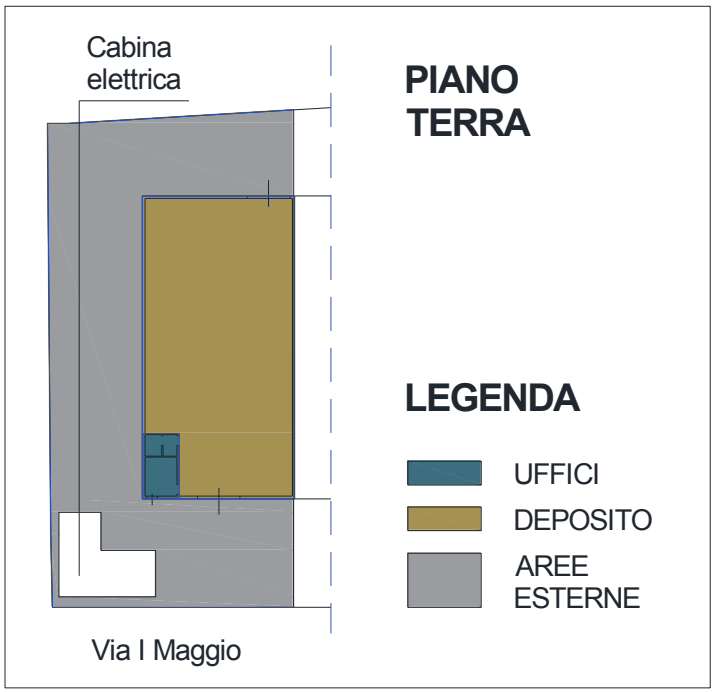


TABELLA 2 – Calcolo superfici

DESTINAZIONE	SUL (mq)	COEFFICIENTE DI DESTINAZIONE	COEFFICIENTE DI MANUTENZIONE	SUL RAGGUAGLIATA (mq)
CAPANNONE	419,00	1,00	1,00	419,00
CABINA ELETTRICA	55,00	0,00	-	0,00
SPAZI ESTERNI	608,00	0,10	1,00	60,80
				479,80

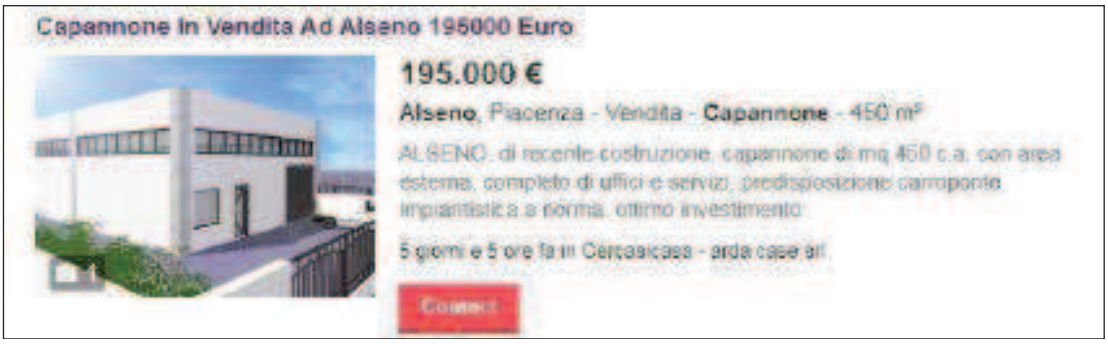
(*) Si attribuisce all'immobile un coefficiente di manutenzione pari a 1,00 ipotizzando il cespite in buone condizioni e pronto all'utilizzo. In fase di stima, al valore risultante, verranno detratti i costi necessari per la sua riqualificazione.

Valore dell'immobile

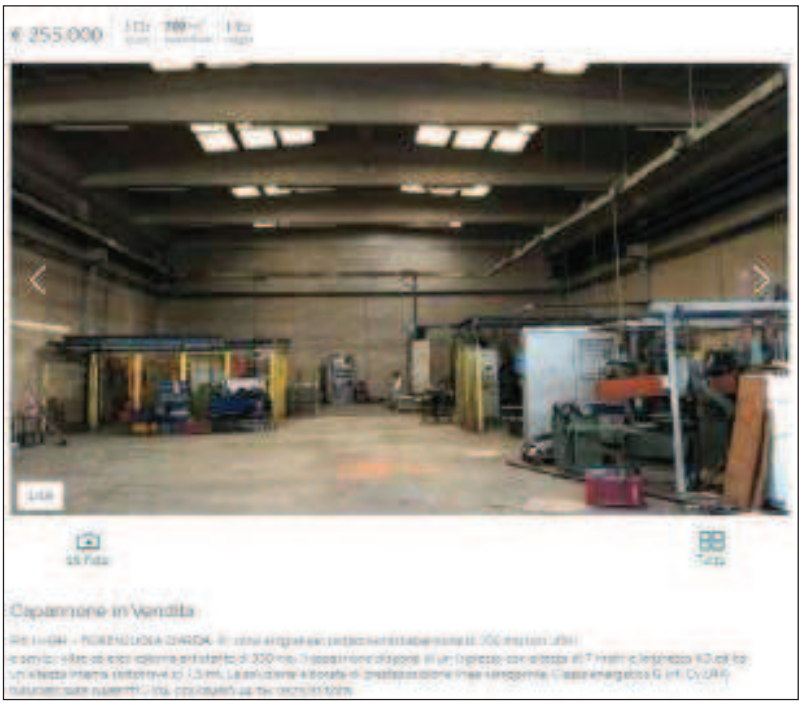
Metodo sintetico comparativo

Per quanto concerne l'accertamento delle quotazioni immobiliari ai fini delle usuali compravendite, è stata effettuata un'indagine diretta analizzando i prezzi di vendita di immobili ad uso produttivo di simile ubicazione, livello di finitura standard ed in buono stato di conservazione.

I prezzi richiesti vengono di seguito riportati.



433,00 €/mq



350,00 €/mq

333,00 €/mq

217,00 €/mq

I valori riscontrati dall'indagine svolta, visionando i prezzi richiesti, hanno determinato un valore medio a metro quadro per capannoni industriali pari a circa 330,00 €/mq per immobili di simile ubicazione e con livello di finitura standard e stato di conservazione buono.

In considerazione del fatto che oggi le trattative di compravendita si perfezionano con contrattazioni che i più recenti rilevamenti indicano nell'ordine di circa il 20%, il prezzo a mq stimato risulta pari a circa **260,00 € /mq**.

Consultazione valori OMI

Per i capannoni industriali, i valori di mercato oscillano da un minimo di 300,00 €/mq ad un massimo di 400,00 €/mq.

Il valore minimo scelto di **300,00 €/mq**, appare quello ragionevolmente più vicino alla realtà, in considerazione della particolare situazione di mercato e della disponibilità di strutture ad uso industriale in vendita nella zona.

Dai valori ottenuti dall'indagine di mercato e dalla consultazione dei dati dell'Agenzia del Territorio, si ritiene di poter attribuire un possibile prezzo di vendita per immobili con caratteristiche tipologiche assimilabili a quelle in esame che scaturisce dalla media tra quelli individuati pari a **280,00 €/mq.**

Alla luce di quanto riscontrato, il valore complessivo sarà determinato applicando il valore unitario sopra indicato alle superfici lorde ragguagliate.

TABELLA 3 – Calcolo valore di mercato

CAPANNONE A – VIA I MAGGIO 2

DESTINAZIONE	SUL RAGGUAGLIATA (mq)	PREZZO UNITARIO €/mq	VALORE DI MERCATO
CAPANNONE	419,00	280,00	€ 117.320,00
SPAZI ESTERNI	95,30	280,00	€ 26.684,00
		Totale in c.t.	**€ 144.004,00**

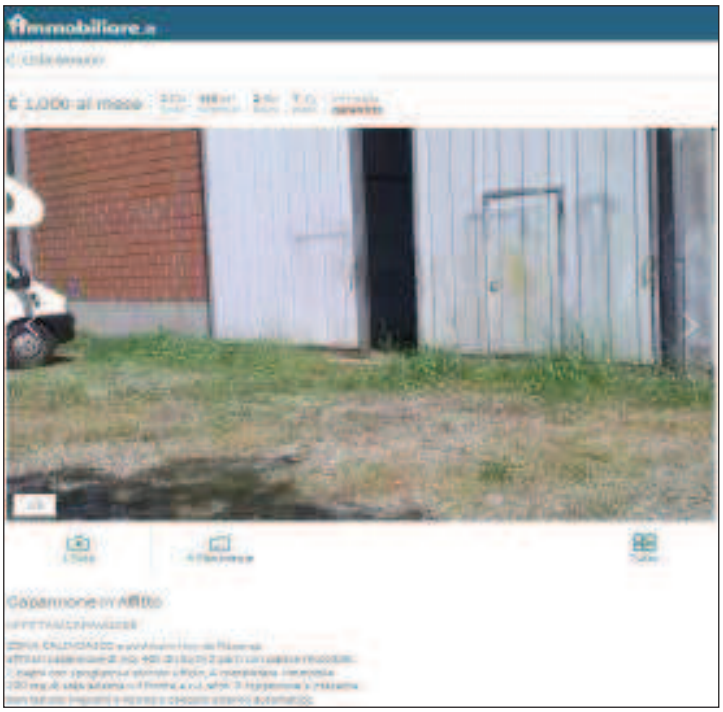
CAPANNONE B – VIA I MAGGIO 8

DESTINAZIONE	SUL RAGGUAGLIATA (mq)	PREZZO UNITARIO €/mq	VALORE DI MERCATO
CAPANNONE	419,00	280,00	€ 117.320,00
SPAZI ESTERNI	60,80	280,00	€ 17.024,00
			€ 134.344,00

<u>Metodo a capitalizzazione del reddito</u>

Per quanto concerne l'accertamento delle quotazioni immobiliari ai fini delle locazioni, è stata effettuata un'indagine diretta analizzando i prezzi di affitto richiesti per immobili ad uso produttivo (capannoni) di simile ubicazione, livello di finitura standard ed in buono stato di conservazione.

I prezzi richiesti vengono di seguito riportati.



2,50 €/mq*mese

2,00 €/mq*mese

2,00 €/mq*mese

1,67 €/mq*mese

I valori riscontrati dall'indagine svolta, visionando i prezzi richiesti, hanno determinato un valore medio a metro quadro per capannoni industriali pari a circa 2,00 €/mq*mese per immobili di simile ubicazione e con livello di finitura standard e stato di conservazione buono.

In considerazione del fatto che oggi le trattative di locazione si perfezionano con contrattazioni che i più recenti rilevamenti indicano nell'ordine di circa il 20%, il prezzo a mq stimato risulta pari a circa **1,60 € /mq*mese**.

Consultazione valori OMI

Per i capannoni industriali, i valori di mercato oscillano da un minimo di 1,30 €/mq*mese ad un massimo di 1,70 €/mq*mese.

Il valore medio scelto di **1,50 €/mq*mese**, appare quello ragionevolmente più vicino alla realtà, in considerazione della particolare situazione di mercato e della disponibilità di strutture ad uso industriale in locazione nella zona.

Dai valori ottenuti dall'indagine di mercato e dalla consultazione dei dati dell'Agenzia del Territorio, si ritiene di poter attribuire un possibile prezzo di locazione per immobili con caratteristiche tipologiche assimilabili a quelle in esame che scaturisce dalla media tra quelli individuati pari a **1,55 €/mq*mese**.

Alla luce di quanto riscontrato, applicando il valore unitario sopra indicato alle superfici lorde ragguagliate e considerando i 12 mesi, si determina il seguente valori di canone annuo:

Capannone A – Via I Maggio 2

514,30 mq x 1,55 €/mq x 12 (mesi) = 9.565,98 €/anno in c.t. 9.500,00 €/anno

Capannone B – Via I Maggio 8

479,80 mq x 1,55 €/mq x 12 (mesi) = 8.924,00 €/anno in c.t. 9.000,00 €/anno

Metodo a capitalizzazione del reddito presunto

Al fine di ricavare il valore di mercato, si applica la formula prevista per l'individuazione del valore immobiliare con il metodo di capitalizzazione del reddito presunto.

Sulla base delle indagini effettuate ed anche dalle consultazioni delle più recenti pubblicazioni del settore immobiliare, il tasso di capitalizzazione lordo attualmente in uso per capannoni industriali situati nei territori comunali dell'Emilia Romagna assume il valore medio del 7,1 %.

Applicando la formula

P = OI/R

Avremo:

Capannone A – Via I Maggio 2

OI = 9.500,00 €/anno R = 7,1%

Ovvero:

P = 9.500,00 €/anno / 7,1% = € 133.803,00

Capannone B – Via I Maggio 8

OI = 9.000,00 €/anno R = 7,1%

Ovvero:

P = 9.000,00 €/anno / 7,1% = € 126.760,00

Il più probabile valore di mercato attribuibile pertanto all'immobile in esame risulterà dalla media tra i valori ottenuti con l'applicazione dei due criteri di stima e quindi pari a:

Capannone A – Via I Maggio 2

(€ 144.004,00 + € 133.803,00) / 2 = € 138.903,03

in ct. **€ 138.900,00 (Euro centotrentottomilanovecento/00).**

Capannone B – Via I Maggio 8

(€ 134.344,00 + € 126.760,00) / 2 = € 130.552,00

in ct. **€ 130.000,00 (Euro centotrentamila/00).**

A questa cifra occorre portare in detrazione i costi necessari all'adeguamento ed alla riqualificazione funzionale del complesso che consistono per entrambi i capannoni sostanzialmente nei soli interventi di bonifica della copertura.

Tali costi sono stati stimati in via parametrica come di seguito riportato.

LAVORAZIONE	U.M	Q.tà	P. unitario €	Totale €
OPERE DI BONIFICA				
Bonifica coperture	mq	419,00	60,00	25 140,00
Spese tecniche (10%)				2 514,00
TOTALE				27 654,00
			in c.t.	27 700,00

Avremo quindi che il più probabile valore di mercato della porzione immobiliare in esame nelle attuali condizioni e nell'ipotesi di una sua ristrutturazione funzionale compatibile con le destinazioni d'uso ammissibili dal vigente Piano Regolatore risulterà:

Capannone A – Via I Maggio 2

€ 138.900,00 - € 27.700,00 = € 111.200,00

In c.t. **€ 110.000,00 (Euro centodiecimila/00)**

Capannone B – Via I Maggio 8

€ 130.000,00 - € 27.700,00 = € 102.300,00

In c.t. € 100.000,00 (Euro centomila/00)

CONCLUSIONI

In conclusione, sulla base dei conteggi e delle considerazioni esposte, si esprime il parere che alle proprietà immobiliare in esame, considerate libere da pesi e da vincoli di qualsiasi natura, possa attribuirsi, tenendo conto degli opportuni arrotondamenti, il più probabile valore di mercato sulla base degli strumenti urbanistici vigenti di

COMPLESSO COMMERCIALE IN VIA ROMA 118 – ALSENO (PC)	**€**	**7.800.000,00**
CAPANNONE A IN VIA I MAGGIO 2 - ALSENO (PC)	**€**	**110.000,00**
CAPANNONE A IN VIA I MAGGIO 2 - ALSENO (PC)	**€**	**100.000,00**

VALORE TOTALE	**€**	**8.010.000,00**

Per un valore complessivo del complesso commerciale e dei due capannoni / deposito pari a:

€ 8.010.000,00 (Euro ottomilionidiecimila/00)

Si evidenzia che il parere innanzi espresso è di natura probabilistica e quindi soggetto ad un'alea estimale generalmente riconosciuta in dottrina pari al 10%, alea che assume particolare rilevanza in sede di procedimenti liquidatori forzosi come quelli previsti nell'ambito di procedure concorsuali.

Non si rileva la possibilità di una vendita frazionata dell'immobile in quanto trattasi di un unico organismo edilizio per una specifica destinazione d'uso non trasformabile dal punto di vista architettonico e funzionale.

A conclusione dell'opera svolta, il sottoscritto ing. Marcello Scifoni, ritiene di aver eseguito l'incarico secondo i principi di etica professionale improntando la stima a criteri di obiettività.

Roma, 13 febbraio 2020 Ing. Marcello Scifoni