



STUDIO TECNICO CASALI

05100 - Terni - via della Vittoria, 2 - Tel/Fax 0744.406293

E-mail: studiocasali@gmail.com

geom.

UMBRO

PAOLO

P.I. - 00130450554

P.I. - 00643270556

c.f. - CSL MBR 44A30 F844H - c.f. - CSL PLA 70P24 L117C

RELAZIONE PERITALE	
COMPLESSO INDUSTRIALE IN TERNI	
INTERNO STABILIMENTO [REDACTED]	
Committente: [REDACTED]	
con sede in Terni	
Oggetto:	RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA DEL COMPLESSO INDUSTRIALE SITO ALL'INTERNO DELLO STABILIMENTO [REDACTED]
Terni li, 11.04.2013	

- PERIZIA DI STIMA -

**DI OIFICI INDUSTRIALI
SITI IN TERNI
ALL'INTERNO DELLO STABILIMENTO [REDACTED]**

**Proprietà: [REDACTED]
con sede in Terni**

Il sottoscritto geom. Umbro Casali, libero professionista, iscritto all'Albo dei Geomm. della Provincia di Terni con il nr. 280, ha avuto incarico diretto dall'Amministratore [REDACTED] di effettuare una perizia di stima degli immobili di cui in epigrafe, e come meglio verranno descritti di seguito, al fine di determinarne il piu' probabile valore di mercato.-

Aderendo alla richiesta, lo scrivente, dopo aver effettuato sopralluoghi ed indagini conoscitive; dopo rilievi e misurazioni; redige la presente relazione di stima che viene rilasciata per gli usi consentiti dalla legge.-

Si precisa che, in questa fase, lo scrivente è stato esonerato dall'effettuare visure ipo-catastali ed accertamenti di carattere tecnico-amministrativo che potranno e dovranno essere verificati in un secondo momento ed in occasione di una eventuali operazioni di stipule notarili.-

Tutti i dati riportati nella presente relazione, oltre ai rilievi e presa visione diretta degli immobili, sono stati desunti da visure e dagli atti notarili forniti allo scrivente.-



DESCRIZIONE BENI – DATI TECNICI

Gli opifici e/o capannoni di cui trattasi, sono costituiti da vari immobili di tipo industriale siti in Comune di Terni ed all'interno dello stabilimento detto [REDACTED].

Detti opifici, di vecchissima costruzione, fanno parte di un complesso che, la [REDACTED], ha acquistato in blocco, con atto a rogito Notaio Luciano Clericò in data 31 gennaio dell'anno 2001 – rep. 115710 registrato a Terni in data 19.02.2001 al nr. 470 e trascritto a Terni in data 09.02.2001 al nr. 811-

Date le consistenze immobiliari ben diverse tra i vari capannoni, di seguito, si riportano le descrizioni con identificazioni catastali, così come risultano sulle mappe.-

Immobile p. 30 – trattasi di capannone in uso, locato a Terzi, per la maggior parte adibito a deposito/magazzino, in buone condizioni statiche, con strutture prefabbricate in parte metalliche ed in parte in c.a. e tamponature in muratura intonacata; copertura a volta.

Lo stesso, in parte, è in uso per attività produttiva, all'interno del quale, esistono attrezzature e macchinari per l'uso.- La detta porzione, è identica e contigua alla precedente.-

Immobile p. 29 – fabbricato in muratura adibito a cabina elettrica ed accessori di pertinenza, in condizioni statiche normali e sufficienti alla bisogna.-

Immobili p. 28-20-19 – trattasi di fabbricati che, pur avendo buone strutture statiche, si trovano in pessime condizioni di manutenzione ed ormai in disuso da anni.- Per qualsiasi eventuale e possibile riutilizzo, necessitano ovviamente, di interventi di grossa manutenzione straordinaria e/o necessaria ricostruzione a nuovo.-

E' ricompresa con il complesso di cui sopra, anche l'intera area di sedime e pertinenza, individuata con la particella 656 della superficie complessiva, tra coperto e scoperto, di mq. 26.660-

Il complesso è ben inserito all'interno dello stabilimento cosiddetto [REDACTED] [REDACTED] ha una ottima accessibilità dalla viabilità interna che, a sua volta, è ben collegata alla strada statale nr. 3 via Flaminia, tronco interno comunale.- E' inoltre direttamente collegato con una rete ferroviaria interna che, a sua volta, si collega alla rete ferroviaria dello scalo merci della Stazione di Terni.-

L'intero complesso, costituisce una unica unità immobiliare, censita presso l'Agenzia del Territorio del Comune di Terni (NCEU) al foglio 103 con le particelle 19-20-28-29-30-656 – cat. D/1 e rendita di € 16.403,77 – intestata a [REDACTED] con sede in Terni.-

Le superfici commerciali degli immobili, suddivise per porzioni/particelle, sono:

p. 30 -	mq.	6.230=
p. 29 -	"	420=
p. 19-20-28 -	"	5.470=
area/lotto ind.le	"	26.660=

Nota: Per i beni sopra descritti, si osserva che, gli stessi, sono ubicati all'interno di maggiore consistenza a carattere industriale [REDACTED] e che, qualsiasi futuro utilizzo, anche se possibile separato e distinto come lo è nello stato di fatto attuale, potrebbe avere maggior valore commerciale e facilitazione di collocamento, se utilizzato e riciclato per attività produttive connesse a quelle dello stabilimento principale di cui è parte, e per le quali, avrebbe predisposizioni strutturali e funzionalità connesse e riattivabili con costi relativamente onerosi.- E' tuttavia separabile ed avere utilizzazione autonoma (come allo stato attuale) avendo possibilità di accesso diretto ed indipendente da strada comunale laterale.-

VALUTAZIONI

-CRITERI GENERALI DI VALUTAZIONE -

La valutazione di un bene costituisce uno degli aspetti più importanti della economia e dell'estimo, atteso che l'attribuzione di un valore coinvolge sempre aspetti peculiari ed atipici, interdipendenze e legami reciproci più o meno palesi ma complessi e con risvolti a volte determinanti per una corretta stima.-



Quantunque una voluminosa mole di studi e trattati specifici dell'estimo, prevedano norme e teorie, non si può tuttavia pervenire ad una sicura conoscenza dei rapporti che legano e determinano l'attribuzione di un valore "vero" così come inteso dalla teoria stessa e che possa desumersi da una scala di misura incontestabile.-

Tutto ciò deriva dal fatto che, la stima di beni materiali, si riconnette ai concetti di valore economico ed è proprio in questo campo, che non esistono entità assolute, perché non sono i beni che si impongono con il loro valore, bensì è quest'ultimo che viene loro attribuito.-

-ASPETTI METODOLOGICI DI STIMA-

L'attribuzione del "valore" ai beni oggetto di stima, costituisce pertanto la fase più significativa e delicata del procedimento che lo scrivente si accinge ad affrontare, ravvisando l'opportunità di ricordare che, *per criterio di stima* si intende quell'aspetto economico che, tra quelli previsti e definiti dalla dottrina estimativa, consente di soddisfare e risolvere il caso concreto e/o pratico della valutazione.-

A tale proposito, giova ricordare che, molteplici possono essere gli aspetti economici di un bene ed, altrettanti, sono i criteri di stima, tra i quali si citano: il valore di mercato; il valore di capitalizzazione; il costo di costruzione o di ricostruzione; quello di trasformazione ed altri.-

Ma a fronte di tali ed altri aspetti o criteri di stima, spetta al Perito individuare il procedimento più idoneo in rapporto allo scopo della stima stessa e che, nella comune pratica, si distingue in ... *metodo analitico* e *metodo sintetico*.-

Tenuto conto che, per metodo sintetico, si intende quella procedura che si avvale di comparazioni su valori tipici e parametri tecnici, ne consegue che, spetta al Perito estimatore, effettuare opportune ed adeguate ricerche ed indagini, per le quali, oltre alla propria esperienza e conoscenza diretta; oltre ai dati reperibili presso l'Ufficio del Registro su atti di compravendita di epoche recenti e per beni simili ed assimilabili, può avvalersi di dati significativi dal punto di vista statistico, attingendo da specifiche pubblicazioni quali: Bollettino Borsa Imm.re Umbria – edito dalle CC.CC.II.AA. di Perugia e Terni – listini prezzi praticati dalle Agenzie Imm.ri e/o riviste specializzate –



Per il caso di specie tuttavia, si ravvisa la necessità ed opportunità di avvalersi anche di un raffronto – se non predominante – con un procedimento di stima analitico di tipo reddituale perché, data la tipologia dell'immobile e la particolare ubicazione, non si hanno elementi quantitativi tipici e comparativi reperibili dalle fonti sopra citate e/o comunque tali, da fornire certezze di valutazione.- Per contro, gli immobili de quo, (almeno per la gran parte) sono locati a Terzi a canoni meritevoli di considerazione per la redditività che producono e che possono produrre nel tempo.-

Quanto sopra premesso e, fissato il procedimento di stima ritenuto più confacente al caso di specie, lo scrivente, ha operato una articolata individuazione degli elementi necessari per procedere al calcolo estimativo vero e proprio.-

Nella pratica attuazione, sono stati quindi ricercati e reperiti sul mercato, (da fonti di cui sopra è cenno) prezzi riferiti a parametri tecnici (mq – mc – v.p.p.) di opifici industriali simili e/o assimilabili e dei terreni industriali su cui gli stessi sono edificati.-

Tutti i dati elementari tecnici ed economici raccolti, sono stati poi opportunamente elaborati, ponderati e perequati, al fine di giungere alla formulazione finale di un giudizio di stima quanto più obiettivo possibile.-

Statuito il modus operandi di carattere procedurale ed ancor prima di sintetizzare la stima vera e propria con semplici conteggi, come da tabella riepilogativa che fa seguito, corre l'obbligo evidenziare alcuni aspetti di carattere commerciale dei beni immobili oggetto di stima.-

E' bene precisare infatti che, il mercato immobiliare, relativamente ad immobili ed opifici industriali in genere, negli ultimi anni, è stato oggetto di un decremento prezzi dovuto alla situazione di crisi economica di carattere generale che ha determinato una conseguente diminuzione della domanda e che, ancora oggi, tende ad una stagnazione se non ad una leggera flessione.-

Nel caso di specie, si è operata una ulteriore, particolare e diversa considerazione, tenuto conto della particolare ubicazione ed utilizzo degli immobili; del particolare e possibile riutilizzo e/o riciclo degli stessi; dello stato di degrado in cui versano gli immobili in disuso e, di conseguenza, si sono opportunamente valutati e considerati i necessari costi di ricostruzione e possibile riattivazione per usi analoghi industriali.-



STIMA CON METODO SINTETICO O COMPARATIVO

Dai dati desunti; effettuate le dovute considerazioni e comparazioni; tenuto conto della ubicazione, esposizione e delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche (per quanto note) degli immobili oggetto della presente perizia di stima; considerato l'uso in essere delle porzioni produttive, quali quelle esercitate e nel presupposto della continuità d'uso, si determinano i sottoriportati valori:

Imm.	Descrizione immobili	sup. conv. in mq.	Val/mq €	Valore tot. €
p.30	Magazzino-deposito in uso	6230	520,00	3.239.600,00
p.29	Cabina elettrica	420	380,00	159.600,00
p. 19-20-28	Fabbricati in disuso	5470	90,00	492.300,00
area	Lotto di terreno industriale	26660	38,00	1.013.080,00
	Valutazione complessiva			4.904.580,00

STIMA CON METODO ANALITICO

Come già sopra è cenno, considerato che una porzione di capannoni è attualmente affittata (circa la metà dell'intero) e che produce quindi un reddito che, a parere dello scrivente, è anche un buon reddito in rapporto all'andazzo economico di carattere generale e del momento, si ritiene di dover fare una ulteriore valutazione/comparazione con il cosiddetto ...*metodo analitico* ... ovvero a capitalizzazione del reddito che, proprio per il caso in questione, può essere ritenuta attendibile e più ...*calzante* data la buona redditività. -

E qui giova evidenziare che, tale metodo, ha due postulati:

- *economico* – un bene vale per quanto rende
- *finanziario* – il valore di un bene equivale all'accumulazione iniziale di una serie di annualità posticipate costanti per un numero di anni pari alla durata del bene

Spesso, il procedimento analitico, **non porta a determinare il valore di mercato**, ma un valore di reddito, tuttavia, si usa il detto procedimento analitico di tipo reddituale quando (tra altri) risulta impossibile formare una scala di prezzi noti di beni simili e/o l'aspetto economico porta a prediligere l'aspetto finanziario fondato sui redditi che è in grado di produrre il bene oggetto di stima, come nel caso di specie.-

Per determinare il valore attuale di un bene capace di fornire reddito, vale il principio della permanenza delle condizioni intrinseche ed estrinseche ed i cui momenti operativi della capitalizzazione sono: la determinazione del reddito e la scelta del saggio di capitalizzazione.-

Nel caso di specie, il reddito netto da capitalizzare è pari ai canoni percepiti per complessivi € 197.000,00 lordi annui e che, detratte tutte le spese - nel caso in esame, si valutano pari 24% - (manutenzione; assicurazione; Amm.ne e servizi; sfitti e inesigibilità; reintegrazione; Imposte) - si ha il reddito netto pari ad € 149.720,00 e che, in cifra tonda, assumiamo in **€ 150.000,00-** (R) Ovviamente, tale reddito e tale valutazione, vale soltanto per la porzione immobiliare utilizzabile ed utilizzata, ferme restando le valutazioni comparative di tutte le altre porzioni.-

Spetta poi al Tecnico estimatore, determinare il giusto *saggio di capitalizzazione* che, nell'ambito delle discipline economiche, si presenta come diverso per definizione dal "*saggio di interesse*" in quanto, mentre quest'ultimo è il prezzo d'uso di un'unità di risparmio indifferenziato (ossia in forma monetaria) il primo, è invece, il prezzo d'uso di un'unità di risparmio trasformata in capitale, ovvero, impiegato nell'acquisto di beni produttivi.-

Entrambi, comunque, sono rappresentativi del rapporto tra il flusso di redditi dispiegati da un certo capitale e l'ammontare del capitale stesso; i due tipi di rapporto tendono quindi, a coincidere soltanto nel regime di concorrenza perfetta che, come è noto, è una forma di mercato spesso ben lontana dalla realtà effettiva.-

L'entità del saggio di capitalizzazione, in genere, è direttamente proporzionale al livello di rischio connesso con l'investimento.- La teoria che giustifica l'interesse come "*premio al rischio*" suggerisce infatti, di scindere il saggio (r) in due separate componenti - a) interesse normale che il capitale percepirebbe se investito in impieghi di normale sicurezza - b) interesse corrispondente ad un extra profitto destinato a ripagare i rischi e le incertezze connesse alla particolare natura dell'investimento considerato -

In pratica però, non vi è necessità di applicare tale scomposizione.- E' tuttavia opportuno e necessario tenerla costantemente presente in quanto, l'analisi del rischio prevedibile in alcuni particolari tipi di investimento, consente di giustificare livelli dei saggi particolarmente elevati.-



Al contrario, potremo ricavare saggi di capitalizzazione relativamente bassi, nei casi in cui, pur in presenza di redditi relativamente modesti, il capitale appare sostanzialmente coperto tanto da rischi tecnici quanto da quelli economici e finanziari.-

Tutto quanto sopra considerato ed opportunamente soppesato, ci induce a determinare ed assumere, per il caso di specie, un prudente saggio di capitalizzazione pari al 3,5% ed utilizzando la formula di calcolo – $(V_0 = R/r)$ – avremo la seguente valutazione (relativamente al solo blocco p.30) - € 150.000,00/0,035 = € 4.285.714,28 e che, in cifra tonda, assumeremo in € **4.300.000,00**

Secondo questa diversa procedura (attendibile quanto e più della prima) la complessiva valutazione dei beni oggetto della presente relazione di stima, si riportano nella seguente tabella:

Imm.	Descrizione immobili	sup. conv. in mq.	Val/mq €	Valore tot. €
p.30	Magazzino-deposito in uso	6230	Val. cap. red.	4.300.000,00
p.29	Cabina elettrica	420	380,00	159.600,00
p. 19-20-28	Fabbricati in disuso	5470	90,00	492.300,00
area	Lotto di terreno industriale	26660	38,00	1.013.080,00
	Valutazione complessiva			5.964.980,00

CONCLUSIONI:

A conclusione della presente relazione peritale, lo scrivente Tecnico/estimatore, effettuate le dovute indagini; fatte tutte le considerazioni opportune; dopo conteggi così come sopra esposti; ha determinato *il piu' probabile valore di mercato* del complesso immobiliare, oggetto di stima, con metodo analitico, in complessivi € **6.000.000,00** – in cifra tonda (diconsì Euro seimilioni/00)

E' stato inoltre determinato anche *il piu' probabile valore di mercato* con il metodo comparativo diretto, sulla base di indagini conoscitive che però, come sopra riportato, per il caso di specie, non hanno dato sufficienti e precisi dati paragonabili.- Si ha ragione di ritenere quindi che, pur attendibile e scrupolosa da un punto di vista procedurale, sia da ritenere sicuramente una sottovalutazione o valutazione prudentiale.-



Ad ogni buon conto, la anzidetta valutazione, così come evidenziato con la nota riportata a pag. 3 che precede, deve intendersi quale *...piu' probabile valore di mercato...* nel presupposto di una continuazione di attività commerciale/industriale quale quella esercitata per le porzioni di capannoni attualmente utilizzati, e/o comunque, nel presupposto di un eventuale e possibile riutilizzo degli stessi, per attività simili e/o assimilabili che, in ogni caso, non comportino ristrutturazioni e modifiche strutturali onerose.-

Per quanto riguarda le valutazioni dei capannoni in disuso, le stesse, sono state attribuite, sempre nel presupposto di possibili e, sia pure parziali riutilizzi strutturali, allo stato efficienti, per attività produttive connesse a quelle dello stabilimento principale di cui è parte e/o per attività comunque produttive in genere.-

Del chè si è redatta la presente relazione di stima, così come da richiesta, che viene rilasciata per gli usi consentiti dalla legge.-

Terni li, 11.04.2013

Il Perito Estimatore



Casali Umbro