

Dott. Ing. Marco PUTTO

Via Divisione Julia n. 22 – 33082 AZZANO DECIMO (PN)

C.F. PTT MRC 77 T24 I403B – P.I. 01508340930

Tel. 347/5755497 – Fax 0434/640621 – E-mail : marco.putto@libero.it – PEC marco.putto@ingpec.eu

LOTTO 1 (rif. 2a pag. 19 del ricorso)

▪ Descrizione generale del lotto e sue caratteristiche

Si tratta di un capannone con destinazione logistica, specificamente realizzato in funzione delle esigenze del locatore (*built to suit*) costituito da un corpo principale adibito a deposito-magazzino e suddiviso in tre scomparti tra loro comunicanti e due corpi esterni centrali annessi al volume principale, destinati a uffici e servizi.

La struttura del corpo principale è a telai prefabbricati in c.a. con tamponamenti perimetrali e interni in pannelli di c.a. a finitura liscia. La copertura è piana, realizzata con travi prefabbricate in cemento armato precompresso tipo "Sky".

Il corpo principale è così suddiviso:

- A est è presente un'area coperta adibita ad isola ecologica a servizio del magazzino, con soprastante cabina elettrica.

- A ovest è presente un'area dove trovano posto gli impianti di trattamento e depurazione dell'aria.

- Nella zona centrale sono presenti un magazzino con elementi di stoccaggio pluripiano e uno scompartimento frigorifero a più celle, coibentate termicamente.

Nei due corpi secondari collocati in corrispondenza dei lati più lunghi trovano posto gli spazi destinati alla reception, agli uffici amministrativi, alla sala riunioni, al locale "Server", ai servizi igienici e agli spogliatoi. Tutto ciò si disloca su tre piani fuori terra, ciascuno dei quali realizzato con struttura in cemento armato e servito da scale, il cui vano è predisposto per l'installazione dell'ascensore.

Le finiture dei corpi servizi sono costituite da pavimentazioni in piastrelle di ceramica, i rivestimenti delle pareti interne presentano sistema s/r del tipo "parete attrezzata", i controsoffitti sono ispezionabili.

Tra le dotazioni impiantistiche annoveriamo oltre a tutti gli impianti elettrici, l'impianto antincendio in tutti i locali, con la particolarità che nel locale Server lo stesso è a gas inerte, per la salvaguardia delle apparecchiature elettroniche.

Le aree di manovra esterne sono realizzate con pavimentazione in cemento liscio, per garantire una maggiore resistenza all'usura nel tempo.

Nel complesso il manufatto presenta finiture e standard di qualità superiori alla media di edifici con identica funzione.

▪ Confini

Il fabbricato confina con i mappali 334, 335, 336, 338 e via Cecilia Danieli, in Comune di Chions.

▪ Consistenza della superficie

Per poter valutare in modo univoco le caratteristiche superficiali dell'immobile, si ragguagliano le superfici accessorie delle singole destinazioni al valore della superficie del magazzino.

CONSISTENZA CATASTALE

Comune	Chions			Provincia	PN
Catasto	Foglio	Mappale	Sub	Categoria	Classe
Terreni	17	332		Ente Urbano	
Consistenza (vani)	Superficie (mq)	Rendita (€)	RA(€)	RD(€)	Quota/1000
	47850				1000

Dott. Ing. Marco PUTTO

Via Divisione Julia n. 22 – 33082 AZZANO DECIMO (PN)

C.F. PTT MRC 77 T24 I403B – P.I. 01508340930

Tel. 347/5755497 – Fax 0434/640621 – E-mail : marco.putto@libero.it – PEC marco.putto@ingpec.eu

Protocollo		Anno		Tipo	Fabbricato
Note					

Comune	Chions			Provincia	PN
Catasto	Foglio	Mappale	Sub	Categoria	Classe
Terreni	17	323		Seminativo	3
Consistenza (mq)	Superficie (mq)	Rendita (€)	RA(€)	RD(€)	Quota/1000
	503		2,99	4,42	1000
Protocollo		Anno		Tipo	Fabbricato
Note					

Comune	Chions			Provincia	PN
Catasto	Foglio	Mappale	Sub	Categoria	Classe
Fabbricati	17	332	3	F5	U
Consistenza (mq)	Superficie (mq)	Rendita (€)	RA(€)	RD(€)	Quota/1000
	21465				1000
Protocollo		Anno		Tipo	Fabbricato
Note					

Comune	Chions			Provincia	PN
Catasto	Foglio	Mappale	Sub	Categoria	Classe
Fabbricati	17	332	4	D1 – Fabbricato per funzioni produttive	
Consistenza (mq)	Superficie (mq)	Rendita (€)	RA(€)	RD(€)	Quota/1000
		97456,72			1000
Protocollo		Anno		Tipo	Fabbricato
Note					

Le caratteristiche di superficie dell'immobile sono le seguenti:

CONSISTENZA SUPERFICIARIA

Tipo di consistenza	<p>Cdvi - Superficie Esterna Lorda (SEL) Per superficie esterna lorda, così come descritta dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa III edizione, si intende l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento. La SEL include:</p> <ul style="list-style-type: none">• lo spessore dei muri perimetrali liberi ed un mezzo (1/2) dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi;• i pilastri/colonne interne;• lo spazio di circolazione verticale (scale, ascensori, scale mobili, impianto di sollevamento, ecc.) ed orizzontale (corridoi, disimpegno, ecc.);• la cabina trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigui all'edificio;• i condotti verticali dell'aria o di altro tipo;
---------------------	--

Dott. Ing. Marco PUTTO

Via Divisione Julia n. 22 – 33082 AZZANO DECIMO (PN)

C.F. PTT MRC 77 T24 I403B – P.I. 01508340930

Tel. 347/5755497 – Fax 0434/640621 – E-mail : marco.putto@libero.it – PEC marco.putto@ingpec.eu

	e non include: <ul style="list-style-type: none">• le rampe d'accesso esterne non coperte;• i balconi, terrazzi e simili;• il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio;• gli aggetti a solo scopo di ornamento architettonico;• le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica.			
Metodo di misura	Dati reperiti da nella stima di parte ricorrente			
Caratteristica	Acronimo	Superficie in mq	Indice	Sup. commerciale in mq
Capannone	S1	21.462	1,00	21.462
Area ecologica	SAE	1459	1,00	1459,00
Uffici	SU	510	1,60	816,00
Locali tecnici	SLT	34	1,00	34,00
Servizi igienici-spogliatoi	SSP	225	1,60	360,00
Totale Superficie Commerciale in mq				24.131,00

▪ **Segmento di mercato**

Il segmento immobiliare della logistica sta attraversando in questo periodo una fase di generale stabilizzazione dei valori e un mercato in lenta ripresa.

Rispetto alle vendite di immobili usati i valori permangono invariati, mentre per le vendite di immobili nuovi si osserva un andamento meno positivo con cali dei volumi di vendita fino al 4%.

Per le locazioni, in generale si registra un incremento dei valori relativi agli immobili usati.

Per quanto concerne i rendimenti degli investimenti, durante la seconda metà del 2014 si sono verificati un aumento dell'offerta e una diminuzione dei tempi di affitto. Nelle più importanti sedi logistiche il valore massimo dei rendimenti è calato lievemente, mantenendosi comunque su livelli più elevati del 2013. In particolare, nel nord Italia il calo si è attestato sullo 0,3 %, con un rendimento massimo dell' 8,5% a Genova e un rendimento medio per le altre città del 7,9%.

Più in dettaglio, nel settore "*food and beverage*" al quale appartiene l'attività del locatore, si osserva che le imprese, per far fronte alla necessità dettata dalla globalizzazione dei mercati di aumentare la gamma dei prodotti, sono costrette ad adeguare rapidamente le loro strategie di approvvigionamento, incrementando l'efficienza dei processi distributivi. Da ciò ne consegue anche la necessità di dotarsi di magazzini logistici ubicati strategicamente e realizzati razionalmente.

(Fonte: *Borsino immobiliare della logistica ed. WordCapital*)

Dott. Ing. Marco PUTTO

Via Divisione Julia n. 22 – 33082 AZZANO DECIMO (PN)

C.F. PTT MRC 77 T24 I403B – P.I. 01508340930

Tel. 347/5755497 – Fax 0434/640621 – E-mail : marco.putto@libero.it – PEC marco.putto@ingpec.eu

VALUTAZIONE

La stima del valore dell'immobile, classificato come edificio logistico, avviene mediante l'applicazione del criterio costo di ricostruzione deprezzato e del metodo finanziario di attualizzazione del flusso di cassa.

METODO DEL COSTO DI RICOSTRUZIONE DEPREZZATO

Il cost approach (o metodo dei costi) è un procedimento di stima mirato a determinare il valore di un immobile attraverso la somma del valore del suolo come se fosse edificabile e del costo di ricostruzione dell'edificio, eventualmente deprezzato. È detto anche metodo del costo di riproduzione (o ricostruzione) deprezzato. Le condizioni di applicazione del procedimento riguardano le stime del valore dell'area, del costo di ricostruzione a nuovo e del deprezzamento. Il cost approach trova applicazione in modo autonomo nella stima del costo di costruzione e dei costi delle opere e degli interventi in edilizia. Il cost approach è impiegato inoltre per stimare il prezzo marginale delle caratteristiche immobiliari che, considerate a se stanti, presentano un deprezzamento.

Nella fattispecie, si è considerato che il fabbricato è appena ultimato da circa un anno, che lo stesso si presenta in buone condizioni generali e che nel calcolo del deprezzamento si considera una vita utile di circa 50 anni per le strutture e di circa 25 anni per gli impianti e le finiture.

Si tratta di ipotizzare un'operazione immobiliare ordinaria in grado di assicurare la riproduzione dell'immobile da stimare, sia che tale riproduzione vada considerata come sostituzione, sia come rimpiazzo, secondo la seguente formula:

$$V = Ca + Cc + Of + Up$$

Dove:

V è il valore di mercato dell'immobile

Ca il costo di acquisto dell'area comprensivo degli interessi

Cc il costo di costruzione

Of oneri finanziari

Up utili promotore/imprenditore

La tabella seguente dettaglia in modo più approfondito i parametri della formula:

Dott. Ing. Marco PUTTO

Via Divisione Julia n. 22 – 33082 AZZANO DECIMO (PN)

C.F. PTT MRC 77 T24 I403B – P.I. 01508340930

Tel. 347/5755497 – Fax 0434/640621 – E-mail : marco.putto@libero.it – PEC marco.putto@ingpec.eu

Ca	Costi dell'area diretti e indiretti			Caa	Costo di acquisto area		
				Oaa	Oneri di acquisto area		
Cc	Costi di costruzione diretti e indiretti	Ctc	Costo tecnico di Costruzione		Col	Costo opere idoneizzazione dell'area	
					Csc	Costo di costruzione superfici coperte	
					Cse	Costo sistemazione superfici esterne	
		Cic	Costi di costruzione indiretti di costruzione	Ou	Oneri di urbanizzazione	Oups	Oneri di urbanizzazione
						Occ	Contributi concessori sul costo di costruzione
				Cg	Costi di gestione dell'operazione	Op	Onerari professionali
						Oal	Costi per allacciamenti
						Sg	Spese generali
						Sc	Spese di commercializzazione
						Ofa	Oneri finanziari sulla quota a debito dei costi diretti e indiretti dell'area
						Ofc	Oneri finanziari sulla quota a debito dei costi diretti e indiretti di costruzione
Up	Utili del promotore	Upa	Utile del promotore sui costi diretti e indiretti dell'area				
		Upc	Utile del promotore sui costi diretti e indiretti di costruzione				

Sulla base degli elementi raccolti nell'ambito dello studio e forniti dal Commissario Giudiziale, si procede alla determinazione analitica di tutti i costi necessari alla realizzazione dell'intervento.

Dott. Ing. Marco PUTTO

Via Divisione Julia n. 22 – 33082 AZZANO DECIMO (PN)

C.F. PTT MRC 77 T24 I403B – P.I. 01508340930

Tel. 347/5755497 – Fax 0434/640621 – E-mail : marco.putto@libero.it – PEC marco.putto@ingpec.eu

VALORE DI MERCATO STIMATO CON IL METODO DEL COSTO DI RICOSTRUZIONE DEPREZZATO

COSTI DIRETTI E INDIRECTI DELL'AREA		Tasso o aliquota %	Valore unitario	Unità di misura	Quantità	Costo €
COSII	Costo acquisto area Cac		€ 20,00	mq	47850,00	€ 957.000,00
ONLII	Oneri acquisto area Oac	13%		€	€ 957.000,00	€ 124.410,00
Costo area e relativi oneri Indiretti (Ca=Cac-Oac)						€ 1.081.410,00

COSTI DIRETTI E INDIRECTI DI COSTRUZIONE DEL FABBRICATO		Tasso o aliquota %	Prezzo unitario	Unità di misura	Quantità	Costo €
COSII	Costi di litorizzazione (consolidamenti, drenaggi ecc.) Col		7%	a corpo	1	€ 532.088,55
	Costo di costruzione superfici coperte Csc		€ 315,00	mq	24131	€ 7.601.265,00
	Costo sistemazione Superfici Esterne - parcheggi Cse		€ 80,00	mq	25116	€ 2.009.280,00
ONLII	Oneri di urbanizzazione Primaria e secondaria Oups			mq		€ 63.300,00
	Oneri di urbanizzazione sul costo di costruzione Oucc			mq		€
	Oneri professionali Op=op% x (ΣCsc+ΣCse)	10%		€		€ 961.054,50
	Spese generali e amministrazione Sp=2% x (ΣCsc+ΣCse+ΣOu)	2%		€		€ 145.107,68
	Spese di commercializzazione Sc=1% x Vm	0,00%	0	€		€ 0
Costo tecnico di costruzione e relativi oneri Indiretti (Ctf=Coi+Csc+Ou+Op+Sp+Sc)						€ 11.312.095,73

ONERI FINANZIARI		Costi €	Tasso r	Tempi (mesi)	Quota di debito (d)	Oneri finanziari
Oneri finanziari Area	$Ofa = (Ca) d [(1-r)^n - 1]$	€ 1.081.410,00	4%	24	60%	€ 52.945,83
Oneri finanziari Fabbricato	$Off = (Ctf) d [(1-r)^n - 1]$	€ 11.312.095,73	4%	8	60%	€ 179.807,87
Oneri Finanziari (Of=Ofa-Off)						€ 232.753,71

UTILI DEL PROMOTORE		Costi €	Oneri finanziari €	Costi e oneri fin. €	aliquota p %	Utile
Sul Costo area e relativi on. Finanziari	$Upa = p (Ca - Ofa)$	€ 1.081.410,00	€ 52.945,83	€ 1.134.355,83	1,0%	€ 11.343,56
Sul Costo Fabbricato e relativi oneri	$Upf = p (Ctf - Off)$	€ 11.312.095,73	€ 179.807,87	€ 11.491.903,60	1,0%	€ 114.919,04
Utali del promotore (Up=Upa+Upf)						€ 126.262,59

VALORE DI RICOSTRUZIONE A NUOVO (Vn=Ca+Ctf-Of-Up) € 12.752.522,02

DEPREZZAMENTI	Vita utile n (anni)	Età effettiva t (anni)	A=t/n %	Incidenza y	Percentuale d	Valori €
Quota deprezzamento strutture	$ds = [(As - 20)^2 / 140 + 2,86] * Y$	50	2	4%	40%	€ 38.836,04
Quota deprezzamento opere completamento		25	2	8%	25%	€ 56.689,76
Quota deprezzamento impianti		25	2	8%	35%	€ 79.365,66
Valore di ricostruzione Area	$Va = (Ca - Ofa - Upa)$					€ 1.134.355,83
Valore di ricostruzione a nuovo	$Vni = (Ctf - Off + Upf)$					€ 11.606.822,63
Deprezzamento complessivo	$\sum d \times Vn$					€ 174.891,46

VALORE DI RIPRODUZIONE DEPREZZATO € 12.566.287,00

Il valore di stima calcolato con il metodo di ricostruzione deprezzato è quindi di € 12.566.287,00 (Euro Dodicimilicinqueseicentosestasettemiladuecentottantasette /00).

Dott. Ing. Marco PUTTO

Via Divisione Julia n. 22 – 33082 AZZANO DECIMO (PN)

C.F. PTT MRC 77 T24 I403B – P.I. 01508340930

Tel. 347/5755497 – Fax 0434/640621 – E-mail : marco.putto@libero.it – PEC marco.putto@ingpec.eu

METODO FINANZIARIO

Si considera il contratto di locazione pari a 9 anni + 9, a decorrere dal 01/11/2013, con un canone annuo di € 900.000,00, con un anticipo iniziale pari a € 2.100.000,00 e quattro canoni successivi pari ad € 364.000,00. Il canone è indicizzato annualmente al tasso ISTAT che qui consideriamo mediamente 0,015 a partire dal secondo anno.

Il saggio annuo di rivalutazione dell'immobile è posto pari a 0,50% e il saggio di capitalizzazione è assunto pari a 7,90 %, come da fonte "Borsino immobiliare della logistica". Il saggio di incremento dei costi di esercizio è assunto pari a 3%.

Il criterio di stima è rappresentato dal prezzo di mercato in vista di una vendita dell'immobile alla data attuale e il metodo di stima è la DCFA (*Discounted cash flow analysis*).

BILANCIO ESTIMATIVO ANNUO

ATTIVO		PASSIVO	
Canoni annuali	900.000,00	IMU	29.824,80
		Assicurazioni fabbricato	2.660,00
		Accantonamenti per man.ord.	135.000,00
		Costo	167.484,80
		Reddito netto	732.515,20
	900.000,00		900.000,00

La serie dei redditi è costruita in base ai ricavi e ai costi annuali rivalutati e attualizzati al momento della stima (2015) ai rispettivi saggi.

FLUSSO DI CASSA

Anno	Data (t)	Ricavi (Rt)		Costi (Ct)		Posta netta (Ricavi-Costi)	
2013	0	2.100.000,00	2100000,00	167.484,80	167484,80	1.932.515,20	2249913,43
2014	1	364,00	364,00	$167.484,80 \times (1+0,03)^1$	172509,34	-172.145,34	-185744,83
2015	2	364,00	364,00	$167.484,80 \times (1+0,03)^2$	177684,62	-177.320,62	-177320,62
2016	3	364,00	364,00	$167.484,80 \times (1+0,03)^3$	183015,16	-182.651,16	-169278,19
2017	4	364,00	364,00	$167.484,80 \times (1+0,03)^4$	188505,62	-188.141,62	-161600,23
2018	5	$900.000 \times (1+0,015)^4$	955227,20	$167.484,80 \times (1+0,03)^5$	194160,79	761.066,41	605840,39
2019	6	$900.000 \times (1+0,015)^5$	969555,61	$167.484,80 \times (1+0,03)^6$	199985,61	769.570,00	567756,81
2020	7	$900.000 \times (1+0,015)^6$	984098,94	$167.484,80 \times (1+0,03)^7$	205985,18	778.113,76	532029,70
2021	8	$900.000 \times (1+0,015)^7$	998860,43	$167.484,80 \times (1+0,03)^8$	212164,73	786.695,69	498514,85
2022	9	$900.000 \times (1+0,015)^8$	1013843,33	$167.484,80 \times (1+0,03)^9$	218529,68	795.313,66	467076,83
2023	10	$900.000 \times (1+0,015)^9$	1029050,98	$167.484,80 \times (1+0,03)^{10}$	225085,57	803.965,42	437588,41
2024	11	$900.000 \times (1+0,015)^{10}$	1044486,75	$167.484,80 \times (1+0,03)^{11}$	231838,13	812.648,61	409930,09
2025	12	$900.000 \times (1+0,015)^{11}$	1060154,05	$167.484,80 \times (1+0,03)^{12}$	238793,28	821.360,77	383989,64
2026	13	$900.000 \times (1+0,015)^{12}$	1076056,36	$167.484,80 \times (1+0,03)^{13}$	245957,08	830.099,28	359661,66
2027	14	$900.000 \times (1+0,015)^{13}$	1092197,20	$167.484,80 \times (1+0,03)^{14}$	253335,79	838.861,42	336847,15
2028	15	$900.000 \times (1+0,015)^{14}$	1108580,16	$167.484,80 \times (1+0,03)^{15}$	260935,86	847.644,30	315453,15
2029	16	$900.000 \times (1+0,015)^{15}$	1125208,87	$167.484,80 \times (1+0,03)^{16}$	268763,94	856.444,93	295392,33
2030	17	$900.000 \times (1+0,015)^{16}$	1142087,00	$167.484,80 \times (1+0,03)^{17}$	276826,86	865.260,14	276582,71
2031	18	$900.000 \times (1+0,015)^{17}$	1159218,30	$167.484,80 \times (1+0,03)^{18}$	285131,66	874.086,64	258947,29

Totale flusso di cassa

7.301.580,58

Dott. Ing. Marco PUTTO

Via Divisione Julia n. 22 – 33082 AZZANO DECIMO (PN)

C.F. PTT MRC 77 T24 I403B – P.I. 01508340930

Tel. 347/5755497 – Fax 0434/640621 – E-mail : marco.putto@libero.it – PEC marco.putto@ingpec.eu

La formula finanziaria del valore di stima dell'immobile da valutare è XXXXXXXXXX:

$$V = \frac{\sum_{t=1}^n (Rt - Ct) * (1+i)^t}{1 - ((1+d)/(1+i))^n} = € 12.250.331,97$$

(Euro Dodicimilioniduecentocinquantamilatrecentotrentuno/97)

Dove:

Canone annuo	€ 900.000,00
Costi annui di esercizio	€ 167.484,80
(IMU)	€ 29.824,80
(Assicurazione)	€ 2.660,00
(Acc. manutenz straordinaria (% sul canone))	15 %
Saggio indicizzazione canone	1,50%
Saggio incremento costi di esercizio	3,00%
<i>i</i> = saggio di capitalizzazione	7,90%
<i>d</i> = saggio di rivalutazione dell'immobile	0,50%
<i>n</i> = orizzonte temporale (anni)	18
<i>t</i> = anno generico	

Il valore di stima calcolato con il metodo finanziario è quindi di € 12.250.331,97

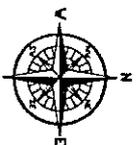
La media dei valori determinati con metodo finanziario e metodo del costo è pari a:
(12.566.287,00 + 12.250.331,97)/2 = € 12.408.309,49 arrotondato a:
€ 12.400.00,00 (Euro dodicimilioniquattrocentomila/00)

STIMA DEL VALORE DI REALIZZO

Dal valore di mercato è opportuno detrarre tutti i maggiori oneri che incontra l'acquirente di un immobile messo all'asta rispetto ad un acquisto che possa avvenire nel libero mercato, sulla base di quanto sopra esplicitato in relazione al concetto di vendita forzata, condizionati da:

- Tempi per ottenere il decreto di trasferimento e possesso del bene.
- Mancata attività di marketing.
- Diminuzione del prezzo pari ad almeno un rilancio del prezzo base d'asta.
- Vendita senza la garanzia per i vizi sul bene.
- Difficoltà a visionare l'immobile.
- Tempo intercorrente fra la data della valutazione ed il giorno dell'asta.

Sulla base dell'esperienza osservata in compravendite analoghe e considerate le succitate considerazioni, si ritiene che l'immobile in oggetto possa conseguire un abbattimento del suo valore di mercato pari al 25%. Ne consegue un valore di realizzo arrotondato pari a:
€ 9.300.000,00 (Euro Novemilionitrecentomila/00).



ESTRATTO DI MAPPA 1:2000

