
**TRIBUNALE DI NAPOLI
SEZIONE FALLIMENTARE**

**FALLIMENTO SOCIETÀ IDEAL PLASTIK S.R.L.
IN LIQUIDAZIONE N. 9/2013**

Giudice delegato:
Curatore:

dott.ssa **Francesca REALE**
dott.ssa **Lucia DI LAURO**

IL TECNICO
ing. Luigi Pagliara

**Relazione di consulenza tecnica d'ufficio
per la determinazione del valore di mercato
del complesso sito in Villaricca (NA), Corso Italia 199**

Sommario

1. Premessa	3
2. Riferimenti tecnici ed amministrativi	3
3. Descrizione dei beni da stimare	5
3.1. Generalità	5
3.2. Area di sedime	6
3.3. Palazzina uffici	7
3.4. Capannone industriale	9
3.5. Guardiola custode	9
3.6. Cabina elettrica	10
3.7. Tettoie esterne aperte	10
4. Valore attuale del complesso	10
4.1. Metodologia utilizzata	10
4.2. Calcolo del Valore Di Mercato	11
4.2.1. Stima dei coefficienti di deprezzamento	12
4.2.2. Calcolo della superficie convenzionale	16
4.2.3. Individuazione dei valori unitari di mercato	18
4.2.4. Stima del valore di mercato	20
4.3. Valore di capitalizzazione	21
4.3.1. Metodologia adottata	21
4.3.1. Reddito lordo	22
4.3.1. Stima delle spese e reddito netto	22
4.3.1. Stima del saggio di capitalizzazione	23
4.3.1. Valore stimato	23
5. Valore del complesso considerando il canone di locazione	24
6. Motivazioni sulla diversità del valore di stima	24
7. Conclusioni	26

1. Premessa

La Camera di Consiglio della Settima Sezione Civile del Tribunale di Napoli (costituita dai Giudici ~~FINESSE~~ - ~~CAMPISI~~ - ~~CRISTOFARI~~), in risposta al ricorso di fallimento ~~402/2012~~ (con il quale la società ~~NOVA INIDAL SUD s.r.l.~~ - più altri soggetti - chiedeva la dichiarazione di fallimento della IDEAL PLASTIK s.r.l.) ed emetteva Ordinanza ~~402/2012~~ con la quale si riteneva opportuno effettuare una valutazione estimativa del patrimonio immobiliare della IDEAL PLASTIK s.r.l., consistente nel complesso industriale sito in Villaricca (Na) al Corso Italia n°133.

A tal proposito il Collegio dei Giudici nominava consulente tecnico l'ing. Valentina VIPARELLI che, durante l'udienza del 23.11.2012, accettava l'incarico e successivamente depositava Relazione ed Allegati contenenti risposte ai quesiti peritali. Questi ultimi erano:

- determinare il valore attuale della struttura industriale in questione.
- determinare il valore attuale della stessa struttura tenendo conto che essa è vincolata da un contratto di locazione.

In data 16/04/2015, la Dottoressa Francesca Reale, Giudice della sezione Fallimentare del Tribunale di Napoli, nominava il sottoscritto ing. Luigi Pagliara, consulente tecnico per rispondere ai medesimi quesiti peritali, con la esplicita precisazione che si tratta di un mero aggiornamento della perizia già effettuata dall'ing. Viparelli.

In virtù di tale richiesta, il sottoscritto ha tenuto conto del prezioso lavoro dell'ing. Viparelli e ne ha condiviso, sostanzialmente, la parte che non necessitava di aggiornamenti richiamando, in vari passaggi, la precedente C.T.U.

2. Riferimenti tecnici ed amministrativi

Il complesso immobiliare oggetto della presente relazione di stima è sito in via Corso Italia 199. Dalla documentazione disponibile (precedente CTU) risulta che il complesso industriale in oggetto è censito al N.C.F. (*cf. Allegato "D1" e "D2" della prima CTU*): al



Comune di Villaricca (Na), Foglio 2, Particella 337, categoria: D/7 e rendita catastale di € 16.939,79.

Il terreno di sedime e di pertinenza del complesso industriale è invece censito al N.C.T. (cfr. Allegato "D3" e "D4" della prima CTU) naturalmente al Comune: Villaricca (Na), Foglio 2, Particella 337, Ente Urbano; superficie di 5 are e 22 centiare, ovvero di 5.022,00 metri quadri.

Da un punto di vista edilizio ed urbanistico la cronologia essenziale relativa alla sua evoluzione si può riassumere nei seguenti passi:

1. Il complesso fu realizzato (capannone industriale, palazzina uffici, cabina di trasformazione per l'allaccio alla rete elettrica) giusto concessione edilizia n.1803 rilasciata dal comune di Villaricca in data 10 giugno 1978 (cfr. atto di compravendita).
2. In data 28 dicembre 1990 il complesso fu acquisito dalla società Ideal Plastik s.r.l. (cfr. Allegato "E1" della prima CTU).
3. Successivamente la società Ideal Plastik s.r.l. trasformava il complesso giusto concessione edilizia n. 2769 del 25 maggio 1991 relativa a "Ristrutturazione ed ampliamento del capannone industriale di cui alla Concessione edilizia n°1803 del 10.06.1978, per destinarlo alla produzione di materie plastiche" (cfr. Allegato "E2" della prima CTU).
4. In seguito la società Ideal Plastik s.r.l. apportava ulteriori trasformazioni giusto concessione edilizia n. 3013 del 09 giugno 1999 relativa a lavori di "Adeguamento delle strutture, con modifica dell'altezza del capannone industriale per la collocazione di nuovi macchinari atti alla lavorazione di materiali plastici e sanatoria ai sensi art.13 L.47/85 per difformità alla concessione edilizia n° 2769 del 25.05.91." (cfr. Allegato "E3" della prima CTU).
5. Inoltre, il 12 marzo 2012, la società DMP s.r.l., con scrittura privata, prendeva in affitto il complesso per una durata di nove anni (rinnovabile di nove anni in nove anni se non perviene disdetta 12 mesi prima della scadenza contrattuale) con di un canone annuo di locazione fissato in euro 78.000,00 oltre I.V.A. (cfr. Allegato "E4" della prima CTU).

Via ... 30030131 Napoli Tel. 081/511372 P.I. 0709735063
E-mail: luigi.pagliara@tin.it PEC: luigi.pagliara@tin.it

6. Infine, il 22/12/2014, la società DMP s.r.l. prendeva in affitto il complesso con di un canone annuo di locazione fissato in euro 72.000,00 esente I.V.A..

3. Descrizione dei beni da stimare

3.1. Generalità

Il complesso immobiliare (cfr. Figura 1) è composto da:

1. Area di sedime;
2. Immobile destinato ad uffici;
3. Capannone industriale;
4. Immobile cabina elettrica;
5. Immobile guardiola;
6. Tettoie esterne aperte

La descrizione che segue delle singole unità immobiliari facenti parte del complesso oggetto di perizia è stata realizzata con supporto della precedente CTU che era corredata da:

- rilievo fotografico relativo ai beni da stimare (cfr. "Allegato B" della prima CTU);
- elaborati grafici, redatti sulla scorta dei sopralluoghi effettuati (cfr. "Allegato C" della prima CTU).

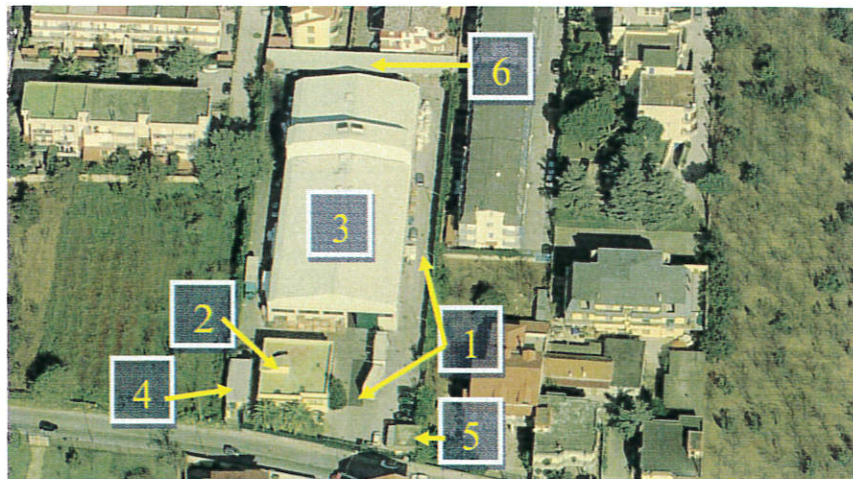


Figura 1 - Ubicazione complesso

Il complesso si trova nel comune di Villaricca (NA) in una zona baricentrica rispetto ai confini comunali (cfr. Figura 2) ma abbastanza periferica rispetto al centro cittadino ed alla viabilità primaria, ovvero alle strade a svincoli sfalsati (SS162 c. d. asse mediano).

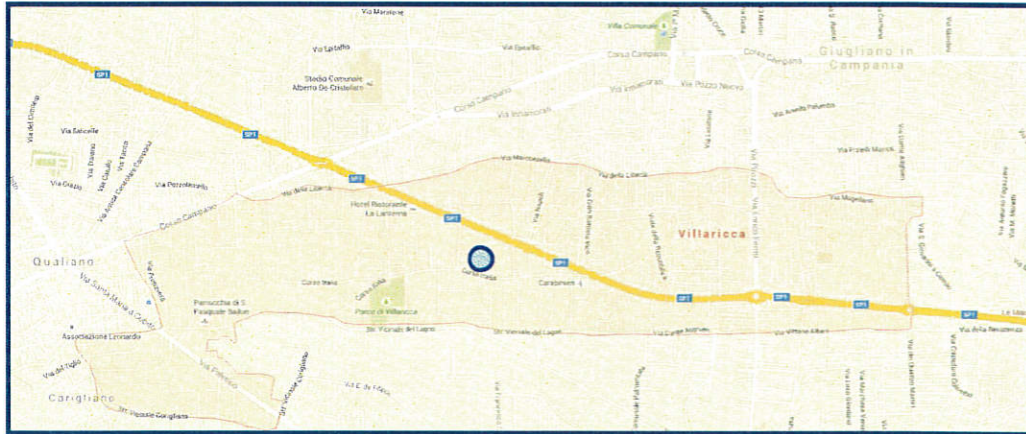


Figura 2 - Ubicazione lotto

3.2. Area di sedime

Il complesso è sito su di un area di sedime pressoché pianeggiante. Quest'ultima presenta una forma quasi rettangolare e ad essa si accede direttamente e solo dal Corso Italia. Si estende su di una superficie catastale di circa 5.022,00 mq e, per le parti scoperte (ingresso, parcheggi e pertinenze) risulta quasi del tutto asfaltata. In particolare vi sono delle piccole aiuole sia lungo i lati del capannone industriale che nella zona antistante la palazzina degli uffici.

Nella zona retrostante il capannone industriale, lungo il confine nord, è stata realizzata un'area coperta da tettoie in lamiera, lungo tutto il segmento perimetrale, per lo stoccaggio temporaneo delle merci.

L'area asfaltata è destinata al parcheggio ed alla movimentazione degli autoveicoli (con annesse operazione di carico e scarico).

Urbanisticamente l'area è disciplinata dalle norme di attuazione del Piano Regolatore Generale Comunale (approvato con Decreto del Presidente dell'Amministrazione Provinciale n.14/1987). In particolare ricade nella Zona omogenea D (relativa agli insediamenti

~~Luigi Pagliara - Ingegnere~~
~~luigi.pagliara@tin.it - 081.544.11.11~~

industriali) e presenta un rapporto di copertura: 0,20 (con possibilità di ampliamento degli stabilimenti esistenti in deroga nella misura del 25%) ed un'altezza massima di 7,00 metri. Le distanze minime dai confini sono fissate a 7,50 metri e sono consentite costruzioni a confine.

Attualmente l'edificazione ricopre una superficie complessiva di 2.388,00 metri quadri, superiore alla quota consentita dalle norme di attuazione e pertanto l'area residua non può più essere utilizzata per eventuali ulteriori ampliamenti del complesso industriale e, di conseguenza, ai fini estimativi, presenta solo valore di pertinenza al complesso (*cfr. Allegato "B", Foto n°1-2-3-4-5-6-7-8, Allegato "C" Tav. n.2, Allegato "D3" e "D4" della prima CTU*).

3.3. Palazzina uffici

La palazzina uffici è costituita da un edificio che presenta due livelli di calpestio (piano rialzato e piano seminterrato) ed un lastrico solare di copertura praticabile. Tutti i piani sono collegati da una scala interna (*cfr. Allegato "B", Foto da n°9 a n°30 della prima CTU*).

E' ubicata nella zona sud dell'area di sedime del complesso industriale, con il fronte principale posto verso sud (Corso Italia) ed è disposta anteriormente al capannone industriale della produzione di materie plastiche (*cfr. Allegato "C" Tav. n.2 della prima CTU*).

La palazzina presenta ben tre ingressi ed in particolare:

- da sud (ingresso principale), attraverso la scala principale posta sul lato anteriore dell'edificio (*cfr. Allegato "B", Foto n°2-9 della prima CTU*);
- da nord (ingresso di servizio), attraverso una scala di servizio, ubicata sul retro dell'edificio (*cfr. Allegato "B", Foto n°23 della prima CTU*);
- da ovest (ingresso alla scala interna) che da, appunto, accesso alla tromba delle scale interne all'edificio (*cfr. Allegato "B", Foto n°39 - 40 ed Allegato "B", Foto n°14 - 28 della prima CTU*).

Al piano rialzato della palazzina sono ubicati alcuni ambienti destinati alla Direzione Amministrativa (reception, segreteria, Direzione, Sala Riunioni, ufficio) ed alcuni locali di servizio (sala doccia adibita, servizi igienici, spogliatoio con bagni) oltre a varie aree di disimpegno (*cfr. Allegato "C" Tav. n. 3a ed Allegato "B", Foto n°10-22 della prima CTU*);



Al piano interrato sono ubicati due locali deposito (*cf.* Allegato "C" Tav. 3b della prima CTU).

Le dimensioni in pianta dei piani sono di circa 14,00 e 15,70 metri, con una superficie lorda di circa 220,00 metri quadri. I vani presentano un'altezza pari a 2,90 metri (*cf.* Allegato "C" Tav. 4a -4b della prima CTU).

Al livello di copertura c'è il lastrico solare dotato di parapetto con un'altezza di circa 90 centimetri. La superficie del lastrico è pari a circa 197,00 metri quadri (*cf.* Allegato "C" Tav. n. 3c-4c) ed Allegato "B", Foto n°29-30 della prima CTU).

La struttura portante della palazzina è in calcestruzzo armato con tompagnatura in laterizio forato. I solai sono di tipo latero-cementizio.

Al piano rialzato le pareti sono tinteggiate con pittura lavabile con colori di diverse sfumature di giallo a seconda della stanza, mentre le pareti dei servizi igienici, sono rivestite con piastrelle in gres-ceramica. La pavimentazione è tutta realizzata con pavimento in gres-ceramico. Lungo le scale è presente un pavimento in marmo granito. Gli infissi di porte e finestre sono realizzati in alluminio anodizzato e vetro. Le porte di accesso agli uffici della dirigenza ed ai servizi igienici sono in alluminio e vetro. E' dotato di impianto idrico-sanitario ed elettrico, mentre l'impianto termico è costituito da condizionatori tipo split a parete o da terra, per la produzione di aria calda e fredda.

Si può quindi affermare che il piano rialzato si presenta in un buono stato di conservazione.

Al piano seminterrato i locali si presentano in buono stato strutturale ma scarso stato di conservazione. Vi sono delle luci lungo il perimetro dei locali dotate di grate di ferro che non sembrano garantire adeguata protezione dall'acqua piovana (*cf.* Allegato "B" Foto n°23-25-27 della prima CTU).

Il lastrico solare si presenta in sufficiente stato di conservazione. Il manto di impermeabilizzazione garantisce una corretta protezione agli ambienti sottostanti: tuttavia il parapetto (lungo tutto il perimetro), e soprattutto il vano scala, presentano situazioni per le quali sarebbe opportuno un intervento di manutenzione per restituire, oltre la funzionalità, anche un totale decoro alla struttura.

In definitiva si può affermare che il livello seminterrato e quello di copertura in generale non presentano un ottimo stato di conservazione.

3.4. Capannone industriale

Il capannone industriale è ad un solo piano fuori terra e presenta un'altezza media pari a circa 7,00 metri, ha una forma rettangolare ed ha dimensione di circa 70,50 metri e 27,00 metri per un'estensione totale di circa 1900,00 metri quadri.

Esso è costituito da un unico ambiente all'interno del quale sono alloggiati i macchinari per le lavorazioni (*cfr. Allegato "B" foto n°5-6-7-31-32-33-34-35-36-37-38 Allegato "C" Tav. n. 5 e n. 6 della prima CTU*).

La struttura portante dell'immobile è realizzata in calcestruzzo armato prefabbricato, con pareti costituite da pannelli prefabbricati in cls armato. La struttura della copertura è realizzata con elementi metallici ed elementi in plastica.

Il pavimento industriale è realizzato in battuto di cemento additivato.

Il capannone risulta essere dotato di quattro ingressi carrabili:

- uno posto sul fronte del capannone (lato sud);
- uno sul retro (lato nord);
- due sul lato est della struttura.

(*cfr. Allegato "B", Foto n°31-34-38 della prima CTU*).

Presenta inoltre tre ingressi pedonali protetti con porte in acciaio dotate di maniglie antipanico, uno posto sul fronte sud e due posti sul lato ovest del capannone

(*cfr. Allegato "B", Foto n°34-36 della prima CTU*).

La struttura è dotata di impianto elettrico e quello idrico.

In definitiva si può affermare che tutte le varie parti del capannone industriale si presentano in un sufficiente stato di conservazione, coerentemente con la vetustà dello stesso.

3.5. Guardiola custode

Il locale relativo alla guardiola è ubicato a sud – est del complesso, nei pressi dell'ingresso carrabile del complesso produttivo. Tale locale presenta un solo piano fuori terra

e presenta dimensioni pari a 4,50 metri e 3,50 metri per un'estensione totale di circa 15,80 metri quadri (*cf. Allegato "B" foto n.3-4 ed Allegato "C" Tav. n.7-8 della prima CTU*).

3.6. Cabina elettrica

Il locale relativo alla cabina elettrica è ubicato nella zona sud - ovest dell'area del complesso produttivo. Tale locale presenta anch'esso un solo piano fuori terra ed è caratterizzato da dimensioni pari a 10,70 metri e 4,15 metri per un'estensione totale di circa 44,40 metri quadri (*cf. Allegato "B" foto n.39-40 ed Allegato "C" Tav. n.7-8 della prima CTU*).

3.7. Tettoie esterne aperte

Le tettoie esterne aperte sono ubicate nell'area nord del complesso, poste sul lato del confine, e sono costituite da una struttura metallica di travi IPE e pilastri HEA

Esse sono sfruttate per operazioni di logistica (stoccaggio prodotti) e presentano dimensioni di 5,30 metri di profondità e 41,00 metri di lunghezza per un'estensione totale di circa 217,00 metri quadri (*cf. Allegato "B" foto n.8 della prima CTU*).

4. Valore attuale del complesso

4.1. Metodologia utilizzata

Come noto, dati i diversi aspetti secondo i quali può essere valutato un cespite immobiliare, i risultati delle stime non sempre coincidono. In generale vi possono essere differenze:

- per i motivi della valutazione;
- per la diversa percezione delle caratteristiche del bene;
- per il periodo storico della valutazione

Non esiste perciò l'unicità estimativa del concetto di valore, ma una pluralità di valori ed in questa sede si è cercato di determinare il valore del bene cercando di simulare quanto più possibile le reali condizioni del cespite e del contesto.

Trattandosi del valore venale di un complesso industriale, si è ritenuto opportuno individuare almeno due valori economici individuando così una forbice di stima, indicativa per una eventuale vendita dell'immobile, che possa incontrare concretamente l'eventuale presenza di domanda di acquisto.

Nel caso in esame si è determinato il valore di mercato ed il valore di capitalizzazione dei redditi dell'immobile in oggetto. In particolare :

- il valore di mercato di un bene corrisponde alla più probabile quantità di denaro con cui, in una possibile compravendita tra due soggetti, potrebbe essere scambiato un determinato bene economico; esso si basa sul confronto del bene con i valori di mercato di altri beni analoghi;
- la capitalizzazione pone il valore uguale al rapporto tra "reddito" e "saggio di capitalizzazione". L'ipotesi su cui esso si basa è che "i beni immobiliari che producono reddito valgono per quanto rendono", e questo valore equivale alla somma attuale dei redditi futuri forniti dal bene oggetto di stima.

In questo caso non è stato utilizzato il metodo del valore di costo poiché nelle spese occorrenti per riprodurre il bene sarebbe necessario disporre di terreni edificabili a destinazione industriale in un mercato che è praticamente saturo.

4.2. Calcolo del Valore Di Mercato

Si è determinato il valore di mercato che consente di arrivare a risultati sufficientemente oggettivi quando sia possibile costruire una scala dei prezzi noti riferiti a beni analoghi a quelli in oggetto.

Per tale metodo una fase di fondamentale importanza è rappresentata dalla ricerca di dati storici obiettivi nei cui confronti operare la comparazione. Per diversi motivi tale tipo di reperimento può risultare talvolta non facile ma, nel caso dei mercati immobiliari un importante punto di riferimento è pur sempre costituito dalle valutazioni operate dagli Uffici

Tecnici Erariali anche se, oltre ad una spesso insufficiente accessibilità all'informazione, tali stime appaiono in alcuni casi affette da una certa genericità.

Elementi di riferimento molto utili vengono anche forniti dalle offerte di vendita delle agenzie immobiliari e delle pubblicazioni di testi con valutazioni indicative che rappresentano un valido supporto al lavoro specialistico.

La stima del cespite è stata effettuata individuando:

- i coefficienti di deprezzamento totali degli immobili costituenti il complesso;
- le superfici convenzionali dei singoli immobili;
- i riferimenti di mercato in base ai quali fare le dovute valutazioni economiche;
- le stime finali.

4.2.1. Stima dei coefficienti di deprezzamento

In base ad alcune caratteristiche intrinseche degli immobili ci possono essere dei coefficienti di riduzione del prezzo unitario medio di zona. Tutto ciò per cercare di tenere conto in maniera quanto più realistica possibile dell'immobile in questione. Le caratteristiche delle quali si è tenuto conto, analogamente a quanto fatto nell'ambito della CTU di riferimento, sono quelle di localizzazione, di posizione, di costruzione e di produttività per un totale di nove coefficienti.

Per quanto riguarda le caratteristiche di localizzazione il coefficiente tiene conto dell'ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano, al livello dei collegamenti viari e dei servizi di trasporto pubblico, alla presenza di attrezzature collettive come scuole, mercati e uffici pubblici, ed alla disponibilità, a distanza pedonale, di un sufficiente numero di esercizi commerciali al dettaglio, livello di qualificazione dell'ambiente esterno, disponibilità di verde pubblico, assenza di inquinamento. E' evidente che tale coefficiente è legato maggiormente agli immobili a destinazione residenziale ma in generale vale anche per i terreni e per gli uffici e capannoni. Il coefficiente può essere unico e tenendo in considerazione le definizioni date in precedenza può variare tra quelli indicati in Tabella 1.

Tabella 1 – coefficiente di localizzazione

LOCALIZZAZIONE	COEFFICIENTE
MIGLIORE	1,00
INTERMEDIA	0,95
PEGGIORE	0,90

Nel caso specifico, considerata l'ubicazione in un'area eterogenea e non in zona ASI, a ridosso della Circumvallazione Esterna ma distante dalla viabilità primaria (SS162), in zona "pedonalmente" distante dal centro abitato e dalle aree più commerciali, l'immobile in oggetto può ritenersi in una situazione peggiore, per cui si considera un coefficiente pari a 0,90.

Per quanto concerne le caratteristiche di posizione, ovvero della esposizione prevalente dell'unità immobiliare, con eventuale panoramicità, luminosità, prospicienza, altezza dal piano stradale, è stata considerata per la salubrità dei luoghi frequentati dai lavoratori degli uffici e dei capannoni. Sono stati presi in considerazione, perché ritenuti più significativi, il coefficiente di orientamento e il coefficiente di quota.

Il primo è espresso analiticamente in funzione del numero di ore/anno di sole su facciate con diverso orientamento ed i valori sono illustrati in Tabella 2.

Tabella 2 – coefficiente di orientamento

ORIENTAMENTO	COEFFICIENTE
SUD	1,00
SUD-EST	1,00
SUD-OVEST	1,00
EST	0,97
OVEST	0,97
NORD-EST	0,93
NORD-OVEST	0,93
NORD	0,90

Poiché il complesso industriale ha un'esposizione prevalentemente sulla direttrice sud-nord, con il fronte dei manufatti a sud, per cui si è considerato un coefficiente pari a 1,00.

Il secondo, ovvero il coefficiente di quota, prende in considerazione gli aspetti di un'unità immobiliare che derivano dalla sua altezza rispetto al suolo ed i valori sono riportati in Tabella 3.

Tabella 3 – coefficiente di quota

EDIFICIO SENZA ASCENSORE	
PIANO	COEFFICIENTE
INTERRATO	0,90
TERRA	1,00
PRIMO	0,95

Nel caso in oggetto si è considerato un coefficiente pari a 1,00 tranne che per la palazzina uffici per la quale si considera un coefficiente intermedio pari a 0,95.

Vi sono poi dei coefficienti di riduzione legate alla caratteristiche tipologiche ed in particolare all'età dell'edificio, alla tipologia ed alle condizioni statiche delle strutture, alle coperture e alle rifiniture, alla caratteristiche di manutenzione della specifica dell'unità immobiliare, alle dimensioni ed alla forma delle aperture nei vani, alla distribuzione dei vani e alla funzionalità, alle caratteristiche ed alle condizioni degli impianti tecnologici, alla destinazione dei vani.

Relativamente all'età degli edifici sono stati presi in considerazione i coefficienti illustrati in Tabella 4 e, per la vetustà del complesso in oggetto (la prima concessione è del 1978), è stato scelto il coefficiente 0,90.

Tabella 4 – coefficiente di vetustà

ANNI	COEFFICIENTE
1-10	1
10-30	0,95
30-60	0,90
60-100	0,85

Per quanto concerne il coefficiente legato alla tecnica costruttiva (cfr. Tabella 5) è stato individuato il coefficiente pari ad 1,00.

Tabella 5 – coefficiente di tecnica costruttiva

	COEFFICIENTE
TECNICA COSTRUTTIVA MODERNA E FINITURE PRESENTI	1,00
TECNICA COSTRUTTIVA SUPERATA E FINITURE PRESENTI	0,90
TECNICA COSTRUTTIVA DEL TUTTO SUPERATA E FINITURE ASSENTI	0,70

Ancora, è stato considerato un coefficiente legato alla manutenzione (cfr. Tabella 6) che nel caso specifico è stato ritenuto sufficiente (0,90).

Tabella 6 – coefficiente di manutenzione

STATO DI MANUTENZIONE	COEFFICIENTE
BUONO	1,00
DISCRETO	0,95
SUFFICIENTE	0,90
NON BUONO	0,85

Inoltre è stato definito un coefficiente legato alla presenza di impianti (Tabella 7) che serve a quantificare l'influenza della dotazione di impianti, ed è stato ritenuto sufficiente (1,00).

Tabella 7 – coefficiente di impianti

DOTAZIONE	COEFFICIENTE
SUFFICIENTE	1,00
INSUFFICIENTE	0,90

Infine è stato considerato un coefficiente di destinazione che prende in considerazione il deprezzamento del fabbricato in funzione dell'uso che del medesimo viene fatto (cfr. Tabella 8). Nel caso di specie il coefficiente preso in è 0,95.

Tabella 8 – coefficiente di destinazione

SFRUTTAMENTO DEL FABBRICATO IN FUNZIONE DEL SUO USO	COEFFICIENTE
ADEGUATO	1,00
BUONO	0,95
PARZIALE	0,90
INSUFFICIENTE	0,80
INADEGUATO	0,70

Si è tenuto conto poi delle caratteristiche di tipo produttivo ed in particolare la situazione locativa attuale del complesso immobiliare, la presenza di servitù (attive o passive), di diritti, oneri e pesi di qualsivoglia natura, dello stato giuridico del venditore e assenza di problemi legali quali successioni, fallimenti, liti.

Tenendo in considerazione le definizioni date in precedenza, i coefficienti legati alle caratteristiche produttive sono illustrati in Tabella 9: nel caso specifico, considerata la procedura fallimentare in corso, per l'immobile oggetto di stima, il coefficiente individuato è 0,90.

Tabella 9 – coefficiente di produttività

PRODUTTIVITA'	COEFFICIENTE
MIGLIORE	1
INTERMEDIA	0,95
PEGGIORE	0,90

In Tabella 10 sono illustrati tutti i coefficienti definiti in precedenza con l'indicazione, per ogni tipologia di immobile del coefficiente di deprezzamento pari alla media aritmetica dei coefficienti di ogni caratteristica definiti per ciascun immobile.

Tabella 10 – calcolo dei coefficienti di deprezzamento

	Terreno	Uffici	Capannone	Guardiola
Coeff. localizzazione	0,90	0,90	0,90	0,90
Coeff. orientamento		1,00	1,00	1,00
Coeff. quota		0,95	1,00	1,00
Coeff. vetustà		0,90	0,90	0,90
Coeff. tecnica costruttiva		1,00	1,00	1,00
Coeff. manutenzione		0,90	0,90	0,90
Coeff. impianti		1,00	1,00	1,00
Coeff. destinazione		0,95	0,95	0,95
Coeff. produttivo	0,90	0,90	0,90	0,90
Coeff. deprezzamento (media)	0,90	0,94	0,95	0,95

4.2.2. Calcolo della superficie convenzionale

Per il calcolo delle superfici convenzionali si è considerata la norma UNI 10750/2005 (che riporta i criteri di computo della "superficie commerciale" degli immobili), unitamente alle prassi tecnica operativa degli operatori locali, e quindi si sono ribadite le consistenze vendibili, fatta avvertenza che:

- i locali uffici e il capannone vengono considerati per la loro consistenza al lordo delle tompagnature esterne e delle tramezzature interne;
- il lastrico solare della palazzina uffici (terrazza di copertura scoperta non calpestabile) viene valutato per il 10% della relativa superficie (tale indicazione è confermata dalla prassi consolidata degli operatori immobiliari);



- i locali deposito interrati, la guardiola e la cabina elettrica vengono considerati per il 50% della relativa superficie, in quanto si considerano locali di pertinenza
- le tettoie esterne aperte vengono considerati per il 25% della relativa superficie;
- l'area di pertinenza esterna viene valutata per il 10% della relativa superficie.

In particolare, per ciascun immobile, in Tabella 11, sono indicate le relative superfici convenzionali.

Tabella 11 – calcolo superfici convenzionali

AREA ESTERNA DI PERTINENZA			
	Sup. lorda [mq]	Quota per calcolo superficie	Sup. Commerciale [mq]
Superficie	2.634,00	10%	263,40
TOTALE SUPERFICIE CONVENZIONALE			263,40

PALAZZINA UFFICI			
	Sup. lorda [mq]	Moltiplicatore Percentuale	Sup. Commer. [mq]
Superficie Uffici	220,00	100%	220,00
Superficie Depositi	220,00	50%	110,00
Superficie Lastrico	197,00	10%	19,70
TOTALE SUPERFICIE CONVENZIONALE			349,70

CAPANNONE INDUSTRIALE			
	Sup. lorda [mq]	Moltiplicatore Percentuale	Sup. Commer. [mq]
Superficie Residenziale	1.896,50	100%	1.896,50
TOTALE SUPERFICIE CONVENZIONALE			1.896,50

GUADIOLA - CABINA ELETTRICA			
	Sup. lorda [mq]	Moltiplicatore Percentuale	Sup. Commer. [mq]
Superficie	60,20	50%	30,10
TOTALE SUPERFICIE CONVENZIONALE			30,10

TETTOIE ESTERNE APERTE			
	Sup. lorda [mq]	Moltiplicatore Percentuale	Sup. Commer. [mq]
Superficie	217,80	25%	54,45
TOTALE SUPERFICIE CONVENZIONALE			54,45

4.2.3. Individuazione dei valori unitari di mercato

In questa fase si sono individuati, per gli immobili in oggetto, i più probabili valori unitari di mercato, ed in particolare si è ritenuto opportuno utilizzare una metodologia di comparazione diretta articolata in due momenti di indagine:

- effettuando una serie di ricerche, presso gli operatori più accreditati, per la individuazione dei dati da cui ricavare l'andamento del mercato immobiliare con riferimento più prossimo all'attualità;
- acquisendo informazioni da agenti e mediatori immobiliari locali, da cui ricavare i più probabili valori unitari tratti dalle concrete contrattazioni di mercato.

Per quanto riguarda il primo punto, ci si è riferiti ai dati ricavati dalla Banca Dati delle quotazioni immobiliari dell'O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del territorio). L'Osservatorio Immobiliare della OMI (riferendosi alla banca dati dell'Osservatorio Immobiliare della FIAIP) è dotato di un archivio storico dove vengono indicati i valori delle reali contrattazioni immobiliari, per le varie tipologie, fino ad un dettaglio territoriale coincidente con una zonizzazione comunale.

Nelle tabelle rilasciate dalla banca dati dell'O.M.I. sono indicate, per ogni semestre di riferimento, sia il valore di mercato degli immobili (espresso in €/mq) che il loro relativo valore di locazione (espresso in €/mq al mese).

In particolare, per il comune di Villaricca, è censita proprio la microzona C1 relativa all'area di zona delimitata da "Circumvallazione - Corso Europa - Via Palermo - Via Napoli - Via Della Libertà - Corso Italia (Ex St. Vic. Pecoraro - St. Vic. Cataste)".

Dalla Tabella 12 è possibile verificare che negli ultimi due anni vi è stato, per gli uffici, un calo di circa il 20% dei valori di mercato. Inoltre, per uffici in normale stato, si può considerare una forbice di valori che va da 1.000,00 €/mq a 1.550,00 €/mq. Nel caso in esame, considerando che la palazzina uffici si presenta in un buono stato di conservazione per il piano rialzato, e tenendo conto delle oggettive difficoltà di mercato, sembra opportuno attribuire, quale prezzo unitario di riferimento, un valore *intermedio* della forbice, ovvero 1.275,00 €/mq.

Tabella 12 – prezzi unitari degli uffici

Tipologia	Stato conservativo	Anno	Semestre	Valore Mercato (€/mq)	
				Min	Max
Uffici	NORMALE	2014	2	1000	1550
Uffici	NORMALE	2014	1	1150	1700
Uffici	NORMALE	2013	2	1150	1700
Uffici	NORMALE	2013	1	1200	1800
Uffici	NORMALE	2012	2	1200	1850

Invece, dalla Tabella 13 è possibile verificare che negli ultimi due anni vi è stato, per i capannoni, una sostanziale tenuta dei valori di mercato con un leggero ribasso nell'ultimo anno. Inoltre, per capannoni tipici in normale stato, si può considerare una forbice di valori che va da 450,00 €/mq a 900,00 €/mq. Nel caso in esame, considerando che il capannone si presenta in un buono stato di conservazione, ma tenendo conto delle generali difficoltà di mercato, sembra opportuno attribuire, quale prezzo unitario di riferimento, un valore *intermedio* della forbice, ovvero 675,00 €/mq.

Tabella 13 – prezzi unitari dei capannoni

Tipologia	Stato conservativo	Anno	Semestre	Valore Mercato (€/mq)	
				Min	Max
Capannoni tipici	NORMALE	2014	2	450	900
Capannoni tipici	NORMALE	2014	1	450	900
Capannoni tipici	NORMALE	2013	2	450	900
Capannoni tipici	NORMALE	2013	1	460	920
Capannoni tipici	NORMALE	2012	2	460	920

Per quanto riguarda invece il secondo punto, sono state verificate le richieste delle agenzie immobiliari relative ad immobili simili soprattutto per quanto concerne l'evoluzione del mercato nel 2015. In particolare le agenzie immobiliari del luogo hanno sostanzialmente confermato i dati acquisiti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia dell'Entrate sottolineando e confermando le difficoltà del mercato immobiliare anche per l'anno 2015.

Inoltre si è consultato, a titolo indicativo, il listino ufficiale dei Valori del Mercato Immobiliare di Napoli e Provincia, a cura della Camera di Commercio di Napoli e della Borsa Immobiliare di Napoli. Il listino ha consentito di verificare che nel II semestre 2014, per la zona A2/Giuglianesse/Villaricca/Semicentro/Corso Italia, il valore di mercato unitario dei capannoni è pari a 500 Euro al metro quadro attestandosi, pertanto, nella parte più bassa della forbice indicata in Tabella 13.

In definitiva, anche alla luce di quest'ultimo "Listino Ufficiale", è apparso opportuno considerare:

- per gli uffici si un valore unitario pari a 1.275,00 € al metro quadro.
- per il capannone industriale si è abbassato di un ulteriore 10% il valore stimato in precedenza per cui per il bene oggetto di stima si ha un valore unitario pari a 607,50 € al metro quadro.

4.2.4. Stima del valore di mercato

Per ottenere il valore di mercato è bastato, pertanto, moltiplicare la superficie convenzionale calcolata al par. 4.2.2, per il valore unitario (€/mq) indicato al par.4.2.3, per il coefficiente di deprezzamento dell'immobile (cfr. par. 4.2.1). In definitiva, per ciascun immobile del complesso, si ottiene il valore venale del bene indicato in Tabella 14.

Tabella 14 – valore venale degli immobili

Immobile/pertinenza	sup. convenzionale (mq)	valore unitario (€)	coefficiente deprezzamento	Valore
AREA ESTERNA DI PERTINENZA	263,4	€ 607,50	0,90	€ 144.014
PALAZZINA UFFICI	349,7	€ 1.275,00	0,94	€ 419.115
CAPANNONE INDUSTRIALE	1896,5	€ 607,50	0,95	€ 1.094.518
GUARDIOLA - CABINA ELETTRICA	30,1	€ 607,50	0,95	€ 17.371
TETTOIE ESTERNE APERTE	54,45	€ 607,50	0,95	€ 31.424
Totale				€ 1.706.443

In definitiva il valore di mercato del complesso industriale sito in Villaricca oggetto di stima è pari ad Euro 1.706.443.

4.3. Valore di capitalizzazione

4.3.1. Metodologia adottata

Il procedimento analitico o della Capitalizzazione dei Redditi si basa sulla capacità del bene di produrre una rendita che consente di risalire al suo valore di mercato, in quanto la redditività costituisce un apprezzamento reale che il mercato esprime per un immobile, e pertanto ne rappresenta indirettamente anche il valore.

Pertanto, allo scopo di verifica del valore di stima individuato tramite il procedimento di stima sintetica, si è proceduto con la determinazione del più probabile valore di mercato del complesso immobiliare in oggetto anche attraverso un procedimento di stima di tipo analitico. Come detto, questo procedimento di stima parte dal presupposto economico che esiste un'equivalenza tra il valore patrimoniale di un bene e il reddito che questo stesso bene è in grado di dispiegare: quindi esso calcola il valore di mercato in funzione del reddito annuale dell'immobile che viene diviso per un opportuno saggio di capitalizzazione, parametro che riflette sia il prezzo d'uso del capitale impiegato nell'acquisto del bene economico, sia il livello di rischio connesso all'investimento immobiliare. Il procedimento di stima di tipo analitico prende dunque il nome di capitalizzazione dei redditi. Operativamente, nella formulazione del giudizio di stima si è seguito il seguente schema:

1. si è innanzi tutto utilizzato il valore del reddito annuale lordo dispiegato dall'immobile, calcolandolo come somma di 12 annualità mensili;
2. si è proceduto con la determinazione e quantificazione delle spese in detrazione contenute nel reddito lordo e, una volta individuate queste ultime, si è poi calcolato il reddito annuale netto come semplice differenza tra il reddito annuale lordo e le spese;
3. si è proseguito con la stima del saggio di capitalizzazione ordinario relativo alla zona in cui il bene è collocato, attraverso un procedimento di tipo analitico il quale, partendo da un valore medio del saggio netto desunto da fonti indirette, opera attraverso l'apporto di aggiunte e/o detrazioni al saggio medio in funzione delle varie caratteristiche dell'immobile (caratteristiche



posizionali estrinseche, caratteristiche posizionali intrinseche, caratteristiche intrinseche, caratteristiche produttive).

4. una volta ottenuti questi dati, si è diviso il reddito annuale al netto delle spese in detrazione per il saggio di capitalizzazione “corretto” mediante le aggiunte e/o detrazioni. In questo modo si è individuato il giudizio di stima del valore del bene immobile per via analitico – ricostruttiva.

4.3.1. Reddito lordo

Per quanto riguarda il primo passaggio, ovvero la determinazione del reddito lordo, c'è da rilevare che in data 12.03.2012, la società IDEAL PLASTIK s.r.l. concedeva in locazione il complesso industriale oggetto di stima alla società DMP s.r.l.

Nel contratto si conveniva che il conduttore (DMP s.r.l.) avrebbe dovuto versare al locatore (Ideal Plastik s.r.l.) per l'affitto del complesso industriale in Corso Italia 199 un canone annuo per l'importo di € 78.000,00, per un canone mensile di € 6.500,00.

Successivamente, in data 22 dicembre 2014, veniva stipulato un nuovo contratto di locazione tra il fallimento Idealplastik s.r.l., in persona della curatrice Dott.ssa Lucia Di Lauro, ed il medesimo conduttore (DMP srl) a condizioni diverse dal precedente ed in particolare:

1. con un canone annuo di Euro 72.000 esente IVA corrispondenti ad Euro 6.000 mensili;
2. con una clausola di automatica risoluzione in caso di vendita fallimentare antecedente la scadenza naturale della locazione.

4.3.1. Stima delle spese e reddito netto

Per ciò che concerne la valutazione delle spese in detrazione si sono considerate voci relative a manutenzione, servizi, inesigibilità, assicurazioni, ammortamento, amministrazione ed imposte.

Per la manutenzione, il cui valore medio suggerito in letteratura è pari al 4%, si è optato per un 4,5% perché l'immobile, per quanto si presenti in buono stato di conservazione, necessita

di manutenzione costante e a talvolta straordinaria. Per quanto riguarda i servizi si è scelto un 3,5%, mentre per l'inesigibilità ci si è posti al 1% (valore minimo) poiché il complesso è attualmente locato. Per le Assicurazioni si è posto lo 0,5% pari alla quota media suggerita in letteratura. Per l'ammortamento e l'amministrazione ci si è riferiti ai valori medi suggeriti pari rispettivamente al 1,5% ed al 1,8%. Infine per le imposte si è valutato un 14%.

Complessivamente quindi si ha una percentuale del 26,8% del reddito lordo annuo equivalente ad Euro 19.296.

Ne consegue, pertanto, un reddito netto annuo pari ad Euro (72.000-19.296) ovvero Euro 52.704.

4.3.1. Stima del saggio di capitalizzazione

Per pervenire al valore di stima, oltre alla definizione del reddito netto è necessario valutare un adeguato saggio di capitalizzazione (r), che definisca il rapporto intercorrente tra il valore capitale dell'immobile e la somma di moneta che da questo si ricava in un certo periodo. Nel caso in cui non sia possibile reperire sul mercato i dati necessari per operare, si può procedere in modo indiretto.

Attraverso le varie esperienze maturata e a partire dai dati indicati in letteratura, è possibile definire l'oscillazione del saggio di capitalizzazione tra un valore minimo del 2 %, applicabile a costruzioni di maggiore lusso, e uno massimo del 6 % valido per costruzioni con caratteristiche economiche e popolari, ricavando così un valore medio pari al 4 %.

Nel caso in esame, viste le dimensioni e la destinazione d'uso del complesso immobiliare, si è ipotizzato un saggio compreso tra il 3 ed il 3,5%, ovvero pari al 3,25%.

4.3.1. Valore stimato

Riepilogando, tutte le grandezze rilevate/calcolate/stimate sono:

Reddito lordo annuo :	Euro 72.000
Stima delle spese (%):	26,8%
Stima delle spese:	Euro 19.296
Reddito netto annuo :	Euro 52.704

~~Il presente documento è riservato ai soli destinatari ed è sottoposto a protezione anticopia. Per informazioni o per segnalare eventuali problemi, scrivere a: il.luigi.pagliara@stms.it PEC: luigi.pagliara@stms.it~~



Saggio di capitalizzazione: 3,25%

Per il calcolo finale è sufficiente dividere il reddito annuale netto per il saggio di capitalizzazione così individuato per ottenere il valore di mercato dell'immobile oggetto di stima: $52.706 \text{ €} / 3,25 \% = \text{Euro } (52.704/0,0325) = 1.621.662$

In conclusione, attraverso una stima analitica con il metodo della capitalizzazione dei redditi si è giunti ad individuare per il bene immobile oggetto di stima un valore di mercato pari a 1.621.662 Euro.

5. Valore del complesso considerando il canone di locazione

Il nuovo contratto di locazione è stato stipulato tenendo conto di una probabile vendita fallimentare e quindi è stato concepito nell'ottica di non costituire un onere per l'acquirente del bene. In particolare al comma 2 è esplicitato che *"Qualora per l'immobile in oggetto del presente contratto si addivenga alla vendita fallimentare prima della scadenza naturale della locazione (anche eventualmente quella rinnovata), il contratto si renderà automaticamente risolto e non sarà in alcun modo opponibile a chi si rendesse acquirente del cespite, con l'obbligo della conduttrice di lasciare l'immobile privo da persone e cose entro 60 giorni dalla data del decreto di trasferimento"*.

Questa clausola in sostanza rende ininfluenza la condizione di locazione rispetto alla stima del valore del complesso.

6. Motivazioni sulla diversità del valore di stima

La stima del valore di mercato nella prima CTU aveva portato ad una valutazione di Euro 2.665.352,05. In questa sede tale valore è stato stimato in Euro 1.706.443,00 con un ribasso di Euro 958.909,05 pari al 35,98% della prima stima.

Questa differenza è dovuta all'effetto combinato di tre diverse stime associabili a:

1. coefficienti di deprezzamento;
2. valore unitario di mercato degli uffici;
3. valore unitario di mercato dei capannoni.

Non è possibile separare gli effetti di questi tre fattori ma, tuttavia, si vuole dare un peso orientativo per rendere l'idea di quanto ciascuno ha influito nella stima. I coefficienti di deprezzamento hanno inciso all'incirca per il 7%. La differente stima del valore unitario degli uffici ha inciso all'incirca per il 18%. La differente stima del valore unitario dei capannoni ha inciso all'incirca per il 70%. Il restante 5% è legato all'effetto combinato nei vari prodotti aritmetici.

In particolare per i valori di mercato ci sono da sottolineare due aspetti che fanno la differenza:

- una diminuzione oggettiva dei valori degli ultimi due anni che ha portato un calo generalizzato delle forbici di riferimento per la valutazione;
- una scelta diversa del tecnico sul posizionamento del valore individuato all'interno della forbice di riferimento.

In Tabella 15 e Tabella 16 sono sintetizzati i valori di riferimento indicati nelle due CTU e la scelta effettuata da ciascun tecnico.

Tabella 15 – differenza di stima tra la CTU 2012 e la CTU 2015 - Uffici

CTU	Destinazione	Fonte	anno	Valori unitari (€, min-max)	Valore medio (€)	Valore utilizzato (€)
2012	Uffici	OMI	2012	1200-1850	1525	1775
	Uffici	Agenzie Locali	2012	1300-2000	1650	
2015	Uffici	OMI	2014	1000-1550	1275	1275

Tabella 16 – differenza di stima tra la CTU 2012 e la CTU 2015 - Capannone

CTU	Destinazione	Fonte	anno	Valori unitari (€, min-max)	Valore medio (€)	Valore utilizzato (€)
2012	Capannoni	OMI	2012	460-920	690	950
	Capannoni	Agenzie Locali	2012	550-1100	825	
2015	Capannoni	OMI	2014	450-900	675	607,5
	Capannoni	Bl e CC	2014	500	500	

7. Conclusioni

Nel ringraziare la precedente consulente per il lavoro svolto e la S.V. per la fiducia accordata, il sottoscritto C.T.U. rassegna la presente relazione e ribadisce le principali considerazioni emerse nella relazione che precede.

Il valore complessivo attuale del complesso industriale di proprietà della società "IDEAL PLASTIK s.r.l." sito in Villaricca al Corso Italia n.199 è pari ad Euro 1.706.443,00 (diconsi euro unmilionesettecentoseimilaquattrocentoquarantatre/40) determinato con un procedimento di stima sintetica. Tale valore di riferimento è stato verificato effettuando una stima del valore ottenuta applicando il metodo di capitalizzazione dei redditi. Tale verifica è risultata positiva perché la stima effettuata differiva, in assoluto, di un valore inferiore al 3% (cfr. par. 4.3).

Infine, il valore complessivo del bene non varia per la presenza del contratto di locazione.

Quanto precede è ad espletamento dell'incarico ricevuto, restando a completa disposizione del Giudice Istruttore per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare.

Napoli, li 09 settembre 2015

IL CONSULENTE TECNICO
(dott. ing. Luigi PAGLIARA)

