

\*\*\*\*\*TRIBUNALE DI ISERNIA\*\*\*\*\*

DOTT. GUIDO GHIONNI - Presidente

DOTT. ANTONIO RUSCITO- Giudice

DOTT.SSA VALERIA BATTISTA – Giudice Rel.

Stima del probabile valore di mercato del compendio immobiliare  
sito in Macchia di Isernia nell'area P.I.P.  
di Proprietà della D.R . Motor Company s.p.a  
CONCORDATO PREVENTIVO R.F. 3/13

1



## INDICE DEI CAPITOLI

1. PREMESSA .....	3
2. INDIVIDUAZIONE DEI BENI IMMOBILI , IDENTIFICAZIONE CATASTALE E INQUADRAMENTO URBANISTICO COMPENDIO IMMOBILIARE .....	4
2.1. INDIVIDUAZIONE DEI BENI IMMOBILI COSTITUENTI IL COMPENDIO IMMOBILIARE OGGETTO DI ESAME. 4	
2.2. IDENTIFICAZIONE CATASTALE.....	5
2.3. INQUADRAMENTO URBANISTICO DEL COMPENDIO IMMOBILIARE.....	6
3. REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA DEGLI IMMOBILI. ....	9
4. DESCRIZIONE ANALITICA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE .....	10
5. METODO DI VALUTAZIONE E CALCOLO DELLE SUPERFICI COMMERCIALI. ....	17
6. RISPOSTA AL QUESITO E CONCLUSIONI DEL PROCESSO ESTIMATIVO.....	22
7. CONGEDO.....	22
8. ALLEGATI.....	22

## 1. Premessa

Con decreto del 12/07/2013, il Tribunale di Isernia – Sezione Fallimentare – composto dal Presidente, Dott. Guido Ghionni, dal Dott. Antonio Ruscito – Giudice – e dalla Dott.ssa Valeria Battista – Giudice Relatore - conferiva al sottoscritto, Dott. Arch. Fabrizio Tedeschi - nato a Isernia il 15.11.1973, C.F. TSFRZ73S15E335K, iscritto all' Albo degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Isernia Sez. A al n. d'ordine 175, con Studio Tecnico in Isernia (IS) alla via Veneziale Gabriele n°30 - l'incarico di consulente tecnico di ufficio nella procedura R.F. 3/13 – relativa alla istanza di concordato preventivo DR Motor Company s.p.a. - per *“la determinazione del più probabile valore di mercato del complesso immobiliare attività prodromica ed essenziale per la redazione di una proposta di concordato che riporti dati quanto più obiettivi e corrispondenti al vero”*.

In data 12.07.2013, il sottoscritto veniva contattato per mezzo fax dall'Ausiliario della procedura, dott. Vincenzo Maddaloni, al fine di definire tempi e modalità di espletamento dell'incarico.

Quindi, il successivo 15.07.2013, il sottoscritto accettava l'incarico presso lo studio del ridotto Professionista, il quale lo invitava contestualmente *“a procedere alla stima dei cespiti aziendali individuati nella istanza a firma degli Avv.ti Di Nosse e Ambrosini, ovvero alla verifica della congruità dei valori riportati nelle perizie già in possesso dell'azienda”*.

Per l'espletamento di siffatto incarico veniva assegnato al sottoscritto CTU termine di gg. 30 non prorogabili.

3

## 2. Individuazione dei beni immobili , identificazione catastale e inquadramento urbanistico compendio immobiliare

### 2.1. Individuazione dei beni immobili costituenti il compendio immobiliare oggetto di esame.

Il compendio immobiliare oggetto della presente stima è formato dai seguenti beni immobili:

- *Un fabbricato industriale destinato a “Centro ricerca e sviluppo prototipi autoveicoli, officina e reparto carrozzeria”, con il relativo piazzale esterno di pertinenza ad uso parcheggio (sub. num.1 planimetria A);*
- *Un fabbricato industriale destinato al montaggio di autoveicoli con il relativo piazzale di pertinenza ad uso parcheggio (cfr. all.4-5) (sub. num.3 e 5 planimetria A);*
- *Un fabbricato industriale, in fase di completamento, destinato ad “Area Controllo Qualità e Verniciatura autoveicoli” con il relativo piazzale di pertinenza ad uso parcheggi (sub. num.4 e 5 planimetria A);*
- *Lotto di terreno edificabile urbanizzato esteso su un’area di circa 35.000 mq;(sub. num.2 planimetria A);*
- *Lotto di terreno edificabile esteso su un’area di 2339 mq (sub. num.6 planimetria A);*

4

## 2.2. Identificazione catastale

In Catasto i beni sono censiti al foglio n°11 e al foglio n°12 del Comune di Macchia di Isernia (IS) e riportano i seguenti identificativi:

<b>Centro ricerca prototipi</b>	Intestazione DR Motor Company S.p.A.	Foglio 12	p.IIa 621
		Foglio	p.IIa
<b>Fabbricato montaggio di autoveicoli</b>	DR Motor Company S.p.A.	11	1099
		Foglio	
<b>Fabbricato Area Controllo Qualità</b>	DR Motor Company S.p.A.	11	In corso di accatastam.

Terreni	Intestazione	Foglio	p.IIa	Superficie
terreno	DR Motor Company S.p.A	11	465	Mq. 120
terreno	DR Motor Company S.p.A	11	500	Mq. 2160
terreno	DR Motor Company S.p.A	11	506	Mq. 1690
terreno	DR Motor Company S.p.A	11*	978	Mq. 5450
terreno	DR Motor Company S.p.A	11	1105	Mq. 1320
terreno	DR Motor Company S.p.A	11	1106	Mq. 1370
terreno	DR Motor Company S.p.A	11	1107	Mq. 830
terreno	DR Motor Company S.p.A	11	1108	Mq. 325
terreno	DR Motor Company S.p.A	11	1109	Mq. 140
terreno	DR Motor Company S.p.A	12	351	Mq. 880
terreno	DR Motor Company S.p.A	12**	390	Mq. 9670
terreno	DR Motor Company S.p.A	12	457	Mq. 3607
terreno	DR Motor Company S.p.A	12	507	Mq. 2339
terreno	DR Motor Company S.p.A	12**	560	Mq. 19860

\*I fabbricati censiti al foglio n°12 p.IIa 621 e foglio n°11 p.IIa 1099 sono stati accatastati nella categoria D8- Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni.

\*\* particelle costituenti il lotto edificabile altamente urbanizzato avente una superficie complessiva di 34980 mq

Dopo aver effettuato le visura catastali aggiornate (cfr allegato n°11) e proceduto al relativo confronto con i dati riportati nella perizia prodotta dalla DR Motor Company, si è potuto verificare la piena corrispondenza.

## 2.3. Inquadramento urbanistico del compendio immobiliare.

Dal punto di vista urbanistico, gli immobili (fabbricati e terreni) facenti parte del compendio immobiliare in oggetto ricadono tutti nella Zona D del P.I.P. (Piano Insediamento Produttivo) del Comune di Macchia d'Isernia.

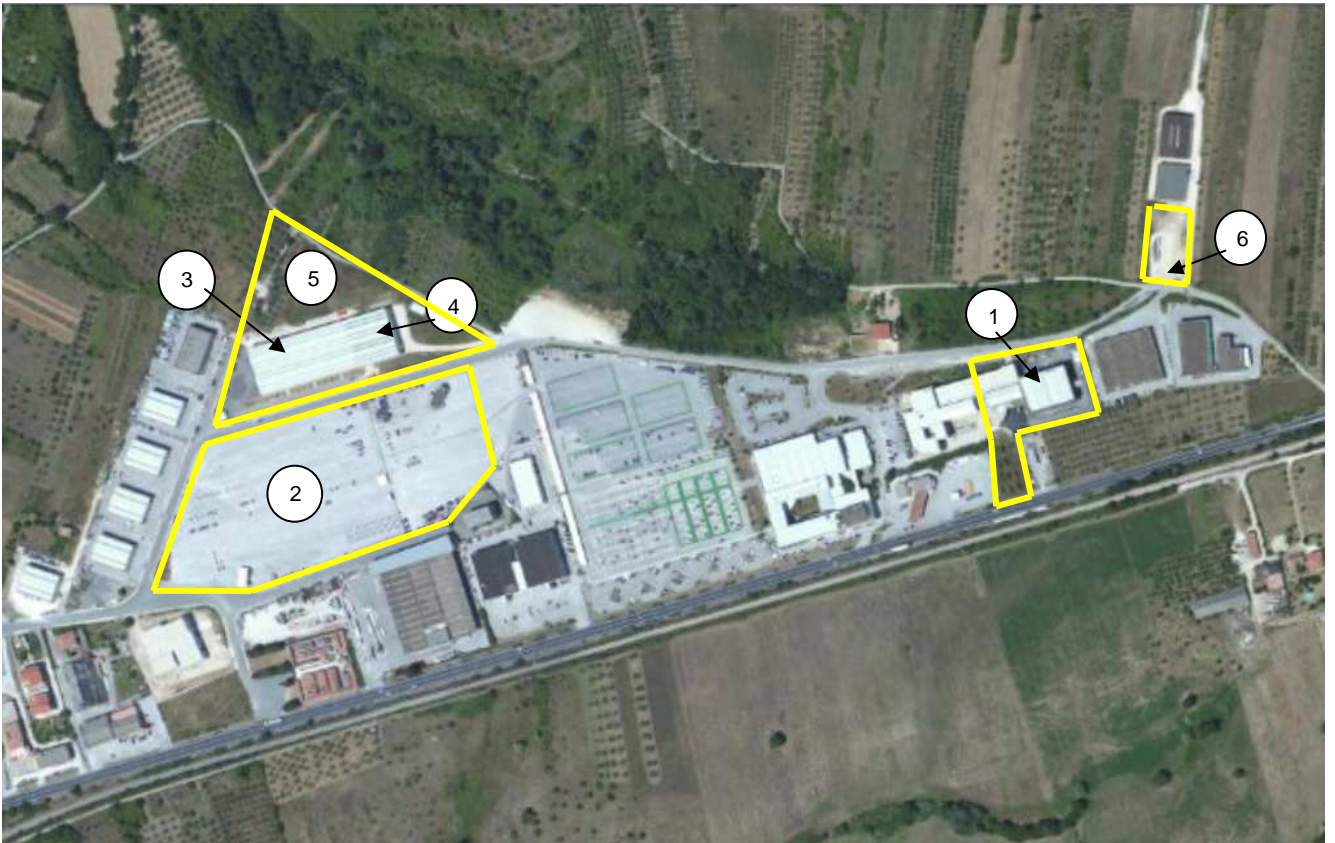
Si precisa che il P.I.P. è uno strumento di pianificazione urbanistica attuativa attribuito alle Amministrazioni Comunali al fine di garantire un' organica e coordinata pianificazione delle aree destinate al sistema produttivo dal Piano Regolatore Generale (area D), di regolare l'attività edificatoria nell'area interessata e di consentire l'espropriazione delle aree necessarie.

Con specifico riferimento al lotto edificabile esteso su un'area di mq. 35.000 circa (foglio n°11 p.lla 978 e foglio n°12 p.lle 390 e 560 ) **(sub. num.2 planimetria A)**, è da rilevare che si tratta di un unico lotto, interamente asfaltato e dotato di impianto di illuminazione e di recinzione, prospiciente la strada di P.I.P.

La relativa modalità di edificazione è di tipo "diretto", ovvero realizzabile con il solo "permesso a costruire" e senza necessità di lottizzazione e/o stipula di convenzioni urbanistiche. Il relativo indice di fabbricabilità fondiaria (I.f.f.) è pari a 3mc/mq, e permette una edificazione per un volume totale di 105.000 mc.

Il restante lotto, censito al foglio n°12 p.lle 507 **(sub. num. 6 planimetria A)**, esteso per una superficie di 2339 mq è parimenti edificabile, ma, diversamente dal primo, con previa stipula di convenzioni urbanistiche.

6



Vista aerea dell'area



### 3. Regolarità edilizia e urbanistica degli immobili.

I fabbricati oggetto della presente valutazione sono stati costruiti e dichiarati agibili a seguito dei seguenti provvedimenti autorizzatori rilasciati da parte del S.U.E. Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Macchia d'Isernia:

- **Centro ricerca prototipi** (cfr allegato n°10)

*Permesso di costruire n°17 del 17/12/2008*

*Permesso di costruire in Variante n°4 del 24/03/2010*

*Prot. n°4469 del 30/12/2010*

*Certificato di Agibilità Prot. nr. 4468/10/r del 27/05/2011*

- **Fabbricato montaggio di autoveicoli** (cfr allegato n°10)

*Permesso di costruire n°18 del 17/12/2008*

*Permesso di costruire n°3 in Variante del 24/02/2010*

*Richiesta Prot. n°4467 del 30/12/2010*

*Certificato di agibilità prot. nr. 4467/10/r del 27/05/2010*

- **Fabbricato Controllo Qualità e Verniciatura** (cfr allegato n°10)

*Permesso di costruire n°14 del 20/05/2010*

*Il certificato di agibilità non è stato rilasciato in quanto fabbricato è in corso di costruzione*

## 4. Descrizione analitica del compendio immobiliare

Come innanzi specificato, il compendio immobiliare oggetto della presente stima è formato da tre fabbricati e da alcuni lotti di terreno, e precisamente da un :

- *Fabbricato destinato alla ricerca e realizzazione dei prototipi;*
- *Fabbricato destinato all'assemblaggio degli autoveicoli;*
- *Fabbricato destinato al controllo qualità e verniciatura;*
- *Lotto edificabile avente un'estensione di circa 35.000 mq;*
- *Lotto edificabile avente un'estensione di 2339 mq*

### *FABBRICATO DESTINATO ALLA RICERCA E REALIZZAZIONE DEI PROTOTIPI*

Il fabbricato "Ricerca" è costituito da un unico corpo di fabbrica che si sviluppa su tre livelli, per la parte destinata ad uffici, e su due livelli per la parte destinata al reparto dove vengono realizzati i prototipi di autoveicoli. (cfr allegato n°7)

Esso presenta al piano terra un porticato avente una superficie di 180,5 mq, per il tramite del quale si accede alla parte destinata all'area direzionale che ha, invece, una superficie di 478 mq.

Posta ad una quota di circa 1,50 m più in basso rispetto all'Area Direzionale, ovvero al piano seminterrato, vi è la zona officina prototipi, della superficie di 951,50 mq.

Il tutto si sviluppa per una superficie di 1610 mq.

Al piano primo vi è una parte destinata all' "Area ricerca e sviluppo prototipi veicoli" per una superficie di 852,50 mq e, in contiguità, vi è la parte officina – collegata da una rampa per l'accesso esterno - avente una superficie di 757,50 mq.

Al piano secondo vi è solo una parte destinata allo sviluppo prototipi, per una superficie di 378,50 mq.

I vari livelli sono collegati da due scale, una di servizio ed una per la parte destinata agli uffici, oltre che da un ascensore oleodinamico.

Tutti gli ambienti sono illuminati artificialmente con lampade a soffitto, e sono dotati di impianti tecnologici, e collegati a reti lan, telefono, ecc.

La climatizzazione estiva ed invernale è garantita, in tutti gli ambienti, da un impianto canalizzato, con cronotermostati per le varie zone.

10

La zona ricerca è caratterizzata da uno standard di rifinitura e di dotazione di impianti tecnologici qualitativamente significativo su tutti e tre i livelli in cui essa si sviluppa.

Le pavimentazioni sono state realizzate in tutti gli ambienti direzionali (con esclusione dell'officina) con un Gres Porcellanato realizzato, secondo specifiche tecniche appositamente commissionate dalla DR Motor, dalla ditta Graniti Fiandre.

Tale pavimentazione, delle dimensioni complessive di 60x60, presenta una buona resistenza alla flessione, all'abrasione e ai colori della luce, ed è antigelivo.

La controsoffittatura è ad alto potere fonoassorbente acustico con illuminazione integrata.

I servizi igienici, anch'essi molto rifiniti, sono presenti su tutti i livelli della fabbrica.

Tutta l'area ricerca si presenta come uno spazio modulabile e fruibile ed è organizzato con pareti mobili e fisse.

Secondo le linee guida dell'Agenzia del Territorio relativa alla metodologia di valutazione di immobili di tipo terziario, siffatti elementi appena descritti consentono di classificare la zona in questione, per la parte destinata ad uffici, come Classe B "Spazi ad uffici di buona qualità".

Quanto ai piani destinati ad Officina prototipi, essi sono direttamente connessi con la zona ricerca, ma separati per mezzo di porte tagliafuoco.

La parte destinata ad officina, suddivisa in varie postazioni, ognuna delle quali attrezzata tecnicamente, è dotata di tutte le attrezzature ed impianti specifici per la realizzazione di autoveicoli.

Le postazioni in questione sono suddivise in postazioni per la carrozzeria, per il sollevamento veicoli e per lo smontaggio di propulsori.

Vi sono, inoltre, alcune sale destinate alla realizzazione di modelli tridimensionali di veicoli, e parti di esso, per mezzo di bracci robotici.

La struttura portante di tutto l'organismo edilizio costituito dalla parte ricerca e dalla parte prototipi è stata realizzata in elementi metallici prefabbricati ed è dimensionata secondo i criteri antisismici e nel rispetto della normativa in materia di costruzioni in zone sismiche contemplata dal D.M. 14/08.

Le chiusure perimetrali sono state realizzate con pannelli coibentati a doppia parete disposti in verticale e formati da una lamiera esterna ed interna in acciaio zincato Sendzimir con isolante in poliuretano autoestinguente, con sistema di fissaggio a scomparsa su struttura verticale ed orizzontale di sostegno in acciaio zincato.

Le pannellature sono state verniciate a base di resine poliestere per ottenere finitura e cromia conforme e coerente con il logo aziendale.

Relativamente alla facciata di ingresso, e cioè quella posizionata a Sud-Est, le chiusure perimetrali sono state realizzate con facciata strutturale in modo da racchiudere parte dell'edificio, adibito ad uffici, in un involucro costituito da vetri interfacciati alla struttura dell'edificio stesso.

I varchi di accesso nella parte destinata ad officina prototipi sono realizzati con porte sezionali di grandi dimensioni e totalmente motorizzate.

La copertura è stata realizzata con pannelli metallici impermeabilizzati ed isolati.

L'impianto elettrico risulta essere a norma, e, a tale scopo, è stato realizzato un locale tecnico posizionato all'esterno dello stabile dove è installato un Quadro Elettrico Generale alimentato direttamente a 400V dall'ENEL con una potenza (50/100 KW).

Il suddetto quadro smista le alimentazioni alle varie utenze come: locale compressori, locale antincendio, locale caldaia, uffici e servizi piano terra e primo piano, prototipia piano terra e primo piano.

Nell'area uffici, in ogni piano è installato un quadro elettrico che provvede allo smistamento delle alimentazioni alle varie utenze. L'impianto elettrico è suddiviso in due alimentazioni, una per l'illuminazione ed una per la forza motrice (prese).

L'impianto è del tipo incassato in controsoffitto realizzato tramite plafoniere con 4 neon, alcune di queste dotate di gruppo di emergenza per l'illuminazione in caso di black-out.

L'impianto è corredato, inoltre, di lampade di emergenza posizionate sopra le porte che indicano i punti di uscita.

Nell'area dove vengono realizzati i prototipi, su ogni piano, è installato un quadro elettrico generale che provvede allo smistamento delle alimentazioni alle varie utenze.

L'impianto elettrico è suddiviso in due alimentazioni, una per l'illuminazione ed una per la forza motrice (prese).

In ogni singola area di lavorazione piano terra e piano primo è posizionato un centro di distribuzione alimentazione elettrica del tipo industriale formato da prese 220V e 16A e 380V 16A.

L'impianto ad aria compressa è costituito da una centrale produzione aria compressa dislocata presso il locale tecnico e da due tubazioni ad anello chiuso (una per piano collegate tra loro) installate all'interno del fabbricato zona prototipia.

L'impianto di riscaldamento piano terra e piano primo, è realizzato internamente con una canalizzazione in tubi zincati a sezione circolare installata ad una altezza di circa 4,5 m.

Il controllo della temperatura avviene tramite termostati installati ad una altezza di circa 1,7m in varie zone.

L'impianto di climatizzazione uffici, è suddiviso in tre zone, ovvero piano terra, primo piano e piano secondo, ognuno con unità esterna a pompa di calore.

## AREE ESTERNE

Le sistemazioni esterne sono di tipo funzionale all'attività in quanto attraverso la realizzazione di muri di sostegno è stata realizzata una doppia viabilità, una a quota del piano terra dell'edificio e un'altra, caratterizzata da un sistema di rampe e passerelle in ferro, per raggiungere il primo piano dell'area prototipi.

Tutta la strada, che gira intorno all'edificio, è stata realizzata attraverso opere di sbancamento e di consolidamento, attraversamenti idraulici, massicciata stradale in misto granulare di cava, base in conglomerato bituminoso, strato di collegamento con binder e tappetino di usura.

Tutta l'area di pertinenza del centro è stata interamente recintata con muretti in cls con sovrastante ringhiera metallica del tipo "Orsogrill".

E' stato realizzato un cancello metallico per l'accesso anche dei mezzi pesanti.

Tutto l'organismo edilizio appare ben progettato e ben strutturato e dunque appare funzionale alla creazione e realizzazione di prototipi di veicoli.

Il relativo layout lavorativo, infatti, ben risponde a tale esigenza.

## *FABBRICATO DESTINATO ALL'ASSEMBLAGGIO DEGLI AUTOVEICOLI*

Il fabbricato destinato all'assemblaggio degli autoveicoli è costituito da un unico corpo di fabbrica di forma rettangolare della superficie complessiva di mq 3674, considerando anche il piano soppalco.

Al piano terra esso è suddiviso in due zone: la prima, destinata ad uffici, si estende su una superficie di circa 186 mq, mentre la seconda, destinata propriamente all'assemblaggio degli autoveicoli, si estende su una superficie di circa 3320 mq. (cfr allegato n°4).

Vi è, poi, un piano soppalcato, della superficie di circa 168 mq, destinato a spogliatoi e docce, suddivisi per sesso, e zona mensa.

# FABRIZIO TEDESCHI ARCHITETTO

---

La struttura portante del fabbricato è stata realizzata in elementi prefabbricati in calcestruzzo precompresso ed è dimensionata secondo i criteri antisismici e nel rispetto della normativa di cui al D.M. 14/08.

La copertura è in tegoli di calcestruzzo precompresso ed impermeabilizzati, con manto a doppio strato di guaina bituminosa.

Le chiusure perimetrali sono in pannelli coibentati con finitura liscia in cls a vista.

All'interno del fabbricato, la zona destinata all'assemblaggio degli autoveicoli consta di due linee di montaggio che risultano dotate degli impianti tecnologici necessari a tale funzione (cfr allegato n°8).

La zona uffici risulta rifinita e dotata di controsoffittatura con pannelli ispezionabili di fibra , all'interno della quale è installata la illuminazione. Le superfici in cartongesso interne sono state rasate a gesso e tinteggiate con idropittura lavabile.

L'impianto elettrico di cui è dotato il fabbricato risulta a norma di legge.

La relativa alimentazione parte da un quadro elettrico generale dove viene recapitata l'energia dall'Enel con un voltaggio adeguato.

Dal suddetto quadro si diramano le alimentazioni alle varie utenze, quali blocco uffici, blocco spogliatoi, linee di montaggio e singole postazioni di lavoro, alimentazione compressori e alimentazione caldaia.

Più precisamente, tale impianto risulta suddiviso in due alimentazioni, una per l'illuminazione, ed una per la forza motrice 220 V e 16A 380 v e 16A ( prese).

In particolare, l'impianto di illuminazione della zona produzione è del tipo a vista, realizzato tramite plafoniere al neon vista, alcune delle quali dotate di gruppo di emergenza per l'illuminazione in caso di blak-out.

L'impianto ad aria compressa serve tutte le postazioni di lavoro.

L'impianto di riscaldamento della zona produzione è realizzato con una canalizzazione in tubi zincati a vista a sezione circolare, del diametro variabile, installati a soffitto ad una altezza di circa 5 m dal piano pavimento.

L'impianto di climatizzazione, presente solo nella zona uffici, è del tipo con con unità esterna a pompa di calore.

I varchi di accesso alla zona destinata alle catene di montaggio sono chiusi con porte sezionali di grandi dimensioni e con apertura automatizzata.

14

I servizi igienici sono presenti sia al piano terra e sia al piano soppalcato, ove sono stati realizzati spogliatoi e docce distinti in base al sesso, altresì gli impianti idrico sanitario si presentano in buono stato di funzionamento.

Tutta l'area destinata alla catena di montaggio è pavimentata con resina antiscivolo e altamente resistente all'usura.

Il piazzale esterno di pertinenza, molto ampio, è pavimentato con tappetino in conglomerato bituminoso con sottostante massicciata in pietrame, ed è dotato di marciapiedi pavimentati con betonelle.

Sempre nell'area esterna sono presenti aiuole e sottoservizi.

Il capannone risulta allacciato a tutte le utenze e a tutti i sottoservizi, quali, esemplificativamente, acquedotti, fognature, telefono, ecc.

Il lotto è recintato su tutti i lati con recinzione tipo Orsogrill su muro di C.A..

All'ingresso del piazzale esterno vi è un edificio destinato a guardiola, di cui è stata realizzata la sola struttura portante.

È, altresì, presente un cancello di ingresso scorrevole per il transito dei veicoli.

## *FABBRICATO DESTINATO AL CONTROLLO QUALITÀ E VERNICIATURA (ampliamento in fase di realizzazione)*

Il fabbricato destinato al controllo qualità ed alla verniciatura dei veicoli è costruito in contiguità del fabbricato destinato all'assemblaggio degli autoveicoli ed è costituito da un unico corpo di fabbrica dalla forma rettangolare, della superficie di 1529 mq circa.

Esso risulta identico, per caratteristiche strutturali, al fabbricato innanzi descritto, rispetto al quale si pone in posizione di contiguità.

Allo stato attuale tale fabbricato non risulta completato, posto che occorre dotarlo di pavimentazione interna e di tutti gli impianti tecnologici.

*(cfr allegato n°8)*

## LOTTO EDIFICABILE DELLA ESTENSIONE DI CIRCA 35.000 MQ

Il lotto edificabile è sito nella parte centrale dell'area P.I.P. del Comune di Macchia di Isernia, e catastalmente è censito al foglio n°11 p.lla 978 e al foglio n°12 p.lle 390 e 560 per una superficie complessiva di 34980 mq.

La relativa orografia risulta totalmente pianeggiante, ha una morfologia pressochè rettangolare regolare, ed è percorsa, per tutto il perimetro, dalla strada di piano P.I.P.

È dotato di tutti i servizi e sottoservizi, quali fognature, per acque nere e bianche, acqua, gas, energia elettrica e telefono.

Essendo utilizzato come piazzale espositivo per le autovetture, è dotato di impianto di smaltimento delle acque meteoriche, che avviene convogliando le stesse in un canale di drenaggio, che percorre il piazzale in tutta la sua lunghezza.

Il lotto è totalmente recintato con muro in cemento armato dell'altezza media di 1 m, sormontato da recinzione in Orso grill zincato, ed è dotato di varchi di ingresso con cancelli automatizzati. (cfr allegato n°9).

Perimetralmente è percorso da un marciapiede della larghezza di circa 1 m.

In posizione baricentrica è collocata una torre fari per la relativa illuminazione.

Tutta la superficie è asfaltata su uno strato considerevole di massiciata in pietrisco, al fine di rendere il lotto pianeggiante.

Da un punto di vista edificatorio tale lotto esprime una volumetria di 105.000 mc. con I.f.f. (indice di fabbricabilità fondiaria) pari a 3mc/mq, e, come si precisava innanzi, la modalità edificatoria è quella diretta con permesso di costruire, quindi senza la necessità ricorrere a convenzioni di urbanizzazioni, lottizzazioni o altro.

La sua estensione è pari al 20 % di tutto l'agglomerato P.I.P. di Macchia di Isernia.

## LOTTO EDIFICABILE AVENTE UN ESTENSIONE DI 2339 MQ

Tale lotto, parimenti edificabile, si trova nella parte terminale dell'area P.I.P. del Comune di Macchia di Isernia, alla relativa estremità Nord –Est.

In catasto esso è censito al foglio n°12 p.lla 507 ed ha una superficie complessiva di 2339 mq.

Il lotto risulta totalmente pianeggiante, ha una forma pressochè rettangolare regolare, ed è accessibile direttamente dalla strada di piano.

Esso ricade in zona D- Industriale con piano particolareggiato.

La relativa modalità edificatoria prevede, diversamente dal primo, la stipula di una convenzione con il Comune per la cessione di aree da destinare a standard urbanistici.

## 5. Metodo di valutazione e calcolo delle superfici commerciali.

Il criterio di stima adottato, considerato il più coerente con la formulazione del quesito sottoposto al sottoscritto CTU, è quello della analisi della domanda e della offerta sul mercato di beni simili a quello da stimare.

Più esattamente, nel merito, si è proceduto ad applicare il cd. Metodo sintetico – comparativo.

Esso consiste nel formare una scala di prezzi noti di beni analoghi espressi in termini di parametro unitario (il metro quadro commerciale) e nell'inserire, successivamente, il bene da stimare, dopo una ulteriore valutazione condizionante delle relative caratteristiche intrinseche ed estrinseche (dunque, specifiche e peculiari), nel gradino della scala che presenta con questo bene le maggiori analogie.

Ebbene, per il reperimento dei prezzi noti nel caso specifico si è fatto riferimento ai dati riportati dall'OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) pubblicati dall'Agenzia del Territorio, i quali, per la relativa area di interesse, suggeriscono un valore unitario di riferimento pari a euro 700 mq. Successivamente si è condotta una indagine specifica presso note Agenzie immobiliari della zona collegate a società immobiliari di rilevanza nazionale, le quali hanno consentito di riscontrare prezzi di riferimento per transazioni analoghe nella medesima zona pari a euro 1500 mq. Tra i due risultati è stata condotta dapprima una media e, successivamente, una interpolazione in ragione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni immobili oggetto di stima.

Tra le caratteristiche intrinseche condizionanti la valutazione si annoverano, soprattutto per la zona uffici di entrambi i capannoni, il buono stato di conservazione e la recente costruzio-

ne, il grado di finitura, le caratteristiche funzionali, la buona dotazione di impianti tecnologici, la distribuzione degli ambienti e relativa destinazione d'uso.

Tra le caratteristiche estrinseche che hanno condizionato la valutazione degli immobili in questione rilevano anzitutto l'ubicazione del compendio immobiliare (sito nella zona P.I.P. del comune di Macchia di Isernia) ed il relativo collegamento pressochè immediato con grandi arterie stradali, ed esattamente sbocco diretto sulla S.S 85, che si sviluppa in direzione della dorsale tirreno – adriatica, e che consente di raggiungere in pochi minuti il centro abitato del Comune di Isernia e, a soli 30 Km di distanza, i raccordi autostradali per la A1 di San Vittore e Caianello.

Tenuto conto di tali caratteristiche estrinseche ed intrinseche, e tenendo presente, nella valutazione, anche la congiunturale fase di stagnazione del mercato immobiliare con conseguente flessione dei prezzi di vendita al mq, i valori di mercato sono stato differenziati anche in considerazione della destinazione d'uso (uffici, ricerca, officina, assemblaggio) delle varie zone in cui sono suddivisi i capannoni.

E così, con riferimento al fabbricato destinato alla ricerca prototipi, il quale presenta, come innanzi specificato, un significativo livello di rifinitura, appare congruo stabilirne il valore a mq (secondo il procedimento di stima innanzi descritto), con riferimento alla zona uffici, in 1350 €. Per la parte destinata ad officina prototipi si ritiene congruo stabilire un valore al mq pari a 1250 € al mq.

Per la parte destinata a centro realizzazione prototipi, vista la dotazione di impianti nonché la morfologia ed articolazione degli spazi, si ritiene congruo stabilire il valore in 1200 € al mq.

Con riferimento al fabbricato destinato alla produzione dei veicoli si ritiene opportuno differenziare la quotazione in base alle diverse destinazioni degli spazi presenti.

Mentre in relazione alla parte destinata ad uffici al piano terra , si stabilisce un valore di 1300 € al mq, ed in relazione alla parte destinata a spogliatoi al piano soppalcato, appare congruo il valore di 1250 € al mq.

Con riferimento al fabbricato in corso di realizzazione (definito ampliamento) e destinato alla carrozzeria ed al controllo qualità veicoli appare congruo stabilire il valore di 850 € al mq, posto che per terminare lo stesso è necessario realizzare ancora gli impianti tecnologici e la pavimentazione.

Si precisa che il fabbricato destinato alla produzione di veicoli come pure la officina realizzazione prototipi, essendo muniti di una dotazione impiantistica altamente specializzata, appaiono fruibili solo ed esclusivamente per tale scopo, salvo eventuali riconversioni.

La relativa appetibilità commerciale è, dunque, condizionata da tale aspetto e si rivela verosimilmente circoscritta agli operatori di settore.

Quanto alla valutazione dell'incidenza delle superfici dei terreni di pertinenza dei fabbricati, esse sono state ragguagliate secondo i coefficienti indicati dalla Agenzia delle Entrate, come da tabella 1.

Anche per la valutazione del probabile valore di mercato dei terreni si sono interpolati dati statistici provenienti dalle pubblicazioni OMI e dalle compravendite effettuate in precedenza, con fattori intrinseci ed estrinseci di cui essi appaiono dotati, quali la giacitura, la posizione, il collegamento viario, i gradi di urbanizzazione ecc.

Così, per il lotto della estensione di 35.000 mq si è stimato congruo il valore unitario di euro 150 al mq.

Tale valore è scaturito dalla sommatoria delle varie caratteristiche intrinseche e relativi incrementi, con particolare riferimento alle opere di urbanizzazione ivi realizzate.

Più precisamente si è valutata l'incidenza al mq delle seguenti opere:

- *Scavi e reinterri*
- *Calcestruzzi, ferro e giunti per c.a.(opere strutturali)*
- *Opere di regimentazione delle acque, canali dregnaggi ecc.*
- *Opere stradali*
- *Illuminazione pubblica*
- *Illuminazione pubblica*
- *Sistemazioni esterne*
- *Recinzioni*

19

L'incidenza di tali costi è stata stimata in 75 € al mq.

Si è poi tenuto conto della giacitura, estensione e morfologia del lotto, con la valutazione, come ulteriore valore aggiunto, della possibilità di relativa utilizzazione come spazio per eventi di massa, quali fiere, concerti ecc.

Riepilogando, si è partiti da un prezzo base pari a € 50 al mq come se il lotto fosse scevro da alcuna opera, e si è poi sommato il valore di € 75 al mq dato dalla incidenza delle opere ivi esistenti e dalle suddette caratteristiche estrinseche, per un totale di 125 € al mq.

Si è applicato un ulteriore incremento pari al 8% dovuto alla significativa estensione del lotto.

Il prezzo stimato congruo all'esito di tale valutazione è dunque quello di € 135 al mq.

## FABRIZIO TEDESCHI ARCHITETTO

---

Con riferimento all'altro lotto, costituito da un unico appezzamento di terreno, si è tenuto conto unicamente dei prezzi spuntati in analoghe compravendite effettuate in passato, posto che non è stata realizzata alcuna opera di urbanizzazione.

Il valore stimato congruo è dunque quello pari a euro 40 mq.

Per la valutazione di tutto il compendio vedasi la tabella 1, sottostante ove sono riportati sia i valori al mq per i fabbricati e sia per i terreni.

# FABRIZIO TEDESCHI ARCHITETTO

tabella 1

centro ricerca e prototipi foglio 12 p.lla 621 FABBRICATO N°1		Sup. tot. Lorda mq	Coef. Ragguaglio	Superficie virtuale mq	Valore di €/mq	Valore Euro
<b>Piano Terra</b>						
	PORTICATO	180,5	0,7	126,35	1350	€ 170 572,50
	AREA RICERCA/DIREZIONALE	478	1	478	1350	€ 645 300,00
	OFFICINA PROTITIP	951,5	1	951,5	1250	€ 1 189 375,00
<b>Piano Primo</b>						
	AREA RICERCA/DIREZIONALE	852,5	1	852,5	1350	€ 1 150 875,00
	OFFICINA PROTITIP	757,5	1	757,5	1250	€ 946 875,00
<b>Piano Secondo</b>		378,5	1	378,5	1350	€ 510 975,00
Terreno di pertinenza		4122	0,1	412,2	1350	€ 556 470,00
<b>Totale</b>						<b>€ 5 170 442,50</b>
Fabbricato 2 foglio 11 p.lla 1099 FABBRICATO 3		Sup. tot. Lorda mq	Coef. Ragguaglio	Superficie virtuale mq	Valore di €/mq	Valore Euro
<b>P. Terra</b>						
	AREA ASSEMBLAGGIO	3320	1	3320	1200	€ 3 984 000,00
	AREA DIREZIONALE UFFICI	186	1	186	1300	€ 241 800,00
Soppalco	AREA MENSA SPOGLIATOI	168	1	168	1250	€ 210 000,00
Terreno di pertinenza		8478	0,1	847,8	1200	€ 1 017 360,00
Terreno di pertinenza		8842	0,1	884,2	1200	€ 1 061 040,00
<b>Totale</b>						<b>€ 6 514 200,00</b>
Fabbricato 4		Sup. tot. Lorda mq	Coef. Ragguaglio	Superficie virtuale mq	Valore di €/mq	Valore Euro
<b>P. Terra</b>	AREA ASSEMBLAGGIO	1529	1	1529	850	€ 1 299 650,00
<b>Totale</b>						<b>€ 1 299 650,00</b>

totale fabbricati e  
terreni di pertinenza € **12 984 292,50**

**LOTTE EDIFICABILI 2**

terreno	Foglio	p.lla	Superficie mq.	Valore di €/mq	Valore Euro
terreno	11	978	5450		
terreno	12	560	19860		
terreno	12	390	9670		
<b>Totale</b>			34980	135	€ 4 722 300,00

**TERRENI EDIFICABILI 6**

terreno	Foglio	p.lla	Superficie mq.	Valore di €/mq	Valore Euro
terreno	12	507	2339		
<b>Totale</b>			2339	40	€ 93 560,00

totale terreni € **4 815 860,00**

totale generale  
€ **17 800 152,50**

21

## 6. Risposta al quesito e conclusioni del processo estimativo

In risposta al quesito posto al sottoscritto, si stabilisce che il probabile valore di mercato del compendio immobiliare in oggetto si attesta su **euro 17.800.152,50** (*diconsi*)

**Diciasettemilioniottocentomilacentocinquantadue/50 euro**, e che, pertanto, il valore proposto dalla DR Motor Company non appare congruo.

## 7. Congedo

Fermo restando dunque a giudizio del sottoscritto il valore del compendio immobiliare così come espresso nel riepilogo precedente, si rimane a disposizione per ulteriori chiarimenti, delucidazioni, osservazioni ed accertamenti tecnici che il Giudice dell' Esecuzione e/o le parti chiamate a giudizio ritenessero opportuni.

Isernia 5.08.2013

L'esperto incaricato  
Architetto Fabrizio Tedeschi

22

## 8. Allegati

- allegato 1) planimetria centro ricerca con indicazione delle superfici commerciali*
- allegato 2) planimetria centro ricerca con indicazione delle superfici commerciali*
- allegato 3) planimetria centro ricerca con indicazione delle superfici commerciali*
- allegato 4) planimetria con assemblaggio indicazione delle superfici commerciali*
- allegato 5) planimetria area assemblaggio con indicazione delle superfici commerciali*
- allegato 6) planimetria area assemblaggio con indicazione delle superfici commerciali*
- allegato 7) rilievo fotografico centro ricerca e area prototipi*
- allegato 8) rilievo fotografico fabbrica assemblaggio e area verniciatura*
- allegato 9) rilievo fotografico lotti edificabili*
- allegato 10) permessi di costruire e agibilità*
- allegato 11) visure e planimetrie catastali*
- allegato 12) stralcio PRG*

*allegato 1) planimetria centro ricerca con indicazione delle superfici commerciali*

*allegato 2) planimetria centro ricerca con indicazione delle superfici commerciali*

*allegato 3) planimetria centro ricerca con indicazione delle superfici commerciali*

*allegato 4) planimetria con assemblaggio indicazione delle superfici commerciali*

*allegato 5) planimetria area assemblaggio con indicazione delle superfici commerciali*

*allegato 6) planimetria area assemblaggio con indicazione delle superfici commerciali*



*allegato 8) rilievo fotografico fabbrica assemblaggio e area verniciatura*







*allegato 12) stralcio PRG*