

**TRIBUNALE ORDINARIO DI NOCERA
INFERIORE**

CANCELLERIA SEZIONI FALLIMENTARE

Ill.mo dott. G. FORTUNATO

Giudice Delegato

CONCORDATO PREVENTIVO



STIMA DEI BENI IMMOBILI

IL C.T.U.

ing. Gianvittorio Rizzano

1. PREMESSA

Con riferimento al Concordato preventivo [] il sottoscritto ing. Gianvittorio Rizzano veniva nominato quale Consulente Tecnico di Ufficio in data 26.04.2010 dal Giudice Delegato dott. Giuseppe Fortunato per redigere la stima dei beni immobili della società []. In data 28 maggio 2010 si dava inizio alle operazioni peritali che venivano concluse in data 18 giugno 2010. Sulla base dei rilievi effettuati si relaziona quanto segue.

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

Allo scopo di adempiere all'incarico conferito, sono state effettuate le operazioni di consulenza, di cui si riportano le fasi più significative:

- *28 Maggio 2010:* Il sottoscritto CTU, alle ore 14.00, si porta in Sarno ed in Castel San Giorgio per procedere alla ricognizione dei beni immobili oggetto di valutazione. In particolare, in Sarno alla località Astone di Cervo, si visiona il terreno agricolo della superficie di circa 2000 mq, in Castel San Giorgio si prende visione della cabina elettrica a servizio del supermercato LIDL e successivamente, in Sarno alla via G. Matteotti, presso il fabbricato denominato "3° fabbricato viene visionato il locale deposito della superficie di circa 550 m². Il CTU procede alla realizzazione della documentazione fotografica.
- *31 Maggio 2010:* Il sottoscritto CTU, alle ore 9.30, si porta in Napoli al viale del Poggio di Capodimonte, nella zona Colli Aminei, per procedere alla ricognizione del locale commerciale sito al piano stradale ai civici 39, 41, 43 e 45 ed al locale garage-deposito, ubicato nel seminterrato dello stesso fabbricato. Il CTU procede alla realizzazione della documentazione fotografica.

- *2 Giugno 2010:* Il sottoscritto CTU, alle ore 11.30, si porta in Sarno presso la sede della [REDACTED] in via Matteotti procedendo al riscontro dimensionale dei locali di proprietà della [REDACTED] ed alla redazione della documentazione fotografica.
- *5 Giugno 2010:* Il sottoscritto CTU, alle ore 10.30, si porta in Ravello alla via Cigliano per visionare, rilevare e fotografare l'immobile di proprietà della [REDACTED] costituito da un fabbricato rurale demolito e parzialmente ricostruito nella sola struttura ed attualmente in stato di abbandono.
- *10 Giugno 2010:* Il sottoscritto CTU ed il suo collaboratore ing. Giovanni Pastore, a partire dalle ore 18:00 si sono portati in Sarno presso la sede della [REDACTED] alla via Matteotti al fine di completare le operazioni di rilievo dimensionale e fotografico della "sede" di proprietà della ricorrente società [REDACTED]
- *18 Giugno 2010:* Il sottoscritto CTU, alle ore 11.30, si porta in Ravello presso l'Ufficio Tecnico Comunale per estrarre copia della pratica di condono e attingere informazioni relative alla disciplina urbanistica dell'area dove è ubicato l'immobile di proprietà della [REDACTED]

3. STIMA DEI BENI IMMOBILI

I beni immobili di proprietà della [REDACTED], come risultati dalle indicazioni fornite dalla società stessa e dalle visure catastali e ipotecarie, sono di seguito elencati, suddividendo gli stessi in base al comune di appartenenza:

Comune di Sarno:

- A. Porzione di fabbricato ad uso uffici, utilizzato come sede ed uffici dalla società stessa, situata alla via Giacomo Matteotti n. 12;
- B. Locale seminterrato destinato a deposito alla via Giacomo Matteotti n. 75;
- C. Terreno agricolo alla località Astone di Cervo lungo via Vecchia Lavorate;

D. Terreno agricolo alla località San Vito lungo la via Vecchia Lavorate;

Comune di Napoli:

E. Locale commerciale nella zona Colli Aminei all'angolo tra il viale Poggio di Capodimonte ed il viale Farnese;

Comune di Ravello:

F. Fabbricato rurale diruto e parzialmente ricostruito con frutteto;

Comune di Castel San Giorgio:

G. Locale tecnico adibito a cabina elettrica a servizio di un centro commerciale;

Comune di Golfo Aranci:

H. Terreno edificabile in località Conia Sant'Eliseo.

Nel seguito, in relazione a ciascun immobile vengono descritti i criteri di stima adottati, le analisi con le ricerche di mercato effettuate ed il corrispondente valore stimato per il bene.

3.1 Comune di Sarno: Immobile A - Porzione di fabbricato ad uso uffici, utilizzato come sede ed uffici dalla società stessa, situata alla via Giacomo Matteotti n. 12.

3.1.1 Ubicazione, descrizione ed aspetti urbanistici

L'immobile in esame costituisce una parte significativa di un fabbricato ubicato nel centro urbano di Sarno alla via Matteotti (allegato n.A1: planimetria).

Il fabbricato si sviluppa complessivamente su cinque livelli fuori terra, compreso il sottotetto, ed un piano interrato (Foto n. A1).

In particolare, il piano interrato è adibito a garage-deposito con alcuni locali tecnici per gli impianti di proprietà in parte della ██████████ ed in parte della banca Monte dei Paschi di Siena con accesso dalla via Matteotti a mezzo di una rampa (Foto n. A2), il piano terra e primo sono adibiti ad uffici di proprietà della banca Monte dei Paschi di Siena prospiciente la stessa via Matteotti (Foto n. A3), il piano secondo, terzo e

sottotetto sono adibiti ancora ad ufficio e di proprietà della [REDACTED] con accesso a mezzo di un ingresso autonomo su via Matteotti con vano scala ed ascensore (Foto n. A4).

L'immobile è stato realizzato con concessione edilizia n. 1989 del 3/9/1982 e successiva variante n. 2081 del 15/2/1984 (allegato n.A2: copia concessioni). Parte del fabbricato è stata edificata in modo difforme dalle suddette concessioni come documentato nella domanda di condono presentata in data 1/3/1995 prot. N. 7552 inoltrata dalla [REDACTED] cui è subentrata la [REDACTED] il 23/12/1997. Le difformità consistono in modesti incrementi di superficie ai vari piani, compresi tra 1.5 e 12.51 m², e nell'intero piano sottotetto (Allegato n. A3: copia pratica di condono). La pratica di condono ha ricevuto parere favorevole dalla commissione condono n.5 del Comune di Sarno (allegato n.A4: verbale commissione condono).

Nell'allegato n. A5 vengono riportate le piante di tutti i livelli dell'immobile estratte dalla succitata pratica di condono (A5/1-A5/7) e le sezioni e prospetti significativi (A5/8-A5/11). Da essa, e sulla base dei sopralluoghi effettuati, emerge più precisamente la seguente consistenza del fabbricato:

- piano interrato adibito a garages e deposito, quota -3.0, (allegato n. A5/1) costituito da una rampa di accesso della superficie di circa 56 m² ubicata lungo il confine ovest del fabbricato (Foto n. A2), locale garage della superficie utile di m² 256 circa (lorda m² 270) (Foto n. A5-A6), locale deposito, adibito ad archivio dalla [REDACTED] della superficie utile di m² 55 (Foto n. A7-A8); tali locali sono anche serviti da un disimpegno di m² 11 circa che ha accesso dal vano scala di proprietà esclusivo della [REDACTED] di m² 15 circa; lungo tale disimpegno sono ubicati gli accessi ad altri tre piccoli locali destinati a cabina elettrica di circa m² 11, locale macchine ascensore di m² 4.4 e deposito di m²

3.2; il piano interrato è servito inoltre dall'ascensore ubicato sull'estremità ovest del succitato disimpegno con retrostante cavedio servizi per una superficie complessiva di m² 5.5;

- piano terra, ingresso quota 0.0, con vano scale, ascensore e cavedio (allegato n. A5/2) di superficie lorda pari a circa 27 m² (Foto n. A9);
- piano primo, disimpegno vano scala quota m 3.70 (allegato n. A5/3) che rappresenta un piano intermedio nel vano scala ubicato alla quota del primo piano del fabbricato dove insistono i locali di proprietà della Banca Monte dei Paschi di Siena di circa 27 m² (Foto n. A10);
- piano secondo adibito ad ufficio a quota m 6.60 (allegato n. A5/4) costituito dal vano scala di proprietà esclusivo della ██████████ con disimpegno e vano ascensore della superficie utile di circa 27 m² ubicato nell'angolo nord-ovest del fabbricato, locali ufficio per una superficie lorda (comprensiva dei tramezzi e dei tompani) pari a m² 218 circa (Foto nn.A11-A15) ed un'altezza utile di m 2.70, terrazzo lato est e nord di m² 103 circa, terrazzo lato sud di m² 70 circa;
- piano terzo adibito ad ufficio a quota m 9.60 (allegato n. A5/5) costituito dal vano scala di proprietà esclusivo della ██████████ con disimpegno e vano ascensore della superficie utile di circa 27 m² ubicato nell'angolo nord-ovest del fabbricato, locali ufficio per una superficie lorda (comprensiva dei tramezzi e di tompani) pari a m² 218 circa (Foto nn.A16-A19) ed un'altezza utile di m 2.70;
- piano sottotetto adibito ad ufficio a quota m 12.70 (allegato n. A5/6, A5/7) costituito dal vano scala di proprietà esclusivo della ██████████ di circa 14 m² e locali ufficio per una superficie complessiva (comprensiva dei tramezzi ma escluso tompani) pari a m² 227 circa (Foto n. A20-A23) ed un'altezza utile variabile da m 1.0 a m 3.00 circa;

3.1.2 Individuazione catastale

Nell'allegato n. A6 sono riportate la visura catastale e le schede di tutte le unità. In particolare, gli immobili sono così individuati nel catasto fabbricati del comune di Sarno alla via Giacomo Matteotti n. 12:

- Foglio n. 20, particella n. 4550, sub 19, piano S1, categoria C/2 classe 8, consistenza m² 370, rendita € 936,34;
- Foglio n. 20, particella n. 4550, sub 20, piano 1, categoria C/2 classe 8, consistenza m² 18, rendita € 45,55;
- Foglio n. 20, particella n. 4550, sub 21, piano 2, categoria A/10 classe 1, consistenza vani 9, rendita € 2928,31;
- Foglio n. 20, particella n. 4550, sub 22, piano 3, categoria A/10 classe 1, consistenza vani 9, rendita € 2928,31;
- Foglio n. 20, particella n. 4550, sub 23, piano 4, categoria C/1 classe 2, consistenza m² 200, rendita € 1115,55.

3.1.3 Caratteristiche principali

Il fabbricato è stato realizzato nel 1986-87, nel rispetto della normativa sismica vigente a tale epoca. La struttura, da quanto desunto e riferito in sede di sopralluogo, è di tipo prefabbricato ad ossatura portante con travi e pilastri prefabbricati ed orizzontamenti realizzati con pannelli prefabbricati e soletta in c.a. gettata in opera.

Il livello di finitura dei locali ufficio è medio-alto, pur considerando che le unità sono state realizzate circa 15 anni fa. In particolare, il pavimento è del tipo galleggiante distanziato di circa 10 cm dall'estradosso della soletta con quadroni con sovrastante piastrelle in linoleum allo stato attuale distaccate negli spigoli in più punti (Foto n. A20, A24). Le pareti sono intonacate ed attintate, gli infissi sono in alluminio anodizzato di

colore scuro. Tutti i livelli sono serviti da un cavedio di servizio per le montanti degli impianti ubicato a ridosso del vano ascensore.

Anche l'impiantistica è di livello medio-alto. Gli impianti elettrico, telefonico, TV a circuito chiuso, videocitofonico e rete locale per terminali sono facilmente accessibili in quanto ubicati al disotto del pavimento galleggiante per cui possono essere facilmente integrati e/o modificati. L'impianto di condizionamento e pompa di calore è organizzato con le canalizzazioni principali nei corridoi a servizio dei diversi locali.

3.1.4 Valutazione

Allo scopo di effettuare una valutazione degli immobili tenendo conto della legittimità anche delle superfici oggetto di condono si procede applicando il metodo di valutazione del più probabile valore di mercato ed il metodo analitico per capitalizzazione dei redditi ritraibili dagli immobili.

A tale scopo è necessario effettuare un'indagine di mercato per stabilire preliminarmente il valore di mercato unitario di beni simili a quello oggetto di valutazione. Si è proceduto quindi acquisendo i seguenti dati:

- a) quotazioni immobiliari pubblicate dall'Agenzia del Territorio;
- b) quotazioni fornite dalle agenzie immobiliari.

3.1.4.1 Quotazioni immobiliari pubblicate dall'Agenzia del Territorio.

In tabella n.1 vengono riportati i valori forniti dall'Agenzia del Territorio con riferimento al comune di Sarno. Si osserva che l'immobile oggetto di valutazione va inquadrato nell'ambito degli uffici strutturati attesa la distribuzione funzionale degli ambienti e l'organizzazione impiantistica presente complessivamente di livello medio-alto. Per quanto concerne lo stato di conservazione, sebbene la pavimentazione in più punti si presenta sconnessa, si ritiene che complessivamente vada considerato di livello medio-buono attesa l'età ultradecennale dell'immobile. Pertanto, sulla base dei valori

forniti dall’Agenzia del territorio, per gli uffici si può considerare quale valore di mercato di riferimento l’estremo superiore dell’intervallo indicato dall’Agenzia stessa ovvero pari a circa 2300 €/mq.

Tabella n. 1: quotazioni fornite dall’Agenzia per il Territorio per il comune di Sarno zona centrale

Destinazione	Stato di conservazione	Valore di mercato compravendita [€/m ²] periodo secondo semestre 2009		Valore di mercato locazione [€/m ² /mese] periodo secondo semestre 2009		Superficie a base della valutazione
		Min	Max	Min	Max	
Uffici	Normale	1500	1900	7.3	9.6	Lorda
Uffici strutturati	Normale	1750	2300	8.8	11.5	Lorda
Abitazioni	Normale	1500	1650	5.5	6.2	Lorda
Abitazioni economiche	Normale	1250	1600	4.6	6	Lorda
Autorimesse	Normale	1000	1450	5	7.2	Lorda
Ville	Normale	1650	2150	6.4	8	Lorda
Negozi	Normale	1700	2400	9.8	14.1	Lorda

Anche per quanto concerne l’**autorimessa**, considerata la comodità di accesso, la carenza in zona di aree di parcheggio, lo stato di manutenzione, si ritiene che possa essere considerato nel caso in esame il valore massimo previsto dall’Agenzia del Territorio ovvero pari a 1450 €/mq.

3.1.4.2 Quotazioni fornite dalle agenzie immobiliari.

Le indagini di mercato effettuate presso le agenzie immobiliari sono consistite nell’analisi dei beni messi in vendita e quotati dalle agenzie stesse a cui va applicato un coefficiente riduttivo tenendo conto dell’attuale rapporto medio tra il valore della compravendita e quello dell’offerta.

I dati sono stati desunti dalle offerte immobiliari delle seguenti agenzie di Sarno:

- Immobiliare.it;
- UNIRE servizi immobiliari;

Dall'analisi sviluppata è emerso che il mercato immobiliare in generale è poco attivo ed in particolare quello degli uffici non ha consentito al momento di ricavare dati utili ai fini della stima. Tuttavia, un riscontro dei valori forniti dall'Agenzia del Territorio lo si può ottenere con riferimento alle unità abitative. Nel comune di Sarno sono state desunte alcune offerte di vendita relative ad immobili residenziali ed autorimesse riportati in Tabella 2 e Tabella 3. Nell'ultima colonna delle stesse tabelle, vengono inoltre forniti i valori di mercato ottenuti applicando una riduzione al valore medio dell'offerta per tener conto del rapporto tra il valore dell'offerta ed il prezzo effettivamente corrisposto all'atto della compravendita.

In relazione a tale riduzione, occorre tener conto che: a) si tratta di un dato derivato da offerte di vendita; b) esiste un fisiologico scarto tra l'offerta ed il reale prezzo di compravendita; c) l'*Osservatorio immobiliare di Tirelli & Partners/Nomisma - I semestre 2009* riporta uno sconto attualmente praticato sul prezzo di offerta per le nuove costruzioni nell'ordine del 7.3%. Pertanto, nell'ultima riga di ciascuna tabella, viene desunto il valore medio di mercato ottenuto applicando la riduzione del 7,3% al valore medio dell'offerta.

Tabella n. 2: quotazioni degli alloggi in zona centrale posti in vendita nel comune di Sarno

Agenzia	Descrizione	m ²	Offerta [€]	Valore di mercato [€/m ²]	Coeff. Riduzione	Valore di mercato [€/m ²]
Immobiliare.it	In parco appartamento mansardato di circa 77 mq composto da ingresso, salone a vista e cucina abitabile	77	139000	1805	0.927	1673
UNIRE	Zona centrale bilocale al primo piano in cortile, composto da camera, cucina e servizi	45	110000	2444	0.927	2266
UNIRE	Zona centrale bilocale di 100 m ² al primo piano in cortile, composto da tre vani, doppi accessori con terrazzo di 120 m ²	124	280000	2258	0.927	2093
UNIRE	Zona centrale indipendente di 125 m ² in corte composto da due camere da letto, salone, cucine, 3 bagni e balcone completamente ristrutturato al primo piano	125	280000	2240	0.927	2076
Valore medio						2027

Tabella n. 3: quotazioni delle autorimesse poste in vendita nel comune di Sarno

Agenzia	Descrizione	m ²	Offerta [€]	Valore di mercato [€/m ²]	Coeff. Riduzione	Valore di mercato [€/m ²]
UNIRE	Zona centrale garage di 25 m ² con altezza utile m 4.20	25	40000	1600	0.927	1483
Valore medio						1483

3.1.4.3 Valori unitari di mercato

Sulla base delle analisi sviluppate nei due precedenti paragrafi si ottiene il prospetto riportato in Tabella 4.

Con riferimento alle unità abitative, per le quali sono stati desunti alcuni valori di offerte di mercato, si osserva che il valore medio delle offerte riportate in Tabella 2 è superiore al valore massimo fornito dall’Agenzia del Territorio. L’incremento registrato è di circa il 23%. Con riferimento ai locali uffici, che generalmente seguono proporzionalmente il mercato immobiliare, si ritiene pertanto di applicare un pari incremento di valore rispetto all’estremo superiore indicato dall’Agenzia del Territorio. Per quanto concerne le autorimesse, l’unico valore registrato tra le offerte delle agenzie risulta in linea con quello dell’Agenzia delle Entrate, per cui si ritiene di considerare congruo il valore massimo fornito dall’Agenzia stessa.

Pertanto, nelle analisi che seguiranno saranno impiegati i seguenti valori medi di mercato per unità di superficie per gli uffici e le autorimesse:

- a. Uffici 2800 €/m²
- b. Autorimesse 1450 €/m²

Tabella n. 4: confronto tra le quotazioni Agenzia del Territorio e agenzie immobiliari

Destinazione d'uso	Agenzia del Territorio (Valore massimo) [€/m ²]	Indagine presso agenzie Valore medio [€/m ²]	Incremento percentuale [%]	Valore medio di mercato a base di stima [€/m ²]
Abitazioni	1650	2027	23	-
Uffici	2300	-	23	2829
Autorimesse	1450	1483	-	1450

Per quanto riguarda invece i valori medi delle locazioni, non disponendo di dati di mercato di beni simili desunti da agenzie, si ritiene di poter considerare congruo l'estremo superiore dell'intervallo fornito dall'Agenzia delle Entrate. Pertanto, si considerano nell'analisi i seguenti valori:

- | | |
|----------------|------------------------------|
| a. Uffici | 11.50 €/m ² /mese |
| b. Autorimesse | 7,2 €/m ² /mese |

Nelle unità che si andranno a valutare insistono inoltre ulteriori volumi di pertinenza delle unità principali consistenti in terrazzi, vano scala esclusivo, ascensore e sottotetto destinato ad uffici. Tali consistenze saranno valutate considerando le loro superfici ragguagliate a quelle delle unità a cui afferiscono attraverso l'impiego di opportuni rapporti mercantili di omogeneizzazione, ovvero coefficienti in grado di portare in conto il differente apprezzamento che il mercato opera per ambienti con diversa destinazione. I valori di tali rapporti mercantili sono stati fissati sulla base delle caratteristiche degli ambienti in esame e sulla base di quanto indicato nell'Annuario Immobiliare, IlSole24ORE, Milano 2009 di F. Tamborrino e M. Tamborrino. In particolare, per i terrazzi è stato adottato un valore di 0,20, per le scale esclusive, disimpegni e locali tecnici un valore pari a 0,15, per i depositi un valore pari a 0,35, e per il sottotetto destinato ad uffici un valore di 0,70.

3.1.4.4 Valutazione dell'immobile A

In relazione al valore di mercato dei beni indicati con la lettera A occorre osservare, che complessivamente gli immobili realizzano le superfici e volumetrie riportate in Tabella 5 ed individuate nelle piante dell'allegato A7.

Tabella n. 5: Superfici e volumetrie degli uffici ed autorimessa oggetto di valutazione

livello	destinazione	Sup. [m ²]	Coeff. d'uso	destinazione	Sup. [m ²]	Coeff. d'uso	destinazione	Sup. [m ²]	Coeff. d'uso	Superficie convenzionale	Sup. Convenz. Totale [m ²]
piano seminterrato	autorimessa	256	1	rampa	56	0.15				264.4	264.4
piano seminterrato				scale, disimpegni e locali tecnici	47	0.15	depositi	59	0.35	27.7	675.5
piano terra				scale, disimpegni e locali tecnici	27	0.15				4.1	
piano primo				scale, disimpegni e locali tecnici	27	0.15				4.1	
piano secondo	Uffici	218	1	scale, disimpegni e locali tecnici	27	0.15	Terrazzi	173	0.2	256.7	
piano terzo	Uffici	218	1	scale, disimpegni e locali tecnici	27	0.15				222.1	
piano sottotetto	Uffici	227	0.7	scale, disimpegni e locali tecnici	14	0.15				161.0	

Sulla base di tali dati e dei valori unitari esaminati al precedente paragrafo 3.1.4.3, nel seguito verranno applicate le due metodologie per la stima del valore dell'immobile.

3.1.4.5 Metodo del più probabile valore di mercato mediante stima sintetica

Tenuto conto del valore unitario di mercato sia per gli uffici che per le autorimesse e facendo riferimento alle superfici convenzionali riportate in Tabella 5, si ottiene complessivamente:

$$V = 675.5 \times 2600 + 264.4 \times 1450 = \text{€ } 2.140.000$$

3.1.4.6 Metodo del più probabile valore di mercato mediante stima analitica

La stima analitica viene condotta mediante capitalizzazione del *reddito normale medio annuo* ottenibile dalla locazione degli immobili. Tale reddito viene nel seguito valutato detraendo dal *reddito lordo totale medio annuo* ritraibile normalmente dall'immobile locato le *spese dirette e indirette* medie annue normalmente a carico del proprietario.

Per quanto concerne la stima del reddito lordo totale medio annuo, sulla base delle considerazioni svolte nei precedenti paragrafi, vengono assunti i valori medi unitari del reddito lordo mensile massimi forniti dall'Agenzia del Territorio come dettagliati al paragrafo 3.1.4.3.

Considerando le superfici convenzionali riportate al paragrafo 3.1.4.4, si ottengono i seguenti valori del reddito annuo lordo:

- Uffici: $R_{aL.uff} = 11.50 \times 675.5 \times 12 = 93219 \text{ €/anno}$;
- Autorimessa: $R_{aL.aut} = 7.2 \times 264.4 \times 12 = 22844 \text{ €/anno}$

Per quanto riguarda le spese dirette ed indirette, si valutano nel seguito le spese per a) reintegrazione, manutenzione ed assicurazione, b) per servizi, c) per imposte, d) per amministrazione, d) per incidenza sfritto ed inesigibilità e) interessi sulle spese anticipate. Tenendo conto delle caratteristiche dell'immobile e della sua collocazione nell'ambito del condominio, si ha la seguente stima delle spese:

a. Spese per reintegrazione, manutenzione ed assicurazione	10%
b. Spese per servizi (illuminazione vano scala, pulizia, ascensore riscaldamento etc..)	6%
c. Spese per imposte	8%
d. Spese per amministrazione	1%
e. Spese per sfritto ed inesigibilità	2%
f. Spese per interessi (valutate in ragione del 5% sulla metà di tutte le altre spese: $(10+6+8+1+2)/2 \cdot 0.05 = 0.675\%$)	0.7%
TOTALE	27.7%

Sulla base di tali spese, si ottiene il seguente valore del reddito normale annuo medio:

$$R_{aN} = 0.723 \times (93219 + 22844) = 83913 \text{ €/anno};$$

Per quanto concerne il saggio di capitalizzazione r , si fa riferimento ai saggi che caratterizzano investimenti alternativi e che presentano analogie per sicurezza e durata di impiego con gli immobili urbani. In particolare, facendo riferimento alle quotazioni di titoli obbligazionari a 30 anni si ha:

Minist. del tesoro Btp 30 anni asta luglio 2010	saggio lordo annuale = 5.080%
	Saggio netto annuale \approx 4.500%

Tale saggio di interesse medio è sostanzialmente in accordo con il saggio di interesse praticato mediamente dagli istituti bancari nell'erogazione di mutui a tasso fisso per acquisto di immobili su un periodo di 20-30 anni ed importo di circa 700000 € (valore medio indicativo per le singole unità). Infatti dall'indagine effettuata è risultato:

- Mutuo Arancio, Ingdirect, 20 anni	tasso 4.61%
- Mutuo Cariparma, 30 anni	tasso 4.68%
- Mutuo Banco di Napoli, 30 anni	tasso 4.90%
- Mutuo Che Banca, 20 anni	tasso 4.61%

Il valore del saggio di interesse medio netto, in accordo con “Elementi di Estimo Urbano” di Carlo Forte, può essere particolarizzato al caso specifico dell’immobile in esame tenendo adeguatamente conto delle specifiche influenze sul saggio sia ascendenti che discendenti connesse ad un incremento o decremento del rischio dell’investimento.

In Tabella 6 vengono riportati i valori delle influenze ascendenti e discendenti applicate al caso in esame. Da essa emerge che complessivamente l’influenza ascendente sul saggio di interesse è pari a +0.30 e l’influenza discendente è pari a -0.95. Quindi il valore del saggio netto annuo risulta pari a:

$$r = 4.50 + 0.30 - 0.95 = 3.85;$$

Tabella n. 6: Influenze ascendenti e discendenti sul saggio di capitalizzazione per l’immobile in Sarno

Fattori ascendenti			Fattori discendenti		
A1	Presumibili interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria	0.10	D1	Destinazioni particolari che conferiscono maggiore sicurezza (scuole, alberghi, negozi, etc)	-0.10
A2	Rischi di inesigibilità	0.10	D2	Utilizzazioni particolari non richiedenti eccessivi oneri di manutenzione	-0.05
A3	Maggiori oneri fiscali ipotizzabili	0.05	D3	Previsione di realizzazioni infrastrutturali che conducono ad una migliore qualificazione ambientale	-0.05
A4	Previsioni di probabili espropri	0.05	D4	Propensione verso il risparmio con aumento dei titoli di stato	-0.05
A5	Previsione di peggioramenti ambientali	0.10	D5	Costi di produzione in aumento	-0.05
A6	Rischi tecnici dei capitali non assicurabili (illegittimità della costruzione)	0.10	D6	Tendenza al ribasso del saggio del profitto nel settore produttivo dell'industria edilizia	-0.05
A7	Notevole età dell'edificio	0.10	D7	Particolari pregi architettonici o artistici	-0.10
A8	Esistenza di esenzioni o particolari agevolazioni sulle imposte	0.05	D8	Dimensioni maggiori in relazioni ai moduli ordinari	-0.15
A9	difficoltà di locazione	0.10	D9	Altezza superiore a quella ordinaria	-0.05
A10	Particolari redditività superiori a quelle ordinarie	0.10	D10	Spazi ed accessori disponibili	-0.25
A11	Esistenza per ulteriore notevole tempo di esenzioni o particolari agevolazioni fiscali	0.15	D11	Circostanze urbanistiche ed economiche agenti nel senso limitativo dell'espansione edilizia	-0.05
A12	Ubicazioni periferiche o in quartieri popolari	0.40	D12	Esistenza del regime vincolistico per le locazioni	-0.15
A13	Particolari caratteristiche negative	0.20	D13	Previsioni di migliorie infrastrutturali nella zona	-0.05
A14	Ubicazione dell'immobile da stimare in piccoli centri urbani	0.10	D14	Suscettività economica e legale di favorevoli trasformazioni future	-0.15
A15	quota poco elevata dal piano stradale (per le residenze)	0.10	D15	Ubicazioni centrali o in zone residenziali	-0.30
A16	Tendenza alla litigiosità condominiale provocata da particolari ambienti sociali	0.05	D16	Immobili ad usi commerciali	-0.30
A17	Dimensioni inferiori a quelle ordinarie degli spazi scoperti (per le residenze)	0.05	D17	disponibilità di spazi circostanti, pubblici o privati, utilizzabili per parcheggi	-0.05
A18	Possibilità di dilazioni del prezzo per la concessione di mutui bancari	0.10	D18	Tendenza prevedibile alla svalutazione della moneta	-0.05
A= 0.30			D= -0.95		

Pertanto, si ottiene la seguente stima dell'immobile per capitalizzazione dei redditi ritraibili dall'immobile stesso:

$$V = 83913 / 0.0385 = € 2.180.000$$

3.1.4.7 Valore di mercato stimato

L'affidabilità del procedimento di stima impiegato risulta confermata dai valori molto prossimi tra di loro forniti dalle due precedenti metodologie di stima. Ritenendo che le due metodologie applicate siano caratterizzate da un'eguale livello di affidabilità, appare congruo attribuire al bene oggetto di stima un valore pari al valore medio tra quello fornito dalla stima sintetica e quello fornito dalla stima analitica. Pertanto, per tale immobile si stima il seguente valore:

$$V = (2.140.000 + 2.180.000) / 2 = € 2.160.000$$

3.2 Comune di Sarno: Immobile B - Locale seminterrato destinato a deposito alla via Giacomo Matteotti n. 75.

3.2.1 Ubicazione, descrizione ed aspetti urbanistici

L'immobile in esame è ubicato nel centro del comune di Sarno alla via Matteotti n. 75 (allegato B1: planimetria). Costituisce la maggior parte del piano seminterrato di un fabbricato in c.a. articolato in un piano terra e sei piani in elevazione (Foto n. B1-B3).

L'accesso al piano seminterrato avviene per mezzo di una scala in ferro che conduce ad un piccolo locale disimpegno, dove sono ubicati i contatori Enel, e dal quale si accede sia al locale di proprietà della ██████████ che ad ulteriori depositi di proprietà di altri condomini (Foto n. B4).

Il locale è di forma pressochè rettangolare allungata (Allegato n. B2: pianta locale di proprietà ██████████), con accesso pedonale dalla scala condominiale ubicata nella zona nord-est del fabbricato (Foto B4-B8). Il seminterrato ha anche accesso sul lato sud a mezzo di un portone in ferro (Foto n. B9) che connette il locale ad una piccola area esterna (Foto n. B10) alla quale si accede mediante un corridoio non carrabile (Foto n. B11). Sebbene adiacente alla seconda traversa Matteotti (foto B10), l'area esterna di accesso al locale seminterrato risulta da questa separata da una strada privata di proprietà altrui, per cui tale locale non risulta allo stato attuale servito da un accesso carrabile.

3.2.2 Individuazione catastale

Nell'allegato n. B3 sono riportate la visura catastale e le schede delle due particelle relative all'immobile in esame. In particolare, gli immobili sono così individuati nel catasto fabbricati del comune di Sarno alla via Giacomo Matteotti:

- Foglio n. 19, particella n. 89, sub 49, piano S1, categoria C/2 classe 2, consistenza m² 15, rendita € 13,94;
- Foglio n. 19, particella n. 89, sub 50, piano S1, categoria C/2 classe 2, consistenza m² 536, rendita € 498,28.

3.2.3 Caratteristiche principali

Il fabbricato è stato realizzato negli anni '60-'70, in assenza di normativa sismica. La struttura è in c.a. ad ossatura portante con travi e pilastri ed orizzontamenti latero-cementizi.

Il seminterrato è privo di intonaco e di impianto elettrico e si presenta in uno stato di abbandono (Foto B5-B8). Il pavimento è a getto di cemento. L'altezza utile varia da 1.95m a 2.45 m. L'illuminazione e l'areazione del locale avviene a mezzo di aperture a bocca di lupo protette solo da una semplice grata metallica in cattive condizioni di manutenzione. Anche il portone di accesso richiede una significativa manutenzione.

E' presente una diffusa umidità sia alle pareti che agli elementi verticali interni con presenza vistosa anche di acqua sul pavimento.

3.2.4 Valutazione

Allo scopo di effettuare una valutazione degli immobili si può procedere applicando il metodo di valutazione del più probabile valore di mercato ed il metodo analitico per capitalizzazione dei redditi ritraibili dagli immobili.

A tale scopo è necessario effettuare un'indagine di mercato per stabilire preliminarmente il valore di mercato unitario di beni simili a quello oggetto di valutazione. Si è proceduto quindi acquisendo i seguenti dati:

- c) quotazioni immobiliari pubblicate dall'Agenzia del Territorio;
- d) quotazioni fornite dalle agenzie immobiliari.

3.2.4.1 Quotazioni immobiliari pubblicate dall'Agenzia del Territorio e quotazioni offerte dalle Agenzie immobiliari.

L'Agenzia del Territorio non fornisce espressamente un valore per i depositi per cui essi vanno considerati con riferimento alle unità a cui afferiscono. Nel caso in esame, il deposito potrebbe essere considerato sia a servizio delle unità abitative incluse nel condominio stesso che a servizio dei negozi ubicati in piano terra lungo la via Matteotti.

In tabella n.1 sono stati riportati i valori forniti dall'Agenzia del Territorio con riferimento al comune di Sarno. Si osserva che l'immobile nel quale è inserito il deposito presenta caratteristiche medie per cui le abitazioni possono essere riferite ad un valore medio di mercato di € 1575/m² ed i negozi ad € 2050/m². Pertanto, considerando il deposito al piano seminterrato utilizzabile in parte a servizio dei negozi ed in parte a servizio delle unità abitative, appare congruo riferirsi ad un valore medio tra i due pari ad € 1812/m². Sulla base del confronto effettuato nel paragrafo 3.1.4.3 tra i valori forniti dall'Agenzia del Territorio e quelli desunti dall'analisi delle offerte di mercato riferita alle unità abitative, è emerso che l'Agenzia del territorio sottostima di circa il 23% il valore desumibile dalle offerte di mercato. Pertanto, applicando anche alle unità di cui è a servizio il deposito in esame tale incremento medio, si ottiene un valore medio di mercato delle unità di riferimento per il deposito pari a € 2265/m² (=1.25*1812).

La valutazione del deposito, viene quindi effettuata ragguagliando la sua superficie a quella delle unità a cui afferisce attraverso l'impiego di un opportuno rapporto mercantile di omogeneizzazione, ovvero un coefficiente in grado di portare in conto il differente apprezzamento che il mercato opera per ambienti con diversa destinazione. Il valore di tale rapporto mercantile, per i locali deposito, è stato fissato sulla base delle caratteristiche del locale in esame e sulla base di quanto indicato nell'*Annuario*

Immobiliare, IlSole24ORE, Milano 2009 di F. Tamborrino e M. Tamborrino, pari a 0.35.

Inoltre, ai fini della valutazione del deposito in esame, al valore di riferimento va applicato un'ulteriore coefficiente di "deprezzamento", rispetto a depositi di medie caratteristiche, derivante dalle condizioni di conservazione medio-basse dell'unità. Tale ultimo deprezzamento viene quantificato nel 40%. Pertanto, sulla base delle considerazioni precedenti, si ottiene un valore di mercato di riferimento pari a circa 475 €/m² (2265x0.35x0.6=475).

3.2.4.4 Valutazione dell'immobile B

In relazione al valore di mercato dei beni indicati con la lettera B occorre osservare che trattandosi di una tipologia di locale particolare per la quale non vi è uno specifico mercato attivo di locazioni, si ritiene che l'applicazione di una stima analitica non porterebbe a risultati affidabili in quanto basata su valori dei fitti stimabili in relazione a quelli potenzialmente individuabili per le unità a cui i locali deposito afferiscono i quali a loro volta non sono caratterizzati da un significativo mercato di riferimento. Pertanto, nel seguito si procede nel caso in esame mediante la sola stima sintetica del più probabile valore di mercato. Complessivamente gli immobili da stimare realizzano una superficie totale pari a m² 551.

Sulla base di tali dati e del valore unitario esaminato al precedente paragrafo 3.2.4.1, nel seguito viene applicata il metodo sintetico per la stima del valore dell'immobile.

3.2.4.5 Metodo del più probabile valore di mercato mediante stima sintetica

Tenuto conto del valore unitario di mercato desunto al paragrafo 3.2.4.1. pari a 475 €/m² e facendo riferimento alle superficie totale del locale deposito di m² 551

complessivamente individuata dalle due particelle catastali indicate al paragrafo 3.2.2, si ottiene complessivamente il seguente valore di mercato per l'immobile B:

$$V = 475 \times 551 = \text{€ } 262.000$$

3.3 Comune di Sarno: Immobile C - Terreno agricolo alla località Astone di Cervo lungo via Vecchia Lavorate.

3.3.1 Ubicazione, descrizione ed aspetti urbanistici

L'immobile in esame è ubicato nella periferia est del comune di Sarno (allegato C1: planimetria) alla via vecchia Lavorate che collega il comune di Sarno con la frazione Lavorate. Dista circa 1.8 km dal municipio del comune di Sarno. La superficie catastale del lotto è pari a m² 2011.

Il lotto di terreno è di forma rettangolare ed adiacente (Foto nn. C1-C2), con la sua dimensione maggiore, alla traversa (via Astone di Cervo) che si innesta sul lato sud della via Vecchia Lavorate (Allegato C1). Il terreno è allo stato attuale impiegato ad uso agricolo (Foto nn. C3-C4).

Urbanisticamente il lotto di terreno è individuato nella zona E1 del Programma di Fabbricazione del comune di Sarno (Allegato n. C2). Lungo il lato nord del lotto, adiacente la via Vecchia Lavorate, fino alla distanza di 20m dal ciglio stradale, il terreno ricade nella fascia di rispetto stradale individuata nel Programma di Fabbricazione come zona soggetta a vincolo speciale. Il terreno non presenta alcun vincolo in merito al rischio idrogeologico ed al rischio frane.

3.3.2 Individuazione catastale

Nell'allegato n. C3 sono riportate la visura catastale e lo stralcio della planimetria catastale relativo alla zona dove è ubicata la particella di terreno in esame. In particolare, l'immobile è così individuato nel catasto fabbricati del comune di Sarno:

- Foglio n. 30, particella n. 612, frutteto, classe 1, ha 20 ca 11, reddito dominicale € 34.79, reddito agrario € 19.73.

3.3.3 Caratteristiche principali

Il lotto di terreno ha una forma regolare. Dal punto di vista urbanistico, essendo il terreno agricolo, non vi è possibilità edificatoria. Il lotto ha dimensioni inferiori a quelle minime che consentono la realizzazione diretta di un modesto fabbricato rurale finalizzato alla conduzione del fondo, sebbene, mediante l'asservimento di altri fondi, non necessariamente limitrofi, sarebbe comunque possibile realizzare la volumetria relativa al fondo in esame. Tale caratteristica del fondo è comune a tutti i terreni agricoli, per cui, se si procede nella stima con il possibile valore di mercato di beni simili, di tale potenzialità si tiene automaticamente conto nella definizione dei valori unitari di mercato.

3.3.4 Valutazione

Per la valutazione dei terreni agricoli è possibile procedere sia con una stima analitica che una stima sintetica.

Con riferimento alla stima analitica, si osserva che la valutazione del reddito netto aziendale che, capitalizzato (con un tasso di capitalizzazione invero molto incerto) consente di individuare il valore del fondo agricolo, potrebbe condurre oggi a risultati assai poco attendibili. Le tecniche culturali si sono evolute in modo tale che è persino difficile per gli esperti individuare e soppesare costi e ricavi. Le colture intensive si

susseguono in modo tale che su un terreno possono conseguirsi due, tre e talora quattro raccolti annui e ciò è consentito dall'impiego di concimazioni particolari, di antiparassitari specifici per determinate culture, di diserbanti e prodotti assimilabili per cui occorre esperienza del tutto particolare per poter valutare le possibilità di reddito di un terreno.

Sulla base di tali considerazioni, nel seguito si ritiene di impiegare per la stima dei terreni non edificabili il più semplice, ma meno disperso nei risultati, metodo sintetico-comparativo basato sull'analisi delle più recenti contrattazioni che hanno avuto luogo nella località in cui è ubicato il bene.

Allo scopo di effettuare la valutazione sintetica dell'immobile si è proceduto ad effettuare un'indagine di mercato per stabilire preliminarmente il valore di mercato unitario di beni simili a quello oggetto di valutazione. Si è proceduto quindi acquisendo i seguenti dati:

- e) Quotazione del valore agricolo medio fornito dall'Agenzia del Territorio;
- f) quotazioni fornite dalle agenzie immobiliari.

3.3.4.1 Quotazione del valore agricolo medio fornito dall'Agenzia del Territorio.

L'agenzia del Territorio, con riferimento ai terreni non edificabili, fornisce il valore agricolo medio in base al quale viene quantificata l'indennità di esproprio per pubblica utilità. Il valore agricolo tiene conto delle colture effettivamente praticate sul fondo e, se l'area non è effettivamente coltivata, è commisurata al valore agricolo medio corrispondente al tipo di coltura prevalente nella zona e del valore dei manufatti edilizi legittimamente realizzati. I Valori Agricoli Medi, determinati ogni anno dalla Commissione Provinciale Espropri nell'ambito delle singole regioni agrarie, sono regolamentati dalla seguente normativa:

- D.P.R. 8 giugno 2001, n. 327 art. 40-42 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità (Testo A)"
- L. 22-10-1971 n. 865 art.16 "Programmi e coordinamento dell'edilizia residenziale pubblica, norme sulla espropriazione per pubblica utilità".

In Tabella 7 sono riportati gli ultimi valori agricoli medi stabiliti per il comune di Sarno forniti dalla Commissione Provinciale di Salerno e riferiti all'anno 2005, espressi in Euro per ettaro.

Tabella n. 7: Valori agricoli medi per il comune di Sarno (anno 2005)

Ufficio del territorio di SALERNO

Valori Agricoli Medi della provincia

Annualità 2005

Data: 14/11/2006
Ora: 9:49:56

Dati Pronunciamento Commissione Provinciale
n.3 del 09/05/2005

Pubblicazione sul BUR
n.- del -

COLTURA	REGIONE AGRARIA N° 15 COLLINE LITORANEE DEL GOLFO DI POLICASTRO Comuni di: CAMEROTA ISPANI, SAN GIOVANNI A FIORE, SANTA MARINA, SARPPI, TOFFACA, VIBONATI				REGIONE AGRARIA N° 16 AGRO NOCERINO Comuni di: ANGI, CASTEL SAN GIORGIO, NOCERA INFERIORE, PAGANI, ROCCAFIEMONTE, SAN MARZANO SUL TIRRENO, S. EGIDIO, MONTI ALEINO, SAN VALENTINO TORIO, SARNO, SCAPATI			
	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive
AGRUMETO	23660,00	SI	SI		82878,00			
BOSCO CEDUO	23821,08				3407,08			
CASTAGNETO DA FRUTTO	17964,00				13774,00			
COLTURE ORTICOLE IRRIGUE	20901,00				39766,00			
FLOREALE IRRIGUO					97017,00			
FRUTTETO	12564,00				52394,00			
INCOLTO PRODUTTIVO	1351,00				1466,00			
NOCCIOLETO					49969,00			
NOCCIOLETO IRRIGUO					51664,00			
ORTO					70069,00			
ORTO IRRIGUO					96400,00			
PASCOLO	2613,00							
PASCOLO ARBORATO	2672,00							
PASCOLO CESPUGLIATO	2084,00							
PRATO					16552,00			
QUERCETO	2906,00							
SEMINATIVO	6634,00				27535,00			
SEMINATIVO ARBORATO	9276,00				37722,00			

Si osserva che il terreno in esame, congruentemente con le aree adiacenti, è destinato ad orto irriguo con un valore agricolo medio di 96400 €/Ha, ovvero di 9.6 €/m².

3.3.4.2 Quotazioni fornite dalle agenzie immobiliari.

Le indagini di mercato effettuate presso le agenzie immobiliari sono consistite nell'analisi dei beni messi in vendita e quotati dalle agenzie stesse a cui va applicato un coefficiente riduttivo tenendo conto dell'attuale rapporto medio tra il valore della

compravendita e quello dell'offerta. Tale rapporto, per i terreni agricoli, è aumentato negli ultimi anni e viene stimato oggi pari al 15%.

I dati sono stati desunti dalle offerte immobiliari delle seguenti agenzie di Sarno:

- Immobiliare.it;
- Casa.it;

Dall'analisi sviluppata è emerso che il mercato dei terreni agricoli in generale è molto poco attivo. I valori ritrovati delle offerte di mercato sono riportati in Tabella 8. Nell'ultima colonna della stessa tabella, vengono inoltre forniti i valori di mercato ottenuti applicando la riduzione del 15% ai valori medi delle offerte per tener conto del rapporto tra il valore dell'offerta ed il prezzo effettivamente corrisposto all'atto della compravendita.

Tabella n. 8: quotazioni degli alloggi in zona centrale posti in vendita nel comune di Sarno

Agenzia	Descrizione	m ²	Offerta [€]	Valore di mercato [€/m ²]	Coeff. Riduzione	Valore di mercato [€/m ²]
casa.it	Terreno Agricolo a Sarno in zona collinare attualmente libero	11000	55000	5.0	0.85	4.3
Tirreno Immobiliare	Terreno Agricolo in zona Lavorate di Sarno	15000	450000	30.0	0.85	25.5
Tirreno Immobiliare	Terreno con due progetti agricoli, zona periferia di Sarno	10000	200000	20.0	0.85	17.0
Valore medio						15.6

3.3.4.3 Valori unitari di mercato

Sulla base delle analisi sviluppate nei due precedenti paragrafi si ottiene il prospetto riportato in Tabella 9.

Pertanto, nelle analisi che seguiranno sarà impiegato un valore medio di mercato per unità di superficie per terreni agricoli pari a 12,6 €/m².

Tabella n. 9: confronto tra le quotazioni Agenzia del Territorio e agenzie immobiliari

Destinazione d'uso	Agenzia del Territorio (Valore massimo) [€/m ²]	Indagine presso agenzie Valore medio [€/m ²]	Valore medio di mercato [€/m ²]
Terreni agricoli	9.5	15.6	12.6

3.3.4.4 Valutazione dell'immobile C

In relazione al valore di mercato del bene indicato con la lettera C, nel seguito verrà applicata la metodologia sintetica per la stima del valore dell'immobile.

3.3.4.5 Valore di mercato mediante stima sintetica

In relazione al valore di mercato del bene indicato con la lettera C, considerata la sua superficie totale di m² 2011 ed il valore medio di mercato pari ad € 12,6/m², si ottiene complessivamente:

$$V = 12,6 \times 2011 = \text{€ } 25.300$$

3.4 Comune di Sarno: Immobile D - Terreno agricolo alla località San Vito lungo la via Vecchia Lavorate.

3.4.1 Ubicazione, descrizione ed aspetti urbanistici

L'immobile in esame faceva parte di un terreno ben più ampio, della superficie di circa 7200 m² che è stato oggetto di vendita da parte della alla società " di ed alla società "Ing. e figli s.r.l." con atto del notaio Aniello Calabrese, repertorio n. 143158. L'intero appezzamento di terreno, riportato nell'allegato D1 (planimetria), era composto da 7 particelle catastali individuate nel foglio 30 del comune di Sarno e precisamente le p.lle nn. 2189, 73, 2187, 1743, 71, 2188 e 1746 (allegato n. D2: stralcio mappa catastale).

Dette particelle, come si evince dall'atto di vendita (Allegato n. D3), sono state cedute tutte con esclusione delle particelle nn. 2188 e 1746. In particolare, tali due particelle non vendute alle due società coincidono la n. 2188 con il tratto di canale del sistema di regimentazione delle acque provenienti dai versanti a nord di Sarno che attraversa l'intero fondo originario, e la particella n. 1746 corrisponde ad una fascia dell'originario

lotto ubicata lungo il confine nord dello stesso ed adiacente la via Vecchia Lavorate, già impegnata dall'allargamento della strada stessa (Foto D1).

3.4.2 Individuazione catastale

Nell'allegato n. D2 sono riportate la visura catastale e lo stralcio della planimetria catastale relativo alla zona dove sono ubicate le particelle di terreno in esame. In particolare, gli immobili sono così individuati nel catasto fabbricati del comune di Sarno:

- Foglio n. 30, particella n. 2188, frutteto, classe 2, are 2 ca 11, reddito dominicale € 3.67, reddito agrario € 2.62;
- Foglio n. 30, particella n. 1746, frutteto, classe 2, are 1 ca 65, reddito dominicale € 2.09, reddito agrario € 1.49;

3.4.3 Caratteristiche principali

Come già evidenziato in precedenza, le due particelle di terreno in esame risultano attualmente impegnate da un canale per la regimentazione delle acque piovane provenienti dai versanti a nord di Sarno e dall'allargamento della sede stradale della via vecchia lavorate.

Dal punto di vista urbanistico, le particelle ricadono in zona E1 del Programma di Fabbricazione del comune di Sarno (Allegato n. D4). Lungo il lato nord del lotto originario, adiacente la via Vecchia Lavorate, il terreno, ed in particolare l'intera particella n. 1746, ricade nella fascia di rispetto stradale individuata nel Programma di Fabbricazione come zona soggetta a vincolo speciale.

Per quanto concerne il rischio idrogeologico ed il rischio frane, solo la particella n. 2188 è interessata da essi ed in particolare è individuata nella mappa del rischio idrogeologico come zona a rischio medio (allegato n. D5: stralcio mappa rischio idrogeologico).

3.4.4 Valutazione

Per la valutazione delle particelle nn. 2188 e 1746 del foglio n. 30 del comune di Sarno si procede con una stima sintetica basata sul valore di mercato delle aree circostanti. Dal momento che l'intera area ricade in zona agricola E1, nel seguito la stima viene condotta a partire dal valore agricolo medio determinato dalla Commissione Provinciale di Salerno.

3.4.4.1 Quotazione del valore agricolo medio fornito dall'Agenzia del Territorio.

Come già esaminato al precedente paragrafo 3.3.4.3 con riferimento al terreno ubicato alla via Astone di Cervo in Sarno, i valori agricoli medi stabiliti per il comune di Sarno dalla Commissione Provinciale di Salerno e riferiti all'anno 2005 sono stati indicati in Tabella n. 7, espressi in € per ettaro.

Per il terreno in esame, congruentemente con le aree adiacenti destinate ad orto irriguo, si può assumere un valore agricolo medio di 96400 €/Ha, ovvero di 9.6 €/m² che può essere assunto come valore medio di mercato.

3.4.4.2 Valutazione dell'immobile D mediante stima sintetica

In relazione al valore di mercato del bene indicato con la lettera D, considerata la superficie totale delle particelle nn. 2188 e 1746 pari a m² 376 (165+211=376) ed il valore medio di mercato pari ad € 9,6/m², si ottiene complessivamente:

$$\mathbf{V = 9,6 \times 376 = \text{€ } 3600}$$

**3.5 Comune di Napoli: Immobile E - Locale commerciale nella zona Colli Aminei
all'angolo tra il viale Poggio di Capodimonte ed il viale privato Farnese.**

3.5.1 Ubicazione, descrizione ed aspetti urbanistici

L'immobile in esame è ubicato nel comune di Napoli alla via Poggio di Capodimonte nella zona Colli Aminei (allegato n. E1: planimetria).

L'immobile consiste in un locale commerciale con accesso dai civici 39-41-43-45 del viale del Poggio di Capodimonte e dal civico 60 del viale Farnese (Allegato n. E1: planimetria).

La zona nella quale è ubicato l'immobile è essenzialmente residenziale con una densità abitativa significativa e fabbricati mediamente di 4-5 piani in elevazione (Foto nn. E1-E2). In particolare il locale commerciale è posizionato in corrispondenza dell'incrocio tra il viale del Poggio di Capodimonte ed il viale Farnese (Foto nn. E3-E6).

L'intero locale ha una superficie lorda, escludendo i tompagni, di m² 161, con un'altezza utile di m 3, ed è attualmente destinato a negozio tenuto in fitto dalla Euronics (Foto E7-E12). Nell'Allegato E2 viene riportata la pianta del locale.

La zona a cui appartiene l'immobile è una zona semicentrale a destinazione residenziale. Tale zona è ben collegata alla rete viaria principale in quanto il locale dista circa 1,6 km dall'uscita "Arenella" della tangenziale di Napoli ed inoltre dista circa 900m dalla fermata "Colli Aminei" della metropolitana (Allegato E1).

3.5.2 Individuazione catastale

L'immobile è individuato al Catasto Fabbricati del comune di Napoli al foglio n. 20 ed è suddiviso in due particelle, come riportato nelle schede catastali contenute nell'Allegato E3, sebbene allo stato attuale esso si presenta come un unico locale

(Allegato E2: pianta). In particolare, l'intera consistenza è così individuata nel catasto fabbricati del comune di Napoli:

- Foglio n. 20, sezione SCA, particella n. 437, sub 2, zona censuaria 3, Categ. C1, classe 8, consistenza m² 107, rendita € 5553,72, viale del Poggio di Capodimonte n. 39 p.t.;
- Foglio n. 20, sezione SCA, particella n. 437, sub 3, zona censuaria 3, Categ. C1, classe 8, consistenza m² 54, rendita € 2802,81, n.45 n. 60 p.t.;

3.5.3 Caratteristiche principali

L'immobile di destinazione commerciale è ubicato in una zona residenziale facilmente accessibile, ben collegato alla rete viaria principale e dotata di posti auto lungo ambo i lati del viale. Allo stato attuale è già impiegato ad attività commerciale ed in particolare come negozio di elettrodomestici e prodotti di elettronica di largo consumo. Lo stato di manutenzione è buono con rifiniture di tipo medio in relazione alla destinazione d'uso. Il negozio è dotato di ampie vetrine in quanto lo stesso ha una pianta pressochè ad L con sviluppo lungo i due viali. Complessivamente è dotato di 4 vetrine su viale del Poggio di Capodimonte , una su viale Farnese e due nell'incrocio tra i due viali.

3.5.4 Valutazione

Allo scopo di effettuare una valutazione dell'immobile si procede applicando il metodo di valutazione del più probabile valore di mercato ed il metodo analitico per capitalizzazione dei redditi ritraibili dall'immobile.

A tale scopo è necessario effettuare un'indagine di mercato per stabilire preliminarmente il valore di mercato unitario di beni simili a quello oggetto di valutazione. Si è proceduto quindi acquisendo i seguenti dati:

- g) quotazioni immobiliari pubblicate dall'Agenzia del Territorio;

h) quotazioni fornite dalle agenzie immobiliari.

3.5.4.1 Quotazioni immobiliari pubblicate dall'Agenzia del Territorio.

In tabella n.9 vengono riportati i valori forniti dall'Agenzia del Territorio con riferimento al comune di Napoli zona semicentrale (Vomero Alto, Camaldoli, Colli Aminei, Via Castellino). Considerando le caratteristiche specifiche del sito dove è ubicato l'immobile e le caratteristiche dimensionali e qualitative del negozio, si può assumere quale valore di mercato di riferimento il valore medio dell'intervallo indicato dall'Agenzia stessa ovvero pari a circa 4650 €/m² per le compravendite e pari a 15,5 €/m² per le locazioni.

Tabella n. 9: quotazioni fornite dall'Agenzia per il Territorio per il comune di Napoli zona semicentrale (Colli Aminei)

Destinazione	Stato di conservazione	Valore di mercato compravendita [€/m ²] periodo secondo semestre 2009			Valore di mercato locazione [€/m ² /mese] periodo secondo semestre 2009		
		Min	Max	Superficie a base della valutazione	Min	Max	Superficie a base della valutazione
Negozi	Normale	3100	6200	Lorda	10.4	20.6	Netta

3.5.4.2 Quotazioni fornite dalle agenzie immobiliari.

Le indagini di mercato effettuate presso le agenzie immobiliari sono consistite nell'analisi dei beni messi in vendita e quotati dalle agenzie stesse a cui va applicato un coefficiente riduttivo tenendo conto dell'attuale rapporto medio tra il valore della compravendita e quello dell'offerta.

I dati sono stati desunti dalle offerte immobiliari delle seguenti agenzie di Napoli ed avvisi di vendita su portali informatici:

- Solemyare srl;
- UNIRE servizi immobiliari;
- studio tecnico immobiliare

- panoramaimmobiliare.com
- tuttocasanapoli
- annunci.net
- leonardo immobiliare;
- www.casa.it;
- Grimaldi immobiliare.

Dall'analisi sviluppata è emerso che il mercato immobiliare in generale piuttosto attivo per quanto riguarda le unità residenziali, un po' meno per i locali commerciali. Tuttavia, sulla base dei dati acquisiti è possibile effettuare un riscontro dei valori forniti dall'Agenzia del Territorio. In tabella 10 sono riportati le offerte di vendita relative a locali ubicati nella stessa zona del locale da stimare mentre in Tabella 11 sono riportate le offerte relative alle locazioni.

Tabella n. 10: quotazioni delle compravendite di negozi in Napoli zona Colli Aminei

Agenzia	Descrizione	m ²	Offerta [€]	Valore di mercato [€/m ²]	Coeff. Riduzione	Valore di mercato [€/m ²]
Solemyare srl	Negoziato di superficie 170mq in piano terra zona Arenella con 5 vetrine fronte strada	170	750000	4412	0.927	4090
www.casa.it	Colli Aminei viale dei pini negozio locato 30 mq	30	160000	5333	0.927	4944
studio tecnico immobiliare DE VERO	Colli Aminei locale commerciale locato 25 mq con vetrina fronte strada	25	150000	6000	0.927	5562
leonardo immobiliare	Via Forna negozio di 35 m ² con una vetrina fronte strada locato ad € 700/mese	35	120000	3429	0.927	3178
RE MAX	locale commerciale di 21 mq via Farnese fronte strada con una luce	21	110000	5238	0.927	4856
grimaldi immobiliare	locale commerciale corso Amedeo di Savoia di 25 m ² con due luci fronte strada locato	25	110000	4400	0.927	4079
Valore medio						4451

Tabella n. 11: quotazioni delle locazioni di negozi in Napoli zona Colli Aminei

Agenzia	Descrizione	m ²	Offerta [€]	Valore di mercato [€/m ² /mese]	Coeff. Riduzione	Valore di mercato [€/m ²]
Immobiliare.it	Locale commerciale di circa 20 m ²	20	500	25	0.927	23
tuttocasanapoli	negozio oltre 5 locali, open space, alla via Zurlo in zona commercialissima	350	4550	13	0.927	12
panoramaimmobiliare.com	locale commerciale 5 stanze 220 mq in Colli Aminei via Nicolardi	220	2700	12	0.927	11
studio tecnico immobiliare DE VERO	zona commerciale locale una luce fronte strada circa 25 mq ottime condizioni Colli Aminei viale Farnese	25	800	32	0.927	30
annunci.net	Colli Aminei Viale Farnese locale commerciale 50 m ² fronte strada	50	700	14	0.927	13
leonardo immobiliare	Via Forna negozio di 35 m ² con una vetrina fronte strada locato ad € 700/mese	35	700	20	1	20
Valore medio						18

Nell'ultima colonna delle stesse tabelle, vengono inoltre forniti i valori di mercato ottenuti applicando una riduzione al valore medio dell'offerta per tener conto del rapporto tra il valore dell'offerta ed il prezzo effettivamente corrisposto all'atto della compravendita.

In relazione a tale riduzione, come già precisato in precedenza con riferimento alla stima degli altri immobili di proprietà ██████████, si tiene conto che: a) si tratta di un dato derivato da offerte di vendita; b) esiste un fisiologico scarto tra l'offerta ed il reale prezzo di compravendita; c) l'*Osservatorio immobiliare di Tirelli & Partners/Nomisma - I semestre 2009* riporta uno sconto attualmente praticato sul prezzo di offerta per le nuove costruzioni nell'ordine del 7.3%. Pertanto, nell'ultima riga di ciascuna tabella, viene desunto il valore medio di mercato ottenuto applicando la riduzione del 7,3% al valore medio dell'offerta.

Con riferimento alla locazione, il dato desunto dall'agenzia "Leonardo immobiliare" è relativo ad una locazione già in atto per cui non si è per esso applicato il coefficiente riduttivo.

3.5.4.3 Valori unitari di mercato

Sulla base delle analisi sviluppate nei due precedenti paragrafi si ottiene il prospetto riportato in Tabella 12.

Con riferimento alla compravendita si osserva che il valore fornito dall'Agenzia del Territorio è riferito alla superficie lorda, mentre quelli delle Agenzie Immobiliari sono riferiti alle superfici nette. Pertanto, nella Tabella 12, viene riportato anche il valore dell'Agenzia del Territorio riferito alle superfici nette considerando un'incidenza di circa il 10% dei tompani. Con riferimento a tale ultimo valore, si osserva un sostanziale accordo sia tra i valori delle compravendite che tra i valori delle locazioni

forniti dall'Agenzia del Territorio e dall'indagine presso le Agenzie Immobiliari. Pertanto, nelle analisi che seguiranno saranno impiegati i seguenti valori medi di mercato per unità di superficie:

- c. Compravendita di negozi in zona Colli Aminei 4350 €/m²
- d. Locazione di negozi in zona Colli Aminei 16.5 €/m²/mese

Tabella n. 12: confronto tra le quotazioni Agenzia del Territorio e agenzie immobiliari e valore medio complessivo

Destinazione d'uso	Agenzia del Territorio (Valore massimo) [€/m ²]		Indagine presso agenzie Valore medio [€/m ²] (riferito alla superficie netta)	Valore medio tra quello dell'Agenzia del Territorio e quello delle Agenzie Immobiliari [€/m ²]
	riferita alla superficie lorda	riferita alla superficie netta		
Compravendita Negozi	4650	4227	4451	4339
Canone mensile di locazione Negozi	-	15	18	16.5

3.5.4.4 Valutazione dell'immobile E

Sulla base dei dati e dei valori unitari esaminati al precedente paragrafo 3.5.4.3, nel seguito verranno applicate le due metodologie per la stima del valore dell'immobile.

3.5.4.5 Metodo del più probabile valore di mercato mediante stima sintetica

Tenuto conto del valore unitario di mercato delle locazioni di immobili commerciali e facendo riferimento alla superficie utile di m² 161 del locale in oggetto, si ottiene:

$$V = 161 \times 4350 = \text{€ } 700.000$$

3.5.4.6 Metodo del più probabile valore di mercato mediante stima analitica

La stima analitica viene condotta mediante capitalizzazione del *reddito normale medio annuo* ottenibile dalla locazione degli immobili. Tale reddito viene nel seguito valutato detraendo dal *reddito lordo totale medio annuo* ritraibile normalmente dall'immobile locato le *spese dirette e indirette* medie annue normalmente a carico del proprietario.

Per quanto concerne il reddito lordo totale medio annuo, considerando la superficie utile di m² 161 ed il canone medio di locazione stabilito al paragrafo 3.5.4.3., si ottiene:

$$R_{aL}=16.5 \times 161 \times 12 = 31878 \text{ €/anno};$$

Per quanto riguarda le spese dirette ed indirette, si valutano nel seguito le spese per a) reintegrazione, manutenzione ed assicurazione, b) per servizi, c) per imposte, d) per amministrazione, d) per incidenza sfritto ed inesigibilità e) interessi sulle spese anticipate. Tenendo conto delle caratteristiche dell'immobile e della sua collocazione nell'ambito del condominio, si ha la seguente stima delle spese:

a. Spese per reintegrazione, manutenzione ed assicurazione	10%
b. Spese per servizi (trattandosi di un locale commerciale con accesso esterno non partecipa alle spese di illuminazione vano scala, pulizia, riscaldamento etc..)	0%
c. Spese per imposte	8%
d. Spese per amministrazione	2%
e. Spese per sfritto ed inesigibilità	2%
f. Spese per interessi (valutate in ragione del 5% sulla metà di tutte le altre spese: $(10+8+2+2)/2 \times 0.05 = 0.5\%$)	0.6%
TOTALE	22.5%

Sulla base di tali spese, si ottiene il seguente valore del reddito normale annuo medio:

$$R_{aN}=0.775 \times 31878 = 24705 \text{ €/anno};$$

Per quanto concerne il saggio di capitalizzazione r , si fa riferimento ai saggi che caratterizzano investimenti alternativi e che presentano analogie per sicurezza e durata di impiego con gli immobili urbani. In particolare, facendo riferimento alle quotazioni di titoli obbligazionari a 30 anni si ha:

Minist. del tesoro Btp 30 anni asta luglio 2010	saggio lordo annuale = 5.080%
	Saggio netto annuale \approx 4.500%

Tale saggio di interesse medio è sostanzialmente in accordo con il saggio di interesse praticato mediamente dagli istituti bancari nell'erogazione di mutui a tasso fisso per acquisto di immobili su un periodo di 20-30 anni ed importo di circa 700000 €. Infatti dall'indagine effettuata è risultato:

- Mutuo Arancio, Ingdirect, 20 anni	tasso 4.61%
- Mutuo Cariparma, 30 anni	tasso 4.68%
- Mutuo Banco di Napoli, 30 anni	tasso 4.90%
- Mutuo Che Banca, 20 anni	tasso 4.61%

Il valore del saggio di interesse medio netto, in accordo con “Elementi di Estimo Urbano” di Carlo Forte, può essere particolarizzato al caso specifico dell'immobile in esame tenendo adeguatamente conto delle specifiche influenze sul saggio sia ascendenti che discendenti connesse ad un incremento o decremento del rischio dell'investimento.

In Tabella 13 vengono riportati i valori delle influenze ascendenti e discendenti applicate al caso in esame. Da essa emerge che complessivamente l'influenza ascendente sul saggio di interesse è pari a +0.20 e l'influenza discendente è pari a - 1.00. Quindi il valore del saggio netto annuo risulta pari a:

$$r = 4.50 + 0.20 - 1.00 = 3.70;$$

Tabella n. 13: Influenze ascendenti e discendenti sul saggio di capitalizzazione

Fattori ascendenti			Fattori discendenti		
A1	Presumibili interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria	0.10	D1	Destinazioni particolari che conferiscono maggiore sicurezza (scuole, alberghi, negozi, etc)	-0.10
A2	Rischi di inesigibilità	0.10	D2	Utilizzazioni particolari non richiedenti eccessivi oneri di manutenzione	-0.05
A3	Maggiori oneri fiscali ipotizzabili	0.05	D3	Previsione di realizzazioni infrastrutturali che conducono ad una migliore qualificazione ambientale	-0.05
A4	Previsioni di probabili espropri	0.05	D4	Propensione verso il risparmio con aumento dei titoli di stato	-0.05
A5	Previsione di peggioramenti ambientali	0.10	D5	Costi di produzione in aumento	-0.05
A6	Rischi tecnici dei capitali non assicurabili (illegittimità della costruzione)	0.10	D6	Tendenza al ribasso del saggio del profitto nel settore produttivo dell'industria edilizia	-0.05
A7	Notevole età dell'edificio	0.10	D7	Particolari pregi architettonici o artistici	-0.10
A8	Esistenza di esenzioni o particolari agevolazioni sulle imposte	0.05	D8	Dimensioni maggiori in relazioni ai moduli ordinari	-0.15
A9	difficoltà di locazione	0.10	D9	Altezza superiore a quella ordinaria	-0.05
A10	Particolari redditività superiori a quelle ordinarie	0.10	D10	Spazi ed accessori disponibili	-0.25
A11	Esistenza per ulteriore notevole tempo di esenzioni o particolari agevolazioni fiscali	0.15	D11	Circostanze urbanistiche ed economiche agenti nel senso limitativo dell'espansione edilizia	-0.05
A12	Ubicazioni periferiche o in quartieri popolari	0.40	D12	Esistenza del regime vincolistico per le locazioni	-0.15
A13	Particolari caratteristiche negative	0.20	D13	Previsioni di migliorie infrastrutturali nella zona	-0.05
A14	Ubicazione dell'immobile da stimare in piccoli centri urbani	0.10	D14	Suscettività economica e legale di favorevoli trasformazioni future	-0.15
A15	quota poco elevata dal piano stradale (per le residenze)	0.10	D15	Ubicazioni centrali o in zone residenziali	-0.30
A16	Tendenza alla litigiosità condominiale provocata da particolari ambienti sociali	0.05	D16	Immobili ad usi commerciali	-0.30
A17	Dimensioni inferiori a quelle ordinarie degli spazi scoperti (per le residenze)	0.05	D17	disponibilità di spazi circostanti, pubblici o privati, utilizzabili per parcheggi	-0.05
A18	Possibilità di dilazioni del prezzo per la concessione di mutui bancari	0.10	D18	Tendenza prevedibile alla svalutazione della moneta	-0.05
A= 0.20			D= -1.00		

Pertanto, si ottiene la seguente stima dell'immobile per capitalizzazione dei redditi ritraibili dall'immobile stesso:

$$V = 24705 / 0.037 = € 668.000$$

Tale valore risulta in sostanziale accordo con quello fornito dalla stima sintetica basata sul metodo del più probabile valore di mercato confermando la bontà della stima stessa.

3.5.4.7 Valore di mercato stimato

Dal momento che le due precedenti metodologie di stime hanno condotto a valori sufficientemente prossimi tra loro, ritenendo che le stesse siano caratterizzate da un'eguale livello di affidabilità, appare congruo attribuire al bene oggetto di stima un

valore pari al valore medio tra quello fornito dalla stima sintetica e quello fornito dalla stima analitica. Pertanto, per tale immobile si stima il seguente valore:

$$V = (700.000 + 668.000) / 2 = \text{€ } 684.000$$

3.6 Comune di Ravello: Immobile F - Fabbricato rurale diruto e parzialmente ricostruito con frutteto.

3.6.1 Ubicazione, descrizione ed aspetti urbanistici

L'immobile in esame è rappresentato da un fabbricato rurale crollato e parzialmente ricostruito ubicato in adiacenza, lungo il lato nord, ad un fabbricato in muratura ristrutturato. Il fabbricato è ubicato alla località Cigliano a ridosso della strada che collega Ravello al comune di Castiglione (Allegato F1: planimetria) da cui ha accesso mediante un cancello in ferro (Foto F1,F2) che immette su una scala e viale esterno di proprietà esclusiva che conducono al fabbricato (Foto F3,F4). La zona è collinare, il fabbricato, ubicato ad ovest della strada, è posizionato sul versante est dell'impluvio naturale alla cui base scorre il torrente Dragone che rende il sito paesaggisticamente attraente (Foto F5-F7).

Il fabbricato originario era caratterizzato da una struttura portante in pietrame calcareo con solai a volte, come si evince dalla documentazione fotografica allegata alla pratica di condono riportata in copia nell'Allegato F2.

Allo stato attuale, del fabbricato originario non vi è più nulla se non la traccia di alcune murature perimetrali residue (Foto n. F8-F10). Risulta presente una parziale struttura in c.a. con solai latero-cementizi (Foto F11-F19), la quale, interrotta in fase di costruzione, presenta alcune parti solo predisposte al getto di calcestruzzo con la posa delle armature ed inoltre è complessivamente in evidente stato di abbandono (Foto F20-F21).

Lo stato dei luoghi è piuttosto impervio ed in alcuni punti inaccessibile per la rigogliosa vegetazione selvatica.

Dal punto di vista urbanistico, il territorio del comune di Ravello è regolamentato a livello comunale, dal P.R.G., le cui norme di attuazione hanno subito l'ultimo aggiornamento nel rispetto del Decreto Dirigenziale Regione Campania n. 29 del 11.04.2008. L'immobile in oggetto, sebbene ricade catastalmente nel comune di Ravello, nel cui catasto fabbricati è riportato al foglio n. 8, come di seguito meglio specificato, risulta escluso dalla zonizzazione del PRG del comune di Ravello dal quale è stata esclusa parte del foglio catastale n. 8 (Allegato F3: stralcio del PRG con individuazione del fabbricato mediante foto aerea). A tal riguardo occorre comunque osservare che tutta l'area adiacente a quella dove è ubicato il fabbricato è classificata nel PRG come zona 1b (così individuata dal PUT, Piano Urbanistico Territoriale della penisola Sorrentina-Amalfitana - Legge Regionale n. 35 del 27/6/1987) e per essa il PRG non prescrive alcuna regolamentazione rimandando direttamente alla normativa del PUT per le zone 1b. Inoltre, la tavola sulla zonizzazione agricola classifica l'area adiacente a quella dove è ubicato il fabbricato come zone E1 ovvero agricola di pregio (Allegato F4).

Il PUT classifica la zona territoriale 1b come zona di tutela dell'ambiente di 2° grado che comprende le zone prevalentemente a manto boscoso o a pascolo, le incisioni dei corsi d'acqua e le colture pregiate. In tali zone non è consentita alcuna nuova edificabilità né privata né pubblica. Per i fabbricati esistenti vengono differenziati i fabbricati realizzati prima del 1955 da quelli successivi a tale data. Nel caso in esame, come emerge dalla relazione della pratica di condono (Allegato F2), il fabbricato preesistente è antecedente al 1955. IL PUT, per gli edifici esistenti antecedenti al 1955 prevede quali possibili interventi:

- manutenzione straordinaria che, definita al successivo titolo IV del PUT, prevede la possibilità di consolidamento e risanamento delle strutture verticali esterne ed interne, la sostituzione parziale o totale delle strutture orizzontali, demolizione o costruzione di tramezzi divisorii non portanti; inoltre nella manutenzione straordinaria non è ammessa la modifica nella forma e nella posizione delle aperture originali di porte e finestre e la modifica di posizione, dimensione e pendenza delle rampe di scala;
- demolizione delle superfetazioni;
- adeguamento funzionale nel limite del 10% della superficie esistente (che non deve essere inferiore a m² 30) e con un massimo di 15 m²;

Il fabbricato, come riportato nella relazione “variante in corso d’opera Sanatoria art 13 L.47/85” del 23/11/1993 (allegato F2), è stato oggetto dapprima nel 1990 di richiesta di autorizzazione alla ristrutturazione e risanamento igienico con parere favorevole della Commissione Edilizia e successivamente oggetto di autorizzazione per la demolizione e ricostruzione del tetto. Nel corso dei lavori, come riportato nella succitata relazione del 23/11/1993, a seguito di crolli si verificava la completa demolizione del fabbricato in seguito alla quale veniva richiesta la sanatoria ai sensi dell’art.13 della L. 47/85 con un ampliamento per adeguamento funzionale. Successivamente, il 25/11/1994, in seguito al D.L. 551/94 veniva presentata per il fabbricato in esame, domanda di condono edilizio. Nel 2003, l’Ufficio Tecnico Settore Condoni Edilizi del comune di Ravello, esaminava la pratica, riteneva assentibile l’intervento con il condono edilizio, e richiedeva una integrazione di documentazione al fine del rilascio dell’autorizzazione paesaggistica. Poiché alla data del 12/2/2009 la richiesta di integrazione risultava ancora inesa, l’Ufficio tecnico comunicava il possibile rigetto dell’istanza salvo eventuale comunicazione entro i successivi 10 giorni. Dal riscontro effettuato presso l’Ufficio

Tecnico del comune di Ravello dal sottoscritto CTU, non risulta essere stata presentata alcuna osservazione o nota. Tuttavia, l'Ufficio tecnico non ha emesso a tutt'oggi un diniego del condono edilizio.

3.6.2 Individuazione catastale

L'immobile è individuato al Catasto Fabbricati del comune di Ravello (Allegato F5: stralcio della mappa catastale e visure). In particolare, gli immobili sono così individuati nel catasto fabbricati del comune di Ravello:

- Foglio n. 8, particella n. 7, fabbr. rurale, are 01 ca 26;
- Foglio n. 8, particella n. 1717, frutteto, classe U, are 5 ca 25, Reddito dominicale € 8.68, Reddito agrario € 7.19.

3.6.3 Caratteristiche principali

Attese le condizioni di manutenzione in cui verte la struttura esistente, considerando che il rispetto del vincolo paesaggistico potrebbe richiedere la riedificazione dell'edificio nel rispetto della tipologia strutturale preesistente, nel seguito ai fini della valutazione, si considera la necessità della completa ricostruzione del fabbricato a parità di volumetria, una volta regolarizzato il procedimento amministrativo di condono.

3.6.4 Valutazione

Trattandosi di un'area agricola ma con possibilità edificatoria commisurata alla volumetria preesistente, la valutazione può essere effettuata impiegando il valore di trasformazione.

Nella valutazione dei manufatti con il metodo del valore di trasformazione, si procederà valutando la posta attiva derivante dalla vendita dei beni una volta trasformati e la posta

passiva consistente in tutti i costi da sostenere per la trasformazione dei beni stessi. La trasformazione che si considera nella presente stima consiste nella completa demolizione della struttura in c.a. esistente e nella ricostruzione del fabbricato preesistente ad uso residenziale.

Nella costruzione dei flussi di cassa del processo edilizio, l'ipotesi è che la trasformazione richieda un periodo di circa un anno per la sua realizzazione. Tuttavia la presenza del vincolo paesaggistico e la necessità di perfezionare la procedura di condono edilizio rappresentano una incertezza sia sui tempi per la effettuazione dei lavori che sulla consistenza degli stessi e su eventuali oneri aggiuntivi, fattori che complessivamente vanno ad aumentare i rischi dell'imprenditore. Di tali fattori, si terrà conto nella valutazione con il metodo di trasformazione applicando un coefficiente riduttivo al valore finale.

Per l'applicazione del metodo di trasformazione è necessario effettuare un'indagine di mercato per stabilire preliminarmente il valore di mercato unitario di beni simili a quello del bene da valutare una volta trasformato. A tale scopo si è proceduto acquisendo i seguenti dati:

- i) quotazioni immobiliari pubblicate dall'Agenzia del Territorio;
- j) quotazioni fornite dalle agenzie immobiliari.

3.6.4.1 Quotazioni immobiliari pubblicate dall'Agenzia del Territorio.

In tabella n.14 vengono riportati i valori forniti dall'Agenzia del Territorio con riferimento al comune di Ravello sia in zona semicentrale che zona periferica. Considerando le caratteristiche specifiche del sito dove è ubicato l'immobile e che nell'ipotesi di ricostruzione il fabbricato si presenterà come abitazione indipendente con circa 550 m² di terreno esclusivo, si ritiene che lo stesso vada inquadrato come villino e

che si possa assumere quale valore di mercato di riferimento, considerando che esso sarà riferito ad un fabbricato di nuova realizzazione, il valore massimo dell'intervallo indicato dall'Agenzia stessa con riferimento ai villini in zona periferica pari a 2250 €/m² per le compravendite e pari ad 5.8 €/m² per la locazione.

Tabella n. 14: quotazioni fornite dall'Agenzia per il Territorio per il comune di Ravello

Destinazione	Stato di conservazione	Valore di mercato compravendita [€/m ²] periodo secondo semestre 2009		Valore di mercato locazione [€/m ² /mese] periodo secondo semestre 2009		Superficie a base della valutazione
		Min	Max	Min	Max	
Abitazioni civili (centrale)	Normale	3600	5300	7.5	11.2	Lorda
Villini (centrale)	Normale	4500	6700	11.3	16.7	Lorda
Abitazioni civili (semicentrale)	Normale	2250	3200	5.8	8.1	Lorda
Villini (semicentrale)	Normale	2750	3700	6.5	9.1	Lorda
Abitazioni civili (periferia)	Normale	1500	2050	4	5.4	Lorda
Villini (periferia)	Normale	1650	2250	4.3	5.8	Lorda

3.6.4.2 Quotazioni fornite dalle agenzie immobiliari.

Le indagini di mercato effettuate presso le agenzie immobiliari sono consistite nell'analisi dei beni messi in vendita e quotati dalle agenzie stesse a cui va applicato un coefficiente riduttivo tenendo conto dell'attuale rapporto medio tra il valore della compravendita e quello dell'offerta.

I dati sono stati desunti dalle offerte immobiliari delle seguenti agenzie operanti su Ravello:

- Tecnocasa;
- Frimm Vietri;
- Torre Immobiliare;
- Danic Immobiliare;
- AZannunci.eu.

Dall'analisi sviluppata è emerso che il mercato immobiliare in generale è piuttosto attivo per quanto riguarda le unità residenziali in zona centrale, mentre limitate sono

state le offerte al momento disponibili presso le agenzie con riferimento alle zone periferiche. Tuttavia, sulla base dei dati acquisiti è possibile effettuare un riscontro dei valori forniti dall'Agenzia del Territorio. In tabella 15 e 16 sono riportate le offerte di vendita relative ad unità residenziali ubicate in zona centrale e relative a villini in zona periferica. Nell'ultima colonna delle stesse tabelle, vengono inoltre forniti i valori di mercato ottenuti applicando una riduzione al valore medio dell'offerta per tener conto del rapporto tra il valore dell'offerta ed il prezzo effettivamente corrisposto all'atto della compravendita o della sottoscrizione del contratto. Come già precisato in precedenza, in relazione a tale ultimo valore, tenuto conto che: a) si tratta di un dato derivato da offerte di vendita; b) esiste un fisiologico scarto tra l'offerta ed il reale prezzo di compravendita; c) l'*Osservatorio immobiliare di Tirelli & Partners/Nomisma - I semestre 2009* riporta uno sconto attualmente praticato sul prezzo di offerta per le nuove costruzioni nell'ordine del 7.3%, nell'ultima riga di ciascuna tabella, viene desunto il valore medio di mercato ottenuto applicando la riduzione del 7,3% al valore medio dell'offerta.

Per quanto riguarda le unità residenziali in zona centrale, si osserva che il valore medio ottenuto dall'analisi delle offerte raccolte presso le agenzie, si colloca molto prossimo al valore massimo dell'intervallo individuato dall'Agenzia del Territorio (Tabella n. 17). Con riferimento alle offerte di compravendita in zone periferiche, i dati disponibili portano ad un valore medio maggiore del limite superiore dell'intervallo fornito dall'Agenzia del Territorio.

Tabella n. 15: quotazioni delle compravendite di unità residenziali in Ravello zona centrale

Agenzia	Descrizione	Ubicazione	m ²	Offerta [€]	Valore di mercato [€/m ²]	Coeff. Riduzione	Valore di mercato [€/m ²]
Tecnocasa Ravello	Locale sopralcato con bagno. Struttura a volta, comodo accesso, panoramichissimo, ristrutturato	centro	40	225000	5625	0.85	4781
Tecnocasa Ravello	Centro, appartamento 4 camere da letto, soggiorno, cucinino, 2 bagni, balcone vista sul centro	centro	100	650000	6500	0.85	5525
Tecnocasa Ravello	Attico composto da tre camere, salone, cucina abitabile, 2 bagni terrazzo panoramichissimo con box auto	centro	180	850000	4722	0.85	4014
Frimm Vietri	Appartamento di 95 m ² , tre vani+tre bagni, al secondo ed ultimo piano di un fabbricato	centro	95	750000	7895	0.85	6711
Torre Immobiliare	Centro storico, 70 mq con giardino privato in via San Francesco 13	centro	70	450000	6429	0.85	5464
Danic Immobiliare	Villa unifamiliare su tre livelli di 800 m ² e giardino di 500 m ²	centro	800	4000000	5000	0.85	4250
Valore medio							5124

Tabella n. 16: quotazioni delle compravendite di “villini” in Ravello zona periferica

Tecnocasa Ravello	antica casa indipendente con giardino zona marmorata con splendida vista mare	periferia	280	1000000	3571	0.85	3036
Tecnocasa Ravello	Scala, loc. santa Caterina, rudere con giardino, tre vani e accessori	periferia	85	200000	2353	0.85	2000
Azannuncieu	Casa rurale con giardino su più livelli, 80 mq ristrutturato, 100 mq cantina, 100 mq circa per depositi e stalle, 2500 mq di terreno terrazzato	collina	120	600000	5000	0.85	4250
Valore medio							3095

Tabella n. 17: confronto tra le quotazioni dell’Agenzia del Territorio e quelle ottenute dall’indagine di mercato

Destinazione d'uso	Agenzia del Territorio (Valore massimo) [€/m ²]	Indagine presso agenzie Valore medio [€/m ²]	Valore medio tra quello dell’Agenzia del Territorio e quello delle Agenzie Immobiliari [€/m ²]
Abitazioni civili (centrale)	3600-5300	5124	-
Villini (periferia)	2250	3095	2672

3.6.4.3 Valori unitari di mercato

Sulla base delle analisi sviluppate nel precedente paragrafo si è ottenuto il prospetto riportato in Tabella 17.

Con riferimento all’immobile da ricostruire, oggetto della presente indagine, considerando le specifiche caratteristiche del sito, la distanza comunque contenuta dal centro, si ritiene congruo un valore di mercato pari ad € 2650, ottenuto come media tra il valore massimo fornito dall’Agenzia del Territorio e quello medio ottenuto dall’indagine di mercato.

3.6.4.4 Valutazione dell'immobile F

Sulla base di tali dati e dei valori unitari esaminati al precedente paragrafo 3.6.4.3, nel seguito verrà applicata il metodo di trasformazione per la stima del valore dell'immobile.

3.6.4.5 Metodo del valore di trasformazione

Come precisato al paragrafo 3.6.1, dal punto di vista urbanistico è ipotizzabile sull'area in oggetto la realizzazione di un immobile nel rispetto della volumetria, sagoma e tipologia del fabbricato preesistente. Pertanto, ai fini della valutazione, si quantificano preliminarmente le superfici residenziali del fabbricato preesistente, come deducibili dai grafici allegati alla pratica di condono edilizio (Allegato F1).

Tabella n. 19: Superfici convenzionali lorde relative al fabbricato preesistente

livello	destinazione	dimensione 1	dimensione 2	Sup. lorda [m ²]	Coeff. d'uso	Sup. Conv.
piano seminterrato	cantinola	8.2	7.7	63	0.6	37.88
	cantinola	4.7	2.5	12	0.6	7.05
	residenziale	2.3	5.6	13	1.0	12.88
	residenziale	4.2	9.5	40	1.0	39.90
	residenziale	3.1	8.8	27	1.0	27.28
	totale					
piano terra	residenziale	8.2	3.9	32	1.0	31.98
	residenziale	6.1	4.5	27	1.0	27.45
	residenziale	5.1	2.5	13	1.0	12.75
	residenziale	2.3	6.2	14	1.0	14.26
	residenziale	8.1	4.5	36	1.0	36.45
	residenziale	3.3	5.1	17	1.0	16.83
	balcone	4.0	2.2	8.8	0.2	1.76
	balcone	3.5	3.0	10.5	0.2	2.10
	balcone	2.4	2.1	5.04	0.2	1.01
	balcone	2.5	4.3	10.75	0.2	2.15
	balcone	5.5	2.2	12.1	0.2	2.42
	totale					
piano primo	residenziale	5.8	9.4	54.52	1.0	54.52
	residenziale	0.8	8.8	7.04	1.0	7.04
	residenziale	3.0	5.0	15	1.0	15.00
	balcone	2.1	3.9	8.19	0.2	1.64
	balcone	1.3	5.9	7.67	0.2	1.53
	balcone	1.6	3.8	6.08	0.2	1.22
	terrazzo	7.7	10.7	82.39	0.2	16.48
	totale					
piano sottotetto	sottotetto	5.8	9.3	53.94	0.25	13.49
	sottotetto	1.0	8.5	8.5	0.25	2.13
	sottotetto	3.0	5.0	15	0.25	3.75
	totale					
Superficie Convenzionale Totale						390.94

In Tabella 19, sono riportate le superfici lorde e quelle convenzionali relative all'intero immobile preesistente. Nella determinazione della superficie convenzionale, le superfici di pertinenza delle unità principali consistenti in cantine, deposito e sottotetti, balconi . sono state valutate considerando le loro superfici ragguagliate a quelle delle unità a cui afferiscono attraverso l'impiego di opportuni rapporti mercantili di omogeneizzazione. In accordo con quanto indicato nell'Annuario Immobiliare, IlSole24ORE, Milano 2009 di F. Tamborrino e M. Tamborrino, per i locali retrostanti in piano seminterrato è stato

adottato un valore di 0.60, per il sottotetto un valore pari a 0.25, per balconi e terrazzi una valore di 0.20.

Da tale analisi, come riportato in Tabella 19, la Superficie Lorda Vendibile risulta pari a 391 m².

Allo scopo di definire la posta attiva dell'operazione di trasformazione vengono impiegati i valori unitari di mercato indicati nel paragrafo 3.6.4.3.

Pertanto, il valore che potrebbe scaturire dalla vendita risulta:

$$RC = SLV * 2650 = 391 * 2650 = \mathbf{\text{€ } 1\,036\,150}$$

Per le poste passive della trasformazione, nei costi della produzione edilizia sono considerati il costo di costruzione del manufatto (C_C), gli oneri per oblazione condono e concessori (O_{CC}), gli oneri professionali (O_P) ed, infine, le spese generali, gli interessi passivi e il profitto dell'impresa trasformatrice (O_{SP}). Inoltre va considerato, nelle poste passive, anche il costo per l'eventuale demolizione della struttura in c.a. esistente (C_D).

Allo scopo di determinare dei valori attendibili dei costi di costruzione, come si è già operato in precedenza, si è fatto riferimento innanzitutto ai costi per interventi di edilizia residenziale pubblica, agevolata e sovvenzionata, forniti dalla Regione Campania e pubblicati sul Bollettino n. 30 del 10 luglio 2006. Tali valori, con riferimento al caso delle nuove edificazioni sono forniti in Tabella n.20.

Si osserva che il costo di nuova costruzione è pari a 978 €/m²

Tabella n. 20: Costo di costruzione per nuove abitazioni

		Costo base	Differenziale per qualità aggiuntiva e condizioni tecniche	Costo amplificato	amplificazione per oneri complementari (compreso spese tecniche ed escluso acquisizione aree)	costo al luglio 2006	Indice ISTAT al luglio 2006	Indice ISTAT al 31/12/2008	coefficiente di ragguglio per aggiornamento indici ISTAT al 2010	Costo di costruzione al luglio 2010
REGIONE CAMPANIA	RESIDENZIALE: NUOVE EDIFICAZIONI	€ 535.00	1.40	€ 749.00	1.25	€ 936.25	122.10	127.60	1.05	978.42

Pertanto, il costo totale di costruzione raggugliato alla superficie convenzionale risulta:

$$C_C = 391 \times 978 \text{ €/mq} = \mathbf{\text{€ } 382\,500.}$$

Gli oneri per oblazione e concessori risultano di incerta determinazione in quanto la pratica di condono non risulta perfezionata. Tenendo conto che è stata già versata una cifra per oblazione ed oneri concessori (Allegato n. F1), si può stimare forfettariamente un'aliquota residua di spese per oblazione e concessione pari al 3% dell'intero costo di costruzione. Pertanto si ha:

$$O_U (\text{Oneri Oblazione e Concessori}) = 382\,500 * 0.03 = \mathbf{\text{€ } 11\,500}$$

Il costo per la demolizione dell'immobile esistente viene valutato assumendo gli oneri per la demolizione pari a 14 €/m³ e gli oneri di scarica pari a 9 €/m³. La struttura ricostruita, è approssimativamente equivalente all'intero piano interrato + la parte est del primo piano. Pertanto, una valutazione vuoto per pieno, va riferita ad una volumetria paria a circa 793 m³ (155m² x 3.4m + 72 m² x 3.7m = 793.4 m³). Sulla base di tali valori, il Costo per la demolizione risulta pari a:

$$C_D (\text{Demolizione+scarica}) = 793*23,00 = \mathbf{\text{€ } 18\,200}$$

Per quanto concerne gli oneri professionali, sono fissati pari al 15% sul costo di costruzione in accordo al succitato bollettino della Regione Campania. Pertanto risulta:

$$O_P = 382\,500 * 0,15 = \mathbf{\text{€ } 57\,000}$$

In relazione alle spese generali, gli interessi passivi e l'utile d'impresa del trasformatore, considerandoli nella percentuale di 15 punti complessivi, sempre sul costo di costruzione, si ottiene:

$$O_{CC} = 382\,500 * 0,15 = \mathbf{\text{€ } 57\,000}$$

La somma totale delle poste passive del processo di trasformazione edilizia risulta quindi pari a:

$$PP = \text{€ } (382\,500 + 11\,500 + 18\,200 + 57\,000 + 57\,000) = \mathbf{\text{€ } 526\,200}$$

Considerando che la trasformazione richiede un periodo di un anno per il suo completamento, si considera una incidenza per interessi passivi sui costi pari al 5% annuo. Pertanto, sulle poste passive, risultano i seguenti interessi passivi:

$$\text{IPP} = 0,05 * 526\ 200 = \mathbf{\text{€ } 26\ 300}$$

La differenza tra l'attivo ed il passivo dell'operazione di trasformazione edilizia comprensivo degli interessi passivi sulle "poste passive" definisce il valore di mercato dell'area edificabile al lordo degli interessi passivi sull'acquisto dell'area stessa. Pertanto, considerando ancora un periodo di un anno per la realizzazione dell'opera, ne scaturisce un valore di mercato degli immobili, depurato degli interessi passivi sull'acquisto stesso, pari a:

$$V = (\text{€ } 1\ 036\ 050 - \text{€ } 525\ 800 - \text{€ } 26\ 300) / 1,05 = \mathbf{\text{€ } 461\ 000}.$$

A tale valore va applicata una congrua riduzione, tenendo presente lo stato attuale della pratica di condono.

Risulta alquanto complesso quantificare l'incidenza sul valore dell'immobile dovuta ai maggiori tempi di realizzazione dell'intervento per la definizione della pratica di condono nonché eventuali restrizioni e limiti nella edificabilità del lotto e imposizioni nei materiali da impiegare.

Pertanto, allo scopo di quantificare tale riduzione di valore, si fa riferimento, nella presente analisi, a similitudine con situazioni di mercato caratterizzate da incertezze sulla fattibilità dell'intervento edificatorio seppure di natura diversa. In particolare, un dato di riferimento lo si può avere considerando il rapporto tra il valore di un immobile ricadente in un'area nella quale sia possibile l'intervento diretto, ovvero l'immediata edificabilità, e quello di un immobile ricadente in un'aria soggetta a piani particolareggiati non disponibili, la cui approvazione subordina la possibilità realizzativa dell'intervento. Nell'allegato F6 viene riportata la valutazione effettuata dal

comune di Scafati per le aree fabbricabili. In particolare, facendo riferimento agli immobili industriali si osserva che il rapporto tra il valore delle aree ricadenti in zona D4, soggette ai piani particolareggiati, e quelli ricadenti in zona D3 dove sono possibili gli interventi diretti è pari a 0,47.

Applicando tale riduzione al caso in esame, si ottiene un valore di trasformazione per i manufatti oggetto di stima pari a:

$$V_T = 0,47 * € 461\ 000 = € 217\ 000.$$

3.7 Comune di Castel San Giorgio: Immobile G - Locale tecnico adibito a cabina elettrica a servizio di un centro commerciale.

3.7.1 Ubicazione, descrizione ed aspetti urbanistici

L'immobile in esame è rappresentato da un piccolo locale tecnico ubicato nel comune di Castel San Giorgio e destinato a cabina elettrica a servizio di un centro commerciale (Foto G1-G4). In particolare, l'immobile si trova lungo la Strada Statale Nocerina che collega Castel San Giorgio al comune di Siano (allegato G1).

Il locale tecnico ha dimensioni in pianta di m 2.6 x 4.2 ed un'altezza utile di circa m 2.6.

3.7.2 Individuazione catastale

L'immobile è individuato al Catasto Fabbricati del comune di Castel San Giorgio al foglio n. 10 (Allegato G2: stralcio della scheda catastale e visura). In particolare, l'immobile è così individuata nel catasto fabbricati del comune di Castel San Giorgio:

- Foglio n. 10, particella n. 1002, sub 2, categoria D1, rendita € 104,00.

3.7.3 Caratteristiche principali

Trattandosi di un locale tecnico a servizio di un centro commerciale, il valore del locale va commisurato esclusivamente al valore dell'immobile di cui è a servizio.

In particolare, trattandosi di una cabina elettrica, il locale dovrebbe essere acquisito dall'ENEL.

3.7.4 Valutazione

Allo scopo di effettuare la valutazione dell'immobile, attesa anche la modestia dell'immobile stesso, si procede applicando il metodo sintetico di valutazione del più probabile valore di mercato.

A tale scopo è necessario effettuare un'indagine di mercato per stabilire preliminarmente il valore di mercato unitario di immobili commerciali simili a quello di cui il bene oggetto di valutazione è a servizio. Si è proceduto quindi acquisendo i seguenti dati:

- a) quotazioni immobiliari pubblicate dall'Agenzia del Territorio;
- b) quotazioni fornite dalle agenzie immobiliari.

3.7.4.1 Quotazioni immobiliari pubblicate dall'Agenzia del Territorio.

In tabella n.21 vengono riportati i valori forniti dall'Agenzia del Territorio con riferimento al comune di Castel San Giorgio zona semicentrale. Si osserva che il valore di mercato di immobili commerciali indicato dall'Agenzia stessa risultano compresi tra 1000 e 1500 €/m² per le compravendite e compresi tra 5,4 e 6,2 €/m² per le locazioni.

Tabella n. 21: quotazioni fornite dall'Agenzia per il Territorio per il comune di Castel San Giorgio zona semicentrale

Destinazione	Stato di conservazione	Valore di mercato compravendita [€/m ²]			Valore di mercato locazione [€/m ² /mese]		
		Min	Max	Superficie a base della valutazione	Min	Max	Superficie a base della valutazione
Negozi	Normale	1000	1500	Lorda	5.4	6.2	Lorda

3.7.4.2 Quotazioni fornite dalle agenzie immobiliari.

Le indagini di mercato effettuate presso le agenzie immobiliari sono consistite nell'analisi dei beni messi in vendita e quotati dalle agenzie stesse a cui va applicato un coefficiente riduttivo tenendo conto dell'attuale rapporto medio tra il valore della compravendita e quello dell'offerta. Tale rapporto, viene stimato oggi pari al 7.3%.

I dati sono stati desunti dalle offerte immobiliari delle seguenti agenzie operanti nel territorio del comune di Castel San Giorgio ed avvisi di vendita su portali informatici:

- FRIMM;
- Tirreno Immobiliare;
- Professione casa

Sulla base dei dati acquisiti è possibile effettuare un riscontro dei valori forniti dall'Agenzia del Territorio. In tabella 22 sono riportate le offerte di vendita relative a locali ubicati nel comune di Castel San Giorgio. Nell'ultima colonna della stessa tabella, vengono inoltre forniti i valori di mercato ottenuti applicando la riduzione del 7.3% al valore medio dell'offerta per tener conto del rapporto tra il valore dell'offerta ed il prezzo effettivamente corrisposto all'atto della compravendita o della sottoscrizione del contratto come già precisato in precedenza.

Tabella n. 22: quotazioni delle compravendite di locali commerciali in Castel San Giorgio

Agenzia	Descrizione	m ²	Offerta [€]	Valore di mercato [€/m ²]	Coeff. Riduzione	Valore di mercato [€/m ²]
Professione casa	Castelluccio Locale commerciale sito al piano terra di 300 mq. interni oltre 350 mq. esterni Piano: non indicato	300	550000	1833	0.927	1700
Professione casa	LANZARA Locale commerciale cat.c1 con 2 vetrine fronte strada, buona esposizione Piano: piano terra	55	65000	1182	0.927	1096
Valore medio						1398

In Tabella n. 23, vengono invece riportati i valori delle offerte di locazione di immobili commerciali nel comune di Castel San Giorgio.

Tabella n. 23: quotazioni delle locazioni di locali commerciali in Castel San Giorgio

Agenzia	Descrizione	m ²	Offerta [€]	Valore di mercato [€/m ² /mese]	Coeff. Riduzione	Valore di mercato [€/m ²]
FRIMM	Trivio In zona ottimamente ubicata disponiamo di un locale commerciale di circa 200 mq. ottima per vari e attività commerciali , supermercati, ludoteche, ampio spazio per parcheggio auto, ampio	200	1300	6.50	0.927	6.03
Tirreno Immobiliare	FITTASI LOCALE COMMERCIALE DI 120 MQ ZONA CENTRALE CASTEL SAN GIORGIO.BUONO STATO	120	500	4.17	0.927	3.86
Professione casa	Lanzara Luminoso locale commerciale sito in zona ottimale nelle vicinanze delle poste di Lanzara con vetrina fronte strada.. ottima esposizione Piano: non indicato	50	450	9.00	0.927	8.34
Valore medio						6.08

3.7.4.3 Valori unitari di mercato

Sulla base delle analisi sviluppate nei due precedenti paragrafi si ottiene il prospetto riportato in Tabella 24. Si osserva che sia con riferimento alle compravendite che con riferimento alle locazioni, l'indagine di mercato fornisce un valore medio prossimo al massimo dell'intervallo indicato dall'Agenzia del Territorio. Pertanto, ai fini dell'applicazione della stima sintetica per la definizione del valore di mercato del bene di cui è a servizio la cabina elettrica si considera nel seguito il seguente valore:

- Compravendita di locali commerciali in Castel San Giorgio 1500 €/m²

Tabella n. 24: confronto tra le quotazioni Agenzia del Territorio e di i valori delle agenzie immobiliari

Destinazione d'uso	Agenzia del Territorio (Intervallo di valori) [€/m ²]	Indagine presso agenzie Valore medio [€/m ²]
Compravendita locali commerciali	1000 - 1500	1400
Canone mensile di locazione	5.4 - 6.2	6.08

3.7.4.4 Valutazione dell'immobile G

Sulla base del valore di mercato unitario esaminato al precedente paragrafo 3.7.4.3, nel seguito verrà applicata la metodologia del più probabile valore di mercato per la stima del valore dell'immobile.

La cabina elettrica, essendo un volume di pertinenza del centro commerciale viene nel seguito valutato considerando la sua superficie ragguagliata a quella dei locali commerciali attraverso l'impiego di un opportuno rapporto mercantile. Il valore di tale rapporto mercantile, sulla base delle caratteristiche dell'immobile in esame e sulla base di quanto indicato nell'Annuario Immobiliare, IlSole24ORE, Milano 2009 di F. Tamborrino e M. Tamborrino, viene assunto pari a 0,25.

3.7.4.5 Metodo del più probabile valore di mercato mediante stima sintetica

Tenuto conto del valore unitario di mercato degli immobili commerciali e facendo riferimento alla superficie utile di m² 11 (2.6x4.2= 11 m²) del locale in oggetto, si ottiene:

$$V = 11 \times 1500 \times 0,25 = \text{€ } 4 \text{ } 100$$

3.8 Comune di Golfo Aranci: Immobile H - Terreno edificabile in località Conia Sant'Eliseo.

3.8.1 Ubicazione, descrizione ed aspetti urbanistici

L'immobile in esame è rappresentato da un terreno edificabile nel comune di Golfo Aranci (SS), in località Conia Sant'Eliseo (allegato H1). In particolare, il terreno è ubicato lungo la strada Olbia-Golfo Aranci, in prossimità dell'incrocio tra la Strada Statale n. 125 e la Strada Provinciale n. 16, in un'area a prevalente destinazione commerciale, posta a circa 7.2 km dall'aeroporto di Olbia, a circa 6.4 km dal Porto di Olbia e a circa 13 km dal centro del comune di Golfo Aranci.

Nell'ambito del Piano Urbanistico Comunale di Golfo Aranci, approvato con Delibera del Commissario ad acta n. 2 del 24/7/2007, l'area, sulla base di quanto accertato per mezzo dell'Ufficio Tecnico del comune di Golfo Aranci (allegato H2), ricade in zona "D4 Commerciale (Sant'Eliseo)" (allegato H3) che risulta così testualmente regolamentata:

- Destinazione: Tale area è destinata a nuovi insediamenti terziari e commerciali per la grande distribuzione quali: servizi pubblici e privati, attrezzature commerciali compresa la distribuzione al dettaglio, depositi e magazzini, sale da esposizione, ristoranti, bar, locali di divertimento, impianti sportivi, complessi ricettivi, servizi ed attrezzature culturali, ricreative e sportive, attività artigianali purché non inquinanti o moleste, residenze in quantità modesta ma tale da consentire l'insediamento di tutti gli addetti;
- a) Attuazione: Concessione edilizia subordinata a piano di lottizzazione convenzionato esteso a tutto il comparto. Possono essere assentite convenzioni in lotti funzionali non inferiori a 2 Ha purché il piano di lottizzazione sia esteso all'intero comparto. La distribuzione delle attività nell'ambito del comparto sarà la seguente: - commerciale 30%, - direzionale 10%, - artigianale 15%, alberghiero 30%, - Residenziale 25%;
- b) Densità Edilizia: indice fondiario massimo $2 \text{ m}^3/\text{m}^2$;
- c) Altezze: Altezza massima 10 m;
- d) Distanze: Le distanze dai confini e dalle strade non dovranno essere inferiori a m 5, le distanze fra edifici non dovranno essere inferiori a m 10; sono escluse le costruzioni a confine;

- e) Standard: Gli strumenti urbanistici attuativi dovranno definire le destinazioni entro i limiti di cui al punto b) e prevedere i relativi standards urbanistici nella misura seguente:
 - insediamenti artigianali > 10% della superficie territoriale destinata agli insediamenti artigianali;
 - insediamenti commerciali, direzionali e alberghieri > 80 mq ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento;
 - residenza > 18 mq per ogni abitante insediabile;
- f) Preesistenze: Concessione diretta per la ristrutturazione edilizia ed igienico sanitaria nel rispetto delle destinazioni d'uso e dei parametri urbanistici ed edilizi di cui al presente articolo.
- NOTA IMPORTANTE: dovranno comunque essere rispettate tutte le norme disciplinate con Decreto del Presidente della Regione Sardegna n. 82 del 7 settembre 2006, pubblicato sul BURAS n. 30 del 8 settembre 2006.

In particolare, la precedente nota evidenzia che l'area in esame è regolamentata oltre che dallo strumento urbanistico comunale anche da quello di livello superiore che nel caso specifico è rappresentato dal Piano Paesaggistico Regionale della Sardegna (PPR) adottato in data 24 maggio 2006 e approvato con Delibera n. 36/7 del 5/7/2006 pubblicata sul Buras n. 30 del 08.09.2006. Tale piano Paesaggistico, individua gli "ambiti di paesaggio" soggetti a tutela paesaggistica. In particolare, l'intero territorio del comune di Golfo Aranci fa parte dell' "ambito di paesaggio costiero", più precisamente dell' "ambito n. 17 Gallura costiera nord-orientale". Per le aree comprese in tali ambiti, l'*art. 15 "Ambiti di paesaggio costieri. Disciplina transitoria"* al comma 3 prevede che fino all'adeguamento degli strumenti urbanistici comunali alle previsioni del PPR, "*per i Comuni dotati di PUC approvato ai sensi dei commi 1 e 2 dell'art. 8*

*della L.R. n.8/2008 nelle medesime zone C, D, F e G possono essere realizzati gli interventi previsti negli strumenti urbanistici attuativi purché **approvati** e con convenzione efficace alla data di adozione del Piano Paesaggistico Regionale.”*

Inoltre, al comma 4 dello stesso articolo si prevede: *“Il completamento degli interventi urbanistici ed edilizi previsti negli strumenti urbanistici di cui al comma precedente e del secondo comma lett.b), per i quali non siano stati rilasciati alla data di entrata in vigore del PPR i relativi titoli abitativi è sottoposto al raggiungimento dell’intesa di cui all’art.11 da concludersi entro dodici mesi dall’entrata in vigore del Piano paesaggistico”*. Le intese tra Regione, Provincia e Comuni, come precisato dal comma 2 dell’art.11 delle stesse norme di attuazione, *“sono orientate alla definizione di azioni strategiche preordinate a disciplinare le trasformazioni ed il recupero urbanistico del territorio in attuazione delle previsioni del P.P.R.”*. In merito a tale comma 4, va comunque sottolineato che ci sono state più sentenze del TAR della Sardegna, di cui due relative al comune di Golfo Aranci, che hanno di fatto annullato tale comma 4, consentendo il rilascio dei titoli abitativi senza la necessità dell’intesa con la Regione, purché i piani comunali fossero vigenti alla data di approvazione del PPR.

Inoltre la Legge regionale n. 4 del 23 ottobre 2009 (B.U.R.A.S. 31 ottobre 2009, n. 35) *“Disposizioni straordinarie per il sostegno dell’economia mediante il rilancio del settore edilizio e per la promozione di interventi e programmi di valenza strategica per lo sviluppo”* (Piano Casa), all’art 13 *“Disciplina degli interventi ammissibili nella fase di adeguamento degli strumenti urbanistici al Piano paesaggistico regionale”*, prevede che *“nei comuni dotati di piano urbanistico comunale ai sensi della legge regionale 22 dicembre 1989, n. 45 (Norme per l’uso e la tutela del territorio regionale), sono, altresì, realizzabili gli interventi localizzati nelle altre zone territoriali omogenee C, D, G, ed F, previsti dagli strumenti attuativi approvati e, se di iniziativa privata,*

convenzionati. Può, inoltre, essere concluso il procedimento di approvazione dei piani attuativi legittimamente adottati prima dell'approvazione del Piano paesaggistico regionale”.

Sulla base delle precedenti disposizioni appare che l'area in esame, non essendo stata oggetto di un Piano Particolareggiato né approvato né adottato alla data di entrata in vigore del Piano Paesaggistico Regionale, sebbene il comune di Golfo Aranci sia dotato di PUC approvato prima dell'entrata in vigore del PPR, non rientra tra i casi per i quali si possa procedere alla realizzazione della trasformazione edilizia se non si procede all'adeguamento del Piano Urbanistico Comunale al PPR. Sulla base delle informazioni ricevute dall'Ufficio Tecnico del Comune di Golfo Aranci, si è appreso che il comune sta procedendo all'adeguamento del Piano Urbanistico Comunale al PPR avendo incaricato il tecnico per la redazione di tale adeguamento nel luglio 2008 e che allo stato attuale tale piano è in fase di completamento della sua stesura per poi essere sottoposto alle successive fasi di adozione ed approvazione. A tal riguardo, le norme di attuazione del PPR prevedono all'art.11 che nel caso di adeguamento del Piano Urbanistico Comunale alle previsioni del P.P.R. il raggiungimento dell'*intesa* è condizione per l'adeguamento degli strumenti urbanistici alle nuove prescrizioni.

3.8.2 Individuazione catastale

Il fondo in esame è individuato al Catasto Terreni del comune di Golfo Aranci al foglio n. 14 (Allegato H4: stralcio della mappa catastale e visure). In particolare, l'intero appezzamento di terreno è così individuato:

- Foglio n. 14, particella n. 105, pascolo, classe 4, ha 1 are 96 ca 93, Reddito dominicale € 13.22, Reddito Agrario € 7.12;

- Foglio n. 14, particella n. 111, pascolo, classe 4, are 49 ca 84, Reddito dominicale € 3.35, Reddito agrario € 1.80.

Il terreno è stato acquistato dalla [REDACTED] con atto del 3 ottobre 1996 del notaio Raffaele Laudisio in Sarno (Rep. N. 15513, Raccolta n. 3809 – Allegato H5).

3.8.3 Caratteristiche principali

Sulla base delle analisi sviluppate nel precedente paragrafo 3.8.2, il fondo oggetto di stima ricade in una zona omogenea edificabile secondo le disposizioni del PUC vigente del comune di Golfo Aranci ma la cui attuazione richiede non solo la redazione del piano di lottizzazione, come previsto dal PUC, ma anche il preliminare adeguamento del PUC al PPR.

Pertanto, ai fini della stima, occorre considerare tutte le incertezze allo stato attuale presenti nella definizione della capacità edificatoria dell'area oggetto di stima. Tali incertezze possono essere quindi sintetizzate nei seguenti due punti:

- a) incertezza legata all'adeguamento del Piano Urbanistico Comunale al Piano Paesaggistico Regionale che potrebbe confermare o meno la destinazione e la regolamentazione dell'area in esame;
- b) incertezza legata alla redazione di un piano di lottizzazione, essendo l'area in esame solo parte di un lotto di dimensioni maggiori; tale incertezza consiste sia nella localizzazione delle differenti destinazioni consentite dal PUC per la zona D4 (commerciale, turistico-ricettive, residenziali) nell'ambito del lotto sia nei tempi di realizzazione che possono essere dilatati per il necessario coinvolgimento dei diversi proprietari dei fondi che appartengono al lotto.

Per quanto concerne l'incertezza legata all'adeguamento del Piano Urbanistico Comunale al Piano Paesaggistico Regionale sebbene l'attuale destinazione urbanistica

prevista nel PUC vigente appare congruente con le aree limitrofe ricadenti nel comune di Olbia che risultano destinate già ad attività commerciali con la presenza di significativi centri commerciali, poiché l'adeguamento al PPR è subordinato all'intesa tra Comune e Regione, appare difficile sostenere la sicura realizzabilità dell'intervento congruente con l'attuale piano. Nell'ipotesi in cui l'area non fosse destinata a zona D, congruentemente con le circostanti aree del comune di Golfo Aranci presumibilmente sarebbe destinata a zona agricola E. Chiaramente, la valutazione del fondo risulta fortemente condizionata dalla destinazione d'uso.

Pertanto, vista la rilevanza che tale adeguamento comporta nella determinazione del valore dell'area, e atteso lo stadio avanzato di redazione dell'adeguamento stesso da parte del comune, sarebbe opportuno attendere l'esito dell'adeguamento. Tuttavia, considerando la necessità di una immediata quantificazione del valore dei beni di proprietà [REDACTED] il sottoscritto nel seguito fornisce la valutazione sia nell'ipotesi che il terreno possa conservare la sua natura edificatoria, sia che lo stesso possa essere trasformato in terreno agricolo.

In particolare, si adotta il seguente procedimento:

1. viene dapprima valutato il fondo sulla base del valore unitario che potrebbe essere attribuito all'intero lotto tenendo conto delle differenti volumetrie consentite dal piano per le diverse destinazioni; tale valutazione viene condotta assumendo che per il fondo in esame si possa realizzare proporzionalmente alla superficie del fondo stesso tutte le tipologie edilizie previste dall'attuale PUC per la zona D4;
2. viene applicata una congrua riduzione al valore stimato per tener conto dell'incertezza legata alla necessaria realizzazione di un piano di

lottizzazione ottenendo così una prima valutazione del fondo nell'ipotesi di destinazione urbanistica D;

3. viene poi effettuata una seconda valutazione del terreno nell'ipotesi di destinazione urbanistica agricola E eventualmente derivante dall'adeguamento del PUC al PPR.

3.8.4 Valutazione

3.8.4.1 Ipotesi di suolo edificabile congruente all'attuale PUC

Allo scopo di attuare il primo step della procedura introdotta al precedente paragrafo, ovvero allo scopo di valutare il fondo indipendentemente dalle fonti di incertezze la valutazione può essere effettuata impiegando il valore di trasformazione.

Nella valutazione dei manufatti con il metodo del valore di trasformazione, si procederà valutando la posta attiva derivante dalla vendita dei beni una volta trasformati e la posta passiva consistente in tutti i costi da sostenere per la trasformazione dei beni stessi.

Il lotto a cui appartiene il fondo è di circa 375 000 m² (allegato H6: planimetria con individuazione fondo). Il fondo in esame, la cui superficie totale è di m² 24 677, rappresenta circa il 6.6 % dell'intero lotto.

Allo scopo di definire la volumetria edificabile sul fondo in esame, come già precisato, non essendo stato approvato nessun piano di lottizzazione si può procedere considerando la volumetria edilizia che l'intero lotto potrebbe avere a valle della trasformazione ripartendola sui vari fondi in relazione alla superficie del fondo stesso, ovvero considerando che sul fondo in esame venga realizzata un'aliquota di ciascuna tipologia edilizia prevista dal PUC per l'intero lotto ma ovviamente proporzionata alla superficie del fondo stesso.

La volumetria complessivamente realizzabile è pari a $2 \text{ m}^3/\text{m}^2$ di superficie fondiaria per cui occorre valutare l'incidenza del suolo da destinare a strade e servizi che va proporzionalmente attribuita anche al fondo in esame. Sull'intera superficie del lotto, l'incidenza di strade e servizi può essere stimata in circa il 20% della superficie totale. Pertanto, considerando l'area del fondo sulla quale calcolare la volumetria possibile pari all'80% della superficie totale del fondo si ha:

- Area del fondo edificabile: $S_{f,e}=0.8 \times 24677=19742 \text{ m}^2$;
- Volumetria totale consentita: $V_{\text{tot}}=2 \times 19742=39\,483 \text{ m}^3$;

Nel rispetto della distribuzione delle tipologie edilizie previste dal PUC si ha:

- Volumetria attività commerciale: $V_{\text{com}}=39483 \times 0.3= 11\,845 \text{ m}^3$;
- Volumetria uffici: $V_{\text{uff}}=39483 \times 0.1= 3\,948 \text{ m}^3$;
- Volumetria attività artigianale: $V_{\text{art}}=39483 \times 0.15= 5\,922 \text{ m}^3$;
- Volumetria attività alberghiera: $V_{\text{alb}}=39483 \times 0.2= 7\,897 \text{ m}^3$;
- Volumetria residenziale: $V_{\text{res}}=39483 \times 0.25= 9\,870 \text{ m}^3$;

Considerando valori tipici delle altezze di interpiano, dalle volumetrie si ottengono le seguenti previsioni in termini di superficie:

- Superficie lorda per attività commerciale ($h_t=4.5\text{m}$): $S_{\text{com}}=11\,845 /4.5= 2\,650 \text{ m}^2$;
- Superficie lorda per uffici ($h_t=3.10\text{m}$): $S_{\text{uff}}=3\,948 /3.1= 1\,275 \text{ m}^2$;
- Superficie lorda per attività artigianale ($h_t=3.10\text{m}$): $S_{\text{uff}}=5\,922 /3.5= 1\,692 \text{ m}^2$;
- Superficie lorda per attività alberghiera ($h_t=3.10\text{m}$): $S_{\text{uff}}= 7\,897 /3.1= 2\,547 \text{ m}^2$;
- Superficie lorda residenziale ($h_t=3.10\text{m}$): $S_{\text{uff}}=9\,870 /3.1= 3\,185 \text{ m}^2$;

Per l'applicazione del metodo di trasformazione è necessario effettuare un'indagine di mercato per stabilire preliminarmente il valore di mercato unitario di beni simili a quelli da valutare una volta trasformati. A tale scopo si è proceduto acquisendo i seguenti dati:

- a) quotazioni immobiliari pubblicate dall'Agenzia del Territorio;

b) quotazioni fornite dalle agenzie immobiliari.

3.8.4.1.1 Quotazioni immobiliari pubblicate dall’Agenzia del Territorio.

Per quanto concerne le quotazioni fornite dall’Agenzia per il Territorio, si osserva che la zona dove è ubicato il terreno è ai confini tra il territorio del comune di Golfo Aranci ed il territorio del comune di Olbia, per cui è possibile attingere informazioni dai dati forniti per entrambi i comuni. Tuttavia, l’Agenzia del Territorio non possiede dati di riferimento relativi alle zone periferiche del comune di Golfo Aranci mentre fornisce i valori di riferimento per la zona periferica del comune di Olbia denominata Santa Lucia, molto prossima all’area oggetto di indagine. Pertanto, in tabella n.25 vengono riportati i valori forniti dall’Agenzia del Territorio per la zona periferica del comune di Olbia denominata Santa Lucia con riferimento ad unità con destinazione commerciale, uffici, alberghi ed abitazioni.

Considerando le caratteristiche specifiche del sito dove è ubicato il terreno rispetto al territorio circostante, si ritiene che si possa assumere quale valore di mercato di riferimento, considerando che esso sarà riferito ad un fabbricato di nuova realizzazione, il valore massimo dell’intervallo indicato dall’Agenzia con riferimento alle diverse destinazioni come riportato nella stessa Tabella n. 25.

Tabella n. 25: quotazioni fornite dall’Agenzia per il Territorio per il comune di Olbia (periferia zona Santa Lucia)

Destinazione	Stato di conservazione	Valore di mercato compravendita [€/m ²] periodo secondo semestre 2009		Valore di mercato locazione [€/m ² /mese] periodo secondo semestre 2009		Superficie a base della valutazione
		Min	Max	Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1800	2200	7.6	9.3	Lorda
Ville e villini	Normale	2000	2400	8.4	10.0	Lorda
Centri Commerciali	Ottimo	1600	2100	9.4	14.7	Lorda
Magazzini	Normale	810	1000	4.0	5.1	Lorda
Alberghi	-	-	-	-	-	-
Uffici	Ottimo	1600	2200	8.8	12.0	Lorda

3.8.4.1.2 Quotazioni fornite dalle agenzie immobiliari.

Le indagini di mercato effettuate consultando portali informatici ed agenzie immobiliari sono consistite nell'analisi dei beni messi in vendita e quotati dalle agenzie stesse a cui va applicato un coefficiente riduttivo tenendo conto dell'attuale rapporto medio tra il valore della compravendita e quello dell'offerta.

I dati sono stati desunti dalle offerte immobiliari delle seguenti agenzie operanti nel territorio del comune di Olbia e Golfo Aranci ed avvisi di vendita su portali informatici relativi alla zona oggetto di indagine o a zone periferiche del comune di Olbia di simili caratteristiche:

- Tecnocasa;
- Casa.it;
- Olbia.olx.it;
- Nestoria.it;
- Subito.it

Dal momento che il maggior numero di dati è stato possibile recuperarlo con riferimento alla compravendita di unità abitative di tipo villa ed alla locazione di locali commerciali, il confronto tra i dati forniti dall'Agenzia del territorio e quelli desunti dalle offerte immobiliari è stato riferito a tali tipologie. In tabella 26 sono riportate le offerte di vendita relative ad unità residenziali ubicate in zona Santa Lucia di Olbia o simili e relative a villini ed inoltre, nella stessa tabella, sono riportate le offerte relative

alla locazione di “magazzini” in zona industriale e di “uffici”. Nell’ultima colonna delle stesse tabelle, vengono inoltre forniti i valori di mercato ottenuti applicando una riduzione al valore medio dell’offerta per tener conto del rapporto tra il valore dell’offerta ed il prezzo effettivamente corrisposto all’atto della compravendita o della sottoscrizione del contratto. Come già precisato in precedenza, in relazione a tale ultimo valore, tenuto conto che: a) si tratta di un dato derivato da offerte di vendita; b) esiste un fisiologico scarto tra l’offerta ed il reale prezzo di compravendita; c) l’*Osservatorio immobiliare di Tirelli & Partners/Nomisma - I semestre 2009* riporta uno sconto attualmente praticato sul prezzo di offerta per le nuove costruzioni nell’ordine del 7.3%, nell’ultima riga di ciascuna tabella, viene desunto il valore medio di mercato ottenuto applicando la riduzione del 7,3% al valore medio dell’offerta.

In tabella n. 27 viene riportato il confronto tra i valori forniti dall’Agenzia del Territorio e quelli desunti dalle offerte di vendita. Si osserva che i valori di mercato desunti dalle offerte sono generalmente compresi nell’intervallo fornito dall’Agenzia del Territorio. Solo per gli magazzini, le offerte superano l’intervallo fornito dall’Agenzia.

Tabella n. 26: quotazioni delle compravendite e delle locazioni in Olbia zone periferiche

COMPRAVENDITA VILLE E VILLINI						
Agenzia	Descrizione	m ²	Offerta [€]	Valore di mercato [€/m ²]	Coeff. Riduzione	Valore di mercato [€/m ²]
casa.it	Sardegna - Complesso residenziale - composta da n° 16 unità indipendenti di varia tipologia, edificate in perfetto stile sardo - ca. 1880 mq.	1400	4000000	2857	0.927	2649
Tecnocasa	OLBIA - Zona Baratta. Villa singola da ristrutturare con cubatura residua. L'immobile e' distribuito su un unico livello.	160	270000	1688	0.927	1564
Tecnocasa	OLBIA - In Zona San Nicola, villetta caposchiera di nuova costruzione libera su tre lati	100	220000	2200	0.927	2039
Tecnocasa	OLBIA - Zona San Nicola. Villetta a schiera di nuova costruzione disposta su due livelli più taverna. Posto auto e giardino fronte retro	120	240000	2000	0.927	1854
nestoria.it	Villini bifamiliari in vendita ad Olbia, zona residenziale. Prossima consegna, disponiamo di due villini bifamiliari, liberi su tre lati, Zona Bandinu	112	270000	2411	0.927	2235
Valore medio						2068
LOCAZIONE CAPANNONI						
Agenzia	Descrizione	m ²	Offerta [€]	Valore di mercato [€/m ² /mese]	Coeff. Riduzione	Valore di mercato [€/m ²]
olbia.olx.it	Olbia , zona industriale affittasi capannone (di 350 mq) con ampio spazio esterno (500 mq circa). Il capannone e' composto da un unico ambiente piu' ufficio e servizio	350	2500	7.14	0.927	6.62
olbia.olx.it	Olbia zona Industriale affittasi capannone di 400 mq,con 700 mq di terreno. Il capannone e' dotato di un ufficio con bagno	400	2800	7.00	0.927	6.49
olbia.olx.it	Olbia zona industriale affittasi fronte strada principale, parte di capannone mq 200 terreno ad Euro 2000 mensili. Possibilita' di affittare tutto il capannone (600 mq terreno ad Euro 4500	600	4500	7.50	0.927	6.95
Valore medio						6.69
LOCAZIONE UFFICI						
Agenzia	Descrizione	m ²	Offerta [€]	Valore di mercato [€/m ² /mese]	Coeff. Riduzione	Valore di mercato [€/m ²]
subito.it	Prestigioso ufficio al "Geovillage",piano terra,arredato (scrivania-mobili-divani-tv.)e corredato (telefono-fax),frigo bar-angolo cucina-bagno-riscaldamento	55	800	14.55	0.927	13.48
olbia.olx.it	Olbia zona industriale affittasi fronte strada principale, parte di capannone mq 200 terreno ad Euro 2000 mensili. Possibilita' di affittare tutto il capannone (600 mq terreno ad Euro 4500	600	4500	7.50	0.927	6.95
Valore medio						10.22

Tabella n. 27: confronto tra le quotazioni dell'Agenzia del Territorio e quelle ottenute dall'indagine di mercato

Destinazione d'uso	Agenzia del Territorio (Valore massimo) [€/m ²]	Indagine presso agenzie Valore medio [€/m ²]
Compravendita abitazioni tipo villini	2000-2300	2070
Locazione di magazzini	4.0-5.10	6.69
Locazione di locali uso ufficio	8.8-12.0	10.2

3.8.4.1.3 Valori unitari di mercato

Con riferimento agli immobili oggetto della trasformazione edilizia, tenuto conto che le analisi sviluppate sono riferite ad immobili esistenti di caratteristiche normali mentre quelli da stimare saranno immobili di nuova costruzione, si ritiene congruo impiegare nell'analisi i limiti superiori degli intervalli forniti dall'Agenzia del Territorio. Pertanto nell'analisi che segue si adottano i seguenti valori di mercato, dove l'attività alberghiera è stata equiparata al mercato del residenziale tipo ville e villini:

- | | |
|-------------------------------------|-----------------------|
| a. Attività commerciali/artigianale | 2100 €/m ² |
| b. Attività direzionale | 2200 €/m ² |
| c. Attività residenziale | 2200 €/m ² |
| d. Attività alberghiera | 2400 €/m ² |

3.8.4.4 Valutazione dell'immobile H

Sulla base di tali dati e dei valori unitari esaminati al precedente paragrafo 3.8.4.3, nel seguito verrà applicato il metodo di trasformazione per la stima del valore dell'immobile.

3.8.4.1.5 Metodo del valore di trasformazione

Allo scopo di definire la posta attiva dell'operazione di trasformazione vengono impiegati i valori unitari di mercato indicati nel paragrafo 3.8.4.3.

Pertanto, il valore che potrebbe scaturire dalla vendita, come dettagliato in Tabella 28, considerando tutte le diverse tipologie edilizie realizzabili, risulta:

$$\text{Poste Attive} = \mathbf{\text{€ 25 500 000}}$$

Per le poste passive della trasformazione, nei costi della produzione edilizia sono considerati il costo di costruzione del manufatto (C_C), gli oneri per l'urbanizzazione primaria e secondaria (O_U), il contributo di concessione (O_{CC}), gli oneri professionali (O_P) ed, infine, le spese generali, gli interessi passivi e il profitto dell'impresa trasformatrice (O_{SP}).

Per quanto concerne i costi di costruzione, tenendo conto del livello qualitativo che può essere richiesto ad unità da realizzare in una'area turistico-ricettiva e tenendo conto dei costi unitari delle lavorazioni edili per la regione Sardegna, risulta congruo considerare un costo di produzione a mq di edifici di civili abitazioni pari a quello della Campania incrementato del 15%. Pertanto, facendo riferimento innanzitutto ai costi per interventi di edilizia residenziale pubblica, agevolata e sovvenzionata, forniti dalla Regione Campania e pubblicati sul Bollettino n. 30 del 10 luglio 2006 si è ottenuto il valore fornito in Tabella n.7 per le unità residenziali pari a 978 €/m^2 che incrementato del 15% risulta pari a 1125 €/m^2 ($978 * 1.15 = 1125$).

Tale valore del costo di costruzione si può ritenere adeguato sia alle unità abitative che a quelle direzionali e a quelle commerciali/artigianali. Per quanto riguarda gli alberghi, tenuto conto di una presumibile qualità delle finiture di livello superiore si ritiene congruo un valore del costo di costruzione pari a quello delle unità residenziali maggiorato del 20% ovvero pari a 1350 €/m^2 ($1125 * 1.20 = 1350$).

In Tabella 28, sulla base dei costi unitari di produzione edilizia così determinati, e sulla base dei volumi previsti dettagliati al precedente paragrafo 3.8.3, viene riportato il costo dettagliato relativo alle diverse tipologie di immobili.

Pertanto, il *costo totale di costruzione*, dettagliato in tabella 28, risulta complessivamente pari a :

$$C_C = \text{€ } 13\,564\,000.$$

Tabella n. 28: Valutazione delle poste attive e passive dell'intervento di trasformazione

Destinazione d'uso	Percentuale volumetrica	Volumetria di progetto [m ³]	Altezza media di interpiano [m]	Superficie lorda di progetto [m ²]	Posta Attiva		Poste Passive								
					Valore unitario di mercato [€/m ²]	Valore di mercato [€]	Costo di costruzione		Oneri Urbanizzazione primaria e secondaria		Oneri sul Costo di Costruzione		Oneri Professionali U _p [€]	Spese generali, interessi passivi e utile d'impresa del trasformatore (15% di C _c) U _{st} [€]	TOTALE Poste Passive [€]
							Costo di costruzione [€/m ²]	C _c [€]	Oneri per unità di volume [€/m ³]	U _o [€]	Oneri per unità di superficie [€/m ²]	U _{cc} [€]			
Attività commerciali	0.30	11845	4.5	2632	2100	€ 5 527 620	1125	€ 2 961 225	4.87	€ 57 685	12.90	€ 33 955	€ 296 123	€ 444 184	€ 3 793 171
Attività direzionale	0.10	3948	3.1	1274	2200	€ 2 802 019	1125	€ 1 432 851	4.87	€ 19 228	12.90	€ 16 430	€ 143 285	€ 214 928	€ 1 826 722
Attività artigianale	0.15	5922	3.1	1910	2100	€ 4 011 982	1125	€ 2 149 276	4.87	€ 28 842	12.90	€ 24 645	€ 214 928	€ 322 391	€ 2 740 083
Attività alberghiera	0.20	7897	3.1	2547	2400	€ 6 113 497	1350	€ 3 438 842	4.87	€ 38 456	12.90	€ 32 860	€ 343 884	€ 515 826	€ 4 369 869
Attività residenziale	0.25	9871	3.1	3184	2200	€ 7 005 048	1125	€ 3 582 127	4.87	€ 48 071	12.90	€ 41 075	€ 358 213	€ 537 319	€ 4 586 804
TOTALE	1.00	39483	3.1	11548		€ 25 460 167		€ 13 564 321		€ 192 282		€ 148 968	€ 1 356 432	€ 2 034 648	€ 17 296 649

Trattandosi di una lottizzazione convenzionata, il *contributo sul costo di costruzione e gli oneri per l'urbanizzazione primaria e secondaria* non vengono specificatamente valutati in quanto rientrano nella convenzione da stipulare tra privato e comune. Tuttavia, nella presente stima, tali oneri vengono egualmente calcolati allo scopo di portare in conto l'incidenza dei costi che il privato deve sostenere per soddisfare le richieste da parte dell'ente pubblico contenute nella convenzione.

Sulla base dei valori forniti dall'Ufficio Tecnico del comune di Golfo Aranci, si assume per gli oneri di urbanizzazione il valore medio tra quelli previsti per le varie tipologie edilizie pari a € 4.87/m³ e per gli oneri sul costo di costruzione il valore di € 258*5.0% = € 12.90/m². Come dettagliato in tabella 28, complessivamente si ottengono i seguenti valori degli oneri urbanistici e di costruzione:

$$O_U \text{ (Oneri Urbanizz. Primaria e Secondaria)} = \text{€ } 192\,000$$

$$O_{CC} \text{ (Oneri sul Costo di Costruzione)} = \text{€ } 149\,000$$

Per quanto concerne gli *oneri professionali*, attesa l'entità complessiva dell'intervento edilizio, considerando la riduzione dell'incidenza percentuale delle competenze tecniche all'aumentare dell'importo dei lavori, sono fissati pari al 12% del costo di costruzione. Pertanto risulta (Tabella 28), il seguente costo totale per oneri professionali:

$$O_p = \mathbf{\text{€ } 1\,487\,000}$$

In relazione alle spese generali, gli interessi passivi e l'utile d'impresa del trasformatore, considerandoli nella percentuale di 15 punti complessivi, sempre sul costo di costruzione, si ottiene (Tabella 28) un valore pari a circa:

$$O_{cc} = \mathbf{\text{€ } 2\,035\,000}$$

La somma totale delle poste passive del processo di trasformazione edilizia risulta quindi pari a (Tabella 28):

$$PP = \mathbf{\text{€ } 17\,427\,000}$$

Si considera che la trasformazione richiede un periodo di 4 anni per il suo completamento. Tale tempo è quello ritenuto strettamente necessario se non ci fossero lungaggini legate alla procedura amministrativa e tecnica per l'approvazione della lottizzazione. Di tali lungaggini, come già precedentemente sottolineato, si terrà conto mediante l'applicazione di opportuni coefficienti correttivi finali. Sulla base del tempo strettamente necessario, considerando che alcuni costi, come quelli di costruzione e le spese tecniche sono da sostenere durante lo svolgimento dei lavori stessi, si considera una incidenza per interessi passivi pari al 5% annuo valutata forfettariamente sulla metà delle poste passive. Pertanto, sulle poste passive, risultano i seguenti interessi passivi:

$$IPP = [(1+0,05)^4 - 1] * 17\,427\,000 / 2 = \mathbf{\text{€ } 1\,878\,000}$$

La differenza tra l'attivo ed il passivo dell'operazione di trasformazione edilizia comprensivo degli interessi passivi sulle "poste passive" definisce il valore di mercato dell'area edificabile al lordo degli interessi passivi sull'acquisto dell'area stessa.

Pertanto, considerando ancora un periodo di 4 anni per la realizzazione dell'opera, ne scaturisce un valore di mercato degli immobili, depurato degli interessi passivi sull'acquisto stesso, pari a:

$$V = (\text{€ } 25\,460\,000 - \text{€ } 17\,427\,000 - \text{€ } 1\,878\,000) / 1,05^4 = \text{€ } 5\,064\,000.$$

A tale valore va applicata, una congrua riduzione al valore stimato per tener conto dell'incertezza legata alla necessaria realizzazione di un piano di lottizzazione che può comportare lungaggini legate alla procedura amministrativa e tecnica per l'approvazione della lottizzazione ed incertezze nella definizione degli interventi che effettivamente ricadranno sull'area in esame legate alla materiale progettazione unitaria dell'intera lottizzazione.

Risulta alquanto complesso quantificare l'incidenza sul valore dell'immobile dovuta a tali incertezze. Pertanto, allo scopo di quantificare tale riduzione di valore, si fa riferimento, nella presente analisi, come già applicato anche in precedenza, a similitudine con situazioni di mercato caratterizzate da incertezze sulla fattibilità dell'intervento edificatorio seppure di natura diversa. In particolare, un dato di riferimento lo si può avere considerando il rapporto tra il valore di un immobile ricadente in un'area nella quale sia possibile l'intervento diretto, ovvero l'immediata edificabilità, e quello di un immobile ricadente in un'aria soggetta a piani particolareggiati non disponibili, la cui approvazione subordina la possibilità realizzativa dell'intervento. Nell'allegato F6 è stata riportata la valutazione effettuata dal comune di Scafati per le aree fabbricabili. In particolare, facendo riferimento agli immobili industriali si osserva che il rapporto tra il valore delle aree ricadenti in zona D4, soggette ai piani particolareggiati, e quelli ricadenti in zona D3 dove sono possibili gli interventi diretti è pari a 0,47.

Applicando tale riduzione al caso in esame, si ottiene un valore di trasformazione per i manufatti oggetto di stima pari a:

$$V_T = 0,47 * € 5 064 000 = € 2 380 000.$$

3.8.4.2 Ipotesi di suolo non edificabile a valle dell'adeguamento del PUC al PPR

Allo scopo di effettuare la valutazione sintetica dell'immobile si è proceduto ad effettuare un'indagine di mercato per stabilire preliminarmente il valore di mercato unitario di beni simili a quello oggetto di valutazione. Si è proceduto quindi acquisendo i seguenti dati:

- c) Quotazione del valore agricolo medio fornito dall'Agenzia del Territorio;
- d) quotazioni fornite dalle agenzie immobiliari.

3.8.4.2.1 Quotazione del valore agricolo medio fornito dall'Agenzia del Territorio.

L'agenzia del Territorio, con riferimento ai terreni agricoli, fornisce il valore agricolo medio in base al quale viene quantificata l'indennità di esproprio per pubblica utilità.

Con riferimento alla regione Sardegna ed in particolare alla provincia di Sassari, dalla ricerca effettuata nella banca dati dell'Agenzia del territorio, è emerso che non sono contenuti valori riferibili al comune di Golfo Aranci o comunque assimilabili ai terreni oggetto di valutazione.

Pertanto, nel seguito, la determinazione del valore unitario di mercato dei terreni agricoli di caratteristiche simili a quelle del terreno da stimare, verrà effettuata esclusivamente sulla base dell'indagine di mercato.

3.8.4.2.2 Quotazioni fornite dalle agenzie immobiliari.

Le indagini di mercato effettuate presso le agenzie immobiliari e su siti informatici dedicati alle offerte immobiliari, sono consistite nell'analisi dei beni messi in vendita e quotati dalle agenzie stesse a cui va applicato un coefficiente riduttivo tenendo conto dell'attuale rapporto medio tra il valore della compravendita e quello dell'offerta. Tale rapporto, per i terreni agricoli, è aumentato negli ultimi anni e viene stimato oggi pari al 15%.

I dati sono stati desunti dalle offerte immobiliari delle seguenti agenzie operanti nel territorio del comune di Olbia e Golfo Aranci ed avvisi di vendita su portali informatici relativi alla zona oggetto di indagine o a zone periferiche del comune di Olbia di simili caratteristiche:

- Gabetti Olbia;
- Casa.it;
- Immobiliare.it.

I valori ritrovati delle offerte di mercato sono riportati in Tabella 29. Nell'ultima colonna della stessa tabella, vengono inoltre forniti i valori di mercato ottenuti applicando la riduzione del 15% ai valori medi delle offerte per tener conto del rapporto tra il valore dell'offerta ed il prezzo effettivamente corrisposto all'atto della compravendita.

Tabella n. 29: quotazioni dei terreni agricoli posti in vendita nel comune di Olbia-Golfo Aranci

terreni agricoli						
Agenzia	Descrizione	m ²	Offerta [€]	Valore di mercato [€/m ² /mese]	Coeff. Riduzione	Valore di mercato [€/m ²]
casa.it	Terreno agricolo, zona "E".	10000	80000	8.00	0.85	6.80
Gabetti Olbia	Terreno agricolo in località Osseddu a circa 7 minuti da Olbia centro. Dimensioni mq. 10.000 circa e si può realizzare una villetta con cantina con pratica di miglioramento fondiario	10000	120000	12.00	0.85	10.20
Gabetti Olbia	Terreno agricolo, zona agricola Olbia-Tempio	10000	100000	10.00	0.85	8.50
Immobiliare.it	Nell'immediata periferia del paese terreno agricolo servito da strada asfaltata, acqua, luce	10500	90000	8.57	0.85	7.29
Immobiliare.it	Vendesi terreno a 5 km. da Olbia e 6 minuti dal porto	10000	130000	13.00	0.85	11.05
Valore medio						8.77

3.8.4.2.3 Valori unitari di mercato di suoli agricoli

Nelle analisi che seguiranno, sulla base delle indagini sviluppate nei due precedenti paragrafi, sarà impiegato un valore medio di mercato per unità di superficie per terreni agricoli pari a 9,0 €/m².

3.8.4.2.4 Valutazione dell'immobile H nell'ipotesi di inedificabilità

In relazione al valore di mercato del bene indicato con la lettera H nell'ipotesi di inedificabilità eventualmente risultante a valle dell'adeguamento del PUC al PPR, considerata la sua superficie totale di m² 24677 ed il valore unitario medio di mercato pari ad € 9,0/m² esaminato al precedente paragrafo 3.8.4.2.3, applicando la metodologia sintetica per la stima del valore dell'immobile, si ottiene:

$$V = 9,0 \times 24677 = \text{€ } 222.000$$

4. SINTESI DEI RISULTATI E CONCLUSIONI

Sulla base delle analisi sviluppate al precedente paragrafo 3, la valutazione dei beni immobili di proprietà della XXXXXXXXXX viene sinteticamente riportata in tabella 30. Da essa, emerge, escludendo il terreno in Golfo Aranci, un valore complessivo di € 3 356 000. Per il terreno nel comune di Golfo Aranci, attesa la grande rilevanza che ha sul valore del terreno l'esito dell'adeguamento dell'attuale Piano Urbanistico Comunale al Piano Paesaggistico Regionale, si stima un valore di € 2 380 000 se il terreno conserverà la sua attuale destinazione urbanistica congruente con i limitrofi terreni del comune di Olbia ed un valore di € 222 000 se al terreno sarà attribuita, a valle dell'adeguamento del PUC al PPR, una destinazione agricola congruente con gli adiacenti terreni presenti nel comune di Golfo Aranci.

Comune	Lettera identificativa	Descrizione	Valore di mercato [€]
Sarno	A	Porzione di fabbricato ad uso uffici, utilizzato come sede ed uffici dalla società stessa, situata alla via Giacomo Matteotti n. 12;	€ 2 160 000
	B	Locale seminterrato destinato a deposito alla via Giacomo Matteotti n. 75	€ 262 000
	C	Terreno agricolo alla località Astone di Cervo lungo via Vecchia Lavorate	€ 25 300
	D	Terreno agricolo alla località San Vito lungo la via Vecchia Lavorate	€ 3 600
Napoli	E	Locale commerciale nella zona Colli Aminei all'angolo tra il viale Poggio di Capodimonte ed il viale privato Farnese	€ 684 000
Ravello	F	Fabbricato rurale diruto e parzialmente ricostruito con frutteto	€ 217 000
Castel San Giorgio	G	Locale tecnico adibito a cabina elettrica a servizio di un centro commerciale	€ 4 100
VALORE TOTALE			€ 3 356 000
Golfo Aranci (SS)	H	Terreno in località Conia Sant'Eliseo - edificabile inell'ipotesi di adeguamento del PUC al PPR conservando l'attuale destinazione urbanistica prevista nel PUC vigente	€ 2 380 000
		Terreno in località Conia Sant'Eliseo - agricolo nell'ipotesi di adeguamento del PUC al PPR con destinazione pari a quella dei terreni adiacenti del comune di Golfo Aranci	€ 222 000

Con la presente relazione si ritiene di aver compiutamente assolto con serena obiettività, il mandato conferito. Si precisa che fanno parte integrante della presente relazione: n. 36 allegati.

Angri, 19 luglio 2010

II C.T.U.

ing. Gianvittorio Rizzano