

STUDIO TECNICO

Ing. Maria Rosaria GALLO

Via G. Leopardi n. 2 *bis* – 84016, Pagani (Sa)

Tel. 320.6563065

Pec: mariarosaria.gallo@ordingsa.it

TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE

SEZIONE FALLIMENTARE

FALLIMENTO

(N.43 /2016)

G.D. DOTT. MARIO FUCITO

PERIZIA DI STIMA

Il Tecnico
Ing. Maria Rosaria GALLO

Sommario

PREMESSA.....	3
1) OPERAZIONI PERITALI	3
2) DESCRIZIONE DEI LUOGHI	4
2.1 Inquadramento territoriale.....	4
2.2 Identificazione catastale	5
2.3 Titolo di proprietà.....	5
2.4 Indagini ipocatastali.....	8
2.5 Concessioni edilizie	9
3) CONSISTENZA E DESCRIZIONE DI BENI	10
3.1 Consistenze	10
3.2 Descrizione dei cespiti e stato di conservazione.....	10
3.3 Confini	14
3.4 Conformità dello stato dei luoghi alla planimetria catastale ed ai titoli edilizi abilitativi	15
4) SCELTA DEL CRITERIO DI STIMA	16
5) VALORE DI MERCATO CON IL METODO DELLA COMPARAZIONE DIRETTA	19
5.1 Lotto di terreno.....	19
5.2 Capannone industriale.....	21
6) CONCLUSIONI.....	24

Relazione tecnica-estimativa redatta dall'Ing. Maria Rosaria Gallo, con studio in Pagani (SA) alla via G. Leopardi n. 2/bis, iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Salerno, sez. A, num. 6014.

PREMESSA

In data 31/10/2016, previa autorizzazione del G.D. del fallimento , Dott. Mario Fucito, la Curatela conferiva alla sottoscritta Ing. Maria Rosaria Gallo l'incarico di redigere la relazione di stima del valore di mercato dei beni di seguito elencati:

- a. Appezamento di terreno di 2088 mq, facente parte del Comune di Contrada (AV), in località Fratte, identificato al Foglio 5, Part.648 del NCT;
- b. Immobile industriale di mq 800, insistente sull'appezzamento di terreno indicato al punto a) e ricadente nell'area P.I.P. del Comune.

1) OPERAZIONI PERITALI

Per l'espletamento dell'incarico conferito, la sottoscritta ha effettuato un sopralluogo, in data 18/11/2016, presso il complesso immobiliare in oggetto, al fine di verificarne ubicazione, consistenza, stato di conservazione, nonché l'esatta identificazione.

Nel corso del sopralluogo sono stati effettuati tutti i rilievi metrici e fotografici necessari ad accertare e verificare lo stato di consistenza del bene.

Del rilievo geometrico, eseguito nel corso di tale accesso, se ne restituisce in allegato elaborato grafico (**all. 1**), unitamente alle riprese maggiormente significative del rilievo fotografico (**all. 2**).

La sottoscritta ha effettuato altresì l'accesso presso gli uffici competenti al fine di reperire visure catastali ed ispezione ipotecaria. In seguito, ha esaminato anche la documentazione depositata presso la casa comunale di Contrada.

2) DESCRIZIONE DEI LUOGHI

2.1) Inquadramento territoriale

Il Comune di Contrada fa parte della provincia di Avellino. Confina a nord con il Comune di Avellino, a nord-est con il Comune di Aiello del Sabato, a nord-ovest con il Comune di Monteforte Irpino, a sud con il Comune di Montoro, a sud est con il Comune di Solofra e a sud-ovest con il Comune di Forino. Insieme ad altri Comuni della Provincia di Avellino fa parte della regione storico-geografica dell'Irpinia. Tutto il territorio non ha sbocchi a mare ma ha una grandissima varietà di fiumi, laghi e montagne che lo circondano.

Il bene di proprietà della società fallita ricade nell'area P.I.P. (Piano Insediamenti Produttivi) del Comune di Contrada.

Il terreno esistente ha una quota media di 650 m sul livello del mare con un lieve dislivello rispetto alla quota della strada posta a sud dello stesso.

Detto terreno, inoltre, è ben collegato al centro cittadino ed alla casa comunale, che è possibile raggiungere in pochi minuti e, percorrendo per pochi chilometri la vicina strada provinciale (SP88), è possibile raggiungere la città di Avellino al fine di usufruire di tutti i servizi utili.

2.2) Identificazione catastale

Il lotto sul quale ricade l'immobile industriale risulta censito come di seguito riportato:

Nuovo Catasto Terreni

<i>Foglio</i>	<i>Partic.</i>	<i>Sub.</i>	<i>Cat.</i>	<i>Reddito agrario</i>
5	648	//	Noccioleto	€ 3,77

Il capannone industriale, invece, non si rileva dalle visure catastali in quanto non ancora ultimato.

2.3) Titolo di proprietà

Il lotto di cui al punto a) è pervenuto alla società

Srl in esecuzione della delibera del Consiglio Comunale del Comune

di Contrada del 22/02/1999 e per effetto degli atti successivi a tale delibera.

Infatti, l'allora amministratore unico e legale rappresentante della [redacted], sig. [redacted], presentava al Comune di Contrada, in data 03/02/1999, domanda per l'assegnazione in diritto di superficie dell'area di 2088 mq di cui sopra, compresa nel Piano per gli Insedimenti Produttivi (P.I.P.) del Comune di Contrada e da destinare ad edilizia industriale.

In accoglimento di tale istanza, il Comune fissava l'importo per la cessione del diritto di superficie in £ 85.608.000 (€ 44.212,84) da versare in tre rate da estinguere entro tre anni dall'inizio dei lavori di realizzazione dell'opificio di cui la [redacted] aveva già ricevuto regolare Concessione Edilizia (**all. 3**).

In data 19/10/2000, dunque, con atto del notaio Luigi Solimene, rep. 17911, Racc. n. 6500, era concesso alla società [redacted] il diritto di superficie del lotto di 2088 mq, identificato presso il comune di Contrada come *lotto n. 6* e riportato al Foglio 5, Part. 648 del NCT.

In data 20/12/2000, la [redacted] trasmetteva al Comune la comunicazione di inizio lavori, con la conseguenza che il termine ultimo per l'estinzione del pagamento e per l'ultimazione dei lavori veniva fissato al 20/12/2003.

In data 21/07/2009, il Consiglio Comunale, con delibera n. 27 (all. 4), decideva di revocare alla società l'assegnazione del lotto n. 6 (foglio 5, particella 648 del NCT) a seguito della verifica del mancato pagamento di alcune rate da versare per l'acquisto del diritto di superficie. Si legge nella delibera: *"Il Consiglio Comunale, udite le relazioni dell' Arch. , acquisiti i pareri favorevoli di regolarità tecnica e contabile espressi dai Responsabili dei Servizi, con voti favorevoli unanimi resi in forma palese delibera....di revocare il lotto 6 di mq 2088 assegnato alla società .."*

In data 30/07/2009, la effettuava il versamento delle rate residue.

In sintesi:

- £ 38.523.000 (€ 19.895,78) venivano versati dalla società alla firma dell'atto notarile del 19/10/2000, rep. 17911, Racc. n. 6500;
- € 39.090,22 venivano versati, a mezzo bonifico, in data 30/07/2009, quale saldo per l'acquisto del diritto di superficie.

Corrisposta la somma dovuta, il Consiglio Comunale, con atto n. 33 del 12/11/2009, deliberava di revocare la precedente determina n. 27 del 21/07/2009, con cui era stata revocata a sua volta l'assegnazione del lotto n. 6 alla

Infine, in data 16/06/2011, il Comune di Contrada cedeva in proprietà alla il lotto n. 6, riportato al Foglio 5, Part. 648 del NCT (**all. 5**). Per effetto di tale cessione, la corrispondeva l'importo di ulteriori € 14.762,16, salvo futuri conguagli derivanti dalla definizione della controversia giudiziaria, all'epoca in corso, tra il Comune di Contrada e gli espropriati dell'area P.I.P..

Successivamente, il Comune faceva richiesta alla del versamento di ulteriori € 21.653,88. Tale somma ad oggi non risulta ancora versata.

2.4) Indagini ipocatastali

Dalle indagini condotte con riferimento all'elenco *formalità* sono state estratte tutte le note come di seguito sinteticamente riportate (**all. 6**):

- Trascrizione del 07/11/2000, Registro Particolare 15063, Registro Generale 17341. Atto del notaio , Rep. 17911, Racc. n. 6500, per assegnazione del diritto di superficie del lotto ricadente nell'area P.I.P. del Comune di Contrada in località Fratte, riportato al Foglio 5, Part. 648 del NCT;
- Trascrizione del 14/07/2011, Registro Particolare 10417, Registro Generale 12788. Trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà, Rep. 10/2011 del 16/06/2011,

del lotto ricadente nell'area P.I.P. del Comune di Contrada in località Fratte, riportato al Foglio 5, Part. 648 del NCT.

2.5) Concessioni edilizie

Secondo quanto emerso dall'esame di tutta la documentazione depositata e archiviata, nel corso degli anni, presso l'Ufficio tecnico del Comune di Contrada, si è riscontrato quanto segue.

Come detto, a seguito dell'acquisto dal Comune di Contrada, prima del diritto di superficie e poi della proprietà del bene, in data 12/05/1999 la presentava il progetto per la concessione edilizia per la costruzione di un opificio industriale per la lavorazione e la produzione dei fiori secchi (**all. 7**).

In data 04/11/2000, Reg. costr. n. 23, Prot.6180 (**all. 3**), il Comune di Contrada rilasciava alla la concessione edilizia richiesta, valida per la durata di 36 mesi dalla comunicazione di inizio lavori trasmessa in data 20/12/2000, Prot. 7137.

In data 12/12/2001, la chiedeva al Comune la concessione edilizia per una variante in corso d'opera da apportare alla costruzione dell'opificio industriale di cui alla concessione edilizia del 04/11/2000, Reg. costr. n. 23, Prot.6180 (**all. 8**).

In data 10/09/2002, il Comune rilasciava alla la concessione edilizia richiesta, Reg. costr. n.41, Prot. n. 4816 (**all. 9**),

lasciando invariato il termine ultimo di completamento dell'opera, fissato al 20/12/2003.

Scaduti i termini per l'ultimazione dell'opera, che risulta ad oggi ancora incompiuta, per il completamento dei lavori è necessario presentare, presso l'Ufficio tecnico del Comune di Contrada, una nuova richiesta di concessione edilizia.

3) CONSISTENZA E DESCRIZIONE DEI BENI

3.1) Consistenze

L'immobile è costituito dal lotto n. 6 dell'area P.I.P. del Comune di Contrada (AV), località Fratte, sul quale risulta parzialmente realizzato un opificio a destinazione industriale.

I beni risultano in tal modo identificati:

- a. Appezamento di terreno censito in catasto al Foglio 5, Part.648 del NCT.
 - Superficie mq 2088.
- b. Capannone industriale realizzato solo parzialmente e pertanto non ancora registrato presso il catasto.
 - Superficie coperta mq 846,30.

3.2) Descrizione dei cespiti e stato di conservazione

I beni di cui ai punti a) e b) ricadono nella zona P.I.P. del Comune di Contrada, in località Fratte, raggiungibile da via Nazionale

attraversando altro fondo di proprietà del Comune. Il terreno ha una quota media di 650 m s.l.m. e presenta un lieve dislivello rispetto alla quota del piano stradale.

I beni ricadono in zona D1, pertanto destinata ad insediamenti di piccole industrie nell'ambito dei seguenti indici:

- Indice di fabbricabilità fondiaria

$$IF = 3,5 \text{ mc/mq}$$

$$IP = n.150 \text{ alberi di alto fusto per ettaro}$$

- Rapporto di copertura

$$Rc = 0,5$$

- Altezza massima

$$H = 10 \text{ ml}$$

- Distacco dagli edifici d1

$$\text{in rapporto all'altezza } d1 = 2H$$

- Distacco dai confini d2

$$\text{in rapporto all'altezza } d2 = H$$

- Distacco dalle strade D

$$D = 7 \text{ ml}$$

Il lotto confina a nord con strada interna a servizio di altro lotto P.I.P., a sud con lotto P.I.P. di altra proprietà e strada statale di accesso, ad est e ad ovest con altri lotti P.I.P..

Sul lotto risulta parzialmente realizzato un opificio a destinazione industriale progettato per la lavorazione e la produzione dei fiori

secchi. La prevista costruzione, attualmente realizzata nella sola struttura in acciaio, sarebbe dovuta consistere in un capannone strutturato in diverse zone funzionali, ovvero:

- un magazzino per il prodotto fresco essiccato;
- un'area per il confezionamento con annesso locale centrifuga, dosatori di acidi e tintometro;
- una zona dedicata alla sola lavorazione, con copertura a capriata senza appoggi intermedi così da poter disporre per intero di tutta la superficie coperta.

Dallo studio degli elaborati progettuali depositati presso gli uffici della casa comunale, le fondazioni previste sono costituite da *“travi rovesce perimetrali e cordoli a trazione sottostanti le capriate, che intersecandosi formeranno dei nodi nei quali sono posizionati i plinti, sui quali saranno ancorati i pilastri in ferro che andranno a costruire la struttura in dotazione..” (all. 7).*

Dal sopralluogo effettuato, si evince, invece, che la struttura di fondazione prevista in travi rovesce collegate tra loro a formare un unico reticolo, risulta solo in parte realizzata, in particolare perimetralmente nel verso longitudinale con travi di sezione 30 cm x 52 cm. Nel verso trasversale, invece, le travi di fondazione non risultano ancora realizzate ma si rileva, per brevi tratti, in corrispondenza dei pilastri, la presenza di ferri di armatura di diametro ϕ 20 mm, completamente arrugginiti a causa della continua

esposizione negli anni agli agenti atmosferici e lasciati in attesa di nuovo getto in c.a. di completamento. La costruzione attualmente presente sul lotto è di forma rettangolare di dim. 40,30 m x 21 m, si compone della sola struttura in acciaio in elevazione costituita da pilastri perimetrali e copertura. In particolare, i pilastri, in numero di diciotto complessivi, nove allineati lungo il lato destro e nove allineati lungo il lato sinistro, sono in acciaio zincato del tipo HEA 240, fissati alla base su una piastra di dim. 40 cm x 40 cm, spessore 2 cm e ancorati alle travi perimetrali di fondazione. In sommità, invece, ad essi sono vincolate le travi reticolari a sostegno della copertura. Quest'ultima, a falde inclinate, è realizzata con elementi prefabbricati in lamiera zincata preverniciata con altezza, dal piano campagna al punto più basso della falda, di circa 7,00 m. Nel complesso la copertura e la sottostante struttura in acciaio composta da pilastri e travi reticolari si presentano in buono stato.

Il lotto sul quale insiste la struttura è di forma rettangolare, di 2088 mq. Esso è raggiungibile dalla via Nazionale ma è situato nella parte interna rispetto ad essa; il lotto non ha, infatti, accesso diretto da quest'ultima via, ma è raggiungibile attraversando altro lotto di proprietà del Comune.

Dunque, trattasi di fondo intercluso.

Il lotto, inoltre, a destinazione catastale di tipo noccioleto, non risulta delimitato da alcun muro di confine o recinzione; si riscontra

solo al lato sud la presenza di un termine in pietra. Esso presenta, altresì, quota lievemente superiore rispetto a quella stradale. Al momento del sopralluogo il lotto si presenta, poi, incolto, completamente ricoperto di erbacce e alberi e non risulta al momento servito da alcuna adduzione idrica o elettrica.

3.3) Confini

Il lotto di cui al punto a) confina (**all.10**):

- a nord con la particella 646 di mq 88 classificata come *noccioleto* e con la particella 832 di mq 4529 del Foglio 5 del NCT classificata come *seminativa arborea*;
- a sud con la particella 877 del Foglio 5 del NCT, classificata come *noccioleto*;
- ad est con la particella 746 di mq 1076 del Foglio 5 del NCT classificata come *noccioleto* ed in parte con un canale naturale di raccolta acque meteoriche;
- ad ovest con la particella 728 del Foglio 5 del NCT di mq 2388, classificata come *noccioleto* e con la particella 805 di mq 851 del Foglio 5 del NCT, classificata come *seminativa arborea*.

Tutti i lotti confinanti con il lotto oggetto di stima ricadono nell'area P.I.P. del Comune di Contrada e, dalle indagini effettuate presso gli uffici comunali e il Nuovo Catasto Terreni, risultano ad oggi

tutti di proprietà del Comune ad eccezione della particella 877, che risulta assegnata in diritto di proprietà alla società ma in procinto di revoca da parte del Comune.

3.4) Conformità dello stato dei luoghi alla planimetria catastale ed ai titoli edilizi abilitativi

Dalle indagini e dal sopralluogo eseguito non risultano difformità tra quanto eseguito e quanto autorizzato e previsto dal progetto depositato presso l'ufficio tecnico del Comune.

In particolare, l'opificio, pur risultando ad oggi ancora incompiuto, è conforme a quanto approvato dalla concessione edilizia rilasciata dal comune di Contrada in data 04/11/2000, Reg. costr. n. 23, Prot.6180 e alla concessione edilizia rilasciata in data 10/09/2002 per la successiva richiesta di variante in corso d'opera Reg. costr. n.41, Prot. n. 4816.

Pur se i lavori di realizzazione del capannone sono stati iniziati nel dicembre 2000, ad oggi il manufatto non risulta ancora identificato presso gli uffici catastali. Tale incongruenza è presumibilmente dovuta al fatto che i lavori dell'opificio sono stati ormai da anni interrotti e che l'opera è pertanto ad oggi ancora incompleta.

E' opportuno, al riguardo, sottolineare che il termine ultimo per il completamento dell'opera era stato fissato dal Comune di Contrada in 36 mesi dalla comunicazione di inizio lavori risalente al 20/12/2000.

Scaduto tale termine in data 20/12/2003, la concessione edilizia rilasciata dal Comune di Contrada non è più in corso di validità. Pertanto, per poter proseguire e completare i lavori è necessario presentare agli organi competenti una nuova richiesta di concessione edilizia.

4) SCELTA DEL CRITERIO DI STIMA

Il valore di mercato di un bene è il suo equivalente monetario, con riferimento al momento storico cui ci si riferisce. Tale valore di mercato, in realtà, non è esente da un'alea di incertezza, ma, come evidenziato dalle teorie dell'estimo immobiliare maggiormente diffuse, esso costituisce il valore più attendibile, ossia che ha la maggiore probabilità di avverarsi.

Pertanto, il valore dell'immobile, e cioè la più probabile somma di denaro che si ritiene possa essere scambiata con il bene considerato, verrà determinata attraverso l'applicazione del metodo della comparazione diretta.

Il metodo di stima per comparazione diretta consente di determinare il più probabile valore di mercato di un immobile mediante il confronto di determinati parametri con altri immobili simili. Il metodo per comparazione diretta è detto anche per confronto in quanto con esso si confronta il bene da stimare con altri beni, dello stesso tipo e dello stesso mercato, dei quali si conoscono i prezzi ottenuti in

compravendite avvenute nello stesso periodo storico di riferimento. Tale confronto porterà alla formazione di una scala dei prezzi all'interno della quale si dovrà collocare l'immobile oggetto di stima. La scelta degli immobili da comparare richiede l'individuazione di un mercato omogeneo, ovvero di una porzione di area urbana nella quale la formazione del valore immobiliare assume caratteri comuni e ben precisi.

E' possibile individuare aree omogenee, nelle quali alcune delle caratteristiche che portano alla formazione del valore risultano più significative di altre. I parametri di confronto utilizzati possono essere raggruppati nelle seguenti categorie:

- Localizzazione: raggiungibilità dalle arterie principali;
- Tipologiche: condizioni statiche delle strutture, vetustà dell'immobile, necessità di manutenzione;
- Produttive: possibilità di limitati cambi di destinazione d'uso in ambito produttivo, ampia versatilità degli spazi interni.

Tra i principali vantaggi del metodo della comparazione diretta vi è l'automatico assorbimento di tutte le diverse componenti del valore di mercato in un unico giudizio globale, derivato dal confronto immediato con i prezzi desunti dal particolare e specifico mercato di riferimento.

Definito tale valore, è possibile individuare un ulteriore prezzo unitario dell'immobile oggetto di stima consultando l'archivio

dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI). Quest'ultimo, utilizza il fattore posizionale al fine di evidenziare le differenze di valore tra le varie unità immobiliari.

Il Territorio nazionale risulta, difatti, diviso in porzioni che esprimano livelli omogenei di mercato, in funzione delle caratteristiche comuni (urbanistiche, socio-economiche, di dotazioni di servizi, ecc.). Pertanto ogni Comune è segmentato in una o più zone omogenee.

La zona omogenea OMI riflette un comparto omogeneo del mercato immobiliare locale, nel quale si registra una sostanziale uniformità di apprezzamento per condizioni economiche e socio-ambientali. Le quotazioni individuano un intervallo di valori minimo e massimo con riferimento ad unità immobiliari ordinarie aventi una data destinazione d'uso (residenziale, ufficio, negozio, ecc.), site in una data zona omogenea.

Al fine, poi, di avere un quadro uniforme del mercato immobiliare sull'intero territorio nazionale, le zone OMI sono raggruppate in fasce, le quali individuano aree territoriali con precisa collocazione geografica nel Comune e rispecchiano, in generale, una collocazione urbanistica consolidata (Centrale, Semicentrale, Periferica, Suburbana, Rurale).

Per poter poi effettuare la valutazione dell'unità immobiliare specifica occorre assegnare un peso, attraverso dei coefficienti correttivi, alle varie caratteristiche estrinseche ed intrinseche che compongono il valore dell'immobile (localizzazione, posizione,

tipologia dell'immobile), al fine di quantificarne l'influenza che hanno sul valore di stima.

Ottenuto il valore OMI di riferimento, la stima, in definitiva, si otterrà effettuando una media aritmetica tra i due valori così individuati, ovvero tra il valore OMI ed il valore di mercato di immobili simili a quello oggetto di stima.

5) VALORE DI MERCATO CON IL METODO DELLA COMPARAZIONE DIRETTA

5.1) Lotto di terreno

L'appezzamento di terreno si distingue in base alle seguenti caratteristiche:

- Ubicazione: Comune di Contrada – località Fratte, area P.I.P.;
- Destinazione: noccioleto;

Identificato il mercato omogeneo, si è proceduto alla ricerca dei dati attuali di riferimento interrogando alcuni dei maggiori portali multimediali specializzati in materia (immobiliare.it) .

Tale ricerca ha condotto ad affermare che il valore di mercato unitario di un bene analogo è di circa € 38,60 per metro quadrato di superficie.

Consultando l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), attraverso il sito dell'Agenzia del Territorio (ovvero Agenzia delle Entrate, cfr. Banca dati delle quotazioni immobiliari) si è constatato

che nel comune di Contrada il valore medio di mercato di terreni analoghi è pari a 4,15 €/mq, corrispondenti alla tipologia *terreno nocciolato* ricadente nella **REGIONE AGRARIA N. 8** della Provincia di Avellino.

A questo punto, è necessario definire l'influenza che ciascuna delle caratteristiche di *localizzazione*, di *posizione* e di *tipologia* del bene oggetto di stima esercita sulla formazione dei singoli prezzi. Sono state, a tal punto, considerate le seguenti caratteristiche con i relativi coefficienti di valutazione:

CARATTERISTICHE	Coeff. Terreno
<u>Localizzazione</u> : <i>Raggiungibilità</i>	0.8
<u>Tipologiche</u> : <i>Condizioni statiche</i>	1.5
<i>Vetustà immobile</i>	1.2
<i>Necessità di manutenzione</i>	1.25
Totale coefficiente c	1.8

Pertanto, il valore di mercato del terreno, determinato con il metodo della comparazione diretta (V_{mt}), viene valutato con la formula:

$$V_{mt} = V \times S_t \times c$$

Dove:

- V è il valore di mercato a metro quadrato;

- S_t è la superficie del terreno;
- C è il coefficiente ricavato dalla tabella precedente.

Essendo

$$S_t = 2088,00\text{mq}$$

Segue che:

da indagine di mercato

$$V_{mt} = (38,00 \times 2088 \times 1,8) = \text{€ } 142.819,2$$

da indagine OMI

$$V_{mOMI} = (4,15 \times 2088 \times 1,8) = \text{€ } 15.597,36$$

A questo punto, si adotta come valore di mercato il valore intermedio, risultante dai due individuati attraverso le indagini di mercato eseguite e attraverso le pubblicazioni OMI. Per cui, il valore di mercato col *metodo di Comparazione Diretta* è pari a:

$$V_m = (V_{mt} + V_{mOMI}) / 2 = \text{€ } 79.208,28$$

5.2) Capannone industriale

Anche in questo caso, il problema della determinazione del valore di stima dell'immobile è ricondotto alla definizione del mercato elementare omogeneo, entro il cui perimetro andranno ricercati i dati storici relativi ad unità immobiliari analoghe a quelle in esame.

L'immobile si distingue in base alle seguenti caratteristiche:

- Ubicazione: Comune di Contrada – area P.I.P.;
- Destinazione : edilizia industriale;

La ricerca sui siti specializzati ha condotto ad affermare che il valore di mercato unitario è di circa € 130,00 per metro quadrato di superficie. Trattandosi, però, di un immobile lasciato incompiuto ed esposto negli anni agli agenti atmosferici, si ritiene opportuno deprezzare nella misura del 30% il suo valore di mercato unitario che, pertanto, si considera pari a € 91,00 per metro quadrato di superficie.

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) evidenzia che nelle aree prossime a quelle dove è ubicato l'immobile oggetto di perizia, il valore di mercato di vendita di immobili analoghi è compreso tra un valore minimo di 230,00 €/mq e un valore massimo di 290,00 €/mq, corrispondenti alla tipologia *Capannoni tipici* con stato conservativo *normale*. Si considera, dunque, il valore medio OMI pari a 260,00 €/mq.

Analogamente, si ritiene opportuno deprezzare tale valore del 30% in ragione del fatto che l'immobile risulta incompiuto. Pertanto, si considera un

$$V_{m, \text{capannone}} = 182,00 \text{ €/mq}$$

A questo punto, è necessario definire l'influenza che ciascuna delle caratteristiche di *localizzazione*, di *posizione* e di *tipologia* dell'immobile oggetto di stima esercita sulla formazione dei singoli prezzi. Sono state, a tal punto, considerate le seguenti caratteristiche con i relativi coefficienti di valutazione:

CARATTERISTICHE	Coeff. capannone
<u>Localizzazione:</u> <i>Raggiungibilità</i>	0.8
<u>Tipologiche:</u> <i>Condizioni statiche</i>	0.85
<i>Vetustà immobile</i>	1
<i>Necessità di manutenzione</i>	1
Tot. coefficiente c	0.68

Pertanto, il valore di mercato dell'immobile, determinato con il metodo della comparazione diretta (V_{md}), viene valutato con la formula:

$$V_{md} = V \times S_c \times c$$

Dove:

- V è il valore di mercato a metro quadrato;
- S_c è la superficie dell'immobile
- C è il coefficiente ricavato dalla tabella precedente.

Essendo

$$S_c = 846,30 \text{ mq}$$

Segue che:

da indagine di mercato

$$V_{md} = (91,00 \times 846,30 \times 0.68) = \text{€ } 52.369,04$$

da indagine OMI

$$V_{mOMI} = (182,00 \times 846,30 \times 0.68) = \text{€ } 104.738,09$$

A questo punto, si adotta come valore di mercato il valore intermedio, risultante dai due individuati attraverso le indagini di mercato eseguite e consultando le pubblicazioni OMI. Per cui, il valore di mercato col *metodo di Comparazione Diretta* è pari a:

$$V_m = (V_{md} + V_{mOMI}) / 2 = \text{€ } 78.553,00$$

6) CONCLUSIONI

All'esito delle considerazioni svolte, i valori di mercato dei singoli beni sono stimati in:

- **Lotto di terreno (Foglio 5, particella 648 del NCT)**

$$V.M. = \text{€ } 79.208,28$$

(euro settantanovemiladuecentootto,28)

- **Capannone industriale**

$$V.M. = \text{€ } 78.553,57$$

(euro settantottomilacinquecentocinquantatre/57)

Con riferimento a tali importi, nel fissare il valore dei cespiti occorre tenere conto della somma di **€ 21.653,88** che la società

non ha ancora versato al Comune per poter

consolidare l'acquisto del lotto, eventualmente decurtando tale importo dal prezzo di vendita.

Pertanto, la sottoscritta ritiene di aver terminato l'incarico ricevuto.

Pagani, 17 gennaio 2017

Ing. Maria Rosaria Gallo