



studio tecnico Ing. Amico Mario

Albo Ingegneri Salerno n.2175

Codice fiscale
MCAMRA57H03A294E

PERIZIA DI STIMA

ALL. 5
.....

PREMESSA

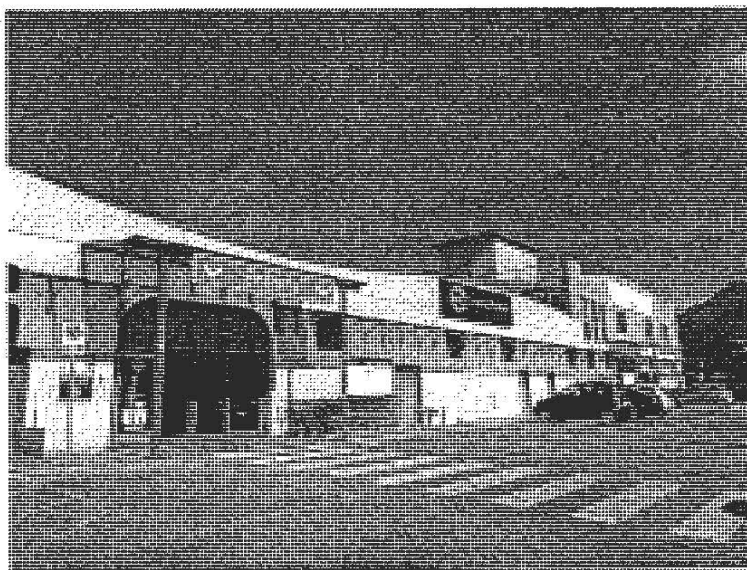
Il sottoscritto ing. Amico Mario, iscritto all'Albo degli ingegneri della Provincia di Salerno al n.2175 e studio in Angri alla via Crocifisso 32/bis, ha ricevuto incarico dalla Sig. _____ legale rappresentante della società _____ srl, di stabilire il più probabile valore di mercato di un complesso pluri - livello a destinazione mista (produttiva / commerciale / residenziale) localizzato internamente all'area P.I.P. "Santa Maria a Vico" (zona D2 industriale, artigianale e commerciale) nel comune di Giffoni Valle Piana, di proprietà della società _____, oggetto di contratto rent to buy con la società _____.

Il sottoscritto, portatosi sul posto, relaziona quanto segue

DESCRIZIONE DEL BENE

Trattasi di un complesso immobiliare composto da piano seminterrato, piano terra e primo piano, con struttura portante in cemento armato precompresso, destinato prevalentemente ad attività commerciale, distinto in catasto al foglio 49 p.lla 687. Esso è localizzato all'interno di un lotto di terreno completamente recintato, con accesso da via Valentino Fortunato. Il piano seminterrato è composto da un ampio locale a destinazione deposito/produttiva, un piano terra ospitante un'attività commerciale di supermercato (sole 365) e galleria commerciale, con doppio accesso dall'antistante parcheggio, un primo piano in parte a lastrico solare adibito a parcheggio scoperto ed in parte edificato ospitante una ludoteca, uffici e due abitazioni.

I collegamenti verticali tra i vari piani sono assicurati da rampe carrabili, cassa scale ed ascensori.





Nel NCEU del Comune di Giffoni Valle Piana sono così distinti:

<u>Id</u>	<u>FG</u>	<u>P.Ila</u>	<u>Sub</u>	<u>Cat.</u>	<u>cl</u>	<u>Cons.</u>	<u>supca</u> <u>tastale</u>	<u>RENDITA</u>	<u>Piano/livello</u>	<u>Destinazione/uso</u>
1	49	687	3	D/7				€ 15.106,00	seminterrato	Attività produttiva e Laboratori alimentari
2	49	687	5	D/1				€ 54,00	pianoterra/S1	Cabina elettrica
3	49	687	6	D/1				€ 44,00	pianoterra/S1	Cabina elettrica
4	49	687	7	A/3	1	5vani	93	€ 387,34	1° piano	abitazione
5	49	687	8	A/3	1	5vani	106	€ 387,34	1° piano	abitazione
6	49	687	9	lastrico solare			935		1° piano	parcheggio pertinenziale
7	49	687	11	D/8				€ 18.422,00	pr/1° piano	Centro commerciale
8	49	687	12	D/8				€ 3.564,00	1° piano	ludoteca

Nello specifico all'interno dell'edificio sono state realizzate le seguenti attività:

Piano seminterrato:

esso comprende l'intero cespite in categoria D/7 che si sviluppa su una superficie netta interna di $S_n = 1825,04$ mq coperti, al netto dell'ingombro del vano scale - ascensore principale (38mq); tale estensione comprende le celle frigo per la conservazione degli alimenti, tutte posizionate a sud della sagoma di base, in aderenza al terrapieno sottoposto al piazzale di parcheggio accessibile dalla via Fortunato, nonché i singoli laboratori per la preparazione e lavorazione degli alimenti, suddivisi in laboratorio latticini, laboratorio salumi e panificio, questi ultimi tutti posti all'estremità opposta (nord) della pianta e con accesso diretto dall'antistante piazzale /parcheggio porticato.



La maggior porzione della consistenza seminterrata è costituita da un unico ampio ambiente intermedio privo di elementi divisorii e con pilastri interni, avente duplice accesso, sia ad ovest che sul lato nord, ove risultano collocati anche gli spogliatoi e gli ambienti di servizio per il personale. Gli spazi esterni posti al medesimo livello sono suddivisi in una porzione porticata (539,60 mq), in parte utilizzata per stoccaggio e deposito e parzialmente sottoposta alla rampa carrabile di accesso al parcheggio sopraelevato in 1° piano, e per il resto adibita a piazzale di manovra asfaltato (620mq), ove trovano collocazione, tra l'altro, anche la cabina elettrica dedicata ed i locali motori asserviti all'intero impianto, posti in aderenza al confine nord del lotto, nonché ulteriori due locali motori disposti in prossimità dell'angolo sud - ovest del medesimo lotto.

Tale livello risulta direttamente ed autonomamente accessibile dalla strada di piano posta a nord a mezzo dell'ampio varco carrabile posizionato, lungo la recinzione del lotto, in prossimità dello spigolo nord - ovest; una seconda rampa discendente, con origine dal piazzale - parcheggio posto a sud, frontalmente all'accesso principale al centro commerciale, consente il collegamento carrabile - logistico, anche con la sovrastante via Fortunato; un secondo varco posto a nord, in vicinanza dello spigolo nord - est, infine, consente il collegamento con la viabilità di raccordo interna al lotto situata a margine est.

In definitiva, il lotto presenta complessivamente n. 4 accessi, di cui due a sud, sulla via Fortunato, all'altezza del piano terra ed i restanti due, simmetricamente, a nord, dalla viabilità di Piano, posti a quote tra loro sfalsate: le aree asfaltate esterne periferiche risultano in collegamento continuo tra loro, essendo l'intero piazzale, seppure su quote differenti, percorribile senza soluzioni di continuità, grazie alle rampe carrabili presenti per il superamento dei dislivelli esistenti.

In ogni caso, il piano seminterrato è servito internamente, al pari degli altri livelli in elevazione, sia dal corpo scale - ascensore principale, sia dall'ascensore - montacarichi avente sbocco all'altezza del parcheggio sopraelevato posto al 1° piano.

I lati sud ed est risultano integralmente interrati, mentre quelli restanti (nord ed ovest) sono liberi e con accessi diretti dal piazzale - porticato pertinenziale sopra descritto.

Il tutto, come risulta dall'allegata documentazione fotografica dello stato dei luoghi, in perfetto stato di funzionamento, completamente rifinito e con attrezzature ed impianti funzionanti ed in buono stato di conservazione, attesa anche la recente edificazione dell'intero complesso di che trattasi.



Piano terra:

al pian terreno è presente il centro commerciale vero e proprio (sub 11) al quale si accede, come detto, dall'ampio piazzale - parcheggio posto a sud in aderenza al tracciato viario di via Fortunato, ove sono collocati, in prossimità delle opposte estremità (est ed ovest) della recinzione del lotto, i due varchi di accesso, entrambe sia pedonali e carrabili. Una pensilina protettiva (160 mq circa), a struttura in acciaio e polycarbonato con sagoma sinusoidale, protegge, connotandolo, il prospetto principale lato sud, ove sono collocati gli accessi al centro.

I due varchi di ingresso, posti in prossimità delle opposte estremità del prospetto sud, risultano costituiti da una serie di porte scorrevoli con apertura automatica ed immettono nell'ampio corridoio con sagoma a "C" (265mq, inclusi i bagni per il pubblico) a margine del quale sono disposti i diversi reparti/negozi in cui è suddivisa la galleria commerciale (450mq), tra i quali risulta presente anche un bar, posto, a ridosso del vano scale, in prossimità del varco di destra.

La maggior porzione della zona commerciale è destinata all'attività di supermercato (1.190mq), cui sono funzionalmente connessi:

- al medesimo livello (piano terra): i laboratori per il confezionamento degli alimenti e le celle frigo, nonché gli ambienti spogliatoio e servizi, tutti collocati a margine destro (lato est) della pianta del piano terra (280 mq), nonché gli uffici direzionali, con annessi servizi posti al primo piano, raggiungibili internamente a mezzo del vano scale - ascensore in dotazione alla struttura;
- al livello superiore (1° piano): gli uffici direzionali con annessi servizi (150mq), cui si accede anche direttamente dall'area di parcheggio soprelevata in primo piano attraverso un corridoio - androne (bene comune non censibile - mq 90, incluso il vano scale - ascensore) in condivisione con le due unità immobiliari a destinazione residenziale situate allo stesso piano.

Primo piano:

come anticipato in precedenza, al primo ed ultimo livello dell'edificio oggetto di stima, sono presenti unità immobiliari a differente destinazione, così articolate (al netto degli uffici di pertinenza del centro commerciale, nonché del vano scale - ascensore e dell'androne corridoio in comune):

- una ludoteca (sub 12 in categoria D/8), avente una complessiva superficie di mq 455 circa, completa di servizi adeguati alle esigenze dei fruitori e di reception di ingresso;
- n°2 unità immobiliari a destinazione residenziale, identificate in catasto al fg. 49 p.lla 687 sub 7 ed 8, rispettivamente di superficie di 85mq il primo, e di 103 mq il secondo;



- un ampio parcheggio (lastrico solare - sub 9) della superficie a cielo aperto di mq 935, raggiungibile tramite la rampa carrabile in c.a.p. che si origina dal piazzale - parcheggio lato sud, destinato al servizio sia della ludoteca che degli uffici di pertinenza del centro commerciale, oltre che per il parcheggio degli autoveicoli in pertinenza alle due abitazioni;

CONFORMITA' URBANISTICA

Ai fini della realizzazione degli obiettivi richiamati nell'Atto di Cessione rep. n. 812 del 24.11.2004, il sig. _____, nella spiegata qualità di Amministratore unico della ditta "_____",

_____ , ebbe a presentare alla Comunità Montana "Zona Monti Picentini" con sede in S. Maria a Vico nel territorio comunale di Giffoni Valle Piana (SA) istanza, con allegato progetto di insediamento, prot. n. 3668/05 del 08.05.2005, ai fini della "costruzione di un edificio ad uso commerciale con uffici e alloggio per il custode nell'area PIP di Giffoni Valle Piana, località Santa Maria a Vico", lotti nn°5-6, sul suolo in catasto terreni al fg. 49 p.lla 530".

Il progetto in questione venne approvato con il rilascio del PROVVEDIMENTO UNICO CONCLUSIVO - S.U.A.P. n.05/2006 del 04.05.2006, previa acquisizione dei necessari pareri e nulla - osta propedeutici.

Successivamente risulta presentata al Comune di Giffoni Valle Piana una prima Variante in Corso d'Opera con D.I.A. prot. n. 5439 del 06.04.2007, di seguito rimessa al prot. n. 3752 del 24.04.2007 della Comunità Montana di riferimento; quindi, con istanza prot. n. 1045 del 06.02.2008, lo stesso sig. _____ ebbe a richiedere l'assenso per l'esecuzione di una seconda Variante in Corso d'opera relativa alla costruzione dell'edificio ad uso "commerciale, vendita all'ingrosso con uffici e residenza custode"; tale ultima istanza fu anch'essa favorevolmente accolta con il rilascio del PROVVEDIMENTO UNICO CONCLUSIVO - S.U.A.P. n. 10/08 del 28.08.2008, previa

acquisizione dei seguenti pareri propedeutici vincolanti:

- Parere Urbanistico favorevole di cui alla nota U.T.C. di Giffoni Valle Piana prot. n. 2024 del 05.02.2008;
- Parere favorevole ASL/SA2 prot. n. 12780 del 06.08.2008;
- Nota del Comando Provinciale dei VV.F. del 22.05.2008 prot. n. 2592/P9;



Con tale ultima Variante in corso d'opera sono state legittimate alcune modifiche alla distribuzione interna che hanno condotto anche all'inserimento di nuovi ambiti funzionali, tanto al piano terra quanto al livello interrato: in particolare, al piano interrato sono stati previsti, al fine di incrementare il ciclo produttivo connesso alle vendite, un laboratorio salumi stagionati, un panificio ed un laboratorio latticini con relativi servizi igienici; inoltre, è risultata modificata, a parità di estensione, la sagoma del parcheggio. Al piano terra, invece, il progetto di variante ha previsto lo spostamento della zona laboratori all'estremità opposta rispetto a quella inizialmente prevista in progetto, al fine di aumentare la superficie utile di tale zona produttiva, utilizzando per tali funzioni anche la superficie originariamente destinata a porticato, la cui cubatura era stata comunque già inclusa nel calcolo dei volumi del progetto approvato con il PROVVEDIMENTO UNICO n.05/2006. Infine, al primo piano la variante ha previsto una diversa distribuzione interna dell'abitazione del custode, senza aumento volumetrico, nonché della zona uffici, con lieve incremento volumetrico e, da ultimo, una chiusura parziale all'ingresso dalla zona parcheggi per la protezione dagli agenti atmosferici, con la formazione di ampie aperture finestrate.

Alla luce della consistenza effettivamente realizzata, così come rilevata dal sottoscritto in sito e meglio rappresentata nella documentazione, grafico - fotografica, redatta all'esito dei sopralluoghi in sito, si rilevano le seguenti difformità dello stato dei luoghi rispetto a quanto assentito alla luce della Variante n_02 approvata dalla Comunità Montana con il rilascio del PROVVEDIMENTO UNICO CONCLUSIVO - S.U.A.P. n. 10/08 del 28.08.2008, così come conformemente collaudate in virtù degli Atti richiamati in precedenza:

DIFFORMITA' AL PIANO SEMINTERRATO

1. Aumento piano - volumetrico al livello interrato conseguito mediante l'accorpamento alla superficie utile dei reparti, del vuoto tecnico con conformazione ad "L" posto a separazione del perimetro della sagoma rettangolare assentita (dim. 32,80m x 56,80m) sui margini sud ed est, per un incremento di superficie di circa 540,00mq e contestuale aumento di volume interrato di circa 2.694,59mc:

DIFFORMITA' AL PIANO TERRA

1. Diversa distribuzione, internamente alla superficie assentita, degli elementi divisorii di alcuni dei singoli reparti della galleria commerciale posta a sud;
2. modesta estensione della superficie utile del negozio della galleria indicato come "reparto 7" nelle TAVV_02 e 03 del progetto di variante n°02 assentito, dell'ordine di 2,50mq per l'allocatione dei camerini, in danno della (ridotta) superficie dell'area esposizione e vendita adiacente, in corrispondenza dello sbarco dal filtro dell'ascensore di servizio;



Considerato che oggetto specifico del mandato conferito allo scrivente è la stima del valore di mercato dei beni immobili sin qui descritti, nello stato di fatto e nella consistenza in cui essi si trovano, è evidente che, nel novero delle condizioni giuridiche e produttive che connotano il singolo cespite oggetto di valutazione, non possa farsi a meno dell'esplicitazione di un giudizio preliminare in ordine alla possibilità o meno di sanare urbanisticamente, rendendole così legittime ex post, le opere abusive e/o difformi rilevate in sito.

Ebbene, alla luce della strumentazione urbanistico - edilizia vigente, degli indici urbanistici di zona e dei titoli di legittimazione sin qui richiamati, deve concludersi in merito quanto segue:

si ritiene che possano essere suscettibili di sanatoria, o perché costituenti variazioni non essenziali, o perché comunque urbanisticamente compatibili, tutte le difformità sopra rilevate, **ad eccezione di:**

- **Aumento planovolumetrico del piano seminterrato**
- **Chiusura portico piano primo con incremento planovolumetrico**
- **Chiusura balcone piano primo con incremento planovolumetrico**
- **Frazionamento dell'unità abitativa in primo piano (abitazione del custode) in due unità immobiliari**

E', inoltre, da rilevare, per completezza espositiva, che tutte le opere in difformità sopra citate, siano esse suscettibili o meno di sanatoria, secondo il giudizio sopra espresso, figurano nella documentazione catastale unita in allegato al Certificato di Collaudo del 12.12.2008 rilasciato ai sensi dell'art. 9 D.P.R. n. 447/98, così come modificato ai sensi del D.P.R. n. 440/2000, sebbene la consistenza complessivamente descritta nella stessa relazione di collaudo sia invece esclusivamente quella assentita alla luce del PROVVEDIMENTO UNICO CONCLUSIVO -S.U.A.P. n. 10/08 del 28.08.2008.

Onde rendere l'immobile commerciale si provvederà ad eliminare le difformità edilizie in questo modo, in modo da costituire un volume inutilizzabile ai fini urbanistici:

- Per l'aumento volumetrico del piano seminterrato si provvederà a rendere inaccessibile la parte abusivamente realizzata mediante un tomagno di separazione con la parte legittima.
- Le abitazioni al primo piano saranno accorpate e saranno ripristinate le divisioni riportate nel permesso di costruire assentito.



STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO DEL COMPLESSO IMMOBILIARE

Ai fini della stima del complesso immobiliare, si è fatto riferimento ai valori dell'OMI relativamente alla zona in cui sorge il fabbricato. Sono state individuate le seguenti destinazioni d'uso degli ambienti

S_lotto = 4922 mq

PIANO	Base (m)	Altezza (m)	Superficie (mq)	Destinazione d'uso
seminterrato	56.80	32.800	1863.04	deposito
seminterrato	56.80	9.50	539.60	porticato
terra	56.80	40.10	2277.68	Superficie adibita ad attività commerciale
terra			1345.00	Parcheggio attività commerciale
primo	Appartamento A		92.50	abitazione
primo	Appartamento B		107.25	abitazione
primo	disimpegno		70.00	Spazio di accesso alle unità a primo piano
primo	ludoteca		455.00	Attività commerciale
primo	parcheggio		935.00	Area parcheggio sopraelevato
primo			150.00	Uffici

I valori cui fare riferimento sono, come detto prima, quelli pubblicati dall'OMI ed assunti come riferimento anche dalle contrattazioni del mercato locale, come si è potuto appurare da un'indagine effettuata presso le principali agenzie immobiliari della zona.

Lo stato di conservazione dell'immobile si presenta discreto. In particolare risulta che il piano seminterrato non è attualmente utilizzato ed è in condizioni manutentive scarse, il piano terra invece è adibito ad attività commerciale in larga parte occupato da un supermercato (supermercato SOLE 365) ed è in buone condizioni manutentive, mentre i negozi della galleria commerciale non sono utilizzati, il primo piano non è utilizzato ad eccezione della ludoteca, che invece funziona regolarmente. Gli uffici e le due abitazioni si presentano in stato di abbandono.



3. creazione, internamente al laboratorio per la preparazione del pane e pasticceria, in angolo nord - est, di alcuni tramezzi interni non riportati nelle tavole di variante;
4. posizionamento delle porte - vetrate scorrevoli di ingresso al piano terra sul prospetto sud (estremità opposte del corridoio a "C" di accesso alla galleria commerciale ed al supermercato) a filo con la compagnatura esterna, invece che in posizione arretrata, come previsto in progetto: tale avanzamento verso l'esterno ha comportato altresì la necessità della realizzazione, in difformità dal progetto, di apposite pensiline esterne
5. per la protezione degli utenti in ingresso / uscita dal centro commerciale stesso;
6. modifica parziale del prospetto sud per la realizzazione, oltre alle due tettoie di protezione degli accessi al centro commerciale, poggianti su coppie di pilastri in tubolari metallici, anche di una pensilina a sbalzo, anch'essa realizzata in elementi metallici con copertura in polycarbonato, posta a protezione degli infissi presenti sul medesimo prospetto, con piano inclinato leggermente ondulato avente giacitura inferiore rispetto alla copertura delle due tettoie;

DIFFORMITA' AL PIANO PRIMO

1. chiusura del porticato antistante l'ingresso all'abitazione del custode, cui si perviene dal piazzale parcheggio scoperto lato ovest, con relativa annessione alla superficie utile ad uso residenziale e conseguente incremento piano - volumetrico non assentito di:

Difformità Superficie (1) = 36,65 mq

Difformità Volume(1)=117,28 mc

2. chiusura del balcone - porticato lato est avente accesso dall'ambiente cucina - soggiorno/pranzo dell'abitazione (unica) del custode, con relativa annessione alla superficie utile ad uso residenziale e conseguente incremento piano - volumetrico non assentito di:

Difformità Superficie(2) = 6,80 mq

Difformità Volume (2)=21,76 mc

3. frazionamento, anch'esso non assentito, dell'unica unità immobiliare legittimata, quale abitazione del custode, ai sensi del Provvedimento Unico n. 10/2008 in Variante, per la complessiva superficie utile di $S_{res}=156,30\text{mq}$, con creazione, mediante annessione delle volumetrie abusive di cui al precedente punto (chiusura integrale dei porticati lato est ed ovest), di due distinte unità immobiliari a destinazione abitativa aventi le seguenti superfici:

- **UNITA' RESIDENZIALE "A"**: avente accesso dall'ex porticato raggiungibile direttamente dal piazzale - parcheggio posto ad ovest, trasformato in soggiorno - cucina e composto per il



resto da due camere da letto, disimpegno, ripostiglio e doppi servizi; il tutto per una superficie lorda (compreso i rompagnì ed itramezzzi interni) di 92,50mq, inclusa la superficie di "Difformità Superficie (1) =36,65mq abusivamente recuperata con la chiusura del porticato, ed un volume lordo (incluso lo spessore del solaio) di 290,00mc:

$$\text{Superficie (A)L} = 55,85 \text{ mq} + 36,65 \text{ mq} = 92,50 \text{ mq}$$

$$\text{Volume (A)L} = 296,00 \text{ mc}$$

- **UNITA' RESIDENZIALE "B"**: avente accesso autonomo, invece, dall'area comune posta al 1° piano, in condivisione con la zona uffici ed organizzata in un ampio soggiorno - pranzo con cucina ricavata dalla completa chiusura del balcone porticato di affaccio ad est, disimpegno, ripostiglio e due camere da letto con doppio servizio; il tutto per una superficie lorda (compreso i rompagnì ed itramezzzi interni) di 107,25mq per un volume lordo (incluso lo spessore del solaio) di circa 343,20 mc:

$$\text{Superficie (B)L} = 100,45 \text{ mq} + 6,80 \text{ mq} = 107,25 \text{ mq}$$

$$\text{Volume (B)L} = 343,20 \text{ mc}$$

In definitiva, con riguardo alla porzione di consistenza a destinazione residenziale in 1° piano, oltre al frazionamento non assentito, sono stati trasformati complessivamente

$$\text{"Difformità Superficie (1+2)" = 43,45mq}$$

di porticato pertinenziale in superficie utile con annesso incremento volumetrico non assentito di

$$\text{"Difformità Volume (1+2)" = 139,04mc}$$

Tale consistenza è coerente con la situazione grafico - planimetrica catastale, tanto per il frazionamento quanto per le superfici dei sub 7 ed 8.

4. realizzazione, internamente alle superfici assentite, di partizioni divisorie interne non riportate né nelle tavole grafiche del progetto assentito a mente del PROVVEDIMENTO UNICO CONCLUSIVO - S.U.A.P. n. 10/08 del 28.08.2008, né nelle schede planimetriche catastali, tanto per gli uffici, quanto per la ludoteca.



L'immobile ricade in Zona OMI D2 del comune di Giffoni Valle Piana ed abbiamo i seguenti valori:

RESIDENZIALE

Anno 2019 - Semestre 1

Provincia: SALERNO

Comune: GIFFONI VALLE PIANA

Fascia/zona: Periferica/PERIFERIA - ZONA INDUSTRIALE-SP.76-VIA CELLARA-

Codice zona: D2

Microzona: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	600	890	L	1,5	2,1	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	500	750	L	1,4	2	L
Box	Normale	305	410	L	1,1	1,5	L
Ville e Villini	Normale	700	960	L	1,8	2,7	L

Per i due appartamenti al primo piano del complesso immobiliare ai fini della determinazione del più probabile valore di mercato dei beni facciamo riferimento a detta tabella.

All'atto del sopralluogo essi si presentavano in uno stato di conservazione mediocre. Inoltre bisogna fare le seguenti precisazioni:

- Nel permesso di costruire originario è presente una sola unità immobiliare al primo piano, definite come casa del custode in luogo delle due esistenti.
- Il frazionamento della singola unità immobiliare così assentita nelle due unità immobiliari attuali è stato realizzato senza alcun titolo abilitativo e non è sanabile.
- Sono stati commessi degli abusi edilizi (chiusura portico e balcone) che hanno comportato un aumento di superficie e volume abitabile, senza alcun titolo abilitativo e alla luce della attuale normative non sono sanabili.



Tutto ciò premesso, anche in virtù del fatto che la struttura portante è in elementi prefabbricati, con scarsa coibentazione termica, ed è disabitata da diverso tempo, faremo riferimento al più basso dei valori della voce "abitazioni di tipo economico" della tabella di cui sopra.

Faremo poi riferimento ad un'unica superficie residenziale e ad un'unica unità abitativa virtuale, depurata delle superfici abusive, e non a due appartamenti, questo per rendere la stima coerente con i grafici di progetto regolarmente assentiti

Infine detrarremo dal valore di mercato dell'unità abitativa così ottenuta i costi di ristrutturazione (demolizione delle opere abusive e ricostruzione tramezzi secondo i grafici di concessione), valutati su base parametrica.

Abbiamo dunque

- **UNITA' RESIDENZIALE "A" :**

Superficie (A)= 55,85 mq (regolarmente assentita)

Superficie utile abitabile abusiva = 36,65mq(chiusura porticato di pertinenza)

La superficie abitabile abusiva è stata ottenuta chiudendo il porticato di pertinenza, trasformando quindi una superficie non residenziale in superficie residenziale. Pertanto la superficie è legittima, mentre la sua destinazione d'uso non lo è, in quanto si è abusivamente trasformata una superficie non residenziale in residenziale.

Dunque ai fini del computo della superficie si terrà conto del fatto che la SUA è pari a 55.85 mq mentre la SNR è pari a 36.65 mq.

- **UNITA' RESIDENZIALE "B" :**

Superficie (B)= 100,45 mq (regolarmente assentita)

Superficie utile abitabile abusiva = 6,80 mq (chiusura balcone di pertinenza)

La superficie abitabile abusiva è stata ottenuta chiudendo il balconcino di pertinenza, trasformando quindi una superficie non residenziale in superficie residenziale. Pertanto la superficie è legittima, mentre la sua destinazione d'uso non lo è, in quanto si è abusivamente trasformata una superficie non residenziale in residenziale.

Dunque ai fini del computo della superficie si terrà conto del fatto che la SUA è pari a 100.45 mq mentre la SNR è pari a 6.80 mq.



La nostra unità immobiliare virtuale avrà come superficie utile abitabile la somma della superfici utili abitabili dell'unità residenziale "A" e dell'unità residenziali "B" e per superficie non residenziale la somma delle superfici non residenziali dell'unità residenziale "A" e dell'unità residenziali "B". Pertanto avremo

- **UNITA' IMMOBILIARE VIRTUALE (casa del custode)**

$$\text{SUA} = 55.85 + 100.45 = 156.30 \text{ mq}$$

$$\text{SNR 1} = 36.65 \text{ mq (portico)}$$

$$\text{SNR 2} = 6.80 \text{ mq (balcone)}$$

La superficie commerciale valida ai fini della stima del più probabile valore di mercato del bene è pari a:

$$\text{S.Comm.} = 156.30 \text{ mq} + 0.25 * 6.80 \text{ mq} + (0.35 * 25\text{mq} + 0.10 *(36.65\text{mq} - 25\text{mq})) = 167.92 \text{ mq}$$

Pertanto il più probabile valore di mercato dell'immobile (casa del custode) è pari a

$$\text{V*}_{\text{mercato}} = 167.92 \text{ mq} \times \text{€} . 500,00 = \text{€} . 83.960,00$$

A detto valore deve essere detratto il costo di ristrutturazione (demolizione parti abusive e ricostruzione tramezzi secondo i grafici di concessione) che debbono essere sostenuti per rendere sanabile l'immobile e quindi commercializzabile.

Da stime parametriche ottenute sondando il mercato edile locale, si hanno i seguenti valori per mq di superficie utile, con l'ipotesi di materiali e finiture correnti e commerciali

- Costo demolizione e smaltimento opere abusive = 20 €/mq
- Costruzione nuovi tramezzi = 30€ al mq
- Nuovo impianto elettrico= 25€ a punto luce
- Nuovo impianto idraulico e termico= 160€ punto acqua
- Posa dei pavimenti e piastrelle e nuove piastrelle = 30€ al mq
- Tinteggiatura pareti e lamie = 10€ al mq
- Intonaco pareti = 15 € al mq
- Nuove Porte Interne = 200€ a porta
- Nuovi Infissi e Finestre= 350€ al mq



Pertanto avremo, a fronte di una SUA dell'immobile pari a 156.30 mq, i seguenti valori

	costo unitario (€)	superficie o numero	costo totale (€)
demolizione	€ 20,00	156,3	€ 3.126,00
costruzione nuovi tramezzi	€ 30,00	156,3	€ 4.689,00
nuovo impianto elettrico ed adeguamento di quello esistente	€ 25,00	60	€ 1.500,00
nuovo impianto idraulico e termico ed adeguamento di quello esistente	€ 160,00	9	€ 1.440,00
posa dei pavimenti e piastrelle	€ 30,00	156,3	€ 4.689,00
tinteggiatura pareti e lamie	€ 10,00	156,3	€ 1.563,00
intonaco pareti	€ 15,00	156,3	€ 2.344,50
TOTALE			€ 19.351,50

Porte e finestre possono essere recuperate dagli immobili esistenti, in quanto sono in ottime condizioni d'uso.

Il costo di ristrutturazione stimato è pari a

$$C_{\text{ris}} = \text{€. 19.351,50}$$

Pertanto il valore di mercato del bene sarà pari a

$$V_{\text{mercato abitazione}} = V^*_{\text{mercato}} - C_{\text{ris}}$$

$$V_{\text{mercato abitazione}} = \text{€.83.960,00} - \text{€.19.351,50} = \text{€.64.608,50}$$



studio tecnico Ing. Amico Mario

Albo Ingegneri Salerno n.2175

Codice fiscale
MCAMRA57H03A294E

COMMERCIALE

Anno 2019 - Semestre I

Provincia: SALERNO

Comune: GIFFONI VALLE PIANA

Fascia/zona:

Periferica/PERIFERIA - ZONA INDUSTRIALE-SP.76-VIA CELLARA-

Codice zona: D2

Microzona: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Negozi	Normale	410	630	L	1,8	3,2	L

Nella voce "commerciale" rientrano le seguenti unità:

- Zona vendita piano terra (supermercato)
- Ludoteca e disimpegno interno

Entrambe sono utilizzate ed in buono stato manutentivo. Data la favorevole posizione dell'immobile, a poca distanza dal centro cittadino, e la presenza di parcheggi pertinenziali sia a piano terra che a primo piano, per esse è possibile assumere un valore pari a 530,00 €/mq, tenendo conto di uno stato manutentivo non ottimale che risente dell'uso intenso dei beni.

Pertanto avremo che il più probabile valore di mercato

$$V_{\text{merc. supermercato}} = 2277.68 \text{ mq} \times \text{€} . 530,00 = \text{€} . 1.207.170,40$$

$$V_{\text{merc. ludoteca}} = 455,00 \text{ mq} + (0.35 \times 25 \text{ mq} + 0.10 \times (70 \text{ mq} - 25 \text{ mq})) \times \text{€} . 530,00 = \text{€} . 248.172,50$$



PRODUTTIVA

Anno 2019 - Semestre I

Provincia: SALERNO

Comune: GIFFONI VALLE PIANA

Fascia/zona:

Periferica/PERIFERIA - ZONA INDUSTRIALE-SP.76-VIA CELLARA-

Codice zona: D2

Microzona: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni tipici	Normale	305	395	L	1,5	2,3	L

Nella voce "produttiva" rientra il deposito a piano seminterrato e relativo porticato di accesso. Pertanto avremo che la superficie da stimare sarà la seguente:

$$S_{\text{deposito}} = 1863,04 \text{ mq}$$

$$S_{\text{porticato}} = 539,60 \text{ mq}$$

Da considerare che al piano seminterrato si può accedere sia dalla rampa principale che dà su via Giustino Fortunato, che direttamente ed indipendentemente da strada di piano carrabile.

Da sopralluogo effettuato è risultato che il deposito in questione risulta inutilizzato ed in stato manutentivo mediocre. Pertanto per esso si assume un valore di mercato pari a 310 €/mq.

La superficie commerciale da considerare sarà pari a

$$S_{\text{comm}} = 1863.04 \text{ mq} + (0.35 * 25 \text{ mq} + 0.1 * (539.60 \text{ mq} - 25 \text{ mq})) = 1923.25 \text{ mq}$$

Pertanto avremo che il più probabile valore di mercato

$$V_{\text{merc. deposito}} = 1923.25 \text{ mq} \times \text{€} . 310,00 = \text{€} . 596.207,50.$$



studio tecnico Ing. Amico Mario

Albo Ingegneri Salerno n.2175

Codice fiscale
MCAMRA57H03A294E

TERZIARIO

Anno 2019 - Semestre 1

Provincia: SALERNO

Comune: GIFFONI VALLE PIANA

Fascia/zona:

Periferica/PERIFERIA - ZONA INDUSTRIALE-SP.76-VIA CELLARA-

Codice zona: D2

Microzona: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Uffici	Normale	640	950	L	2,8	3,8	L

In questa categoria rientrano gli uffici al primo piano. Da sopralluogo effettuato essi risultano abbandonati, con impianti elettrici e controsoffitti da rifare. Allo stato essi non sono utilizzabili.

Pertanto, anche in considerazione degli interventi di ristrutturazione da effettuarsi per renderli fruibili, si adotta per essi il valore più basso, cioè €.640,00/mq. Pertanto

$$V_{\text{merc. uffici}} = 150,00 \text{ mq} \times \text{€}. 640,00 = \text{€}. 96.000,00$$



studio tecnico Ing. Amico Mario

Albo Ingegneri Salerno n.2175

Codice fiscale

MCAMRA57H03A294E

PARCHEGGI

Il complesso immobiliare è dotato di due parcheggi, uno al piano terra di fronte agli ingressi principali del supermercato, di superficie pari a 1345,00 mq, l'altro al primo piano, accessibile da rampa carrabile, di 935,00 mq.

Assumendo per essi un valore di €.30,00/mq, che risulta un valore corrente per beni simili esistenti in zona, avremo i seguenti valori di mercato:

$$V_{\text{park1}} = 1.345,00 \text{ mq} \times \text{€} . 30,00 = \text{€} . 40.350,00$$

$$V_{\text{park2}} = 935,00 \text{ mq} \times \text{€} . 30,00 = \text{€} . 28.050,00$$

STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO DEL COMPLESSO IMMOBILIARE

Sommando tutti i valori precedentemente calcolati, abbiamo la seguente tabella riepilogativa

BENE	VALORE DI MERCATO
Casa del custode	€ 64.608,50
Zona commerciale + supermercato	€ 1.207.170,40
Iudoteca	€ 248.172,50
Deposito seminterrato	€ 596.207,50
Uffici	€ 96.000,00
Parcheggio piano terra (park1)	€ 40.350,00
Parcheggio primo piano (park2)	€ 28.050,00
TOTALE	€ 2.280.558,90

A tale somma vanno detratte le spese tecniche da sostenere per presentazione pratica urbanistica, direzione lavori, sicurezza, accatastamento, etc., che si possono quantificare in € 20.558,90.

Pertanto il valore finale di mercato dell'immobile sarà pari a :

€ 2.260.000,00. (diconsi euro duemilioniduecentosessantamila/00)

Tanto dovevasi in espletamento del mandato conferitomi.

Giffoni Valle Piana (SA) 26.11.2019





studio tecnico Ing. Amico Mario

Albo Ingegneri Salerno n.2175

Codice fiscale
MCAMRA57H03A294E

ASSEVERAZIONE

Il sottoscritto tecnico Ing. Mario Amico, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Salerno al n. 2175 e con studio in Angri alla Via Crocifisso 32/bis, consapevole delle sanzioni penali previste in caso di dichiarazioni mendaci, formazione o uso di atti falsi, ai sensi dell'art. 76 del d.P.R. 445/2000, e delle responsabilità che con la presente dichiarazione assume ai sensi dell'art. 481 del Codice Penale,

ASSEVERA

"di avere bene e fedelmente adempiuto alle operazioni di rilievo e di stima affidatemi al solo scopo di far conoscere ai giudici la verità" .

Giffoni Valle Piana (SA) 26.11.2019

Il Tecnico

Ing. Mario Amico

