

TRIBUNALE _____

SEZIONE FALLIMENTARE

GIUDICE DELEGATO: _____;

PROCEDIMENTO DI FALLIMENTO: _____ _____ **N.** _____;

RELAZIONE **T**ECNICA DI **S**TIMA

_____ _____

_____

N.C.E.U. FOGLIO _ P.LLE _____

CTU

TECNICO INCARICATO

Ordine degli Architetti PPC di Napoli e Provincia n. _____
mb: _____
email: __ pec: _____
_____

Sommario

L'INCARICO 2
PREMESSA 2
INQUADRAMENTO GENERALE DALL'AREA 2
1. OPERAZIONI PRELIMINARI 3
2. PROVENIENZA, DESCRIZIONE, CONSISTENZA DEGLI IMMOBILI E DATI CATASTALI 3
2.1. Identificativi catastali 3
2.2. Caratteristiche tecniche e costruttive 4
2.3. Consistenza 5
2.4. Cabina di Trasformazione elettrica ENEL 5
3. LEGITTIMITA' E INQUADRAMENTO URBANISTICO 6
3.1. Fabbricato A 6
3.2. Fabbricato B 6
4. PROCEDIMENTO DI STIMA 7
6. VALUTAZIONE DELL'INTERO ORGANISMO EDILIZIO 9
6.2. Impianto Fotovoltaico 10
7. VALUTAZIONE FRAZIONATA DEGLI IMMOBILI 11
7.1. Primo Scenario 11
7.2. Secondo Scenario 11
7.3. Frazionamento: fasi 12
8. CONFORMAZIONE DELL'IMMOBILE "A" E PERTINENZE, VERIFICA SUPERFICI 13
8.1. Verifica ai sensi del DM 1444/68 art. 5, comma 1 15
8.2. Verifica ai sensi del DM 1444/68 art. 5, comma 2 15
8.3. Verifica ai sensi della Legge regionale Campania 21 aprile 2020, n. 7. 15
8.4. STIMA DELL'IMMOBILE "A" E PERTINENZE 15
9. CONFORMAZIONE DELL'IMMOBILE "B" E PERTINENZE, VERIFICA SUPERFICI 17
9.1. Verifica ai sensi del DM 1444/68 art. 5, comma 1 17
9.2. Verifica ai sensi del DM 1444/68 art. 5, comma 2 17
9.3. Verifica ai sensi della Legge regionale Campania 21 aprile 2020, n. 7. 17
9.4. STIMA DELL'IMMOBILE "B" E PERTINENZE 17
10. SINTESI DEI VALORI ELABORATI: 19
ELENCO ALLEGATI: 20

L'INCARICO

Il sottoscritto tecnico incaricato, nato a _____ (NA) il _____ ed Iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti, Conservatori di Napoli al n. ____, con studio professionale in ___ (NA) alla Via ___ n. _, cell. _____, e-mail pec _____ con provvedimento del 14/02/2022 ha ricevuto nomina di CTU per la valutazione del complesso immobiliare sito nel Comune di _____, in provincia di Napoli, al _____, da parte del Giudice Delegato del Tribunale COMPETENTE – Sezione Fallimentare, dott. _____, nell'ambito del procedimento di fallimento di _____ _____ n. ___ - Sentenza del _____.
Il sottoscritto, accettando l'incarico, ha richiesto e ricevuto la seguente documentazione:

- Perizia di stima del CTU Ing. _____ del 30.04.2018;
- Perizia di stima del CTP Ing. _____ del 06. 07.2017;
- Planimetria dei cespiti;
- Elaborati planimetrici, estratto del foglio di mappa e visure dei cespiti interessati.

PREMESSA

L'immobile oggetto della presente relazione si trova nel Comune di _____ che si distacca dal Comune di ____ _____e diventa autonomo nel 1946. Geograficamente situato in posizione strategica, con una estensione di circa 1.62 Kmq, confina per tre lati con la città di Napoli (di cui è quasi parte integrante), per un lato con _____ e per l'altro con _____. Ciò ha fatto sì che negli anni il Comune di _____sia notevolmente mutato sia nelle dinamiche demografiche che in termini di economia locale. Dal punto di vista demografico, da una popolazione di circa quattromila abitanti fino agli anni sessanta, si è arrivati, ad oggi, ad una popolazione di circa 19.000 abitanti, per effetto dell'industrializzazione crescente verificatasi sul territorio proprio a partire da quegli anni e sia per il crescente sviluppo edilizio abitativo degli anni '70 e "80. Parallelamente, nell'ambito dell'economia locale, si è passati da un'economia di natura essenzialmente agricola e commerciale (soprattutto nel settore delle carni), ad una connotazione prevalentemente industriale, fino a diventare, con _____ e _____, il più grande polo industriale a nord di Napoli, tenendo conto anche del rapporto abitanti - estensione del territorio- posti di lavoro nelle industrie. Negli ultimi decenni, a causa della crisi del settore industriale, l'economia del territorio ha assunto carattere soprattutto terziario, sviluppandosi prevalentemente nel settore commercio delle carni, dei salumi e degli insaccati, nel rispetto, quindi, della sua più antica tradizione.

Alla posizione strategica del Comune di _____ nell'hinterland partenopeo, si aggiunge inoltre la posizione logisticamente favorevole dell'aera in cui è ubicato l'immobile oggetto della presente stima: via _____ _____, infatti è un asse viario immediatamente a ridosso della via Circumvallazione Esterna di Napoli che riveste un ruolo primario per la viabilità urbana ed extraurbana della Città Metropolitana, rappresentando una primaria arteria di comunicazione sia tra i paesi dell'area a nord di Napoli che con i paesi lungo la sua direttrice ovest-est.

INQUADRAMENTO GENERALE DALL'AREA

L'immobile che si sta valutando è formato, più propriamente, come un organismo edilizio composto da tre edifici di riferimento che insistono su altrettante particelle catastali di diversa consistenza. Procedendo da viale _____ ed addentrandosi nella proprietà si incontra il primo cespite costituito da un fabbricato rurale in disuso che insiste sulla particella catastale n. ___ del foglio _. L'immobile successivo è, tra quelli destinati alla produzione industriale, il più antico, l'originario. Esso, infatti, è stato realizzato nei primi anni "60" ed ha subito, negli anni successivi, numerose modifiche anche sostanziali. Esso insiste sulla particella catastale n. ___ del foglio _ e da questo momento sarà indicato come fabbricato **A**. L'ultimo fabbricato è il più recente, edificato nei primi anni "90" in virtù di un titolo autorizzativo del 1989. Esso si presenta come un blocco monolitico a due piani caratterizzato dalla presenza di un'appendice destinata ad uffici che consta di tre piani. Questo insiste sulla particella n. __ del foglio _ e da questo momento in poi sarà definito come fabbricato **B**. È necessario premettere che l'attuale conformazione degli immobili, in particolar modo del fabbricato **A**, è dovuta agli esiti di un permesso di costruire del 2009 che ne ha consentito la demolizione di una porzione in favore della realizzazione di un nuovo volume reso indipendente sia per spazi di pertinenza che per funzioni. Oggi questo nuovo volume ospita una media struttura di vendita denominata "penny market" connotata da una propria superficie di pertinenza destinata a parcheggio grazie al frazionamento e cambio di destinazione d'uso che caratterizzavano il PDC su menzionato. Si segnala, inoltre, da ciò che si è

appreso dallo studio della documentazione prelevata presso il Comune di _____, che le opere di ristrutturazione della struttura residua del fabbricato **A** furono abbandonate mediante una rinuncia a proseguire i lavori. L'attuale consistenza e conservazione del fabbricato **A**, dunque, risente dell'asportazione di una porzione del volume originario. Per l'immobile e soprattutto per le strutture portanti che lo caratterizzano non è stata, successivamente, operata alcuna valutazione della sicurezza in ordine alla conservazione delle caratteristiche di staticità propedeutiche all'uso. Per questo motivo si considererà l'immobile inagibile.

1. OPERAZIONI PRELIMINARI

Gli immobili su menzionati, in data 06/04/2022 sono stati oggetto di un sopralluogo preliminare da parte dello scrivente atto a fotografare e verificare la consistenza del fabbricato di costruzione più recente, quello che si è identificato come **B**, tra i tre che costituiscono l'organismo edilizio e delle sue parti esterne. Tale sopralluogo era teso a verificare la corrispondenza dello stato di fatto con ciò che era riportato nei grafici. Essendo già in possesso delle planimetrie, nelle date indicate di seguito si effettuò il rilievo metrico del manufatto **B** e del fabbricato più antico denominato **A**. Il 25/05/2022, 01/06/2022, 06/06/2022, 13/06/2022 fu eseguito il rilievo metrico atto ad accertare la reale consistenza dei fabbricati e la corrispondenza dei luoghi alla documentazione in possesso. In data 11/01/2024 fu espletato ulteriore sopralluogo per la definizione di alcuni punti relativi alle pertinenze. In data 19/02/2024 fu eseguito, inoltre, il rilievo topografico di tutte le aree esterne.

Al fine di verificare la conformità edilizia di ciò che è oggetto della presente perizia di valutazione il sottoscritto si recò in data 24/01/2024 presso l'ufficio tecnico del comune di _____ sito in P.zza __ __ _____,1 _____ – con l'intento di accedere alla documentazione inerente i titoli autorizzativi che determinarono il caratterizzarsi dell'organismo edilizio così come composto oggi. Verificatane la presenza materiale negli archivi del Comune di _____, lo scrivente inoltrò in data 30/01/2024 formale richiesta di accesso agli atti. In data 01/02/2024, 05/02/2024 e 06/02/2024 selezionò i titoli di cui richiedere copia. Pagati i diritti di segreteria per copie atti e l'importo corrispondente alla esecuzione delle copie e delle scansioni ritirò il plico.

2. PROVENIENZA, DESCRIZIONE, CONSISTENZA DEGLI IMMOBILI E DATI CATASTALI

Il complesso immobiliare di tipologia industriale, originariamente di maggiore estensione, deve la sua consistenza attuale a un frazionamento di aree e fabbricati avvenuto in seguito a PDC n. 21 del 2009 e successiva variante per consentire ai proprietari la vendita a terzi di parti consistenti di superfici e volumi e la successiva costruzione, previa demolizione, di un fabbricato a destinazione commerciale (oggi _____ _____). Allo stato attuale il complesso immobiliare, in seguito al suddetto frazionamento, si estende su di una superficie di circa mq. 12.000 comprendente sia le aree di sedime che i fabbricati su di esso insistenti.

Al fine di una descrizione più chiara, i fabbricati esistenti sono stati identificati in due corpi distinti:

1. **Fabbricato A** - è la parte residua (successiva al frazionamento conseguente il PDC 21/09) di uno stabilimento industriale costituito da unità di altezze diverse e tra loro compartimentate, la cui realizzazione è avvenuta nel 1960, per mezzo di Licenza Edilizia (autorizzazione a costruire uno stabilimento industriale con annessi locali per uffici, depositi, ecc.), rilasciata dal Sindaco del Comune di _____ (Na) in data 11 luglio 1960.
   Sul lato ovest, a confine con il limite del lotto prospiciente il suddetto Fabbricato A si trova, inoltre, un **fabbricato rurale** in muratura di tufo posto all'ingresso del complesso, sulla strada pubblica.
2. **Fabbricato B -** è uno stabilimento industriale dell'altezza massima di ml 14,10 cui si affianca un corpo della consistenza di tre piani adibiti ad uffici, costruito in forza della Concessione edilizia n. 14 del 1989 rilasciata dal Sindaco del Comune di _____ (Na) in data 26 luglio 1989 e successiva variante.

2.1. Identificativi catastali

Gli identificativi catastali sono:

Immobile	Foglio	Particella	Sub	Cat.
Fabbricato A				D/1

Fabbricato rurale				C/2a)
Fabbricato B				D/1
				A/2 cl4

TAB. 1 - Identificativi catastali

Dal confronto tra le planimetrie catastali presenti presso l'Agenzia delle Entrate relative agli immobili in oggetto e lo stato dei luoghi non si rilevano incongruenze.

2.2. Caratteristiche tecniche e costruttive

Fabbricato A

Il fabbricato A, in seguito al frazionamento, alla successiva compravendita di parti di aree e fabbricati e alla parziale realizzazione del Permesso di Costruire n. 21/2009, ha subito delle modifiche sostanziali. Nella zona adiacente alla linea di frazionamento, in particolare, è stato necessario procedere ad una modifica strutturale che ha previsto il taglio di elementi portanti, per cui occorrerebbe una verifica globale ai fini di un eventuale adeguamento delle strutture stesse. La rilevanza delle suddette modifiche ha comportato, di conseguenza, la necessità di rendere inagibili la maggior parte delle superfici che condividono la medesima maglia strutturale (pari a poco più del 70% del totale) a partire da quelle prossime alla linea di frazionamento. Nelle parti residue (magazzini) non adiacenti alla linea di frazionamento, il manufatto si presenta con discrete caratteristiche generali e distributive, mentre le caratteristiche costruttive si presentano mediocri, così come lo stato di conservazione. In relazione alla destinazione d'uso, i locali sono di sufficiente ampiezza (aree di lavoro, officine, depositi, stoccaggi provvisori). Anche le finiture sono di mediocre fattura, così come i materiali impiegati.

Elementi costruttivi	**Descrizione**
Struttura portante e solai	mista in acciaio e conglomerato cementizio armato
Prospetti esterni	rifiniti ad intonaco e tinteggiati
Infissi esterni e interni	in metallo (ferro e alluminio) e vetro
Pavimentazioni	piastrelle di tipo industriale e di ceramica
Rivestimenti	piastrelle smaltate
Soppalchi	sono presenti alcuni soppalchi realizzati con struttura metallica
Impianto idrico	per alimentazione di apparecchi igienico-sanitari
Impianto elettrico	di tipo industriale con cavi in tubazione a vista

TAB. 2 – Descrizione elementi costruttivi Fabbricato A

Mediocri sono le condizioni delle coperture dove si riscontrano infiltrazioni distribuite. Non si riscontrano particolari segni di dissesti, ma, come già precedentemente accennato, occorrerebbe una verifica statica ed eventualmente un adeguamento della struttura portante soprattutto per le parti in continuità con quelle demolite in seguito alla compravendita.

Fabbricato rurale

Allo stato attuale è in disuso e inagibile. Per renderlo agibile sarebbero necessari lavori di manutenzione straordinaria riguardanti anche le parti strutturali (muratura e solaio).

Lo stato di manutenzione degli esterni è pessimo.

Fabbricato B

Il fabbricato B è di tipo industriale e presenta buone caratteristiche generali, distributive e costruttive. I locali sono di sufficiente ampiezza relativamente alla destinazione d'uso (aree di lavoro, officine, depositi, stoccaggi provvisori, uffici). Le finiture sono di buona fattura così come i materiali impiegati. È dotato di impianti industriali.

Elementi costruttivi	**Descrizione**
Struttura portante e solai	in cemento armato precompresso prefabbricato
Tamponature	pannelli prefabbricati
Prospetti esterni	con pannelli a vista

Infissi esterni	in metallo e vetro
Infissi interni	in alluminio
Pavimentazioni	piastrelle di tipo industriale negli ambienti di lavorazione e piastrelle di ceramica negli uffici e nei locali di servizio
Rivestimenti	piastrelle smaltate
Soppalchi	L'area destinata alla produzione è parzialmente soppalcata con struttura in cemento armato
Impianto idrico	per alimentazione di apparecchi igienico-sanitari
Impianto elettrico	di tipo industriale con cavi in tubazione a vista
Impianto fotovoltaico	Anno di installazione 2004 – potenza nominale 49kWp

TAB. 3 – Descrizione elementi costruttivi Fabbricato B

Non si riscontrano segni di dissesto. Lo stato manutentivo degli esterni è discreto.

2.3. Consistenza

Immobile	**Sup coperta (mq)**	**Volume (mc) comprese le pertinenze**	**Altro**
Fabbricato A	1.675,00 1.742,83(SLtotale)	10.343,76	Soppalchi 67,83mq
Fabbricato rurale	59,31	-	-
Fabbricato B	1.915,79 (SL piano terra)	-	-
	1.064,87 (SL piano primo)	21.729,65	-
	196,79 (SL piano secondo)	-	-
	3.177,45 (SL totale)		-
Locali accessori	573,26		-
Tettoie	440,36	-	-
Cabine elettriche	86,77	-	-
Locali tecnici	13,57		
Aree esterne scoperte	7.095,00	-	Di cui intercluse 234mq-

TAB. 4 – Consistenza Fabbricato A-B-RURALE e locali accessori

2.4. Cabina di Trasformazione elettrica ENEL

È necessario segnalare che è presente una cabina di trasformazione elettrica posta nel tratto finale del viale che sfocia in Via __. _____ che è condotta in locazione da Enel. Essa è allocata su una porzione della particella ___ ed è concessa in locazione ventinovennale tacitamente rinnovabile alla società ENEL spa giusto atto tra la stessa Enel spa e le società _____ e _____ a cui si associa una servitù di elettrodotto sotterraneo articolantesi da Viale _____ alla detta cabina e che attraversa parte della particella ___ e la ___. La locazione del box prefabbricato che costituisce la cabina di cui in precedenza è regolata da atto stipulato tra la società ENEL spa e le società _____ e _____ il 27/10/1992 presso il Notaio dott. _____ _____, registrato a Napoli il 12/11/1992 al n. 10572. Detto locale prefabbricato è asservito alla trasformazione della media tensione non solo per gli immobili oggetto della presente perizia, ma anche per quelli presenti nei dintorni dell'insediamento considerato. La locazione genera un introito (cfr. atto) che per la sua entità può essere considerato totalmente irrilevante ai fini della stima presente e che per completezza di informazione si riporta. Lire 10.000/anno per canone di locazione annuale prefabbricato cabina;
lire 1.000/anno per la concessione di servitù di elettrodotto sotterraneo di passaggio;
totale 11.000 lire/anno per un totale di 29 anni pari a lire 319.000 esclusa iva. Convertito questo valore in euro si che 319.000 Lire sono pari a **164,75€**.

3. LEGITTIMITA' E INQUADRAMENTO URBANISTICO

3.1. Fabbricato A

Il fabbricato A nella sua maggiore consistenza preesistente al frazionamento del 2011 è stato realizzato in seguito alla approvazione ed al rilascio, da parte del Comune di _____, delle relative licenze edilizie/concessioni di cui si riportano di seguito i riferimenti:

	titolo	Riferimento	altro
1	L.E. 09.07.1960	P.E. n. 18/60	autorizzazione di abitabilità rilasciata in data 25.06.1962
2	L.E. 08.09.1963	P.E. n. 31/63	autorizzazione di uso rilasciata in data 24.07.1965
3	L.E. 13.05.1966	P.E. n.19/66	autorizzazione di uso rilasciata in data 02.09.1969
4	comunicazione opere non soggette ad autorizzazione	prot. n.4751 del 20.03.1997	
5	denuncia di inizio attività	prot. n. 14222 del 26.09.1997	
6	denuncia di inizio attività	prot. n. 4060 del 20.03.1998	
7	denuncia di inizio attività	prot. n. 10451 del 29.07.1998	
8	denuncia di inizio attività	prot. n. 452 del 11.01.2001	
9	denuncia di inizio attività	prot. n. 3837 del 12.03.2001	
10	concessione in sanatoria n. 479 del 09.07.1992	prot. n. 4100 del 07.04.1986	istanza di condono n. 479 L. 47/85
11	concessione in sanatoria n. 457 del 19.05.1997	prot. n.3510 del 01.03.1995	istanza di condono n.457 L. 724/94
12	concessione in sanatoria n. 458 del 19.05.1997	prot. n.3510 del 01.03.1995	istanza di condono n.458 L. 724/94
13	concessione in sanatoria n.590 del 19.05.1997	prot. n.5129 del 30.03.1995	istanza di condono n.590 L. 724/94
14	Permesso di Costruire n.21/2009		rilasciato il 11.11.2011, realizzato parzialmente

TAB. 5 – Titoli edilizi Fabbricato A

3.2. Fabbricato B

Il Fabbricato B è stato realizzato in seguito alla approvazione ed al rilascio, da parte del Comune di _____, delle relative licenze edilizie/concessioni di cui si riportano di seguito i riferimenti:

	titolo	Riferimento	altro
1	Concessione Edilizia n.14 del 26.07.1989		
2	Concessione in variante n.7 del 21.11.1991		
3	Concessione in sanatoria n. 456 del 19.05.1997		istanza di condono L. 724/94 (secondo corpo di fabbrica)

TAB. 6 – Titoli edilizi Fabbricato B

Tutti gli immobili risultano conformi ad eccezione di una tettoia di circa 70mq per cui non è stato trovato alcun titolo autorizzativo presso l'ufficio del Comune di _____ e per cui si è valutata

anche economicamente la procedura di demolizione il cui costo verrà sottratto al valore del fabbricato.

Per quanto riguarda l'inquadramento urbanistico, il complesso industriale in oggetto ricade in zona D (zona destinata all'industria) del vigente Piano Regolatore Generale del Comune di _____.

4. PROCEDIMENTO DI STIMA

Prima di procedere alla stima del più probabile valore di mercato del bene in trattazione è opportuno premettere alcune ulteriori considerazioni generali relative al contesto economico locale e regionale nel quale vanno collocati i processi valutativi. Infatti è necessario contestualizzare la valutazione, non solo nello spazio geografico dell'area nord di Napoli, ma anche nel tempo attuale, che è caratterizzato da rilevanti incertezze e da una dinamica economica che evidenzia, soprattutto nell'ultimo periodo, segni di difficoltà ed incertezza crescente. Si è dunque tenuto conto dell'attuale congiuntura economica relativa alla scarsa circolazione dei liquidi e di altre particolari situazioni socio-politiche che hanno depresso il sistema economico finanziario, circostanze queste che hanno influito negativamente sul mercato immobiliare, ove, a fronte di una crescente domanda nel periodo pregresso che aveva fatto lievitare il prezzo di tutti gli immobili, attualmente si trova in una stagnazione della domanda, per cui le contrattazioni immobiliari tendono al ribasso con una significativa contrazione dei prezzi.

Le unità immobiliari oggetto di valutazione, realizzate tra il 1960 e la seconda metà degli anni 90, ricadono in zona D (zona destinata all'industria) del vigente Piano Regolatore Generale del Comune di _____.

La posizione, l'ubicazione, le caratteristiche di accessibilità alle principali arterie di collegamento viario che consentono facili spostamenti in entrata ed uscita, la limitata possibilità di ulteriore espansione edificatoria della zona circostante, le scadenti condizioni riscontrate relativamente al residua parte degli immobili realizzati con Licenza Edilizia del 1960, le buone condizioni degli immobili costruiti con concessione del 1989, l'epoca di costruzione, gli spazi dei capannoni adibiti alle lavorazioni, rendono gli immobili commerciabili con una buona collocazione sul mercato.

Si premette che, a prescindere dalla metodologia utilizzata, la presente stima si riferisce ad immobili regolari sotto il profilo amministrativo e urbanistico. Il primo passo verso la formulazione di un giudizio di stima prevede l'individuazione dell'aspetto economico da considerare, in relazione alle finalità per cui la stima viene richiesta al fine di stabilire l'approccio metodologico più adatto alla soluzione del quesito estimativo. Per la stima in oggetto si è scelto di procedere attraverso un approccio di mercato, che ha come obiettivo la definizione del valore di mercato che rappresenta l'aspetto economico di maggior interesse a cui è necessario pervenire quando siano in gioco finalità come quella della compravendita di immobili.

La metodologia utilizzata per determinare il valore di mercato dei beni oggetto della presente stima è una metodologia diretta, basata sulla comparazione, applicabile nel caso in cui si realizzano una pluralità di condizioni al contorno quali:

l'esistenza di beni dalle caratteristiche similari al bene oggetto di stima;

la dinamicità del mercato immobiliare nel segmento specifico del bene oggetto di stima;

la conoscenza dei prezzi di compravendita di beni simili al bene oggetto di stima risalenti temporalmente prossimo a quello oggetto di stima.

Per la determinazione del più probabile valore di mercato delle unità immobiliari, che è lo scopo dell'incarico affidato, si è adottato dunque il metodo di stima sintetico-comparativa, assumendo come parametro il metro quadro di superficie lorda, adottando il prezzo base a metro quadrato scaturente dalle libere contrattazioni di compravendita, avvenute di recente, per gli immobili aventi caratteristiche simili a quello oggetto della presente valutazione, cioè aventi le medesime caratteristiche intrinseche ed estrinseche di struttura e ubicazione, facendo le opportune considerazioni valutative che influiscono sui prezzi spuntati sul mercato, non tenendo conto ovviamente delle cosiddette punte anomale.

Costruendo, quindi, una scala di valori noti, attraverso il confronto con prezzi scaturenti da compravendite accertate e/o da "prezzi di offerta" reperiti da agenzie di intermediazione

immobiliare prossimi alla vendita di immobili simili in aree prossime a quella in cui è ubicato l'immobile da stimare, calcolandone la media ponderale degli stessi, si arriva al più probabile valore di mercato dell'immobile da valutare **(TAB.7).**

ID	DESCRIZIONE	SUP. COPERTA	SUP. SCOPERTA	PREZZO	PREZZO UNIT.	LIVELLI	SERVIZI	STATO MANUTENZ	ANNO DI COSTRUZ	RIF	FONTE
1	capannone industriale - via guglielmo _____, _____ (NA)	1.531	300	€ 1.400.000,00	€ 914,44	3	sì	da ristrutturare	1980	79333751 - 27/2/2020	www.immobiliare.it
2	capannone artigianale - Via Verdi, _____ (NA)	840	10 posti auto	€ 300.000,00	€ 357,14	2	si	da ristrutturare	1967	EK-94618682 - 06/02/2024	www.immobiliare.it
3	capannone commerciale con destinazione d'uso D/8 - Via Taverna Rossa, _____ (NA)	700	300	€ 850.000,00	€ 1.214,29	1	non indicato	buono/abitabile	non indicato	EK-107271511 - 09/11/2023	www.immobiliare.it
4	capannone commerciale - via giovanni diacono, Secondigliano (NA)	800		€ 400.000,00	€ 500,00	1	si	buono/abitabile	non indicato	3284 - 01/09/2022	www.immobiliare.it
5	Porzione di testa capannone attualmente adibito a laboratorio di lavanderia industriale - via limitone di _____, Secondigliano (NA)	939	76	€ 916.570,00	€ 976,11	1	sì	buono/abitabile	1980 - Presenti difformità planimetrich e da sanare.	21351 - 25/10/2023	www.immobiliare.it
6	capannone artigianale - Rione Kennedy, Secondigliano (NA)	700		€ 720.000,00	€ 1.028,57		si	Buono / Abitabile	non indicato	926 - 31/10/2023	www.immobiliare.it

TAB. 7 – Tabella comparabili

La media Vmed di questi prezzi unitari viene depurata del 16% totale, relativo alle spese di intermediazione immobiliare (circa il 10%) e ad un ulteriore 6% dovuto a prevedibili riduzioni per negoziazioni tra parte offerente e acquirente.

Vmed = 830,00 €/mq x 0,84 **= 697 €/mq c.a.**

A tal proposito si evidenzia come i dati assunti in Tab. 7 si riferiscono ad immobili aventi dimensioni e caratteristiche tipo-morfologiche anche differenti. Tale valore è stato, in ogni caso, validato anche attraverso il confronto coi valori OMI **(Fig.1).**

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: NAPOLI

Comune: CASAVATORE

Fascia/zona: Periferica/VIA DEL CASSANO - ZONA INDUSTRIALE

Codice di zona: D3

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Capannoni tipici

Destinazione: Produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni industriali	NORMALE	400	820	L	2,2	4,4	L
Capannoni tipici	NORMALE	395	800	L	2,1	4,3	L

FIG. 1 – Valori OMI per la zona oggetto di stima

Considerato il differente stato di conservazione tra il Fabbricato B ed il fabbricato A si è ritenuto opportuno per quest'ultimo calcolare il valore €/mq, applicando un ulteriore coefficiente riduttivo

che tenesse conto di questa differenza (-10%), nonché della vetustà (-0,7) e di un altro coefficiente di riduzione relativo alla condizione di inagibilità (-73%).

Vmed = 697,00 €/mq x 0,9 x 0,7 x 0,27 **= 120 €/mq -** (valore approssimato per eccesso)

Per le superfici pertinenziali e le superfici esterne, infine, si è utilizzato il sistema di calcolo della "superficie commerciale", redatto secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari:

- **Locali accessori A** (collegati ai vani principali - Altezza minima 2,40)) 35%

357,81x 0,35 = **125,23 mq** (superficie ponderata)

- **Locali accessori B** (collegati ai vani principali - Altezza minima 2,40)) 35%

215,45 x 0,35 = **75,41 mq** (superficie ponderata)

- **Tettoie A** (Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%) 35%

25 x 0,35 = **8,75 mq**

139,9 x 0,1 = **13,99 mq** **tot. 22,74 mq** (superficie ponderata)

- **Tettoie B** (Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%) 35%

25 x 0,35 = **8,75 mq**

250,46 x 0,1 = **25,046mq** **tot. 33,80mq** (superficie ponderata)

- **Locali tecnici B** (Altezza minima di mt 1,50) 15%

82,30 x 0,15 = **12,35 mq** (superficie ponderata)

- **Locali tecnici A** (Altezza minima di mt 1,50) 15%

18,04 x 0,15 = **2,71 mq** (superficie ponderata)

- **Posti auto scoperti** (si considerano le aree scoperte accessibili alle auto e non quelle intercluse) 20%

7.095 – 234=6.861 x 0,2 = **1.372,2 mq** (superficie ponderata)

6. VALUTAZIONE DELL'INTERO ORGANISMO EDILIZIO

Pertanto, moltiplicando le consistenze degli immobili per i valori ottenuti dal procedimento comparativo di stima, si ottiene:

FABBRICATO A = 1.742,83 mq x 120 €/mq = **209.139,60 €**

FABBRICATO RURALE = 59,31 mq x 120 €/mq = **7.117 €**

FABBRICATO B = 3.177,45 mq x 697 €/mq = **2.214.683 €**

LOCALI ACCESSORI FABBRICATO A = 125,23 mq x 120 €/mq = **15.028,02 €**

LOCALI ACCESSORI FABBRICATO B = 75,41 mq x 697 €/mq = **52.559,03€**

TETTOIE A = 22,74 mq x 120 €/mq = **2.729 €**

TETTOIE B = 33,80 mq x 697 €/mq = **23.555,81€**

LOCALI TECNICI A= 2,71 mq x 120 €/mq = **324,72 €**

LOCALI TECNICI B= 12,35 mq x 697 €/mq = **8.604,47€**

POSTI AUTO SCOPERTI = 1.372,20 mq x 697 €/mq = **956.423 €**

Il valore commerciale dell'intero complesso immobiliare industriale è pertanto pari a circa € 3.490.163,65 (Euro TREmilioniquattrocentonovantamilacentosessantatre/65).

6.2. Impianto Fotovoltaico

È necessario aggiungere il valore dell'impianto fotovoltaico installato sulla copertura del fabbricato **B** non funzionante, non allacciato alla rete. L'impianto consta di 284 pannelli di dimensioni 1.60m x 0.80m, si presenta, dal rilievo a vista, in buono stato di conservazione ed ovviamente necessita delle opportune manutenzioni per rinnovarne il funzionamento. Di seguito una tabella di valutazione basata sui dati tecnici generali stimati per similarità con altri impianti di produzione con le stesse caratteristiche.

Potenza nominale	49	kWp	Note
Producibilità iniziale	1300	kWh/kWp	
Anno di costruzione	2004		
Decadimento prestazionale annuo	1	%	
Decadimento prestazionale totale	20	%	
Producibilità attuale attesa	1040	kWh/kWp	1300-20%
Capacità produttiva attuale	51000	kWh/anno	1040*49
Vita utile	25	anni	
Anni di funzionamento resiuduo	5		
Capacità produttiva resudua	255000	kWh	5000*5
Valore dell'energia elettrica	0,2	€/kWh	
Beneficio economico annuo	10200	€	51000*0,2
Beneficio economico totale	51000	€	10000*5
Oneri di manutenzione straordinaria	15000	€	
Costi di gestione	2000	€/anno	2000*5
Costi di gestione nel quinquennio	10000	€	
TOTALE VALORE IMPIANTO	**26000**	**€**	

Si avrà dunque un valore dell'impianto fotovoltaico relativo al quinquennio residuo, rispetto alla vita utile di impianto, di **26000€**, da sommare a quando verificato precedentemente.

Vanno sottratte le spese di demolizione della tettoia edificata senza titolo pari a 7.024,89€ a cui vanno aggiunte le parcelle professionali per la redazione di Cila e PSC ed eventuali oneri comunali per un totale pari a 1.632€. Per un valore complessivo di demolizione di **8.656,89€.** *(cfr. computo metrico allegato)* - Per cui si avrà 3.490.163,65€ + 26000€ - 8.656,89€= 3.507.506,79€

Il valore commerciale definitivo dell'intero complesso immobiliare è pari a **€ 3.507.506,79 €** (Euro TREmilionicinquecentosettemilacinquecentosei/79).

VALORE DELL'INTERO COMPLESSO IMMOBILIARE

€ 3.507.506,79

(Euro TREmilionicinquecentosettemilacinquecentosei/79).

STIMA DEL VALORE DI MERCATO						
1°	Stima come unico organismo edilizio					
					Computo metrico Estimativo	*Parcelle
Costi demolizione tettoia senza titolo da sottrarre					7.024,89 €	1.432 €
oneri istruttori comune di _____				200 €		
	SUP POND A	SUP POND B	Vmed AxSUPpond A	Vmed AxSUPpc	TOTALE €	
LOCALI ACCESSORI	125,23	75,41	15.028,02 €	52.559,03 €	67.587,05 €	
TETTOIE	22,74	33,80	2.729 €	23.555,81 €	26.284,61 €	
LOCALI TECNICI	2,71	12,35	324,72 €	8.604,47 €	8.929,19 €	
	SUPERFICIE PONDERATA A	SUP PONDERATA B		sup totale	Vmed B x Sup pond tot €	
POSTI AUTO SCOPERTI	515,8	856,4		1372,2	956.423 €	
	sup totale mq	Vmed A €		Vmed B €	TOTALE €	
FABBRICATO RURALE	59,31	120			7.117 €	
FABBRICATO A	1742,83	120			209.139,60 €	
FABBRICATO B	3177,45			697	2.214.683 €	
VALORE IMPIANTO FOTOVOLTAICO					26.000 €	
VALORE COMMERCIALE TOTALE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE					3.516.163,69 €	
SPESE DI DEMOLIZIONE					8.656,90 €	
VALORE COMMERCIALE AL NETTO DELLE SPESE DI DEMOLIZIONE					3.507.506,79 €	

*D.M. 17 giugno 2016 come modificato da D.Lgs.36/2023 allegato I.13, in vigore dal 1 luglio 2023

7. VALUTAZIONE FRAZIONATA DEGLI IMMOBILI

Si è proposto all'illustrissimo sig. Giudice ed ottenuto di poter associare alla stima globale prevista una valutazione ulteriore dei beni in oggetto, che possa trattare l'intero complesso come formato da almeno due lotti di vendita separati. Si è strutturata la valutazione dei cespiti, quindi, attraverso l'articolazione di due scenari disgiunti con l'unico obiettivo di assecondare il mercato che potrebbe rispondere efficacemente a dinamiche più agili e meno onerose.

7.1. Primo Scenario

Il primo scenario è quello canonico e già definito nel precedente paragrafo, consistente nella valutazione dell'intero organismo edilizio considerato come insieme dei tre fabbricati interagenti tra loro e dei tre lotti su cui gli stessi insistono.

7.2. Secondo Scenario

Il secondo, invece, prevede una valutazione separata degli immobili principali considerando pertinenze indipendenti.

Per concretizzare, infine, l'ipotesi contenuta nel secondo scenario è necessario procedere ad un frazionamento e successivo accorpamento dei terreni su cui insistono i fabbricati per le ragioni che seguono: l'intero complesso immobiliare è composto da tre fabbricati che insistono su tre terreni distinti. Un **fabbricato rurale**, un fabbricato industriale originario denominato **A** ed un fabbricato industriale più recente denominato **B**. Il fabbricato rurale insiste sulla particella n. ___ del foglio _ che è pure la più piccola delle tre e l'unica ad avere accesso diretto alla viabilità comunale. Il fabbricato **A** insiste sulla particella ___ che è contigua alla ___. Il fabbricato **B** insiste sulla particella n. __, interclusa, che è contigua alla n. ___. Nel grafico che segue denominato "**ante operam**" l'esplicitazione di quanto appena descritto.

Si propone la vendita di due lotti distinti e indipendenti anche per l'accesso alla viabilità comunale. Il primo lotto consterebbe del fabbricato **B** e pertinenze. Il secondo prevedrebbe la vendita del fabbricato **A** e pertinenze comprensivo del fabbricato rurale e pertinenza.

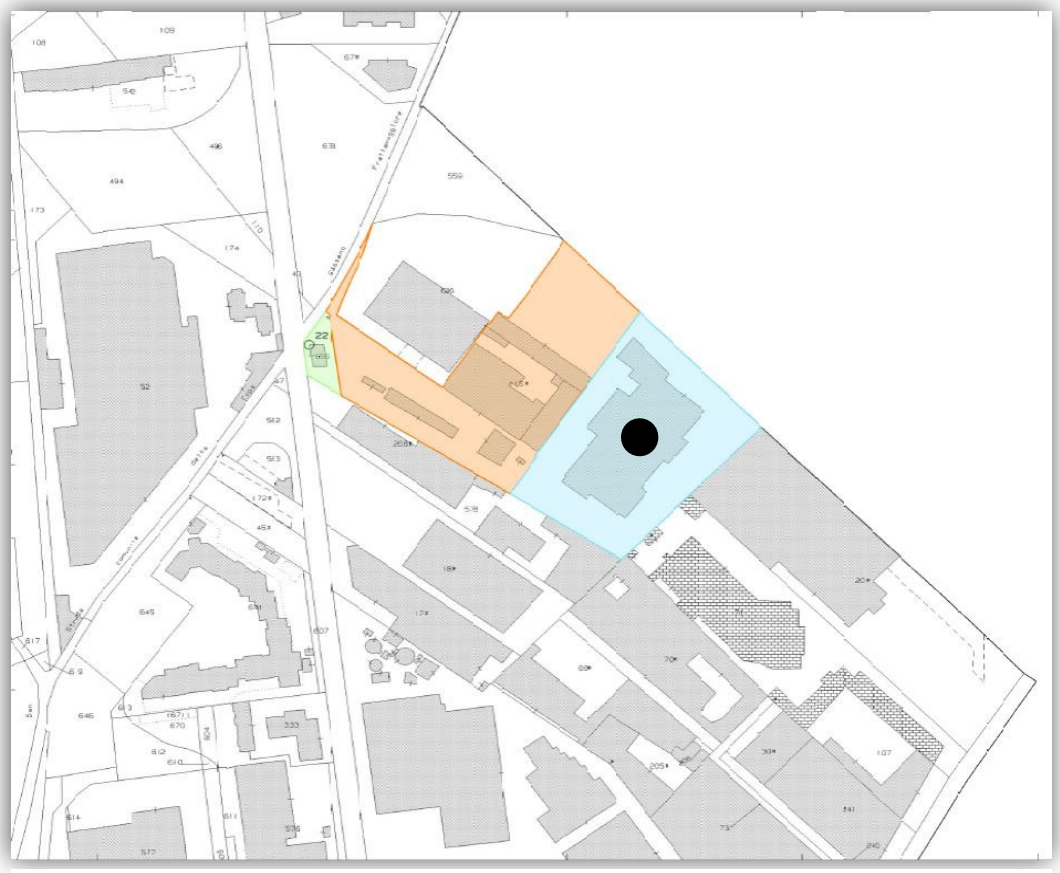


Figura 1 schema ante operam

Il fabbricato **B**, però, non ha accesso all'asse viario perché intercluso. Si rende necessario, dunque, individuare una porzione di superficie della particella n. ___ ed una della particella n. ___ da distaccare dai lotti di origine per essere poi, successivamente, attribuite alla particella n. __ che avrebbe guadagnato così un accesso indipendente alla viabilità. Il frazionamento individuerebbe, quindi, una porzione della particella ___ ed una della particella n. ___, configurate come una fascia di collegamento alla viabilità comunale, che andrebbe successivamente attribuita alla particella n. __ su cui insiste il fabbricato **B** che altrimenti rimarrebbe isolato e inaccessibile non avendo uno sbocco indipendente alla strada.

Il lotto di vendita composto dal fabbricato **B** potrebbe, dunque, essere efficacemente offerto al mercato avendo acquisito, col frazionamento ed il successivo accorpamento, un'asse di penetrazione autonomo alla viabilità comunale.

Il lotto di vendita composto dall'insieme del fabbricato **A** e del fabbricato rurale, comprese le aree di pertinenza potrebbe essere alienato efficacemente potendo giovarsi di un potenziale cambio di destinazione d'uso ed essere trasformato in un complesso a carattere commerciale ospitando fino ad una media struttura di vendita sulla scorta di quanto già accaduto con l'area limitrofa su cui insiste ora l'attività denominata "Penny Market". Il computo delle aree da frazionare e da attribuire agli edifici, infatti, terrebbe conto anche degli standard urbanistici necessari nel caso il potenziale acquirente volesse successivamente provvedere al cambio di destinazione d'uso.

Nel grafico di cui alla figura 2 "**post operam**" l'esplicitazione di quanto appena descritto.

7.3. Frazionamento: fasi

Allo stato attuale e cioè nel mentre la presente perizia viene redatta lo scrivente prosegue le attività necessarie al frazionamento e successivo accorpamento delle aree.

Tali attività sono onerose e si compongono, a grandi linee, delle fasi esplicitate di seguito:

Distacco di viale di accesso dalla particella ___ e parte della p.lla ___, accorpamento delle due derivate alla particella n. __ e contestuale passaggio ad ente urbano della porzione residua della particella ___(obbligatorio). Occorre, inoltre, la seguente documentazione:

1. Rilievo topografico dell'area;
2. Redazione di tipo di frazionamento;
3. Redazione di tipo mappale – procedura pregeo;
4. Rilievo dei manufatti,

è necessario successivamente aggiornare le schede planimetriche al catasto fabbricati degli edifici coinvolti nel frazionamento per predisporre successivamente:

1. Docfa per frazionamento viale dalla consistenza dell'uiu fl. _/p.lla ___/3 e fusione con fl. _/ p.lla __/ 1 oltre all'ampliamento per annessione di area esclusiva esterna non riportata in scheda in atti - n. 1 su p.lla ___ e n. 1 su p.lla __;
2. Docfa per il censimento di fabbricato rurale – n. 1 unità.

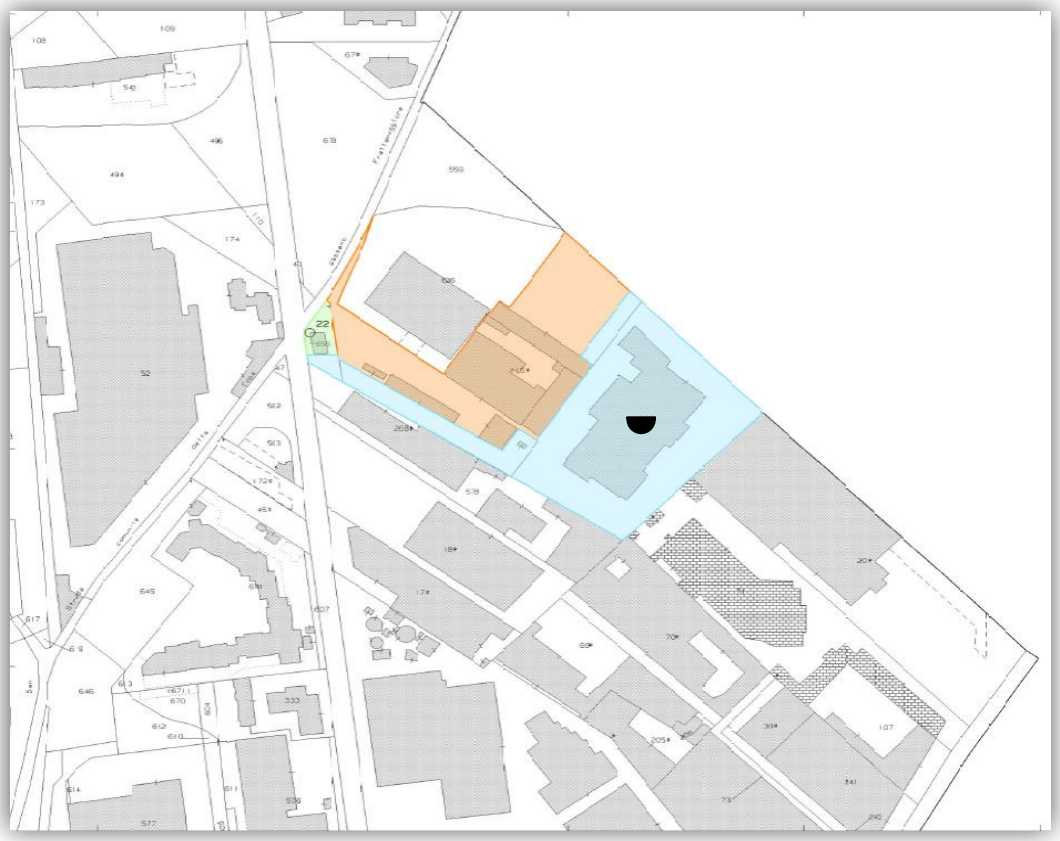


Figura 2 schema post operam

8. CONFORMAZIONE DELL'IMMOBILE "A" E PERTINENZE, VERIFICA SUPERFICI

È necessario premettere che per scorporare i due immobili in due lotti indipendenti è necessario assicurare ad ognuno di questi la giusta dotazione di aree esterne affinché ogni manufatto possa prestarsi, in modo flessibile, ad essere trasformato al fine di assecondare le esigenze di mercato più remunerative. Si è ipotizzato, infatti, nell'ambito dell'ipotesi di frazionamento su menzionata, di configurare le aree di pertinenza dei due immobili risultanti dal frazionamento, tali da poter contenere standard urbanistici sufficienti ad operare un cambio di destinazione d'uso, nello specifico da industriale/artigianale a commerciale.

Assecondando l'ipotesi di frazionamento riportata nel grafico di cui alla figura 3 si è proceduto alla verifica degli standard urbanistici in caso di cambio di destinazione d'uso da industriale a commerciale per entrambi i lotti. Si sono verificate le aree in relazione alle seguenti norme:

1. DM 1444/68 art. 5 commi 1 e 2;
2. Legge 1150/42 e L. 122/89;

3. Legge regionale Campania n. 7/200 sul commercio all. C e all. D



Figura 3 schema con superfici di pertinenza

In via del tutto prudenziale gli esiti del calcolo delle aree necessarie secondo i commi 1 e 2 del DM 1444/68 sono stati ottenuti sommandoli a quelli risultanti dalla verifica alla legge 1150/42 e l. 122/89. Mentre un calcolo a parte è stato eseguito per il soddisfacimento degli standard richiesti dalla Legge regionale n. 7/2020.

Il tutto schematicamente esplicitato nelle tabelle che seguono:

VERIFICA STANDARD LOTTO A

LOTTO A			
		MQ	MC
SUP TOTALE		5088,06	
SUP FABBR.		1675	escluso fabb. Rurale
SUP LORDA		2283,58	comprese tettoie
VOLUME			10343,76
SUPERFICIE SCOPERTA			2813
DM 1444/68 ART. 5 COMMA 1			
10%	SUP TOTALE MQ		508,806
L. 1150/42 - L. 122/89			
10%	VOLUME		1034,376
DM 1444/68 ART. 5 COMMA 2			
40%	SUP LORDA MQ		913,432
			MQ
TOT SUP. NECESSARIA			2456,61
TOT SUP. DISPONIBILE			2813
SUP DISPONIBILE > SUP NECESSARIA			VERO
TESTO UNICO COMMERCIO L.R.C. 7/2020			
ALL. C - ALL. D			
SV SUP VENDITA		78% SUP LORDA	1781,19
PARCHEGGI MA/M		1,5 x SV	2671,79
AREA USO PUBBLICO		0,03 x SV	53,44
AREA MOV MERCI		0,03 x SV	53,44
PARCHEGGI NECESSARI			2778,66
TOT SUP. NECESSARIA			2778,66
TOT SUP. DISPONIBILE			2813
SUP DISPONIBILE > SUP NECESSARIA			VERO

VERIFICA STANDARD LOTTO B

LOTTO B			
		MQ	MC
SUP TOTALE		6771	
SUP FABBR.		1915,79	
SUP LORDA		3475,2	comprese tettoie
VOLUME			21729,65
SUPERFICIE SCOPERTA			4282
DM 1444/68 ART. 5 COMMA 1			
10%	SUP TOTALE MQ		677,1
L. 1150/42 - L. 122/89			
10%	VOLUME		2172,965
DM 1444/68 ART. 5 COMMA 2			
40%	SUP LORDA MQ		1390,08
			MQ
TOT SUP. NECESSARIA			4240,15
TOT SUP. DISPONIBILE			4282
SUP DISPONIBILE > SUP NECESSARIA			VERO
TESTO UNICO COMMERCIO L.R.C. 7/2020			
ALL. C - ALL. D			
SV SUP VENDITA		78% SUP LORDA	2710,66
PARCHEGGI MA/M		1,5 x SV	4065,98
AREA USO PUBBLICO		0,03 x SV	81,32
AREA MOV MERCI		0,03 x SV	81,32
PARCHEGGI NECESSARI			4228,62
TOT SUP. NECESSARIA			4228,62
TOT SUP. DISPONIBILE			4282
SUP DISPONIBILE > SUP NECESSARIA			VERO

Figura 4 tabelle con superfici a parcheggio necessarie per mutamento d'uso

Per il fabbricato "**A**" si è considerata la **superficie totale** formata dalla superficie scoperta, più quella dell'impronta del fabbricato, dei locali accessori, delle tettoie, dei locali tecnici e del fabbricato rurale per un totale di 5088,06mq. Per la **superficie lorda** si è considerato il calpestio di tutti i piani, oltre a tutti i locali accessori, tettoie (in via cautelativa), locali tecnici e fabbricato rurale per un totale di 2283,58mq. Il **volume** si è ottenuto calcolando la superficie di tutti i locali anche accessori e tecnici per le relative altezze con un risultato pari a 10.343,76mc.

8.1. Verifica ai sensi del DM 1444/68 art. 5, comma 1

Si è calcolata, innanzitutto la superficie a standard necessaria per il DM 1444/68 art. 5 comma 1, di cui si riporta uno stralcio: *"…nei nuovi insediamenti di carattere industriale o ad essi assimilabili compresi nelle zone D) la superficie da destinare a spazi pubblici o destinata ad attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi (escluse le sedi viarie) non può essere inferiore al 10% dell'intera superficie destinata a tali insediamenti…";*

Il 10% di 5088,06 è pari a 509 mq mentre la superficie disponibile è pari a 2813mq la verifica è soddisfatta

8.2. Verifica ai sensi del DM 1444/68 art. 5, comma 2

Per il calcolo degli standard relativi al comma 2 del medesimo art. 5 si è proceduto calcolando direttamente il 40% della superficie lorda. Si riporta uno stralcio del comma di cui sopra: *"…nei nuovi insediamenti di carattere commerciale e direzionale, a 100 mq di superficie lorda di pavimento di edifici previsti, deve corrispondere la quantità minima di 80 mq di spazio, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà destinata a parcheggi (in aggiunta a quelli di cui all'art. 18 della legge n. 765)…"*; anche questa verifica è soddisfatta in quanto il 40% della superficie lorda è pari a 913.43mq che sommati alla superficie derivante dall'applicazione dell'art. 18, L. 765 aggiornata alla L. 122/89 produce un fabbisogno di standard a parcheggio di circa 1.947,8mq. A vantaggio di sicurezza si è voluta considerare anche la superficie a standard del comma 1 pari a 509mq. Per cui le superfici necessarie a standard di parcheggio scaturenti dall'applicazione dei commi 1 e 2 dell'art. 5 del DM 1444/68 sono pari a 2456,8 mq che è minore della superficie scoperta disponibile pari a 2813 mq.

8.3. Verifica ai sensi della Legge regionale Campania 21 aprile 2020, n. 7.

Si è inoltre calcolato il fabbisogno di standard a parcheggio secondo la legge regionale Campania del commercio n. 7 del 2020. Si è ipotizzato che almeno il 78% dell'area lorda totale fosse destinato a superficie di vendita.

Dato il tenore della superficie lorda la fattispecie di attività commerciale potenzialmente insediabile corrisponde ad una Media struttura di Vendita che si è ipotizzata come piattaforma per la distribuzione alimentare che si caratterizza come la più restrittiva in termini di parcheggio, richiedendo 1,5mq di parcheggio per ogni mq di superficie di vendita ai sensi dell'allegato "C" della LR 7/20. Per completezza è necessario tenere presente gli indici relativi alla dotazione di aree ad uso pubblico e per la movimentazione delle merci così come riportato nell'allegato D della stessa legge. Si avrà, dunque, che la superficie di vendita sarà pari a 1781,19mq ed i parcheggi necessari pari a 2671,79mq a cui vanno aggiunti 53,44mq di superfici ad uso pubblico e 53,44mq di movimentazione merci, per un totale di 2778,66mq che rendono soddisfatta anche questa verifica avendo a disposizione 2813mq di superfici scoperte.

8.4. STIMA DELL'IMMOBILE "A" E PERTINENZE

In base ai valori sviluppati nei paragrafi precedenti, alle conformazioni delle pertinenze e delle superfici opportunamente attribuibili ad ogni immobile singolarmente inteso, si sintetizza, nella tabella che segue, il valore dell'immobile denominato "**A**".

Di seguito i valori delle superfici ponderate per l'immobile "**A**":

- **Locali accessori A** (collegati ai vani principali - Altezza minima 2,40)) 35%

  357,81x 0,35 = **125,23 mq** (superficie ponderata)

- **Tettoie A** (Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%) 35%

25 x 0,35 = **8,75 mq**

139,9 x 0,1 = **13,99 mq** **tot. 22,74 mq** (superficie ponderata)

- **Locali tecnici A** (Altezza minima di mt 1,50) 15%

  18,04 x 0,15 = **2,71 mq** (superficie ponderata)

- **Posti auto scoperti** (si considerano le aree scoperte accessibili alle auto e non quelle intercluse) 20%

  2813 – 234=2579 x 0,2 = **515,80 mq** (superficie ponderata)

Si segnala che per le superfici scoperte da destinarsi a parcheggio per l'immobile "A" e sue pertinenze sono stati scorporati, così come effettuato anche nella valutazione di cui al capito 6 che precede, i 234mq relativi a superfici intercluse, non accessibili da automezzi. Dei 2813mq di pertinenza dell'immobile "A", infatti, se ne verificheranno 2579mq. Il valore medio di calcolo, inoltre, sarà però corrispondente ai 697€/mq già utilizzati per la stima globale dell'intero organismo edilizio.

Di seguito i valori ottenuti dal prodotto delle superfici ponderate per il valore medio stabilito:

FABBRICATO A = 1.742,83 mq x 120 €/mq = **209.140,00 €**

FABBRICATO RURALE = 59,31 mq x 120 €/mq = **7.117,00 €**

LOCALI ACCESSORI FABBRICATO A = 125,23 mq x 120 €/mq = **15.028,02 €**

TETTOIE A = 22,74 mq x 120 €/mq = **2.729,00 €**

LOCALI TECNICI A= 2,71 mq x 120 €/mq = **324,72 €**

POSTI AUTO SCOPERTI = 515,80 mq x 697 €/mq = **359.513,00 €**

2°	Stima di due fabbricati indipendenti

FABBRICATO A E PERTINENZE

	SUP POND A	VMED A	Vmed AxSUPpond A	TOTALE €
LOCALI ACCESSORI	125,23	120,00	15.028,02 €	15.028,02 €
TETTOIE	22,74	120 €	2.729 €	2.729 €
LOCALI TECNICI	2,71	120 €	324,72 €	324,72 €

	SUP POND A	VMED B	Vmed BxSUPpond A	TOTALE €
POSTI AUTO SCOPERTI	515,8	697 €	359.513 €	359.513 €

	sup totale mq	Vmed A €	Vmed AxSUP	TOTALE €
FABBRICATO RURALE	59,31	120 €	7.117 €	7.117 €
FABBRICATO A	1742,83	120 €	209.140 €	209.140 €
VALORE COMMERCIALE TOTALE DEL FABBRICATO A E SUE PERTINENZE				593.850,94 €

VALORE COMMERCIALE TOTALE DEFINITIVO DEL FABBRICATO A E SUE PERTINENZE	593.850,94 €

VALORE DEL FABBRICATO "**A**" E PERTINENZE

€ 593.850,94 €

(Euro Cinquecentonovantatremilaottocentocinquanta/94).

9. CONFORMAZIONE DELL'IMMOBILE "B" E PERTINENZE, VERIFICA SUPERFICI

Per il fabbricato "**B**" si è considerata la superficie totale formata dalla superficie scoperta, più quella dell'impronta del fabbricato, dei locali accessori, delle tettoie e dei locali tecnici per un totale di 6771mq. Per la superficie lorda si è considerato il calpestio di tutti i piani, oltre a tutti i locali accessori, tettoie (in via cautelativa) e locali tecnici per un totale di 3475,2 mq. Il volume si è ottenuto calcolando la superficie di tutti i locali anche accessori e tecnici per le relative altezze con un risultato pari a 21.729,65mc.

9.1. Verifica ai sensi del DM 1444/68 art. 5, comma 1

Si è calcolata, innanzitutto la superficie a standard necessaria per il DM 1444/68 art. 5 comma 1, di cui si riporta uno stralcio: *"…nei nuovi insediamenti di carattere industriale o ad essi assimilabili compresi nelle zone D) la superficie da destinare a spazi pubblici o destinata ad attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi (escluse le sedi viarie) non può essere inferiore al 10% dell'intera superficie destinata a tali insediamenti…"*;

Il 10% di 6771 è pari a 677 mq mentre la superficie disponibile è pari a 4282 mq la verifica è soddisfatta

9.2. Verifica ai sensi del DM 1444/68 art. 5, comma 2

Per il calcolo degli standard relativi al comma 2 del medesimo art. 5 si è proceduto calcolando direttamente il 40% della superficie lorda. Si riporta uno stralcio del comma di cui sopra: *"…nei nuovi insediamenti di carattere commerciale e direzionale, a 100 mq di superficie lorda di pavimento di edifici previsti, deve corrispondere la quantità minima di 80 mq di spazio, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà destinata a parcheggi (in aggiunta a quelli di cui all'art. 18 della legge n. 765)…"*; anche questa verifica è soddisfatta in quanto il 40% della superficie lorda è pari a 1390,08 mq che sommati alla superficie derivante dall'applicazione dell'art. 18, L. 765 aggiornata alla L. 122/89 ed alla superficie ottenuta dal precedente comma 1 produce un fabbisogno di standard a parcheggio di circa 4240,15 mq che è minore della superficie scoperta disponibile pari a 4282 mq.

9.3. Verifica ai sensi della Legge regionale Campania 21 aprile 2020, n. 7.

Si è inoltre calcolato il fabbisogno di standard a parcheggio secondo la legge regionale Campania del commercio n. 7 del 2020. Si è ipotizzato che almeno il 78% dell'area lorda totale fosse destinato a superficie di vendita.

Dato il tenore della superficie lorda la fattispecie di attività commerciale potenzialmente insediabile corrisponde ad una Media struttura di Vendita che si è ipotizzata come piattaforma per la distribuzione alimentare che risulta, infatti, la più restrittiva in termini di parcheggio richiedendo 1,5mq di parcheggio per ogni mq di superficie di vendita ai sensi dell'allegato "C" della LR 7/20. Per completezza è necessario tenere presente gli indici relativi alla dotazione di aree ad uso pubblico e per la movimentazione delle merci così come riportato nell'allegato D della stessa legge. Si avrà, dunque, che la superficie di vendita sarà pari a 2710,66 mq ed i parcheggi necessari pari a 4065,98 mq a cui vanno aggiunti 81,32 mq di superfici ad uso pubblico e 81,32 mq di movimentazione merci, per un totale di 4228,62 mq che rendono soddisfatta anche questa verifica avendo a disposizione 4282 mq di superfici scoperte.

9.4. STIMA DELL'IMMOBILE "B" E PERTINENZE

In base ai valori sviluppati nei paragrafi precedenti, alle conformazioni delle pertinenze e delle superfici opportunamente attribuibili ad ogni immobile singolarmente inteso, si sintetizza, nella tabella che segue, il valore dell'immobile denominato "**B**".

Di seguito i valori delle superfici ponderate per l'immobile "**B**":

- **Locali accessori B** (collegati ai vani principali - Altezza minima 2,40)) 35%

215,45 x 0,35 = **75,41 mq** (superficie ponderata)

- **Tettoie B** (Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%) 35%

25 x 0,35 = **8,75 mq**

250,46 x 0,1 = **25,046mq** **tot. 33,80mq** (superficie ponderata)

- **Locali tecnici B** (Altezza minima di mt 1,50) 15%

82,30 x 0,15 = **12,35 mq** (superficie ponderata)

- **Posti auto scoperti** 20%

4282 x 0,2 = **856,4 mq** (superficie ponderata)

Si segnala che il valore medio di calcolo, sarà corrispondente a 697€/mq utilizzato in tutte le valutazioni della presente stima.

Di seguito i valori ottenuti dal prodotto delle superfici ponderate per il valore medio stabilito:

FABBRICATO B = 3.177,45 mq x 697 €/mq = **2.214.683€**

LOCALI ACCESSORI FABBRICATO B = 75,41 mq x 697 €/mq = **52.559,03€**

TETTOIE B = 33,80 mq x 697 €/mq = **23.555,81€**

LOCALI TECNICI B= 12,35 mq x 697 €/mq = **8.604,47€**

POSTI AUTO SCOPERTI = 856,4 mq x 697 €/mq = **596.511,00€**

FABBRICATO B E PERTINENZE				
	SUP POND B	VMED B	Vmed BxSUPpond B	TOTALE €
LOCALI ACCESSORI	75,41	697 €	52.559,03 €	52.559,03 €
TETTOIE	33,80	697 €	23.555,81 €	23.555,81 €
LOCALI TECNICI	12,35	697 €	8.604,47 €	8.604,47 €
	SUP POND B	VMED B	Vmed BxSUPpond B	TOTALE €
POSTI AUTO SCOPERTI	856,4	697 €	596.911 €	596.911 €
	sup totale mq	Vmed B €	Vmed BxSUP	TOTALE €
FABBRICATO B	3177,45	697 €	2.214.683 €	2.214.683 €
VALORE COMMERCIALE TOTALE DEL FABBRICATO B E SUE PERTINENZE				2.896.312,75 €
VALORE IMPIANTO FOTOVOLTAICO DA AGGIUNGERE				26.000 €
Costi demolizione tettoia senza titolo da sottrarre			8.656,90 €	**8.656,90 €**
VALORE COMMERCIALE TOTALE DEFINITIVO DEL FABBRICATO B E SUE PERTINENZE				**2.913.655,85 €**

VALORE DEL FABBRICATO "**B**" E PERTINENZE

€ 2.913.655,85

(Euro DUEmilionnovecentotredicimilaseicentocinquantacinque/85).

10. SINTESI DEI VALORI ELABORATI:

VALUTAZIONE GLOBALE INTERO ORGANISMO EDILIZIO:	
VALUTAZIONE TOTALE INTERO ORGANISMO EDILIZIO	**€ 3.507.506,79**
VALUTAZIONE PARZIALE FABBRICATO A E PERTINENZE	**€ 593.850,94**
VALUTAZIONE PARZIALE FABBRICATO B E PERTINENZE	**€ 2.913.655,85**

Quanto sopra ad evasione del mandato professionale conferito

Napoli, 04.12. 2024

Il tecnico

ELENCO ALLEGATI:

- allegato 1 planimetria generale
- allegato 2 planimetria dei piani superiori fabb. B
- allegato 3 rilievo fotografico
- allegato 4 documentazione catastale
- allegato 5 - PDC 21-2009
- allegato 6 relazione tecnica variante PDC 21-09
- allegato 7 - Rinuncia al prosieguo lavori
- allegato 8 - Stato di Progetto Pianta PT - CE 14-89
- allegato 9 - stralcio variante alla CE 14-89
- allegato 10 - sanatoria n. 456
- Allegato 11 - sanatoria n. 457
- allegato 12 - sanatoria n. 458
- allegato 13 - sanatoria n. 479
- allegato 14 - atto di locazione cabina enel
- allegato 15 - CME Tettoia Casavatore
- allegato 16 - planimetria generale e superfici
- allegato 17 - Planimetrie piani superiori fabb. B superficie Lorda
- allegato 18 - Planimetria generale superfici esterne
- allegato 19 - planimetria generale superfici e pertinenze fabb A e B
- allegato 20 - schema ante operam -frazionamento
- allegato 21 - schema post operam - frazionamento
- allegato 22 - documentazione fotografica impianto fotovoltaico