

INDICE

| | | |
|---|------|----|
| Premessa - Svolgimento delle operazioni di consulenza | pag. | 3 |
| ▪ Identificazione e descrizione attuale dei beni. | pag. | 4 |
| ▪ Conformità catastale. | pag. | 7 |
| ▪ Regolarità edilizia ed urbanistica. | pag. | 9 |
| ▪ Valore del bene. | pag. | 12 |
| Conclusioni | pag. | 15 |

Allegati (di seguito numerati) alla presente relazione, in accordo al seguente indice analitico, sono:

1. n. 3 documenti fotografici;
2. n. 1 visure storiche per immobile Catasto Fabbricati;
3. n. 1 visura storica per immobile Catasto Terreni;
4. n. 1 planimetria catastali;
5. n. 1 porzione di mappa Comune di Mondragone (CE) foglio di mappa 7;
6. Concessione edilizia del 2002;
7. Versamento Oneri Concessori e primo parere favorevole alla richiesta di condono;
8. Verbale diniego parere;
9. Ordinanza di demolizione opere abusive del 2011;
10. Copia del Ricorso al Tar;

RELAZIONE DELL'ESPERTO

Ill.mo Sig. G.E. Dott.ssa [REDACTED]
dell'Ufficio Fallimentare
del Tribunale di S. Maria C.V. (CE)
Fallimento n. 100-2014
[REDACTED]

PREMESSA - SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Il sottoscritto, dopo aver accertato la completezza della documentazione consegnatogli, in accordo col Curatore Fallimentare, Dott.ssa [REDACTED] nel mese di giugno 2023, eseguiva il primo sopralluogo agli immobili oggetto di relazione.

Preventivamente al sopralluogo effettuai il primo accertamento all'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Caserta, facendomi rilasciare la visura storica e la planimetria del bene.

Ulteriori accessi all'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Caserta sono stati eseguiti allo scopo di effettuare tutte le operazioni necessarie all'espletamento dell'incarico.

In data 26 luglio 2023 mi recai anche presso l'Ufficio Protocollo del Comune di Mondragone (CE) per depositare le istanze scritte inerenti la documentazione tecnica necessaria (eventuale licenza edilizia, pratica di condono relativa, certificati di destinazione urbanistica aggiornati, vincoli, demanio) per accertare in riferimento alla Legge n°47/1985 e successive modifiche quale fosse la situazione dell'immobile ricadente nella procedura fallimentare. Presso lo stesso Comune, in attesa delle risultanze, mi recai anche nelle date 11 e 18 settembre 2023, per verificare lo stato delle richieste e ritirare le varie certificazioni.

Le ricerche, quindi, sono continuate anche presso la Agenzia del Territorio dei RR.II. di Caserta-SMCV per effettuare le ispezioni da base informativa.

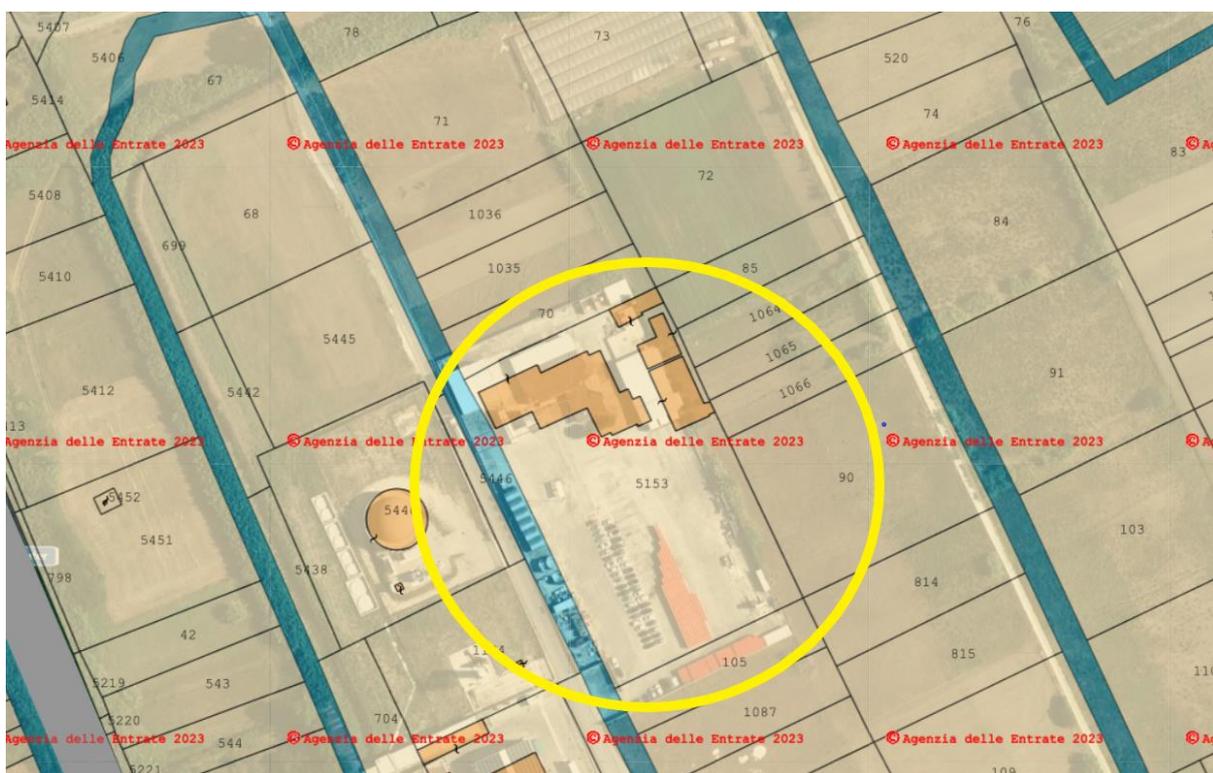
In data 29 novembre 2023 concludevo le operazioni inviando al Curatore Fallimentare la copia della relazione.

Al sottoscritto veniva richiesta un supplemento di perizia del bene sito in Mondragone alla via Mazzafarro, censito al Catasto Fabbricati del medesimo comune, al foglio 54, particella 5153, subalterno 5, per la verifica dello Stato dei luoghi e la conformità urbanistica e catastale dello stesso.

Identificazione e descrizione attuale dei beni.

Opificio sito in Mondragone (CE), Località Pineta Nuova, via Mazzafarro, snc, identificata al C.F. al foglio di mappa 54, p.lla 5388, sub 5, piano terra, cat. D/1, Rendita €. 15.250,00.

Sovrapposizione dell'ortofoto con il catastale:



Trattasi di **Un Opificio**, composto da quattro corpi di fabbrica, tra cui celle frigorifere, uffici, deposito e officina, e alcuni locali tecnici tutti realizzati nei primi anni del 2000 e in assenza di autorizzazione edilizia. L'ingresso avviene direttamente da Via Mazzafarro nell'angolo posto a sud ovest dove un cancello carrabile con invito lo divide dalla strada.

Da qui si accede ad un piazzale asfaltato con ampia superficie, mentre i corpi di fabbrica sono posti a nord. Il lotto è interamente recintato con un muretto in cemento armato a faccia vista per un'altezza di 1 m con sovrastante ringhiera metallica, all'interno del piazzale un'area di carico ribassata permette il carico degli automezzi.

Foto 1

L'intera particella si estende per circa **10.640 mq.**, mentre i manufatti coprono un'area di **mq. 1.260.**

La tabella che segue esplicita meglio le superfici per ambiente e ponderazione in base allo stato di manutenzione dell'immobile.

| Locale | Superficie Netta (mq) | Coefficiente di ponderazione | Coefficiente di manutenzione | Superficie equivalente (mq) | Esposizione | Condizione di manutenzione |
|--------------------|-----------------------|--------------------------------|------------------------------|-----------------------------|-------------|----------------------------|
| Opificio | | | | | | |
| Piano Terra | | | | | | |
| Celle Frigo | 369,00 | 1 | 0,9 | 332,10 | Nord | Sufficiente |
| Uffici | 216,00 | 1 | 0,9 | 194,40 | Sud | Sufficiente |
| Deposito | 438,15 | 1 | 0,9 | 394,33 | | Sufficiente |
| Officina | 236,40 | 1 | 0,9 | 212,76 | Sud | Sufficiente |
| | | | | | | |
| Area Esterna | 9.380,45 | 0,1 e 0,02 | 0,9 | 170,84 | Nord | Sufficiente |
| | | | | | | |
| | | Totale Sup. Commerciale | | 1.304,43 | | |

Caratteristiche di zona.

Zona periferica, a sud della città di Mondragone, vicinissima alla strada statale 7 quater (domiziana) di collegamento fra Roma e Napoli.

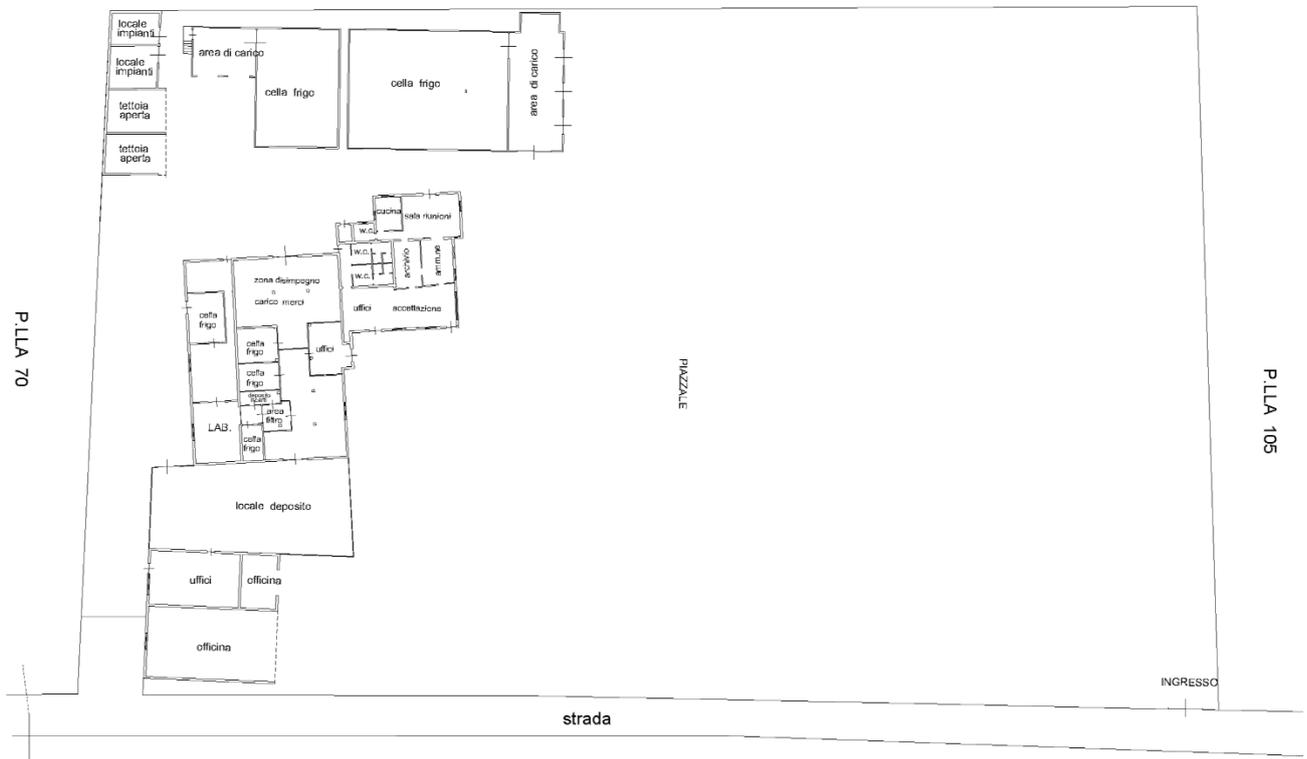
Ottima quindi la posizione da punto di vista della accessibilità.

La zona circostante è prettamente agricola destinata alla coltivazione dei campi.

Priva di servizi essenziali (alimentari, tabacchi, macelleria etc.), ma buona da un punto di vista logistico.

Scarsi sono i collegamenti pubblici.

Le planimetrie che seguono specificano analiticamente tutti gli spazi che compongono il bene.



Piano terra.

Conformità catastale.

L'attuale identificazione catastale risulta essere:

Opificio individuato al C.F. del comune di Mondragone (CE) al foglio di mappa 54, p.lla 5153, sub 5, piano terra, cat. D/1, Rendita €. 15.250,00.

Intestato a:

1. [REDACTED] **S.R.L.** con sede in ARIENZO (CE), C.F. e P.IVA [REDACTED] per la quota dell'intero;

Storia Catastale:

Catasto Fabbricati

Dal 04.02.2012 ad oggi il bene risulta così identificato:

| Comune | Foglio | P.lla | Sub | Cat. | Classe | Consistenza |
|-----------------|--------|-------|-----|------|--------|-------------|
| Mondragone (CE) | 54 | 5153 | 5 | D/1 | | |

Intestato a: [REDACTED] S.R.L. per l'intero;

Dal 14.06.2001 al 03.02.2012 il bene risultava così identificato:

| Comune | Foglio | P.lla | Sub | Cat. | Classe | Consistenza |
|-----------------|--------|-------|-----|------|--------|-------------|
| Mondragone (CE) | 54 | 5153 | 4 | D/1 | | |
| Mondragone (CE) | 54 | 5153 | 3 | D/1 | | |
| Mondragone (CE) | 54 | 5153 | 2 | D/1 | | |
| Mondragone (CE) | 54 | 5153 | 1 | D/1 | | |

Intestato a: [REDACTED] S.R.L. per l'intero;

Dal 23.03.2001 (costituzione) al 13.03.2001 il bene risultava così identificato:

| Comune | Foglio | P.lla | Sub | Cat. | Classe | Consistenza |
|-----------------|--------|-------|-----|------|--------|-------------|
| Mondragone (CE) | 54 | 5153 | 4 | D/1 | | |
| Mondragone (CE) | 54 | 5153 | 3 | D/1 | | |
| Mondragone (CE) | 54 | 5153 | 2 | D/1 | | |
| Mondragone (CE) | 54 | 5153 | 1 | D/1 | | |

Intestato a: Morrone Antonio per l'intero;

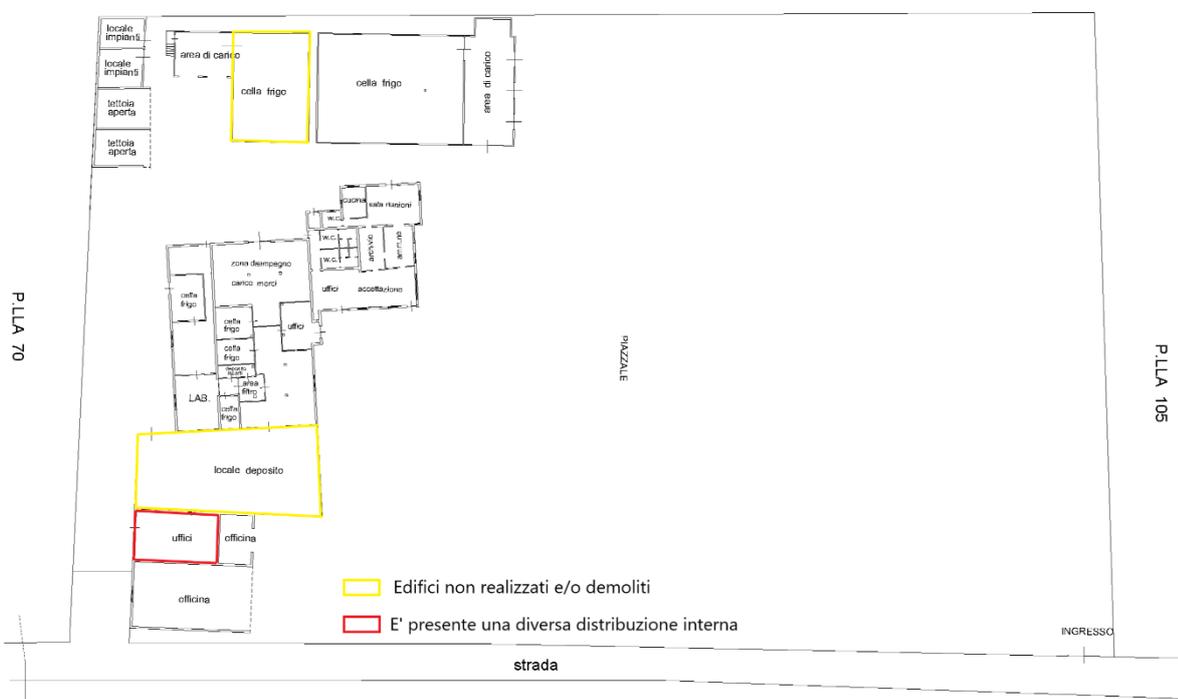
Catasto Terreni

Dal al 01.02.2011 ad oggi:

| Comune | Foglio | P.IIa | Qualità | Classe | Consistenza |
|-----------------|--------|-------|-------------|--------|-----------------------|
| Mondragone (CE) | 54 | 5153 | Ente Urbano | | ha are ca 01 06 40 |

Intestato a:

Non vi è conformità catastale limitatamente alla planimetria: risulta una diversa distribuzione degli spazi interni rispetto alla planimetria catastale limitatamente al piano terra evidenziate nei grafici che seguono.



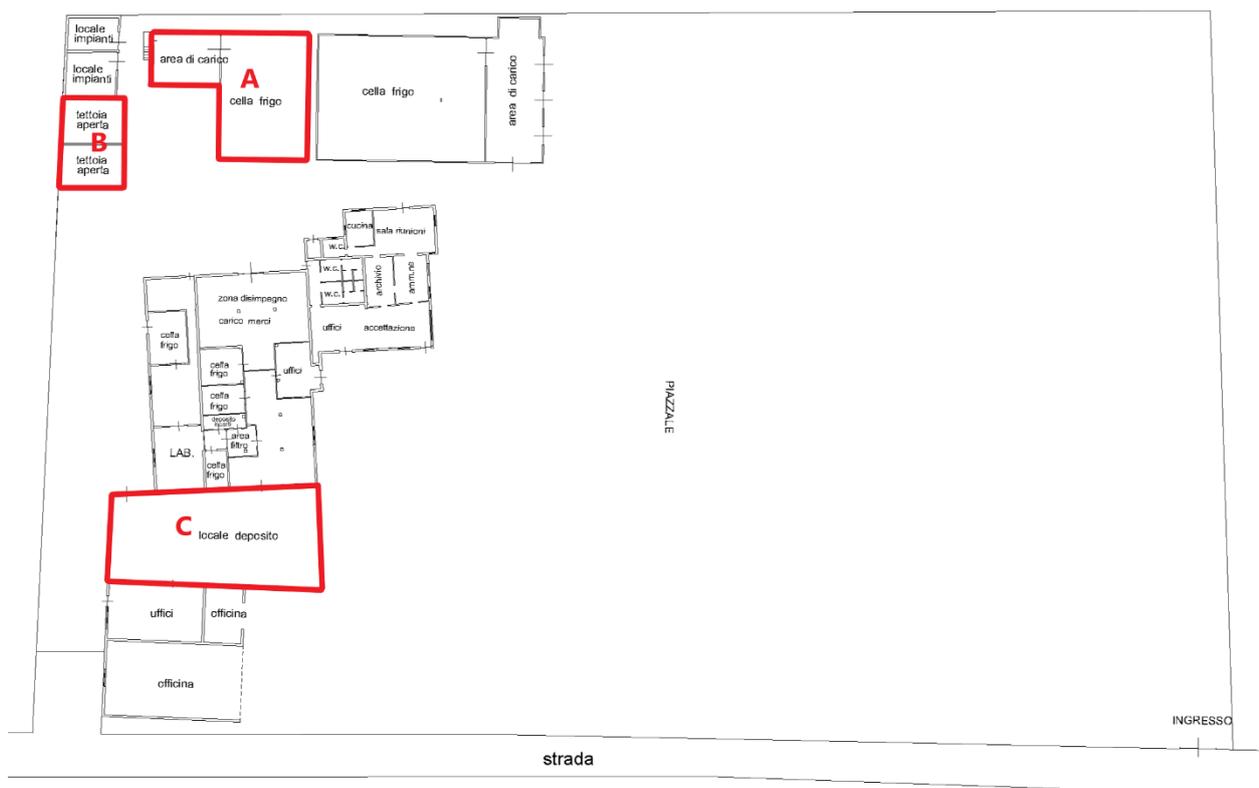
La variazione non è rilevante, i costi per la regolarizzazione della planimetria catastale sono valutati in via preventiva in €. 800,00 circa.

Regolarità edilizia ed urbanistica.

Si è proceduto alla verifica della regolarità sotto il profilo urbanistico, dalla quale è risultato che l’immobile oggetto di perizia **non è conforme**: dalle indagini effettuate dal sottoscritto presso il Comune di Mondragone (CE) è stata rilevato che l’Opificio è stato ampliato dopo il 2001, in variante a volumi esistenti già prima del 1967, con **Concessione Edilizia n. 121 del il 19 settembre 2002 (cfr. all. 6)**: la concessione rilasciata riguardava la manutenzione straordinaria e l’adeguamento igienico funzionale di un’azienda agricola sita in loc. Pineta Nuova, con la prescrizione che la recinzione avvenisse solamente lungo la parte prospiciente la strada.

Tuttavia le opere furono realizzate in difformità a tale licenza il luogo di:

1. Un ampliamento dell’attuale cella frigo fino al all’area di carico;
2. La costruzione ex novo dei locali impianti posti nell’angolo nord/est del lotto;
3. La costruzione di un’officina posta nell’angolo nord/ovest;
4. Realizzazione della Cella Frigo identificata alla lettera “A” del grafico che segue;
5. Realizzazione di tettoie Aperte identificate alla lettera “B” del grafico che segue;
6. Realizzazione del locale deposito identificata alla lettera “C” del grafico che segue.



Tali opere, in difformità al progetto assentito, sono state oggetto di Pratica di Condono, n° 231/03, ai sensi della Legge 326/03, presentata in data 13.12.2004, prot. n° 22438: la richiesta prevedeva di sanare ed ampliare i locali, di cui ai punti 1-6 precedentemente esposti, oltre al cambio di destinazione di alcuni di essi.

Nella seduta del 01.12.2010, con verbale n. 04 la Commissione Condono emetteva parere favorevole a condizione che venissero versati gli oneri concessori per l'abusivismo edilizio, prot. n. 388/EP/Condono.

In data 15.02.2011 la [REDACTED] Srl, provvedeva al versamento degli oneri concessori e dell'oblazione per abusivismo edilizio, attraverso il pagamento di n° 3 bollettini postali (**cf. all. 7**):

1. Un pagamento di **€. 41.428,33** sul conto corrente postale n° 13809819, intestato al Comune di Mondragone;
2. Un pagamento di **€. 41.428,33** sul conto corrente postale n° 255000, intestato all'Amministrazione P.T.;
3. Un pagamento di **€. 29.022,39** sul conto corrente postale n° 13809819, intestato al Comune di Mondragone;

In data 19.01.2011, il personale dell'Ufficio Tecnico del Comune di Mondragone, effettuava un sopralluogo presso i luoghi oggetto di condono, constatando i diversi abusi e non conformità rispetto alla richiesta di condono sopra esposta.

A seguito di segnalazione del Comando dei Carabinieri di Mondragone, prot. n. 52/7-8 del 05.03.2011 registrata al protocollo dell'Ente in data 07.03.2011, prot. n. 4204, con la quale venivano trasmesse n. 2 foto (volo 2004/2005 fotogrammi del 25.08.2004 - serie 242 fotogramma 2261) e n. 1 foto satellitare progetto Mistrals satellite Eros B ripresa anno 2007; e sulla scorta della documentazione acquisita, la commissione condono nella seduta del 08.04.2011 riesaminava la pratica, verbale n. 1, (**cf. all. 8**) rilevando delle incongruenze con la planimetria di cui alla tavola grafica presentata in data 29.11.2010 prot. n. 25897 ad integrazione della pratica di condono di cui all'oggetto, annullando, pertanto il precedente parere espresso in data 01.12.2010 verbale n. 4, esprimendo parere sfavorevole alla domanda di condono edilizio 231/03, Legge n. 326/03, in quanto veniva rilevato che parte delle opere erano state eseguite oltre il termine del 31.03.2003, termine ultimo previsto dalla Legge 326/03.

Pertanto il Comune di Mondragone emetteva Ordinanza n° 7 del 05.05.2011, (**cf. all. 9**) con la quale ingiungeva alla [REDACTED] S.r.l., la demolizione delle opere realizzate in difformità.

Dopo varie richieste di proroga per ottemperare all'Ordinanza, la [REDACTED] S.r.l., presentava ricorso al TAR in data 27.09.2011, R.G. 5037/2011, chiedendo l'annullamento della stessa. (**cf. all. 10**)

Ad oggi non risulta nel fascicolo visionato l'esito di tale ricorso.

Sulla scorta di quanto esposto, ad oggi, quindi, le stesse risultano abusive, seppur parzialmente rimosse a seguito di Ordinanza di Demolizione n° 07/2001.

A parere del sottoscritto Esperto, tali opere non sono più sanabili. I costi per la demolizione sono quantificabili a corpo in €. 35.000,00; si è calcolato in via approssimativa, conoscendo la quantità di 280 mc da demolire, 5.000,00 €. per spese tecniche, 20.000,00 €. per lavori di demolizione, 10.000,00 €. per trasporto e oneri di scarica.

L'immobile non è dotato del **Certificato di Agibilità**.

L'immobile non si trova nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma 6, della Legge 47/85.

L'immobile non si trova, nelle condizioni previste dall'articolo 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380.

Non risultano altri tipi di variazioni costruttive del manufatto.

L'immobile non è dotato dell'Attestato di certificazione energetica.

I costi per l'attestato di prestazione energetica sono quantificabili in via forfettaria in €. 700,00.

Dall'ispezione cartacea, ovvero dall'indagine analitica degli atti consultati dal sottoscritto esperto presso il comune e da quella parallela all'Ufficio Usi Civici della Regione Campania, risulta verificato che il terreno, sul quale è stata realizzata la costruzione, non è gravato da livello, censo o uso civico.

Valore del bene.

Criterio di Stima

Per poter determinare il valore di mercato del bene in oggetto all'attualità, è preliminare la **scelta del criterio di stima**, che dipende essenzialmente dallo scopo che si prefigge la stima e dalle caratteristiche del bene da stimare.

Occorre stabilire il prezzo che assumerebbe l'immobile qualora fosse posto in vendita e ciò mi induce a ritenere idoneo allo scopo il criterio del più probabile valore di mercato, in quanto *"esprime il rapporto di equivalenza tra una quantità di moneta e un determinato bene, rapporto che è funzione della domanda e dell'offerta di quel bene sul mercato"*.

Nel caso in questione, ritengo sia opportuno seguire, nell'ambito del metodo comparativo, **il procedimento di stima per confronto diretto (Income Approach)**, che oggi è il processo estimativo di tipo sintetico di più ampia applicazione, attesta la variabilità dei prezzi: esso si fonda sulla comparazione del bene oggetto della valutazione con altri beni di caratteristiche simili, assumendo come termine di confronto un parametro, tecnico o economico, la cui grandezza sia direttamente proporzionale al valore dei beni.

Ciò premesso, ho proceduto alla determinazione del più probabile valore di mercato del bene in oggetto, nel rispetto degli Standard di Valutazione Internazionali ed Europei (IVS ed EVS), col metodo comparativo a mezzo di confronto diretto con beni simili, contrattati di recente e di prezzo o canone noti.

- **Parametri del segmento di mercato:** Descrizione, Localizzazione, Tipo di contratto (compravendita), Destinazione, Tipologia Immobiliare, Tipologia Edilizia, Dimensione, Caratteri della domanda e dell'offerta, Forma di mercato, Livello di prezzo.
- **Scelta delle unità comparabili:**
Le indagini, sono state condotte mediante l'analisi di 3 comparabili (contratti di compravendite recenti, della stessa tipologia del bene staggito).
La ricerca (contratti di compravendite recenti, ultimi 18 mesi, della stessa tipologia del bene Cat. D/1) però non ha prodotto risultati.

Gli standard di valutazione prevedono quindi il ricorso all'indagine conoscitiva delle offerte di vendita (Siti di annunci immobiliari), di immobili simili o con le stesse caratteristiche, con stessa tipologia, opportunamente ridotte in quanto non transazioni (vedi report A.d.E. o Nomisma per la percentuale da applicare) ed integrate da interviste (IVS 2007 – punto 9.2.1.1 – Metodo del confronto di mercato)¹.

¹ "...omissis .. In generale un immobile da valutare (subject) è confrontato con le compravendite di immobili simili concluse nel libero mercato. Anche i listini e le offerte possono essere prese in considerazione." oppure procedere alla stima con altro metodo (finanziario o a costo)

In ultima analisi, il sottoscritto, ha provveduto all'acquisizione dei dati di tipo statistico, cosiddette OMI, dalla "Banca dati delle quotazioni immobiliari" (Osservatorio del mercato immobiliare) dell'Agenzia delle entrate.

Anche questa ricerca per il comune in questione ha dato **esito negativo**.

Nel caso in questione, quindi, e tenuto conto della finalità della stima, penso sia opportuno aggiornare i valori di stima, relazionandoli ai valori dettati dal Borsino Immobiliare.

Oggigiorno tale valutazione di tipo sintetico è quella di più ampia applicazione, applicato dalla maggior parte degli Agenti Immobiliari, attesta la variabilità dei prezzi, che sono in continuo cambiamento.

Il valore di vendita riportato dal Borsino Immobiliare riporta una quotazione media, relativa al settembre 2023 di €/mq. 200,00 che riflette un area del mercato immobiliare locale, nel quale si registra una sostanziale uniformità di apprezzamento per condizioni economiche e socio-ambientali.

Considerata la superficie commerciale del cespite, pari a mq. 1.304,43, si ha che il valore di mercato determinato con il metodo sintetico, V_m , è pari a:

$$\text{valore di mercato } V_m = 1.304,43 \times \text{€} . 200,00 = \text{€} . 260.886,00$$

Fonti di informazione: Catasto di Caserta, Conservatoria dei Registri Immobiliari di S. Maria C.V. (CE), Ufficio Tecnico del Comune di Mondragone (CE), Regione Campania, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Gabetti Immobiliare, Tecnocasa, IB Immobiliare, Osservatorio Immobiliare, Rivista specializzata "Il Consulente Immobiliare" edizione "Il sole 24 ore".

Valutazione Cespite

Il valore di mercato dell'immobile da valutare (*subject*) è rappresentato dal valore atteso dei prezzi corretti secondo il principio di equiprobabilità, per il quale i prezzi corretti hanno pari probabilità, nella sintesi conclusiva, salva considerare altre circostanze influenti sulla rivelazione e sulla stima si ha:

$$\text{valore di mercato } V_m = 1.304,43 \times \text{€}.200,00 = \text{€}.260.886,00$$

Equivalente Valore unitario valore complessivo

- Valore complessivo intero: **€.260.886,00**

Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€ 39.132,90**.

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente **Nessuno**

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

| | | |
|---|-----------|-------------------|
| Valore complessivo diritto e quota: | €. | 260.886,00 |
| Riduzione del valore del 15% | €. | - 39.132,90 |
| Sanabilità opere abusive (Diritti, Oneri, Spese Tecniche) | €. | - 35.000,00 |
| Aggiornamento catastale (DOCFA) | €. | - 800,00 |
| APE (Attestato di prestazione Energetica) | €. | - 700,00 |
| Sommano | €. | 185.253,10 |

PREZZO BASE D'ASTA DEL LOTTO UNICO

Il valore finale dei beni, suggerito, al netto delle decurtazioni e correzioni, è determinato in **Euro 185.000,00 (centottantacinquemila/00)**.

Dagli accertamenti si è rilevato che non esistono rifiuti tali da richiedere la bonifica.

Conclusioni.

Nel ringraziar la S.V.I. per la fiducia accordatami, riporto di seguito il riepilogo della situazione esposta per il bene staggito.

LOTTO UNICO:

Opificio sito in Mondragone (CE), Località Pineta Nuova, via Mazzafarro, snc, identificata al C.F. al foglio di mappa 54, p.lla 5388, sub 5, piano terra, cat. D/1, Rendita €. 15.250,00.

Il tutto confinante a nord con p.lla 70, ad est con p.lle 85, 1064, 1065,1066 e 90, a sud con p.lla 105 e ad ovest con via Mazzafarro.

Zona periferica, a sud della città di Mondragone, vicinissima alla strada statale 7 quater (domiziana) di collegamento fra Roma e Napoli.

Ottima quindi la posizione da punto di vista della accessibilità.

La zona circostante è prettamente agricola destinata alla coltivazione dei campi.

Priva di servizi essenziali (alimentari, tabacchi, macelleria etc.), ma buona da un punto di vista logistico.

Scarsi sono i collegamenti pubblici.

Non vi è conformità catastale limitatamente alla planimetria.

Da un punto di vista urbanistico l'immobile non è conforme per i motivi su esposti.

L'immobile pignorato non si trova, nelle condizioni previste dall'articolo dell'art. 36 del D.P.R. n. 380 del 2001.

Risulta ordinanza di demolizione delle opere abusive, a parere del sottoscritto Esperto, tali opere non sono più sanabili. I costi per la demolizione sono quantificabili a corpo in €. 35.000,00.

L'immobile non è dotato del **Certificato di Agibilità**.

L'immobile non si trova nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma 6, della Legge 47/85.

L'immobile non si trova, nelle condizioni previste dall'articolo 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380.

Non risultano altri tipi di variazioni costruttive del manufatto.

L'immobile non è dotato dell'Attestato di certificazione energetica.

PREZZO BASE Euro 185.000,00.

I dati di cui sopra rappresentano le conclusioni a cui è pervenuto il sottoscritto Esperto con la serena coscienza di aver operato secondo giustizia, pur rimanendo a disposizione per ogni eventuale chiarimento.

L'Esperto
Arch. Marco Santacroce



Tribunale di S. Maria C.V.

Sezione fallimentare

Concordato preventivo con cessione dei beni n. 13/2013



Giudice Delegato Pres. Dr. [REDACTED]

Commissario Giudiziale Avv. [REDACTED]

RELAZIONE DI STIMA

il Consulente Tecnico
ing. Ernesto Palermi

ottobre 2013

RELAZIONE DI STIMA

Premessa

Con decreto del 2-3/10/2013 il Tribunale di S. Maria Capua Vetere ha disposto l'apertura della procedura di concordato preventivo con cessione dei beni proposta dalla Società [REDACTED] iscritta al n. 13/2013.

In data 10/10/2013 l'Avv. [REDACTED] in qualità di Commissario Giudiziale del concordato, segnalava al G.D. Pres. Dr. [REDACTED] l'opportunità di avvalersi di consulente tecnico per la stima dei beni (immobiliari e non), informando della disponibilità del sottoscritto ing. Ernesto Palermi, nato a Casagiove (CE) il 14/01/1958 e residente in Caserta alla [REDACTED] ad accettare l'incarico per la stima dei beni immobili, siti in Mondragone (CE), dei mobili registrati e dei beni mobili.

A seguito del provvedimento di nomina, il sottoscritto in data 14/10/2013 ha dato inizio alle operazioni peritali di stima, in ossequio al mandato conferitogli; esse sono finalizzate a determinare il più probabile valore di mercato e commerciale degli immobili di proprietà della stessa Società, ubicati per la totalità in Comune di Mondragone. Contestualmente a procedere ad una valutazione dei beni strumentali, mobili e automezzi, in carico alla società.

In estrema sintesi:

1) gli immobili sono costituiti da:

- 1.1) complesso immobiliare a destinazione produttiva (industriale e commerciale) sita in località "Pineta Nuova", via Mazzafarro, Mondragone (CE);
- 1.2) manufatto edilizio a vocazione industriale sito alla via Domitiana km. 21,600 Mondragone;
- 1.3) terreni inedificati a Mondragone.

2) i beni mobili, tutti allocati nel complesso industriale di "Pineta Nuova", consistono in:

- 2.1) arredi (scrivanie, armadi, tavoli, sedie, divani)
- 2.2) apparecchiature elettriche ed elettroniche (TV, fotocopiatrici, computer, scanner)
- 2.3) impianti (videosorveglianza, gruppo elettrogeno, comando pompe antincendio)
- 2.4) apparecchiature strumentali (idropulitrice, sollevatori, distributore di gasolio)

3) il parco automezzi è formato da veicoli industriali tipologicamente definiti:

- 3.1) furgoni, quasi tutti muniti di cella frigorifera isoterma e sponda posteriore di carico)
- 3.2) motrici, dotati di cisterne in acciaio inox adatti al trasporto latte
- 3.3) trattori stradali, per traino di semirimorchi
- 3.4) semirimorchi per trasporto specifico, muniti di gruppi frigoriferi
- 3.5) autovetture

1. DESCRIZIONE DELLA COMPAGINE INDUSTRIALE

La Società ██████████ srl ha la sua attività principale nella logistica, e quindi è organizzata prevalentemente per svolgere l'insieme delle attività gestionali e strategiche che governano i flussi di materiali dalle origini presso i fornitori fino alla consegna dei prodotti finiti ai clienti.

In tal senso il patrimonio è risultato costituito da strutture e impianti finalizzate all'obiettivo di massima produttività, costituendone l'aspetto rilevante dell'intera azienda.

La stima, quindi, si è articolata in due fasi: una prima di valutazione del patrimonio immobiliare e una seconda di stima dei beni strumentali.

Per quanto concerne questa seconda fase va precisato che i beni strumentali sono costituiti da quelli presenti nello stabilimento di via Mazzafarro e da una serie di altre attrezzature presenti all'interno dei locali.

Il parco automezzi è stato valutato in riscontro ai mezzi d'opera presenti sul piazzale del complesso industriale di via Mazzafarro, confrontato con l'elenco fornito dalla ██████████ srl che è stato controllato, modificato ed integrato con informazioni acquisite in seguito al sopralluogo.

2. L'OGGETTO E I CRITERI DI STIMA

La disciplina estimativa si sviluppa in procedure che si differenziano non solo per la diversa natura dei beni da valutare, ma anche per le metodologie adottate.

I vari criteri di valutazione, basati quindi sulla tipologia degli immobili, che risultano più o meno idonei a determinare il valore di un bene, vanno opportunamente individuati dall'estimatore che deve selezionare quello più adatto a determinare il valore dell'oggetto specifico.

La selezione del criterio di stima costituisce pertanto, fin da subito, una scelta fondamentale che va ad influire direttamente sul valore di stima, essendo uno stesso bene valutabile sotto aspetti economici diversi riferibili alla vendita, alla costruzione, alla ristrutturazione od alla produzione: ognuno di questi aspetti differenzia conseguentemente i criteri di stima.

Il lavoro peritale, che ha avuto inizio dal riscontro dei dati riportati nella relazione di parte, ha cercato di tener conto delle peculiarità specifiche dei beni, così da poterne determinare il più probabile valore di mercato.

I dati della relazione di parte sono risultati validi, in quanto correttamente specificati nei riferimenti documentali. In tal senso il censimento presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio dei beni immobiliari ed i dati dei mezzi d'opera sono risultati esatti e fedeli.

Il criterio di stima adottato dallo scrivente è diverso da quello applicato dal tecnico di parte, ma la differenza procedimentale non ha condotto a risultati troppo discostanti tra loro. Ciò a garanzia che i valori di stima determinati, seppure legati spesso alla sensibilità del tecnico redattore, possono essere considerati pressoché veritieri e degni di considerazione.

Il criterio di stima adottato, conseguente allo scopo della stima sopra enunciato, è quello dell'analisi della domanda e dell'offerta sul mercato di beni simili a quello da stimare.

Nel merito si è proceduto ad applicare il metodo comparativo diretto. Esso consiste nel formare una scala di prezzi noti di beni analoghi espressi in termini di parametro unitario, e nell'inserire successivamente il bene da stimare nel gradino della scala che presenta con il bene maggiori analogie. Così sono stati specificati dei coefficienti correttivi, moltiplicativi tra loro, così da adeguare il bene da stimare all'effettiva appetibilità del mercato, riscontrandone le deficienze ed esaltandone i vantaggi. Il punto di partenza ai

fini della stima è stato l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio.

Per ottenere il valore attuale di mercato sono stati tenuti in debita considerazione tutti gli elementi significativi del deprezzamento per effetto dell'uso e della obsolescenza tecnologica e funzionale.

Per quanto riguarda il deprezzamento per obsolescenza occorre tener conto che per gli edifici industriali in genere è sufficiente considerare unicamente il deprezzamento per vetustà, che è collegato alla durata della vita utile dell'edificio. Nel caso in esame, invece, il mancato uso delle strutture e, come detto in relazione, la possibilità concreta di essere oggetto di atti di sabotaggio, compromette in modo sensibile il valore all'attualità del bene. Si vuole far intendere che, indipendentemente dallo stato di manutenzione dei capannoni, è evidente che potrebbe esserci una penalizzazione sensibile del valore stimato non legato al semplice trascorrere del tempo, che comunque può incidere con un 12-13% annuo.

La consistenza degli immobili è stata valutata sulla base dei dati catastali e degli elaborati planimetrici degli impianti. Le misure riportate sono state verificate a campione dal sottoscritto.

Per la valutazione del valore delle porzioni di suolo non edificate nei lotti di via Mazzafarro e della SS Domitiana, sono stati ben specificati e motivati i criteri di valutazione, legati alla compatibilità ed alla conformità con il Piano Regolatore del comune di Mondragone.

La stima dei beni strumentali presenti nel complesso di via Mazzafarro parte dall'elenco di riferimento è riportato nella Perizia di stima depositata dalla società in concordato.

La presenza dei beni è stata verificata nel corso del sopralluogo.

Il criterio di valutazione adottato è basato sull'applicazione del metodo patrimoniale ai beni strumentali. Tale criterio implica che si vada alla ricerca del costo corrente di riacquisto, inteso come il costo necessario per acquistare gli stessi beni (eventualmente basandosi su tecnologie e materiali correnti) ed in modo tale che essi siano in grado di rimpiazzare quelli attualmente in uso presso l'azienda, mantenendo la stessa capacità produttiva. Una volta stimato quel costo si procede a rettificarlo per rifletterne il deperimento fisico, l'obsolescenza tecnologica e quella funzionale.

La stima degli automezzi ha avuto ad oggetto quelli presenti nel piazzale di via Mazzafarro riscontrati nell'elenco fornito da ██████████ srl al netto di quelli precedentemente alienati.

I furgoni, le motrici, i trattori stradali ed i semirimorchi sono stati valutati in base ai prezzi di mercato dell'usato, adeguatamente corretti in relazione allo stato d'uso del mezzo.

La stima è stata eseguita considerando una vita utile di 18 anni e un valore residuo del 10% del costo a nuovo. In alcuni casi è stata anche necessaria l'informazione attraverso indagini presso alcuni produttori di attrezzature.

3. STIMA DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE

3.1 PREMESSA

La determinazione della stima del patrimonio immobiliare, intesa come più probabile prezzo di vendita o anche come “valore” dei beni, fonda le basi sulla conoscenza capillare della pianificazione e della trasformazione urbanistica del territorio, attuata essenzialmente nell’ambito territoriale del comune in cui il medesimo bene risulta posizionato, ma estesa, perché ritenuta significativa, anche alle aree immediatamente limitrofe.

I complessi edilizi di proprietà della ██████████ srl, oggetto di stima, sono:

1. Immobile in via Domitiana km. 21,600 in località “Pineta vecchia”
2. Immobile in via Mazzafarro località “Pineta nuova”

I beni valutati sono formati:

- a) dall’area fondiaria, comprensiva dell’area di sedime su cui insiste il manufatto e dell’area di pertinenza;
- b) dal volume edilizio che forma la consistenza edificata;

Confinante con il manufatto industriale in località “Pineta vecchia” la società è proprietaria di un suolo agricolo ineditato costituito da più particelle. L’intera superficie è stata inserita nella valutazione di stima dell’immobile 1) in quanto essa è potenzialmente, e conformemente alla norma urbanistica, annessibile al fondo principale, diventando utile area pertinenziale.

Il lavoro di valutazione delle singole parti formanti il patrimonio immobiliare societario, è stato affrontato considerando ognuna di esse in maniera separata in quanto ogni componente è dipendente da parametri specifici e diversi tra loro.

Le conclusioni sono state sommate in virtù della dislocazione logistica, così come sopra elencate, definendo due distinti complessi immobiliari; per entrambi, gli elementi che influenzano il valore dell’area si sostanziano principalmente nei seguenti fattori:

- **fattore temporale:** conoscenza dell’andamento del valore dell’area nel tempo;
- **fattore territoriale/posizionale:** influenza del valore in funzione dell’ubicazione territoriale (posizione nel territorio, caratteristiche dell’intorno, caratteristiche intrinseche);
- **fattore urbanistico:** influenza del valore in funzione dello strumento urbanistico adottato.

In generale, nel lavoro tecnico peritale, la rilevazione di tali parametri può essere indiretta (basata su qualificate pubblicazioni nel settore immobiliare quali bollettini immobiliari, riviste di settore, osservatori sul mercato immobiliare in cui l'andamento del mercato di una definita zona viene espresso con valori medi ovvero con intervalli di valori minimi e massimi) o diretta (dati desunti da conoscenze personali, da fonti reperibili presso operatori locali, da agenzie presenti sul territorio, ovvero da informazioni che consentono, a seconda del loro numero, l'individuazione del procedimento di elaborazione per la formulazione di un valore medio, ovvero di un intervallo di valori entro cui assumere il valore unitario da attribuire al suolo oggetto di stima).

L'indagine concernente solo recenti compravendite riferite a suoli aventi superfici ed indici di edificabilità sostanzialmente simili, insieme al "confronto", o al "conforto", con i valori medi pubblicati dagli Osservatori Immobiliari condurrebbe, invece, ad una elaborazione fondata sulla "*stima sintetica comparativa*".

Comunque, con entrambi i procedimenti, il valore dell'area risulta sempre quale prodotto tra la superficie del suolo ed il prezzo medio di mercato in zona per terreni simili:

$$\text{Valore area} = \text{Superficie} \times \text{Valore medio unitario}$$

Gli elementi che influenzano il valore commerciale degli immobili sono definiti:

- dalle **caratteristiche intrinseche**, ovvero sulla loro ubicazione e consistenza
- dalle **caratteristiche estrinseche**, ovvero sulla commerciabilità della zona in cui si trovano, nonché dalla offerta e dalla richiesta di beni simili che il mercato esprime in quel dato momento.

In quest'ultima evenienza, la stima può essere effettuata attraverso un'indagine del mercato immobiliare eseguendo una "valutazione comparativa" che possa tener conto dello stato dei luoghi, dell'ubicazione, della conformità planimetrica, della commerciabilità della zona, oltre all'interesse per immobili del genere (nel caso specifico l'interesse è prevalentemente locale).

Il lavoro peritale ha inteso conoscere, tenere in considerazione e analizzare, prima di avviare qualsiasi percorso estimativo, i dati significativi che hanno riguardato essenzialmente:

- a) l'ubicazione
- b) il livello di urbanizzazione della zona (presenza di strade, infrastrutture a rete quali acqua, gas, luce, vicinanza a impianti e mezzi pubblici ecc.);

- c) la salubrità del luogo;
- d) l'esposizione e la panoramicità;
- e) la conformazione del lotto;
- f) le caratteristiche geologiche del sottosuolo (fondamentali per scegliere il tipo di fondazione);
- g) eventuali vincoli e servitù (elettrodotti, ecc.);
- h) necessità o meno di procedere a bonifica a seguito di inquinamento industriale.

Le aree edificabili sono state valutate tenuto conto della volumetria realizzabile o realizzata e della destinazione d'uso degli immobili costruiti, accogliendo la conformità e/o la compatibilità urbanistica in considerazione dei titoli edilizi rilasciati o in fase di rilascio ai sensi della Legge 326/03.

3.1.1 Scopo della stima

Scopo della presente relazione è la determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili descritti ed identificati nei paragrafi successivi.

3.1.2 Validità della stima

I dati tecnici utilizzati in relazione (dati catastali, superfici immobiliari, etc.) sono stati confrontati, e verificati nella veridicità, con la documentazione prodotta in sede di concordato. Sono stati, pertanto, eseguiti rilievi metrici di raffronto e controlli ipo-catastali; non è stato possibile, invece, eseguire ulteriori accertamenti in ordine a servitù attive o passive, ad usufrutti ed altri diritti reali, nonché alla attuale regolarità edilizio-urbanistica delle unità immobiliari stesse.

In data 14/10/2013 è stato eseguito opportuno sopralluogo in loco; nel contempo sono stati svolti accertamenti economico-estimativi riguardanti il mercato immobiliare locale.

3.1.3 Procedimento valutativo adottato

Alla stima del valore di mercato degli immobile in oggetto, si è pervenuti attraverso l'applicazione dell'opportuno procedimento estimativo detto "**comparativo diretto**", basato sul raffronto diretto tra il bene in questione ed una molteplicità di beni simili presenti nella medesima zona, beni di cui è stato possibile ricavare il prezzo medio di compravendita. Il procedimento così scelto, tra i molteplici offerti dalla metodologia estimativa, risulta essere il più idoneo a cogliere il valore venale di immobili di tipo "ordinario", quindi facilmente comparabili tra loro.

3.1.4 Risultati della valutazione

Il risultato della stima è da intendersi rigorosamente riferito e limitato alla data in cui sono state effettuate le relative indagini e, in quanto valore previsionale medio ordinario, potrebbe discostarsi dal prezzo conseguente ad una eventuale effettiva compravendita dipendente da fattori soggettivi e dalla capacità contrattuale dei potenziali contraenti.

3.4 DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI UBICATI IN VIA MAZZAFARRO “LOCALITA’ PINETA NUOVA”

3.4.1 Ubicazione, identificazione catastale e provenienza

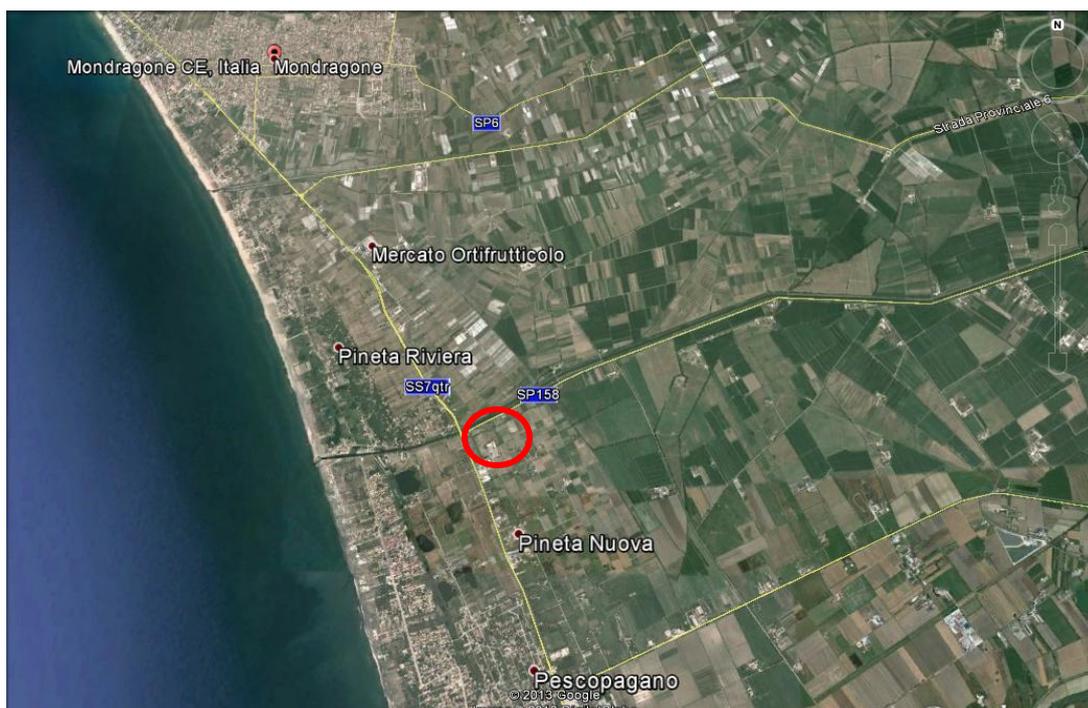
Il complesso immobiliare "██████████ Srl" ubicato in Mondragone (CE) in località Pineta Nuova alla via Mazzafarro è costituito da un fondo edificato, pavimentato e recintato, censito in Catasto Fabbricati al Foglio 54 mappale 5153 sub 1-2-3-4-5 di cui l'ultimo categoria D/1 (opifici).

Esso è formato:

1. dall'area fondiaria, pavimentata e recintata, comprensiva dell'area di sedime su cui insistono diversi corpi di fabbrica, identificati sull'elaborato planimetrico con le lettere da A ad E;
2. dagli edifici formanti la consistenza volumetrica a varia destinazione: uffici, depositi, celle frigorifere isotermitiche, officina meccanica.

Il bene è pervenuto alla società per atto di compravendita Notar ██████████ del 14/06/2001, Rep. n. 27483 Racc. n. 9639, con cui la società ██████████ srl ha acquistato:

- un appezzamento di terreno agricolo esteso mq. 5.368 censito in Catasto Terreni del Comune di Mondragone al foglio 54 mappale 89;
- intero corpo di fabbrica costituito da un piccolo fabbricato per civile abitazione composto da 6 vani catastali oltre annessi rurali, in catasto urbano al foglio 54 p.lla 5153 sub 1 (cat. D1) e sub 2 (cat. A4).



3.4.1.1 Localizzazione nell'ambito urbano: descrizione dell'appetibilità della zona

L'immobile è ubicato in zona periferica a sud della città di Mondragone (CE), molto vicino alla S.S. 7 qtr (Domitiana) di collegamento fra Roma e Napoli, per cui possiede un'ottima posizione dal punto di vista dell'accessibilità viabilistica. Anche se la zona è prettamente agricola, destinata quindi alla coltivazione dei campi, sono presenti diversi edifici/capannoni industriali di piccola e media dimensione.

3.4.1.2 Destinazione d'uso degli immobili

Il terreno in oggetto ricade in zona "agricola" così definita dal vigente PRG del Comune di Mondragone anche se la realizzazione di manufatti ad uso industriale, ha fatto perdere, specie nel contesto territoriale di che trattasi, la vocazione urbanistica territoriale.

3.4.2 Descrizione dell'immobile

Il complesso edilizio è composto da quattro corpi di fabbrica oltre a locale autoclave e locali di comando con quadri elettrici, così distinti:

- celle frigorifere;
- uffici;
- deposito;
- officina.

Essi sono stati realizzati nel decennio 2001/2011 in variante ai volumi esistenti ed in assenza di autorizzazione comunale per gli ampliamenti; infatti, è in essere una richiesta di Permesso di Costruire in sanatoria (pratica 231/11) ai sensi della L. 326/03.

Ognuno dei corpi di fabbrica suddetti formanti il complesso industriale, è su un unico piano a quota terra.



Le strutture portanti sono state realizzate in calcestruzzo ed acciaio con solai latero-cementizi (fabbr. A), mentre per i fabbricati B, C, D, E le strutture sono in ferro con copertura in pannelli sandwich.



Le coperture dei manufatti sono parte piane, parte a doppia falda inclinata.

Le tompagnature sono state realizzate in termo blocchi di argilla (fabbr. A) oppure con pannelli sandwich, così come le tramezzature interne delle celle frigorifero.

Tutte le pareti, interne ed esterne, risultano intonacate; quelle dei servizi igienici e della cucina risultano anche rivestite con piastrelle di ceramica.

Le pavimentazioni degli uffici sono in mattonelle di gres-ceramica; le superfici dei locali produttivi (officina, deposito, celle frigo) sono in cemento industriale.

Gli impianti idrici interni sono in rame (carico) e PVC (scarico).

L'impianto elettrico al momento del sopralluogo non era funzionante in quanto l'intera struttura risultava priva di energizzazione. Esso appare realizzato a regola d'arte, efficacemente sezionato e composto da cavi passanti in canaline autoestinguenti poste sotto traccia.



Le porte interne sono in legno, i cancelli esterni in ferro, gli infissi in alluminio, le serrande in ferro.

L'approvvigionamento idrico è assicurato tramite una cisterna di acqua potabile da rifornire periodicamente. Sia le acque chiare che le nere, sono convogliate in una fossa settica a tenuta stagna a vuotamento periodico.



L'intero fondo è pavimentato con conglomerato bituminoso; il piazzale asfaltato forma, con la sua ampia superficie, una idonea e sufficiente area di parcheggio per tutti gli automezzi della società, oltre ad offrire sicuri spazi di manovra nelle operazioni di carico/scarico.

Il lotto è interamente recintato con un muretto in c.a. a faccia vista dell'altezza di un metro con sovrastante ringhiera metallica di altezza 1,50 mt.

All'interno del piazzale esiste un'area di carico ribassata (così da permettere al pianale di carico dell'automezzo di trovarsi alla stessa quota del deposito), un impianto per il lavaggio degli automezzi, una stazione di rifornimento, una guardiola all'ingresso per il custode, un box prefabbricato per gli autisti dotato di servizi igienici e piccolo ufficio.

Anche l'officina appare funzionante e completamente attrezzata per i principali interventi di manutenzione meccanica.



3.4.2.1 Descrizione dello stato di conservazione degli immobili (vetustà ed obsolescenza) e della dotazione impiantistica

Lo stato di conservazione del fabbricato, se analizzato nella sua totalità, è buono.

Anche le rifiniture sono buone e qualitativamente adeguate alla tipologia edilizia.

Non si rileva la presenza di specifici e gravi ammaloramenti in nessun punto del complesso.



3.4.3 Determinazione della superficie lorda vendibile

Nella determinazione del valore di mercato del fabbricato, la superficie da utilizzare nei calcoli è rappresentata da quella lorda comprensiva dei muri perimetrali (superficie commerciale).

Di seguito si riportano le varie superfici dei beni oggetto di stima:

| Descrizione immobile | Finiture | Altezza | Superficie |
|-----------------------------|---|---------|-------------|
| Opificio: celle frigorifere | Struttura in acciaio; copertura e tompagnature in pannelli termoisolanti; pavimento in cemento industriale | mt 6,00 | mq 369,00 |
| Uffici | Struttura in muratura portante; copertura con solaio latero-cementizio; tompagnature in muratura; pavimentazioni in piastrelle ceramiche. | mt 3,00 | mq 216,60 |
| Opificio: deposito | Struttura in c.a.; copertura con solaio latero-cementizio; tompagnature in muratura; pavimentazioni in cemento industriale | mt 3,20 | mq 438,15 |
| Opificio: officina | Struttura in acciaio; copertura con solaio latero-cementizio; tompagnature in muratura; pavimentazioni in cemento industriale | mt 6,00 | mq 236,40 |
| Totale | | | mq 1.260,15 |

3.4.4 VALUTAZIONE

3.4.4.1 Dettaglio dei coefficienti correttivi applicati alla valutazione

Tali coefficienti migliorativi o peggiorativi fanno riferimento alla situazione manutentiva dell'immobile, alla sua ubicazione ed a tutte le altre caratteristiche, intrinseche ed estrinseche, prima descritte.

| COEFFICIENTI CORRETTIVI (indici di apprezzamento o deprezzamento) | | | applicato |
|--|--|--|------------------|
| I1 | Stato conservativo | Solo struttura (al grezzo) = 0,30 Impermeabilizzazione = 0,10 Impianti = 0,15 Pavimenti e rivestimenti = 0,08 Intonaci interni ed esterni = 0,12 Infissi interni ed esterni = 0,10 Opere di pittura = 0,08 | 0,93 |
| I2 | Posizionamento rispetto alla rete viaria | Buona = 1,05 Scarsa = 0,95 | 1,05 |
| I3 | Densità fondiaria | Valore Df ≤ 0,80 = coeff. 0,80 Valore Df > 0,80 ≤ 1,00 = coeff. 0,90 Valore Df > 1,00 ≤ 1,50 = coeff. 1,00 Valore Df > 1,50 = coeff. 1,10 | 0,90 |
| I4 | Destinazione d'uso | Residenziale = 1,00 Artigianale/industriale = 0,85 Commerciale = 0,85 Agricola = 0,50 Servizi pubblici = 0,40 | 0,85 |
| I5 | Presenza/assenza opere di urbanizzaz. | Presenza = 1,10 Assenza = 0,90 | 1,10 |
| I6 | Modalità attuativa d'intervento | Aree urbanizzate, Permesso di costruire diretto, D.I.A., interventi di ricostruzione previa demolizione di fabbricati esistenti: 0,50 Aree da urbanizzare, Permesso di costruire diretto, D.I.A.: 1 Aree da urbanizzare, Piani Attuativi - Piani di lottizzazione, Piani di recupero (rispetto alla Superficie Fondaria Sf) - convenzionato: 1 Aree da urbanizzare, Piani Attuativi - Piani di lottizzazione, Piani di recupero (rispetto alla Sup. Territoriale St) - non convenzionato: 0,75 Piano Insediamenti Produttivi P.I.P. - convenzionato: 1,20 Piano Insediamenti Produttivi P.I.P. - non convenzionato: 0,70 Agricola e Servizi, aree da urbanizzare: 0,75 | 0,75 |
| I7 | Riduzioni per situazioni particolari | Vincoli di destinazione d'uso aree agricole: 0,10 Vincoli su aree preordinate all'esproprio (zone F o SP escluse): 0,35 Aree a ridosso delle S.S.: 0,80 Assenza Concessione Edilizia, Permesso di Costruire, ecc.: 0,80 | 0,80 |

3.4.4.2 Stima del valore di mercato

L'analisi di mercato dei prezzi degli immobili a destinazione produttiva, terziaria o commerciale ubicati nella zona con caratteristiche simili, fa riferimento ai rapporti O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare) per la Regione Campania ad esclusione dei capoluoghi di provincia, redatti dell'Agenzia delle Entrate (ufficio del Territorio) nell'anno 2012.

Pertanto avremo:

| DESCRIZIONE | VALORE |
|--|---------------|
| Valore di mercato medi della zona per opifici industriali redatto dall'OMI | €/mq 589,00 |
| Valore di mercato medi dei terreni a destinazione industriale redatto dall'OMI | €/mq 20,00 |
| Valore di mercato medi della zona per uffici redatto dall'OMI | €/mq 1.739,00 |

In considerazione dello stato dei luoghi, il valore sopra riportato relativo agli opifici industriali, sarà rettificato oltre che per il valore dei coefficienti correttivi applicati, anche per un incremento del 20% relativo alla particolarità dell'utilizzo in celle isotermitiche.

Il valore medio dei terreni a destinazione industriale applicato sarà pari a 28,00 €/mq in quanto sarà ridotto (0,80) rispetto al valore medio industriale della zona (valore base € 20,00 oltre la sistemazione in quota di livello, l'impianto di raccolta acque meteoriche e lo stato di pavimentazione in asfalto, per complessivi € 35,00).

Il valore di mercato medio per gli uffici sarà ridotto per la zona urbanistica (0,75) e per il mancato rilascio dell'autorizzazione sull'istanza di condono (0,80).

Anche il valore di stima delle opere di recinzione del fondo è ridotta (0,80) per il mancato rilascio del titolo abilitativo.



La valutazione delle opere di recinzione del fondo somma:

| DESCRIZIONE | COSTO UNITARIO | QUANTITA' |
|---|----------------|--|
| Recinzione lotto (fondazione + muretto) | €/mc 120,00 | mt 424,90 x 0,5 mc + mt 424,90 x mt 1 x 0,3 mt = mc 339,92 |
| Recinzione metallica del lotto | €/mq 40,00 | ml 424,90 |

Dall'applicazione dei valori precedentemente riportati si ottiene:

| Descrizione | Prezzo Unit. | Sup./Vol. | Indice | | Stima |
|---|-----------------------|-----------------------------|---|------|---------------------|
| Opificio industriale (depositi e officina) | €/mq 589,00 | 438,15+236,40= mq.674,55 | I1 (0,93) I2 (1,05) I3 (0,90) I4 (0,85) I5 (1,10) I6 (0,75) I7 (0,80) | 0,49 | € 195.887,65 |
| Opificio industriale (celle isoterliche) | €/mq 589,00 | mq. 369,00 | 1,20 | 0,49 | € 127.796,51 |
| Opificio industriale (uffici) | €/mq 1.739,00 | mq. 216,60 | I6 (0,75) I7 (0,80) | 0,60 | € 226.000,44 |
| Piazzale compresa pavimentazione, sottofondo ed opere annesse | (20+15)= €/mq35,00 | mq 9.412,85 | I7 (0,80) | | € 263.559,80 |
| Recinzione in c.a. | €/mc 120,00 | mc 339,92 | I7 (0,80) | | € 32.632,32 |
| Recinzione metallica | €/ml 40,00 | ml 424,90 | I7 (0,80) | | € 13.596,80 |
| VALORE DI STIMA DEGLI IMMOBILI | | | | | € 845.876,72 |
| in cifra tonda | | | | | € 845.000,00 |

In definitiva, la **stima** del valore di mercato degli immobili sopra descritti (opificio realizzato sulla particella 5153 con annesso terreno) ubicati alla via **via Mazzafarro loc. Pineta Nuova**, in cifra tonda è pari ad **€ 845.000,00**.

