

COMUNE DI L'AQUILA



CONSORZIO PRODUTTORI LATTE DELLA CONCA AQUILANA a R.L.



VALLE DELL'ATERNO E GRAN SASSO
Nucleo Industriale di Bazzano - L'Aquila

N.C.E.U. Foglio 28, P.IIa 404

Sub. 3, 4, 5 (Palazzina)

Sub. 9, 10 (Capannone industriale)

Sub. 8 (Area urbana)

N.C.U.E. Foglio 28, P.IIa 1563

N.C.U.E. Foglio 28, P.IIe 1564, 1565, 1566, 1567, 1568,
1569, 1570, 1571, 1572, 1573 (Seminativo)

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE



Arch. Roberto de Biase

Premessa

Il sottoscritto architetto Roberto de Biase, nato a Foggia il 28/2/64, domiciliato a Troia, provincia di Foggia, libero professionista, iscritto all'albo degli Architetti della provincia di Foggia con il numero 668 e all'albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio presso il Tribunale di Lucera (FG) nella categoria Architetti, al numero 92, dall'anno 2010, dopo aver accettato l'incarico di redigere la relazione contenente la descrizione dei beni, il valore venale, i criteri di valutazione, relativa alla palazzina uffici e casa del custode, al piazzale di pertinenza a all'annesso capannone, con destinazione d'uso ad attività commerciale, ad abitazione di tipo civile e annessi, ubicati in L'Aquila, alla via di Bazzano snc, rimette la presente relazione estimativo giurata.

Complesso immobiliare con destinazione ad attività commerciale, abitazione e annessi in L'Aquila alla via di Bazzano snc

E' un lotto organicamente connesso con le diverse unità immobiliari censite, riguardanti un capannone industriale e un edificio suddiviso in tre appartamenti, di cui uno con destinazione ad uffici e relative pertinenze, compreso il terreno di sedime, strettamente connesse agli edifici stessi, sito in via di Bazzano snc, zona suburbana ad est di L'Aquila, intestato alla società cooperativa CONSORZIO PRODUTTORI LATTE DELLA CONCA AQUILANA a r. l. di L'Aquila.

L'accessione immobiliare innanzi citata ricade sull'attuale particella 404 e 1563 del foglio 28 del catasto edilizio urbano del Comune di L'Aquila censito quale "Ente Urbano" e dalle particelle 1564, 1565, 1566, 1567, 1568, 1569, 1570, 1571, 1572, 1573 del foglio 28 del catasto terreni del Comune di L'Aquila.

A detto mappale n. 28 corrispondono - al Catasto Fabbricati - le seguenti n. 8 unità immobiliari cointestate con il Demanio dello Stato:

- particella 404 **sub 3** con categoria C/6 "Autorimesse", cons. 16 mq;
- particella 404 **sub 4** con categoria C/6 "Autorimesse", cons. 16 mq;
- particella 404 **sub 5** con categoria A/2 "Abitazione di tipo civile", cons. 14 vani;
- particella 404 **sub 8** con categoria Area urbana, cons. 3.700 mq;
- particella 404 **sub 9** con categoria D/8 "Fabbricati att.commerciale", rend. € 10.854;
- particella 404 **sub 10** con categoria D/8 "Fabbricati att.commerciale", rend. € 7.544;
- particella 404 "Ente urbano", sup. 10.864 mq;
- particella 1563 "Ente urbano", sup. 13 mq.

Il complesso immobiliare sopra distinto risulta essere catastalmente cointestato con il Demanio dello Stato, in quando, al fine di urbanizzare l'area del complesso edilizio, si è dovuto deviare un fosso demaniale.

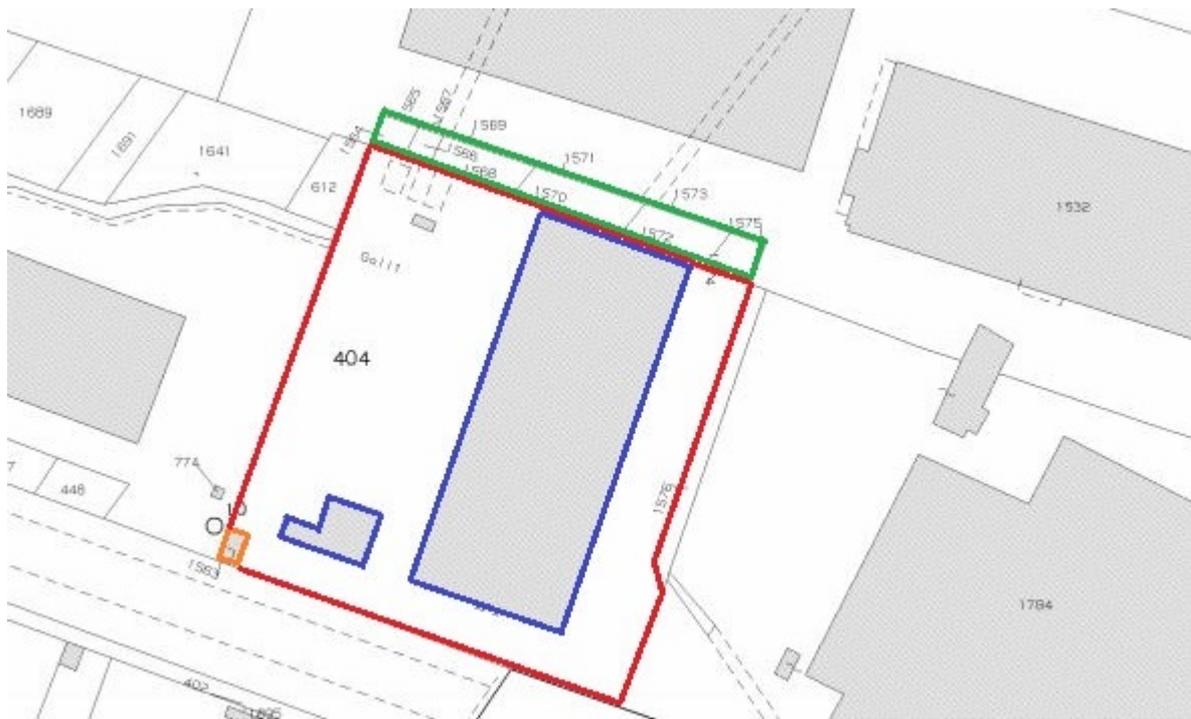
Il vecchio corso d'acqua deviato, non è ancora sdemanializzato, si sviluppa per una lunghezza di ml 120 e per una larghezza di 3 ml. Pertanto, in base all'art.5 bis della legge 212/03, l'acquirente ha la possibilità di acquisire la piena proprietà dell'area demaniale. La somma derivata dalla sdemanializzazione si porterà in detrazione al valore del bene stimato.

Allo stesso mappale n. 28 corrispondono - al Catasto Terreni - le seguenti n. 10 particelle:

- particella 1564 "Seminativo irriguo", sup. 68 mq;



- particella 1565 "Seminativo irriguo", sup. 13 mq;
- particella 1566 "Seminativo irriguo", sup. 41 mq;
- particella 1567 "Seminativo irriguo", sup. 7 mq;
- particella 1568 "Seminativo irriguo", sup. 170 mq;
- particella 1569 "Seminativo irriguo", sup. 30 mq;
- particella 1570 "Seminativo irriguo", sup. 243 mq;
- particella 1571 "Seminativo irriguo", sup. 35 mq;
- particella 1572 "Seminativo irriguo", sup. 203 mq;
- particella 1573 "Seminativo irriguo", sup. 27 mq.



Le accessioni edilizie innanzi citate sono evidenziate nell'immagine di stralcio del foglio di mappa n. 28 del Comune di L'Aquila da cui si evince che la p.lla 404 individua anche le aree di pertinenze esclusiva dove insistono il capannone industriale, la palazzina destinata ad abitazione e accessori. Più precisamente, l'immagine della planimetria su base catastale, con la linea rossa si evidenzia la p.lla 404, con la blu si distinguono il capannone industriale e la palazzina, con l'arancione, la p.lla 1563, la cabina elettrica. Mentre, con la linea verde, quelle particelle, poste a nord del complesso immobiliare, censite in catasto terreni.

Catasto Fabbricati								
Sez. Urb.	Foglio	Particella	Sub.	Z. cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
004	28	404	3	4	C/6	10	16 mq	45,45
004	28	404	4	4	C/6	10	16 mq	45,45
004	28	404	5	4	A/2	4	14 mq	903,8
004	28	404	8		area urb.		3700 mq	
004	28	404	9	4	D/8			10854
004	28	404	10	4	D/8			7554
004	28	1563		4	D/1		13 mq	103,29

Catasto Terreni										
Superficie							Reddito			
Foglio	Particella	Sub.	Qualità	Classe	Colonna1	ha	are	ca	ominica	Agrario
28	1564		Seminativo	1				68	0,46	0,3
28	1565		Seminativo	1				13	0,09	0,06
28	1566		Seminativo	1				41	0,28	0,18
28	1567		Seminativo	1				7	0,05	0,03
28	1568		Seminativo	1		1		70	1,14	0,75
28	1569		Seminativo	1				30	0,2	0,13
28	1570		Seminativo	1		2		43	1,63	1,07
28	1571		Seminativo	1				35	0,23	0,15
28	1572		Seminativo	1		2		03	1,36	0,89
28	1573		Seminativo	1				27	0,18	0,12



Direzione Provinciale di L'Aquila
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura per soggetto Situazione degli atti informatizzati al 18/03/2016

Data: 18/03/2016 - Ora: 11.22.21 Segue
Visura n.: T106400 Pag: 1

Dati della richiesta	Denominazione: CONSORZIO PRODUTTORI LATTE CONCA AQUILANA, VALLE DELL' ATERNO E GRAN SASSO D' ITALIA SOC. COOP A. R. L.
Soggetto individuato	Terreni e Fabbricati siti in tutta la provincia di L'AQUILA CONSORZIO PRODUTTORI LATTE CONCA AQUILANA, VALLE DELL' ATERNO E GRAN SASSO D' ITALIA SOC. COOP A. R. L. con sede in L'AQUILA C. F.: 00082660663

1. Unità Immobiliari site nel Comune di L'AQUILA(Codice A345) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati ulteriori
1	004	28	404	3	4		C/6	10	16 m ²	Totale: 19 m ²	Euro 45,45 L. 88.000	VIA DI BAZZANO piano: T; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione
2	004	28	404	4	4		C/6	10	16 m ²	Totale: 18 m ²	Euro 45,45 L. 88.000	VIA DI BAZZANO piano: T; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione
3	004	28	404	5	4		A/2	4	14 vani	Totale: 314 m ² Totale escluse aree scoperte***: 308 m ²	Euro 903,80 L. 1.750.000	VIA DI BAZZANO piano: T-1; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione
4	004	28	1563		4		D/1				Euro 103,29 L. 200.000	VIA DI BAZZANO piano: T; COSTITUZIONE del 27/09/1996 n. F00417.1/1996 in atti dal 27/09/1996	Annotazione

Immobile 1: Annotazione: classamento proposto e validato (d.m. 701/94)

Immobile 2: Annotazione: classamento proposto e validato (d.m. 701/94)

Immobile 3: Annotazione: classamento proposto e validato (d.m. 701/94)

Immobile 4: Annotazione: classamento proposto e validato (d.m. 701/94)

Totale: vani 14 m² 32 Rendita: Euro 1.097,99





Direzione Provinciale di L'Aquila
Ufficio Provinciale - Territorio

Visura per soggetto
Situazione degli atti informatizzati al 18/03/2016

Data: 18/03/2016 - Ora: 11.22.21

Segue

Visura n.: T106400 Pag: 2



Intestazione degli immobili indicati al n. 1

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	CONSORZIO PRODUTTORI LATTE CONCA AQUILANA, VALLE DELL'ATERNO E GRAN SASSO D'ITALIA SOC. COOP A R. L. con sede in L'AQUILA	00082660663*	CIASCUNO PER I PROPRI DIRITTI
2	DEMANIO DELLO STATO con sede in ROMA	93013260661*	CIASCUNO PER I PROPRI DIRITTI

DATI DERIVANTI DA COSTITUZIONE del 27/09/1996 n. F00417.1/1996 in atti dal 27/09/1996 Registrazione:

2. Unità Immobiliari site nel Comune di L'AQUILA (Codice A345) - Catasto dei Fabbricati

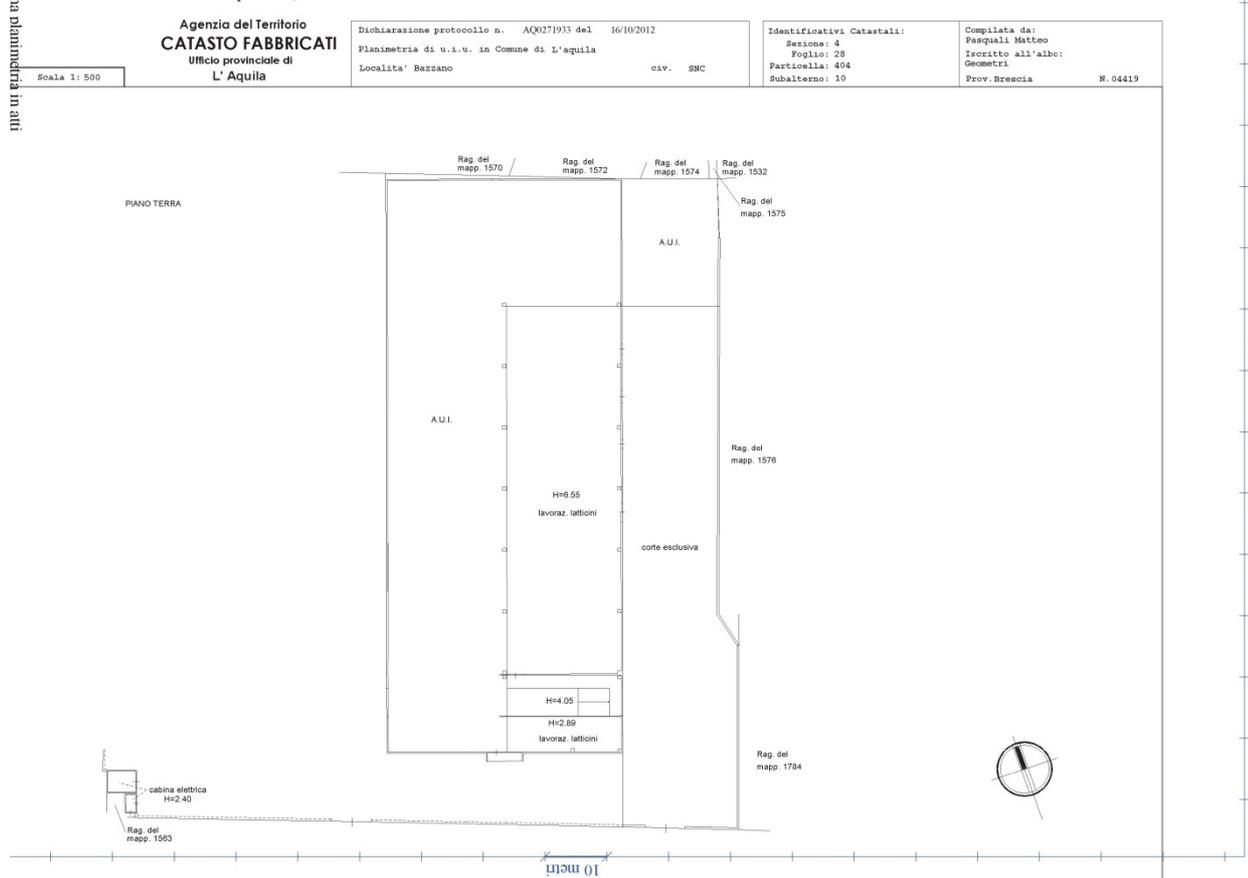
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati ulteriori
1	004	28	404	8			area urbana			3700 m ²		LOCALITA' BAZZANO SNC piano: T; DIVISIONE del 16/10/2012 n. 15038.1/2012 in atti dal 16/10/2012 (protocollo n. AQ0271933) DIVISIONE	
2	004	28	404	9	4		D/8				Euro 10.854,00	LOCALITA' BAZZANO SNC piano: T; VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 17/09/2013 n. 32239.1/2013 in atti dal 17/09/2013 (protocollo n. AQ0152450) VARIAZIONE DI CLASSAMENTO	Annotazione
3	004	28	404	10	4		D/8				Euro 7.554,00	LOCALITA' BAZZANO SNC piano: T; VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 17/09/2013 n. 32239.1/2013 in atti dal 17/09/2013 (protocollo n. AQ0152450) VARIAZIONE DI CLASSAMENTO	Annotazione

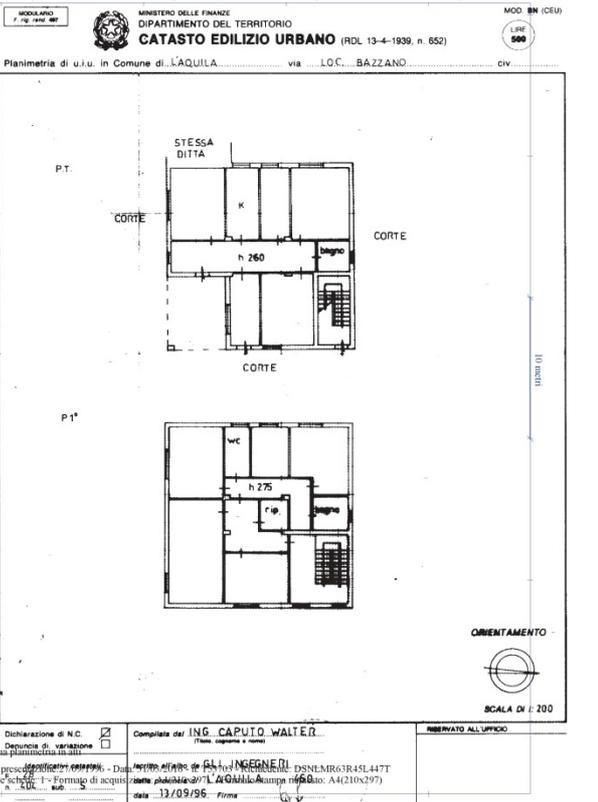
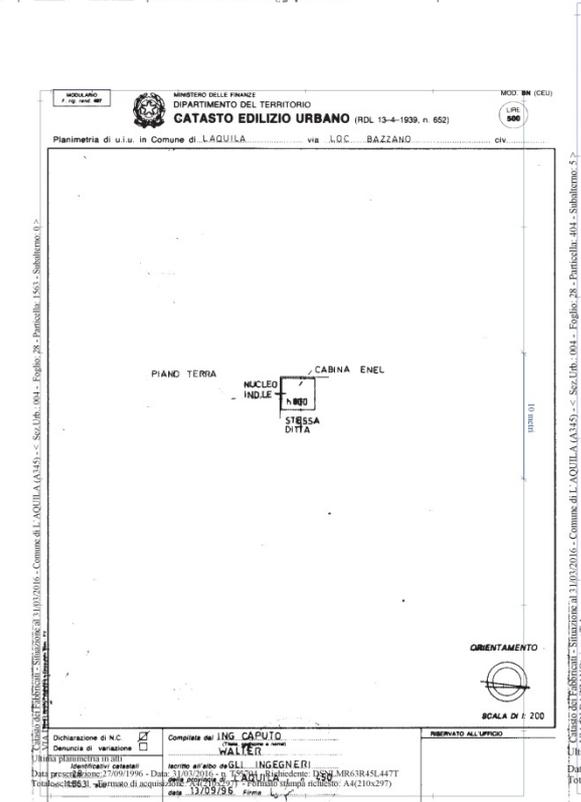
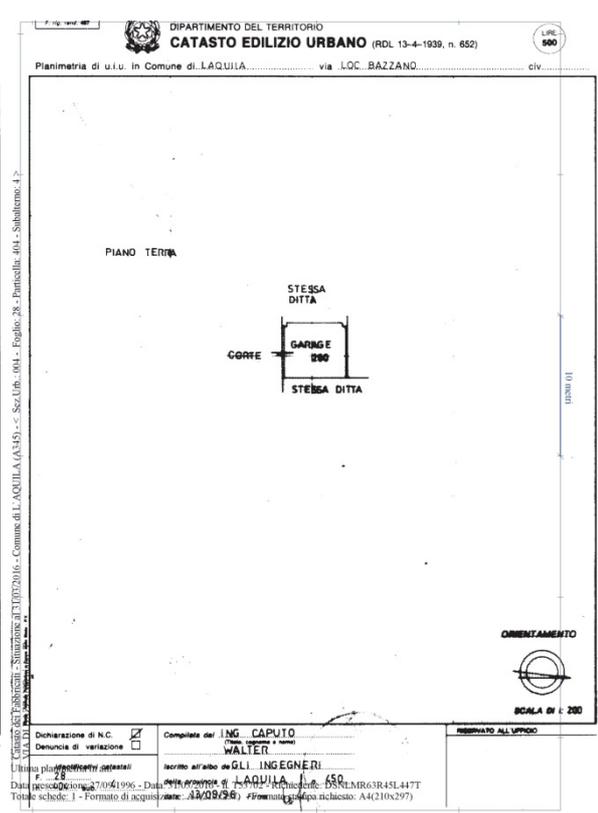
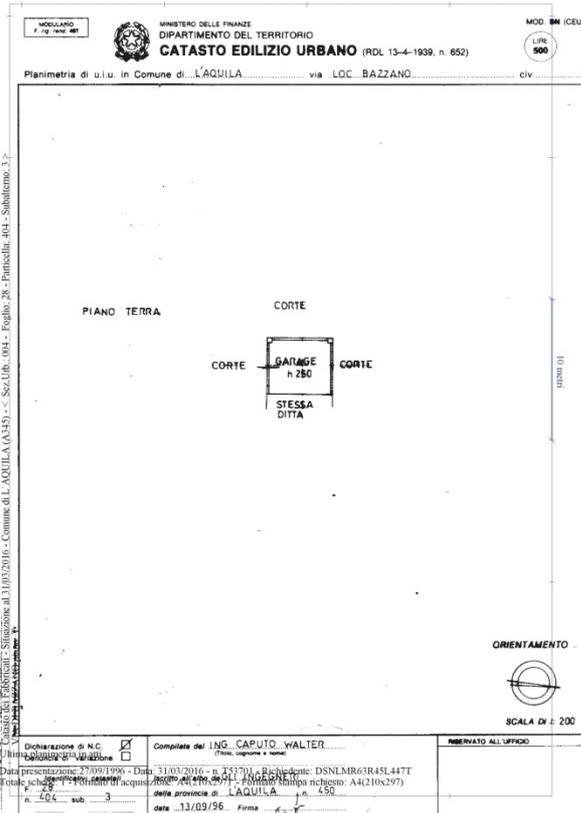
Immobile 2: Annotazione: classamento e rendita validati (d.m. 701/94)

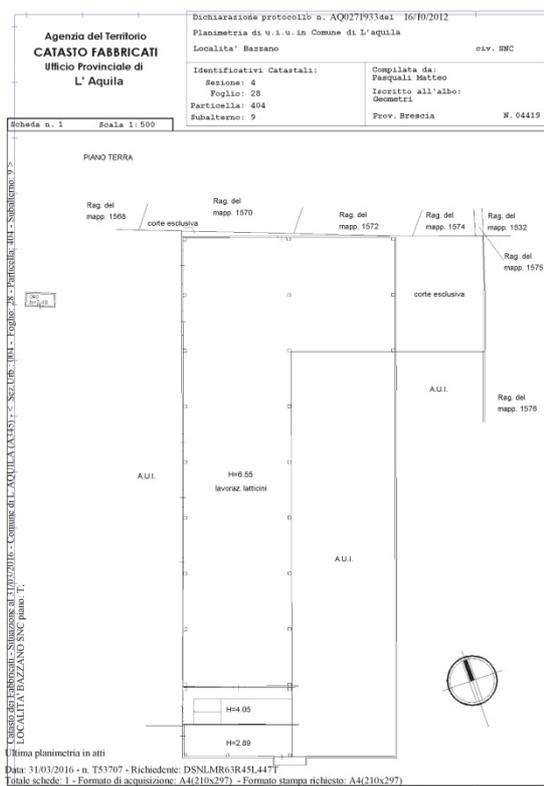
Immobile 3: Annotazione: classamento e rendita validati (d.m. 701/94)

Totale: m² 3700

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 31/03/2016 - Comune di L'AQUILA (A345) - < Sez.Urb.: 004 - Foglio: 28 - Particella: 404 - Subalterno: 10 >
LOCALITA' BAZZANO SNC piano: T;







Direzione Provinciale di L'Aquila
Ufficio Provinciale - Territorio

Visura per soggetto Situazione degli atti informatizzati al 18/03/2016

Data: 18/03/2016 - Ora: 11.22.21

Segue

Visura n.: T106400 Pag: 3

Intestazione degli immobili indicati al n. 2

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	CONSORZIO PRODUTTORI LATTE CONCA AQUILANA, VALLE DELL'ATERNO E GRAN SASSO D'ITALIA SOC. COOP. A. R. L. con sede in L'AQUILA	00082660663*	CIASCUNO PER I PROPRI DIRITTI
2	DEMANIO DELLO STATO con sede in ROMA	93013260661*	CIASCUNO PER I PROPRI DIRITTI

3. Immobili siti nel Comune di L'AQUILA sezione di PAGANICA(Codice A345E) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²)		Deduz.	Reddito		Dati derivanti da	Dati ulteriori
						ha are ca			Dominicale	Agrario		
1	28	1572		-	SEMIN IRRIG	1	02 03		Euro 1,36 L. 2.639	Euro 0,89 L. 1.726	FRAZIONAMENTO del 16/07/1996 n. 2900.5/1996 in atti dal 13/08/1996	
2	28	1573		-	SEMIN IRRIG	1	00 27		Euro 0,18 L. 351	Euro 0,12 L. 230	FRAZIONAMENTO del 16/07/1996 n. 2900.5/1996 in atti dal 13/08/1996	

Totale: Superficie 02,30 Redditi: Dominicale Euro 1,54 Agrario Euro 1,01

Intestazione degli immobili indicati al n. 3

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	CONSORZIO PRODUTTORI LATTE CONCA AQUILANA, VALLE DELL'ATERNO E GRAN SASSO D'ITALIA SOC. COOP. A. R. L. con sede in L'AQUILA	00082660663*	(1) Proprieta' per 1/1
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 07/09/2000 Trascrizione n. 9975.1/2000 in atti dal 18/09/2000 Repertorio n.: 26738 Rogante: FANTI FRANCA Sede: L'AQUILA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA	





Direzione Provinciale di L'Aquila
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura per soggetto Situazione degli atti informatizzati al 18/03/2016

Data: 18/03/2016 - Ora: 11.22.21

Segue

Visura n.: T106400 Pag: 4

8

4. Immobili siti nel Comune di L'AQUILA sezione di PAGANICA(Codice A345E) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe		Superficie(m²)	Deduz	Reddito		Dati derivanti da	Dati ulteriori
							ha are ca		Dominicale	Agrario		
1	28	1566		-	SEMIN IRRIG	1	00 41		Euro 0,28 L. 533	Euro 0,18 L. 349	FRAZIONAMENTO del 16/07/1996 n. 2900.2/1996 in atti dal 13/08/1996	
2	28	1567		-	SEMIN IRRIG	1	00 07		Euro 0,05 L. 91	Euro 0,03 L. 60	FRAZIONAMENTO del 16/07/1996 n. 2900.2/1996 in atti dal 13/08/1996	

Totale: Superficie 48 Redditi: Dominicale Euro 0,33 Agrario Euro 0,21

Intestazione degli immobili indicati al n. 4

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	CONSORZIO PRODUTTORI LATTE DELLA CONCA AQUILANA VALLE DELL'ATERNIO E GRAN SASSO D'ITALIA SOC. COOP. A. R. L. con sede in L'AQUILA	00082660663*	(1) Proprieta' per 1/1
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 07/09/2000 Trascrizione n. 9976.1/2000 in atti dal 18/09/2000 Repertorio n.: 26738 Rogante: FANTI FRANCA Sede: L'AQUILA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA	

5. Immobili siti nel Comune di L'AQUILA sezione di PAGANICA(Codice A345E) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe		Superficie(m²)	Deduz	Reddito		Dati derivanti da	Dati ulteriori
							ha are ca		Dominicale	Agrario		
1	28	1564		-	SEMIN IRRIG	1	00 68		Euro 0,46 L. 884	Euro 0,30 L. 578	FRAZIONAMENTO del 16/07/1996 n. 2900.1/1996 in atti dal 13/08/1996	
2	28	1565		-	SEMIN IRRIG	1	00 13		Euro 0,09 L. 169	Euro 0,06 L. 111	FRAZIONAMENTO del 16/07/1996 n. 2900.1/1996 in atti dal 13/08/1996	

Totale: Superficie 81 Redditi: Dominicale Euro 0,55 Agrario Euro 0,36



Direzione Provinciale di L'Aquila
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura per soggetto limitata ad un comune Situazione degli atti informatizzati al 18/03/2016

Data: 18/03/2016 - Ora: 11.43.00

Segue

Visura n.: T119761 Pag: 2

2. Immobili siti nel Comune di L'AQUILA sezione di PAGANICA(Codice A345E) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe		Superficie(m²)	Deduz	Reddito		Dati derivanti da	Dati ulteriori
							ha are ca		Dominicale	Agrario		
1	28	1568		-	SEMIN IRRIG	1	01 70		Euro 1,14 L. 2.210	Euro 0,75 L. 1.445	FRAZIONAMENTO del 16/07/1996 n. 2900.3/1996 in atti dal 13/08/1996	
2	28	1569		-	SEMIN IRRIG	1	00 30		Euro 0,20 L. 390	Euro 0,13 L. 255	FRAZIONAMENTO del 16/07/1996 n. 2900.3/1996 in atti dal 13/08/1996	

Totale: Superficie 02.00 Redditi: Dominicale Euro 1,34 Agrario Euro 0,88

Intestazione degli immobili indicati al n. 2

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	CONSORZIO PRODUTTORI LATTE DELLA CONCA AQUILANA VALLE DELL'ATERNIO E GRAN SASSO D'ITALIA con sede in L'AQUILA	00082660663*	(1) Proprieta' per 1000/1000
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 24/11/1999 Trascrizione n. 14359.1/1999 in atti dal 20/12/1999 Repertorio n.: 103553 Rogante: BATTAGLIA ANTONIO Sede: L'AQUILA Registrazione:	

3. Immobili siti nel Comune di L'AQUILA sezione di PAGANICA(Codice A345E) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe		Superficie(m²)	Deduz	Reddito		Dati derivanti da	Dati ulteriori
							ha are ca		Dominicale	Agrario		
1	28	1570		-	SEMIN IRRIG	1	02 43		Euro 1,63 L. 3.159	Euro 1,07 L. 2.066	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 24/11/1999 n. 14360.1/1999 in atti dal 20/12/1999	Annotazione
2	28	1571		-	SEMIN IRRIG	1	00 35		Euro 0,23 L. 455	Euro 0,15 L. 298	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 24/11/1999 n. 14360.1/1999 in atti dal 20/12/1999	Annotazione



Riepilogo delle consistenze del complesso immobiliare

Le immobilizzazioni materiali, che compongono la proprietà in disamina, sono rappresentate dalle consistenze delle singole unità immobiliari relative al capannone industriale, la palazzina e terreni ad uso agricolo.

- **CAPANNONE INDUSTRIALE**, cointestata con il Demanio dello Stato, complessivamente individuato al catasto fabbricati al foglio 28 particella 404 sub 9 e sub 10 (categ. D/8 "Fabbricati attività commerciale"), per una superficie lorda complessiva di 3.231 mq oltre a 203 mq di garage annesso;



- **PALAZZINA**, cointestata con il Demanio dello Stato, complessivamente individuato al catasto fabbricati al foglio 28 particella 404 sub 3, sub 4 (categ. C/6 "Autorimesse") e sub 5 (categ. A/2 "Abitazione di tipo civile"), per una superficie lorda complessiva di 140 mq il piano terra, 153 mq il primo piano e di 34 mq totali per i 2 garage;



- **TERRENO AGRICOLO**, piena proprietà (1/1) complessivamente individuati al catasto terreni al foglio 28 particelle 1564, 1565, 1566, 1567, 1568, 1569, 1570, 1571, 1572, 1573 (qualità classe "Seminativo Irriguo"), per una superficie complessiva di 837 mq;





Descrizione sommaria e stato conservativo. Composizione e finiture interne delle unità immobiliari.

Il complesso immobiliare organicamente connesso è sito in L'Aquila nel nucleo industriale di Bazzano, zona suburbana ad est. Zona ampiamente sviluppata in cui insistono attività commerciali e negozi, ben collegata con il centro cittadino e all'autostrada L'Aquila-Teramo per mezzo della ss 17 e la strada a scorrimento veloce di Bazzano. Intestato al "CONSORZIO PRODUTTORI LATTE CONCA AQUILANA, VALLE DELL'ATERO E GRAN SASSO D'ITALIA, SOC. COOP. A R.L.", utilizzato per la lavorazione e trasformazione del latte e dei suoi derivati.

Il lotto si presenta a forma rettangolare è recintato su tutti i lati con accesso dal lato posto a sud tramite due ingressi carrabili. Nella parte a nord, oltre il piazzale carrabile e il capannone, vi è un'area, di forma rettangolare, con superficie complessiva di mq 837 la cui destinazione catastale è a seminativo. Il lotto occupa una superficie di mq 10.864 al cui interno insistono il capannone industriale, l'abitazione e le relative pertinenze e accessori, oltre la superficie ad uso agricolo di mq 837 posta a nord nella zona di confine con altra proprietà .

L'area risulta priva di vincoli. Il complesso industriale ricade in zona A "zona industriale" nel PRT. In merito alla conformità urbanistica-edilizia, il Comune di L'Aquila attualmente è impossibilitato al reperimento di materiale utile alla verifica. Dal reperimento parziale della documentazione messa a disposizione, risulta realizzato con progetto, una prima variante che sancisce la legittimità del precedente titolo (L.E. Comune di L'Aquila n. 149 del 14.07.1993 e precedente approvazione del Consorzio per lo sviluppo Industriale del 05.03.1993) ed una seconda variante con la sola approvazione del C.S.I. del 03.02.1994.

Di recente sono state presentate due CIL al Comune di L'Aquila, prot. 658229/13 e CIL in Variante, prot. 87340/13, che legittimano opere interne al capannone per una migliore distribuzione e per opere di impermeabilizzazione copertura. Fondi derivanti da risorse regionali dei POR-FESR Abruzzo 2007/2013.

Il capannone industriale, a pianta rettangolare di m 38.14 x 93.50 per un'altezza max estradossata di 8.60 m, è costituito da una struttura di cemento armato prefabbricata, chiusa lateralmente con pannelli sandwich di 20 cm di spessore, ancorati alle travi con staffe in acciaio. I pilastri, dalle dimensioni di cm 50x60, disposti trasversalmente con interasse variabile da 7.50 m a 11 m, mentre longitudinalmente l'interasse è di m 11. La copertura è costituita da lastre di cemento armato prefabbricate. Le tramezzature

interne al capannone sono realizzate in muratura per una altezza di 3.50 m e controsoffittate con pannelli di cartongesso.

Internamente è distribuito in più ambienti, con zone adibite ad uffici, alle lavorazioni, a magazzino, locali tecnici

Le pareti esterne si presentano in cemento faccia vista, gli infissi in alluminio anodizzato con vetro camera e avvolgibili. Gli ingressi sono realizzati con porte metalliche.

Internamente le finiture si presentano con pareti in cemento faccia vista o semplicemente intonacate. Le pareti dei servizi rivestiti in piastrelle monocottura. Le pavimentazioni sono gres porcellanato negli ambienti destinati alla lavorazione e in cemento industriale per la rimanente parte.

Nella parte anteriore del capannone, in corrispondenza degli ingressi principali, separati da un passaggio carrabile coperto, sono stati ricavati una serie di uffici realizzati interamente in cartongesso che si distingue dalla zona di produzione posta sul retro.

Lo stato manutentivo generale si presenta carente dovuto anche allo stato di abbandono in cui versa l'immobile a meno dei pochi ambienti utilizzati.

Il piazzale carrabile è asfaltato e ricopre parte dell'intero lotto. Per alcuni tratti si lesionato e cedevole con effetti di ristagno delle acque superficiali.

La palazzina abitazione, a pianta pressoché quadrata di m 13.00x13.00 circa, si sviluppa su due piani per un'altezza totale di circa 6,50. Su di un lato si inserisce il garage dalle dimensioni di m 6.20x4.70 avente una altezza di m 3.00.

La struttura portante è in c.a. intelaiato e tompagnato lateralmente in laterizio, solai con blocchi interposti e travetti precompressi gettati in opera. Le pareti esterne sono intonacate a civile e tinteggiate.

Le finiture interne sono di tipo modeste e comune con pareti intonacate a fine e pavimentazione in gres. I bagni sono dotati di lavandino, bidè e tazza con pareti rivestite di piastrelle di ceramica. Gli Infissi sono in alluminio anodizzato con vetro camera ed avvolgibili in PVC, le porte sono di legno.

A servizio della palazzina vi è l'impianto elettrico funzionante, idrico, sanitario e di riscaldamento autonomo a metano. Per i due appartamenti posti al primo piano vi è un'unica caldaia autonoma per la produzione del riscaldamento e della produzione di acqua calda sanitaria

Il piano terra è adibito ad uffici e magazzini, dotati di bagni, mentre, al primo piano, si accede tramite un ingresso riservato e un vano scala, a due appartamenti autonomi e indipendenti. La stato conservativo, dei locali posti al piano terra e di un appartamento, si presenta buono. Mentre, per l'altro appartamento, posto al primo piano, si presenta in cattive condizioni, in quando a causa di infiltrazioni di acqua provenienti dal tetto di copertura ha compromesso la salubrità e l'agibilità di alcuni vani con evidenti muffe, umidità e cedimenti parziali della controsoffittatura.

Nel complesso gli immobili, si presentano in uno stato di conservazione di manutenzione piuttosto carente, sia per i danni subiti dal sisma del 2009 che per lo stato di abbandono in cui versa il complesso immobiliare eccetto per pochi ambienti ancora utilizzati.

Dalla documentazione catastale risulta una difformità distributiva del piano primo, in quando risultano allo stato due unità abitative a confronto dell'unica accatastata. La difformità è sanabile, presso l'Ente preposto, con un accatastamento di conformità, con una somma comprensivo di spese tecniche pari a circa € 1.500,00. Somma che si porterà in detrazione al valore del bene stimato.

Su parte degli immobili insiste un contratto di locazione immobiliare, sottoscritto il 03.09.12 e registrato in data 19.09.12, dove si concede in locazione, all'interno del capannone, parte del magazzino

per una superficie di circa mq 500 (*foglio 28, particella 404, sub 6, cat. D/10*), e parte della palazzina uffici, al primo piano per una superficie di circa 60 mq (*foglio 28, particella 404, sub 5, cat. A/2*) costituito da 2 locali più servizio igienico. La locazione termina da contratto il 02.09.2018;

Terreno ad uso agricolo, area particellare di irrilevante entità, estesa per 8 are e 37 ca, ubicata a nord nella zona di confine con altra proprietà. Si presenta incolta e abbandonata e di difficile accessibilità, pertanto si ritiene ininfluyente per la determinazione del valore venale dell'intero complesso immobiliare.

Calcolo delle superfici commerciali delle accessioni immobiliari

Si procede nel seguito alla determinazione della superficie lorda delle consistenze immobiliari in disamina.

Dalla superficie lorda (calcolata computando l'effettiva superficie di pavimento con l'aggiunta dello spessore dei muri) è stata ricavata la superficie commerciale lorda mediante l'applicazione dei coefficienti di omogeneizzazione riportati di volta in volta nelle tabelle che seguono.

Le dette operazioni (calcolo della superficie commerciale e scelta dei coefficienti di omogeneizzazione) sono state effettuate secondo i dettami previsti dalle *"Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani e per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del mercato immobiliare"* (gestito dall'Agenzia del Territorio) allegate all'ultima versione disponibile del *"Manuale della banca dati dell'Osservatorio del mercato immobiliare"* (Versione 1.3 del 31/12/2008). Lo stralcio di interesse di tali *"Istruzioni"* attinenti agli immobili a destinazione commerciale sono riportati dalle immagini di seguito.

2 UNITA' IMMOBILIARE PARTE DI UN EDIFICIO

Trattasi di appartamento, dotato o meno di pertinenze esclusive, compreso in un edificio ad uso residenziale o promiscuo (con presenza cioè anche di unità immobiliari ad uso terziario e/o commerciale).

2.1 Superficie commerciale

La superficie commerciale è pari alla somma:

- della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici

5



Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare

allegato 2

occupate dai muri interni e perimetrali;

- della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo;
 - di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini);
 - di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.).

Misurazione

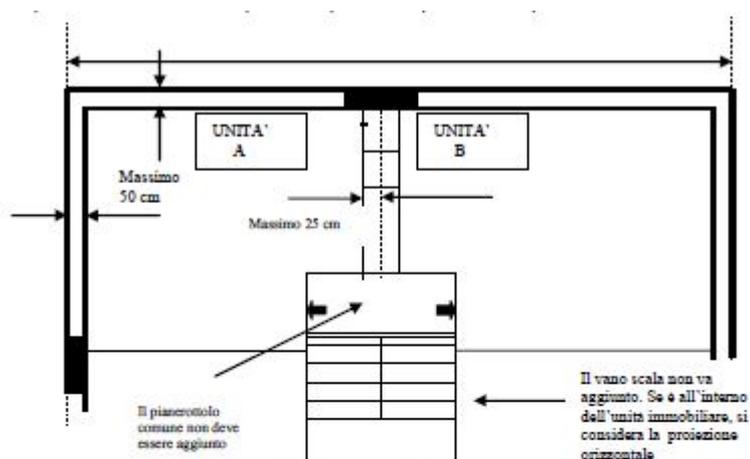
a) vani principali e accessori diretti

Si determina misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne -perimetrali- (queste ultime vanno considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare).

I muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

La superficie è arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98).

In assenza di pertinenze esclusive la superficie coperta corrisponde alla superficie commerciale.



b) *Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare*

- per i balconi, le terrazze e similari la superficie si misura fino al contorno esterno;
- per i giardini o le aree scoperte di uso esclusivo dell'appartamento la superficie si misura fino al confine della proprietà ovvero, se questa è delimitata da un muro di confine in comunione o da altro manufatto, fino alla mezzera dello stesso.

c) *Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare*

La superficie delle pertinenze esclusive a servizio dell'unità principale si misura:

- per le cantine, le soffite o utilizzazioni similari, al lordo dei muri perimetrali esterni e fino alla mezzera dei muri di divisione con zone di uso comune (corridoi, lavatoi, scale ecc.) ovvero di altra destinazione o proprietà.

Superficie omogeneizzata

a) *Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare*

Superficie scoperta

La superficie utilizzata ad area scoperta o assimilabile è pari:

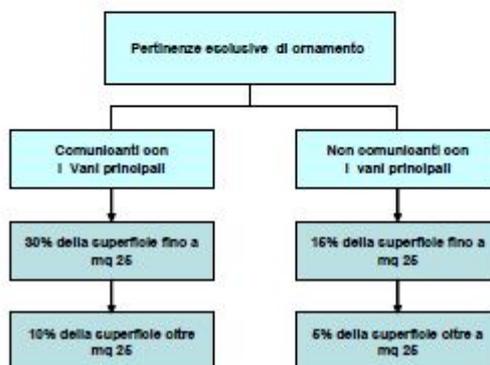
- al 10% della superficie, fino alla superficie dell'unità immobiliare;
- al 2% per superfici eccedenti detto limite.



Balconi, terrazze e similari

va computata come di seguito:

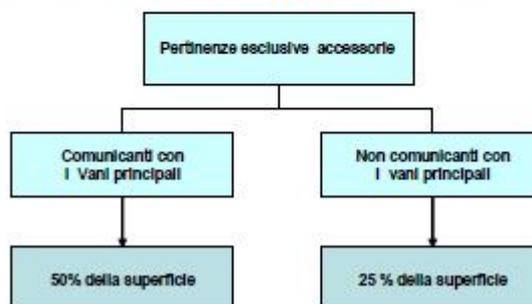
- qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:
 - nella misura del 30%, fino a mq. 25;
 - nella misura del 10%, per la quota eccedente mq. 25;
- qualora le pertinenze non siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:
 - nella misura del 15% della superficie fino a mq. 25;
 - nella misura del 5% per la quota eccedente mq. 25.



b) Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare

Per quanto concerne la superficie delle pertinenze accessorie, la stessa si computa nella misura:

- del 50% qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori;
- del 25% qualora non comunicanti con i vani principali e/o accessori.



La superficie commerciale lorda delle accessioni edilizie

DESTINAZIONE	SUPERFICIE LORDA MQ	COEFF. DI OMOGENIZZAZIONE	SUPERFICIE COMMERCIALE MQ
CAPANNONE	3.231	1,00	3.231
BOX	203	0,50	102
SUPERFICIE ESTERNA al 10%	3.776	0,10	378
SUPERFICIE ESTERNA al 2%	1.479	0,2	30
TOTALE SUPERFICIE ESTERNA	5.255		
TOTALE superficie commerciale lorda ragguagliata (Sc COMMERCIALE capannone)			Mq 3.740
ABITAZIONE PIANO TERRA	140	1	140
ABITAZIONE PIANO PRIMO	153	1	153
BOX 1	17	0,50	9
BOX 2	17	0,50	9
TOTALE superficie commerciale lorda ragguagliata (Sa COMMERCIALE abitazione)			Mq 310

Risulta doveroso precisare che le superfici delle singole unità immobiliari sopra elencate sono state desunte graficamente dalle planimetrie catastali e solo per alcune sono state verificate fisicamente a campione in loco, per cui sono possibili difformità delle effettive superfici commerciali (cioè al lordo delle murature perimetrali) in entità trascurabile secondo i predetti rilievi.

Documentazione ipotecaria prodotto agli atti (Ufficio Provinciale di Foggia - Servizio di pubblicità Immobiliare):

Trascrizioni

CONTRO

- nn. 18348/3060 del 11.10.2003 (concessione a garanzia di mutuo);
- nn. 15174/3507 del 11.06.2005 (concessione a garanzia di mutuo);
- nn. 16663/3995 del 27.06.2005 (ipoteca legale);
- nn. 23042/5531 del 21.09.2006 (ipoteca legale);
- nn. 2021/74 del 24.01.2013 (decreto ingiuntivo a garanzia di crediti);
- nn. 2021/75 del 24.01.2013 (decreto ingiuntivo a garanzia di crediti);
- nn. 2021/76 del 24.01.2013 (decreto ingiuntivo a garanzia di crediti);
- nn. 2021/77 del 24.01.2013 (decreto ingiuntivo a garanzia di crediti);
- nn. 2021/78 del 24.01.2013 (decreto ingiuntivo a garanzia di crediti);
- nn. 17214/1290 del 11.10.2013 (decreto ingiuntivo a garanzia di crediti);
- nn. 6809/5401 del 29.04.2014 (verbale pignoramento immobili);
- nn. 9255/701 del 17.06.2014 (decreto ingiuntivo a garanzia di crediti).

PROCESSO DI VALUTAZIONE: criteri selettivi, metodologia adottata, fonti e informazioni utilizzate per la stima

Ai fini della detta stima immobiliare in disamina lo scrivente ha seguito il procedimento sintetico comparativo.

In base a parametri tecnici che, nel caso di specie, consistono principalmente nel metro quadro di superficie commerciale lorda, e mediante la comparazione con valori noti di beni simili (rilevati dalle diverse fonti di cui ai successivi paragrafi) confrontati opportunamente con le caratteristiche estrinseche ed intrinseche proprie del compendio immobiliare precedentemente analizzate, è stato ricavato quello dei beni da valutare.

Considerando, dunque, la destinazione d'uso prevista per il compendio immobiliare in disamina, si è fatto riferimento alle quotazioni al metro quadro di superficie commerciale lorda di immobili il più possibile simili a quello oggetto della stima.

I prezzi praticati nella zona sono stati ricercati ricorrendo a più fonti di informazione, tra cui:

- a) Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) gestito dalla Agenzia del Territorio;
- b) indagini effettuate presso le agenzie del settore immobiliare della zona.

Le informazioni fornite dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.)

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare (gestito dall'Agenzia del Territori), fornisce informazioni relative al valore unitario di mercato per immobili siti, tra le altre, nel Comune di L'Aquila.

Secondo l'Osservatorio, nella zona in cui è ubicato l'immobile oggetto di stima (fascia Suburbana, zona Bazzano), i valori unitari disponibili (per metro quadro di superficie commerciale lorda e riferiti ad unità



immobiliari in normale stato di conservazione) sono, a seconda delle seguenti destinazioni:

- “produttiva” abitazioni civili per tipologia prevalente (v. immagine):
 - Valore di mercato minimo = € 500,00/mq;
 - Valore di mercato massimo = € 690,00/mq;
- “residenziale” abitazioni civili per tipologia prevalente (v. immagine):
 - Valore di mercato minimo = € 790,00/mq
 - Valore di mercato massimo = € 1.100,00/mq

I valori forniti per la destinazione “residenziale” e “produttiva” sono riferibili al compendio immobiliare in argomento, intendendosi per “residenziale” la parte riferita alla sola palazzina del custode, mentre per “produttiva” quella riferita al capannone industriale

Nel merito dei valori minimi e massimi forniti per tale destinazioni “residenziale” e “produttiva” si evidenzia come agli stessi debbano sicuramente preferirsi il valore medio da porre a base delle successive argomentazioni.

Valore medio considerato per il capannone industriale € 595,00;

Valore medio considerato per la palazzina del custode € 945,00.



Ti trovi in: Home - Documentazione - Osservatorio del Mercato Immobiliare - Banche dati - Quotazioni immobiliari - Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2015 - Semestre 2

Nel 2° semestre 2015 resta sospesa la rilevazione nelle zone centrali (zone B1 e B2) del comune di L'Aquila ed alcune zone dei comuni di Castelvecchio Subequo, Fagnano Alto, Fossa, Goriano Sicoli, Lucoli, Navelli, Ocre, Poggio Picenze, San Pio delle Camere, Sant'Eusanio Forconese, Tione degli Abruzzi e Villa Sant'Angelo, nelle quali il mercato immobiliare rimane ancora sensibilmente condizionato dagli effetti del sisma del 6 aprile 2009.

Provincia: L'AQUILA

Comune: L'AQUILA

Fascia/zona: Suburbana/- PAGANICA PERIFERIA, BAZZANO, TEMPERA, CAMARDA, ASSERGI, MONTICCHIO, ONNA, S. GREGORIO, ECC.

Codice di zona: E2

Microzona catastale n.: 3

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

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	470	660	L	2,6	3,7	L
Capannoni tipici	NORMALE	570	710	L	3,1	4,6	L
Laboratori	NORMALE	620	710	L	3	4,6	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N/ S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Immagine



Ti trovi in: Home - Documentazione - Osservatorio del Mercato Immobiliare - Banche dati - Quotazioni immobiliari - Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2015 - Semestre 2

Nel 2° semestre 2015 resta sospesa la rilevazione nelle zone centrali (zone B1 e B2) del comune di L'Aquila ed alcune zone dei comuni di Castelvecchio Subequo, Fagnano Alto, Fossa, Goriano Sicoli, Lucoi, Navelli, Ocre, Poggio Picenze, San Pio delle Camere, Sant'Eusanio Forconese, Tione degli Abruzzi e Villa Sant'Angelo, nelle quali il mercato immobiliare rimane ancora sensibilmente condizionato dagli effetti del sisma del 6 aprile 2009.

Provincia: L'AQUILA

Comune: L'AQUILA

Fascia/zona: Suburbana/- PAGANICA PERIFERIA, BAZZANO, TEMPERA, CAMARDA, ASSERGI, MONTICCHIO, ONNA, S. GREGORIO, ECC.

Codice di zona: E2

Microzona catastale n.: 3

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	750	1050	L	3	4,1	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	640	860	L	2,5	3,3	L
Autorimesse	NORMALE	240	340	L	1,1	1,6	L
Box	NORMALE	420	590	L	1,8	2,5	L
Posti auto coperti	NORMALE	350	490	L	1,5	2,1	L
Posti auto scoperti	NORMALE	140	210	L	0,7	1	L
Ville e Villini	NORMALE	860	1150	L	3,1	4,2	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/N/S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Borsinoimmobiliare.it Servizi & Valutazioni Immobiliari Nazionali		Quotazioni di zona (aprile 2016)						
Comune	L'Aquila							
Zona	- Paganica Periferia, Bazzano, Tempera, Assergi.							
Mappa della zona								
Abitazioni e Ville		Valori di Vendita Eu/mq			Valori di Locazione Eu/mq/mese			Rendimento
		2° Fascia	Fascia media	1° Fascia	2° Fascia	Fascia media	1° Fascia	Tasso capitalizzaz.
Abitazioni civili (In buono stato)	785	936	1.088	2,8	3,3	3,8	4,2%	
Abitazioni di tipo economico (In buono stato)	662	780	899	1,9	2,4	2,8	3,6%	
Ville e Villini (In buono stato)	795	941	1.088	2,8	3,3	3,8	4,2%	
Uffici		Valori di Vendita Eu/mq			Valori di Locazione Eu/mq/mese			Rendimento
		2° Fascia	Fascia media	1° Fascia	2° Fascia	Fascia media	1° Fascia	Tasso capitalizzaz.
Uffici (In buono stato)	804	946	1.088	4,7	5,7	6,6	7,2%	
Box & Parcheggi		Valori di Vendita Eu/mq			Valori di Locazione Eu/mq/mese			Rendimento
		2° Fascia	Fascia media	1° Fascia	2° Fascia	Fascia media	1° Fascia	Tasso capitalizzaz.
Autorimesse (In buono stato)	255	307	359	0,9	0,9	0,9	3,7%	
Box (In buono stato)	435	525	615	1,9	1,9	1,9	4,3%	
Posti auto coperti (In buono stato)	369	445	520	0,9	1,4	1,9	3,8%	
Posti auto scoperti (In buono stato)	151	184	218	0,0	0,5	0,9	3,1%	
Locali & Negozi		Valori di Vendita Eu/mq			Valori di Locazione Eu/mq/mese			Rendimento
		2° Fascia	Fascia media	1° Fascia	2° Fascia	Fascia media	1° Fascia	Tasso capitalizzaz.
Capannoni industriali (In buono stato)	359	421	482	0,9	1,4	1,9	4,0%	
Capannoni tipici (In buono stato)	681	809	936	3,8	4,7	5,7	7,0%	
Laboratori (In buono stato)	378	449	520	1,9	2,4	2,8	6,3%	
Magazzini (In buono stato)	435	516	596	1,9	2,8	3,8	6,6%	
Negozi (In buono stato)	861	1.045	1.230	4,7	5,7	6,6	6,5%	

Borsinoimmobiliare.it non offre alcuna garanzia circa l'accuratezza o l'attendibilità delle informazioni contenute nel Sito e dei risultati ottenuti tramite il suo utilizzo. Sta all'esperienza degli utenti ed alla loro capacità di giudizio scegliere i criteri e i procedimenti opportuni applicando coefficienti incrementativi e/o decrementativi per arrivare ai valori di stima.
Borsinoimmobiliare.it, i suoi amministratori, dirigenti e agenti declinano ogni responsabilità per qualsiasi danno o perdita, diretta o indiretta, cagionati a qualunque destinatario che abbia fatto affidamento su qualsiasi contenuto presente sul o derivato dal Sito.

Immagine

Informazioni fornite dalle agenzie del settore immobiliare

Sulla scorta di indagini effettuate dallo scrivente, presso alcuni operatori del settore immobiliare e consultando siti di settore posti on line, è possibile, dunque, considerare, in questo caso, un valore medio da porre a base delle successive argomentazioni con riferimento ad immobili in normale stato di conservazione e finitura, si riconosce un valore medio di € 421,00/mq per il capannone e di € 936,00/mq per la palazzina custode di superficie commerciale lorda.

Valutazione del compendio immobiliare



Il valore della consistenza immobiliare in disamina è dato dalla seguente formula:

$$V = V_{\text{UNITARIO ACCESSIONI EDILIZIE}} \times S_{\text{COMM. ACCESSIONI EDILIZIA}}$$

Valore unitario a metro quadro di superficie commerciale lorda delle accessioni edilizie complesso in euro barra metro quadro ottenuto dalla media dei valori rilevati per beni similari dalle diverse fonti di informazione di cui ai precedenti paragrafi cui vanno applicati gli opportuni coefficienti di cui si dirà nel seguito, necessari a rendere i dati rilevati omogenei al caso di specie, in considerazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche proprie del bene oggetto di stima;

$S_{\text{COMM. ACCESSIONI EDILIZIA}}$

Superfici commerciali espressi in metri quadri lordi (così come calcolate in precedenza).

Determinazione dei valori unitari per metro quadro di superficie lorda delle diverse consistenze componenti il compendio immobiliare oggetto di stima

Si considera, in prima battuta, la media tra i valori ricavati dai dati forniti dall'osservatorio del mercato immobiliare e dagli operatori del settore immobiliare, così come riferiti ai precedenti paragrafi:

$$V_{\text{MEDIO capannone}} = (\text{€}595,00/\text{mq} + \text{€}421,00/\text{mq})/2 = \text{€}508,00/\text{mq}$$

$$V_{\text{MEDIO palazzina}} = (\text{€}945/\text{mq} + \text{€}936,00/\text{mq})/2 = \text{€}940,50/\text{mq}$$

Ai valori ottenuti sono, quindi, da applicarsi coefficienti necessari a rendere i dati rilevati delle indagini di mercato effettuati omogenei al caso di cui trattasi, al fine di ottenere un valore unitario più attinente allo stato dei luoghi rilevato e che, dunque, tenga in considerazione le caratteristiche intrinseche ed estrinseche proprie delle diverse superfici componenti il compendio immobiliare cui si è detto in precedenza.

Detti coefficienti sono così determinabili:

Coefficienti di omogeneizzazione che attengono a tutte le superfici del compendio immobiliare:

A. Coefficienti di omogeneizzazione che attengono a tutte le superfici del compendio immobiliare:

- ✓ “coefficiente di commerciabilità” dipendente da fattori intrinseci: è da ipotizzarsi una scarsa commerciabilità con tempi di collocamento che si potranno esaurire nel medio-lungo periodo in considerazione delle considerevoli superfici del compendio immobiliare. Ciò incide, infatti, riduttivamente sul valore unitario dandosi che quanto più le superfici tendono ad estensioni grandi (non usuali), tanto più si riduce la domanda, dacché legata alle realtà economiche operanti nella zona e che solo in rari casi hanno dimensioni tali da esigere spazi da destinare ad uffici così considerevoli. Si ritiene congruo considerare un decremento del 25,00%: coefficiente riduttivo pari a 0,75;
- ✓ “coefficiente di commerciabilità” dipende alla sua vincolata destinazione d'uso, limitata all'attività produttiva nell'ambito della lavorazione e trasformazione del latte e dei suoi derivati, pertanto si ritiene congruo considerare un decremento del 10%: coefficiente riduttivo pari a 0,90;

B. Coefficiente di omogeneizzazione che attiene al grado di manutenzione delle accessioni edilizie: Tale coefficiente tiene conto del grado di manutenzione delle accessioni edilizie che, in più parti, necessitano di interventi di riqualificazione. Si ritiene congruo considerare un decremento del 20%: coefficiente riduttivo pari a 0,80;

I valori unitari per metro quadro di superficie commerciale lorda del compendio immobiliare oggetto di stima sono, dunque, così determinati:

$$V_{\text{UNITARIO ACCESSIONI EDILIZIE capannone}} = \\ = \text{€ } 508,00/\text{mq} \times (1 - (1,00 - 0,75) - (1,00 - 0,90) - (1,00 - 0,80)) = \text{€ } \underline{\underline{228,60/\text{mq}}}$$

$$V_{\text{UNITARIO ACCESSIONI EDILIZIE palazzina}} = \\ = \text{€ } 940,50/\text{mq} \times (1 - (1,00 - 0,75) - (1,00 - 0,90) - (1,00 - 0,80)) = \text{€ } \underline{\underline{423,25/\text{mq}}}$$

Il valore del compendio immobiliare

Il valore complessivo del compendio immobiliare è, dunque, così determinabile:

$$V = V_{\text{ACCESSORI EDILIZIE}}$$

Dove: $V_{\text{ACCESSORI EDILIZIE}}$ = valore del "accessioni edilizie" =

$$= V_{\text{UNITARIO ACCESSIONI EDILIZIE}} \times S_{\text{COMM. ACCESSIONI EDILIZIA}} =$$

$$\text{CAPANNONE INDUSTRIALE} = \text{mq } 3.740 \times \text{€ } 228,60/\text{mq} = \text{€ } \underline{\underline{854.964,00}}$$

$$\text{PALAZZINA} = \text{mq } 310 \times \text{€ } 423,25/\text{mq} = \text{€ } \underline{\underline{131.207,50}}$$

Alla valutazione dei beni del complesso immobiliare costituiti dal capannone e della palazzina custode va decurta:

- la somma derivata all'acquisizione delle aree da sdemanializzare. Quantificando l'area sconfinata, occupata all'origine da un canale, estesa per una lunghezza di 120 ml per una ampiezza di 3 ml, pari ad superficie da acquisire di 360 mq, che moltiplica per il valore di 40€/mq, dato estrapolato dalla tabella A della legge 2012 de 2003, bisogna aggiungere 5 anni di occupazione precedenti calcolati ad 1/3 della tariffa per la superficie "sconfinata", otteniamo $((40 \times 360 \text{mq}) + (1/3 \times 40 \times 5 \times 360)) = \underline{\underline{38.400,00 \text{ € a detrarre}}}$;
- l'oblazione per difformità distributiva del primo piano della palazzina del custode, accertamento di conformità urbanistica, per un importo di circa € 1.500,00 a detrarre;

➡ ATTINENZE ESTIMATIVE CONCLUSIVE

Il valore complessivo stimato dell'immobile ha tenuto conto di tutti gli elementi che influenzano il valore venale dell'immobile, posizionamento, accessibilità all'area e considerazioni di carattere generali che condizionano il mercato, non per ultimo le difficoltà economiche del momento.

In conclusione il più probabile valore di mercato da considerare per l'immobile stimato, in stato libero, è pari ad euro $(854.964,00 + 131.207,50) - (38.400,00 + 1.500,00) = \text{€ } 946.271,50$ in cifra tomba

PREZZO DI STIMA
€ 945.000,00

Troia (FG), lì 18.05.2016

Il Tecnico

(*arch. Roberto de Biase*)

