

ARCH. ALESSANDRO COSTA

VIA PAGANO DORIA,10/28 - 16126 GENOVA - TEL. 338 1070809



TRIBUNALE DI GENOVA
Sezione Fallimentare

Fallimento [REDACTED]

R.F. 84/2015

G.D. Dott. Daniele BIANCHI

Curatori Dott. Andrea Borziani e Dott. Bruno Bassi

GIUDIZIO DI STIMA

BENI IMMOBILI

COMUNE DI BATTIPAGLIA (SALERNO)

Ill.mo Signor Giudice Delegato,
il sottoscritto Arch. Alessandro COSTA, con studio in Genova, via Pagano Doria 10/28, iscritto all'Ordine degli Architetti P.P.C. di Genova al n. 3580, veniva incaricato dai curatori con autorizzazione del C.d.C. del 12.03.2019 nella Procedura Fallimentare "BTP TECNO s.r.l. in liquidazione" di redigere perizia estimativa del compendio immobiliare sito in **Battipaglia (Salerno) Zona Industriale A.S.I.**

___ o o o ___

INDICE

1. Premesse	pag. 2
2. Dati dimensionali degli immobili	pag. 4
3. Aggiornamento conformità edilizia	pag. 6
4. Occupazione degli immobili	pag. 11
5. Metodo di valutazione	pag. 11
6. Valutazione alla data odierna	pag. 13
7. Conclusione peritale	pag. 18
8. Allegati	pag. 19

___ o o o ___

1. PREMESSE

Il sottoscritto, a seguito di precedente incarico da parte degli Organi del Fallimento Btp Tecno s.r.l. in liquidazione, ha depositato presso il

Tribunale di Genova in data 23.11.2016 perizia tecnica relativa al compendio oggetto della presente stima. In tale elaborato, oltre alla descrizione ed alle dimensioni dei cespiti, sono contenute tutte le informazioni in ordine al classamento catastale, alla provenienza, ai gravami sugli stessi insistenti, ai confini, agli esiti degli accertamenti sulla conformità edilizia.

Ritenendo essenziali ai fini della presente valutazione i contenuti e le risultanze della precedente relazione tecnica si richiama integralmente il contenuto del menzionato elaborato, di cui si allega stralcio (Allegato n. 4) fornendo nel paragrafo relativo i dovuti aggiornamenti in ordine all'intervento edilizio di suddivisione della cabina elettrica (corpo D).

Si rammenta che il cespite in esame è costituito da un complesso industriale che si estende su un lotto di terreno di superficie catastale pari a mq. 86.004, situato in Battipaglia (Salerno) nella Zona Industriale A.S.I. L'area dista circa 20 Km. da Salerno ed è servita dalla vicina autostrada A3 oltreché dalla stazione ferroviaria di Battipaglia e dall'aeroporto di Napoli che dista dal sito in esame circa 80 Km.

Il complesso in esame è dotato di accesso carrabile principale dal civ. 34 di Via Bosco Primo e risulta costituito da n° 5 corpi di fabbrica principali di cui il **corpo D** ad uso produttivo, **corpi B e C** ad uso uffici e laboratori, **corpo L** mensa ed il **corpo E** impianti tecnologici.

Sono inoltre presenti altri fabbricati minori con destinazione d'uso accessoria quali tettoie ad uso deposito ed impianti tecnologici.

I fabbricati principali sono costituiti da capannoni industriali in calcestruzzo armato prefabbricato e/o gettato in opera edificati negli primi anni '70 ad eccezione del fabbricato più recente, corpo B, edificato

nei primi anni 2000.

La dotazione impiantistica d'uso corrente è completa e sono presenti alcuni impianti notevoli quali: elettrico, con 2 cabine di trasformazione e 2 gruppi elettrogeni, gruppi di trattamento aria e frigoriferi, impianto antincendio con vasche di accumulo e distribuzione.

Si specifica che allo stato attuale gli impianti risultano tutti centralizzati.

Il lotto è completamente recintato ed è presente un accesso carrabile secondario da viale Giacomo Brodolini.

Gli accessi sono regolati da cancelli elettrocomandati ed è presente un edificio ad uso portineria/controllo accessi denominato edificio corpo A, dotato di piccola sala d'attesa.

L'area in esame è composta da un'ampia porzione di terreno pianeggiante dotata di viabilità interna a servizio di tutti i fabbricati con aree di parcheggio interne e di proprietà esterne al lotto. Sono altresì presenti ampie aree verdi.

Si procede quindi all'esposizione dei dati dimensionali, agli aggiornamenti edilizi ed alla individuazione del metodo di valutazione ritenuto maggiormente appropriato per giungere infine alla determinazione del valore di stima del cespite.

2. DATI DIMENSIONALI DEGLI IMMOBILI

Di seguito sono riportate le superfici commerciali dei cespiti immobiliari, rilevate graficamente dagli allegati elaborati grafici dei rilievi e calcolate dallo scrivente in conformità alle Norma UNI 10750 e D.P.R. n. 138/98 All. C.

Per l'identificazione dei fabbricati si rimanda alla rappresentazione

planimetrica d'insieme allegata alla presente. (Allegato n. 3)

Le superfici commerciali desunte sono pertanto riassumibili nel seguente modo:

CALCOLO DELLE SUPERFICI COMMERCIALI			
DESTINAZIONE D'USO	SUPERFICIE EFFETTIVA	RAPPORTO MERCANTILE	SUPERFICIE COMMERCIALE
a) Foglio 7 particella 111 subalterno 7			
CORPO D piano terreno	13.687 mq.	100%	13.687 mq.
CORPO D piano 1°	1.290 mq.	100%	1.290 mq.
CORPO D porticato	595 mq.	35% fino a 25mq. 10% il rimanente	123 mq.
SUP. COMMERCIALE CORPO D			15.100 mq.
SUP. COMMERCIALE CORPO H	21 mq.	40%	8 mq.
SUP. COMMERCIALE CORPO V	400 mq.	10%	40 mq.
b) Foglio 7 particella 111 subalterno 8			
CORPO C piano terreno	2.785 mq.	100%	2.785 mq.
CORPO C piano 1°	325 mq.	100%	325 mq.
SUP. COMMERCIALE CORPO C			3.110 mq.
c) Foglio 7 particella 111 subalterno 9			
SUP. COMMERCIALE CORPO L	1.125 mq.	100%	1.125 mq.
d) Foglio 7 particella 111 subalterno 10			
SUP. COMMERCIALE CORPO S	128 mq.	10%	13 mq.

CALCOLO DELLE SUPERFICI COMMERCIALI			
DESTINAZIONE D'USO	SUPERFICIE EFFETTIVA	RAPPORTO MERCANTILE	SUPERFICIE COMMERCIALE
e) Foglio 7 particella 111 subalterno 11			
CORPO B piano terreno	1.665 mq.	100%	1.665 mq.
CORPO B piano 1°	1.630 mq.	100%	1.630 mq.
SUP. COMMERCIALE CORPO B			3.295 mq.
f) Foglio 7 particella 111 subalterno 12			
SUP. COMMERCIALE CORPO A	65 mq.	60%	40 mq.
g) Foglio 7 particella 111 subalterno 13			
SUP. COMMERCIALE CORPO R	35 mq.	60%	21 mq.
SUP. COMMERCIALE CORPO E	848 mq.	85%	720 mq.
h) Foglio 7 particella 111 subalterno 14			
TETTOIA ISOLA ECOLOGICA	390 mq.	10%	39 mq.
SUP. COMMERCIALE CORPO W	80 mq.	10%	8 mq.
i) Foglio 7 particella 111 subalterno 15			
Area esterna pertinenziale asfaltata	24.420 mq.	10%	2.442 mq.
Area esterna pertinenziale verde	39.940 mq.	5%	1.997 mq.

3. AGGIORNAMENTO CONFORMITA'

Relativamente alla conformità lo scrivente, oltre a quanto riportato sulla perizia tecnica (Allegato n. 4), segnala l'errata l'indicazione dell'intestatario (██████████ in luogo di ██████████).

Per la correzione di tali dati lo scrivente ha inoltrato apposita istanza del 11.05.2019 presso il competente ufficio dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Salerno - Territorio.

Si riporta inoltre che con atto di compravendita del 24.04.2018 a rogito Notaio ██████████ in Roma rep. n. 3436/2497 è stata venduta la proprietà superficiale per anni 30 (trenta) a partire dal 16 settembre 2016 fino al 16 settembre 2046 dell'impianto fotovoltaico presente sulla copertura del fabbricato Corpo D censito in Catasto Fabbricati al foglio 7, particella 111, sub.17.

Tale proprietà superficiale comprende servitù indicate nell'atto e di seguito riportate:

- *diritto di passaggio dei cavi e delle tubazioni necessarie per il funzionamento e l'allaccio alla rete elettrica nazionale dell'impianto e diritto di posizionamento, mantenimento con chiusura per messa in sicurezza e divieto di accesso ai non addetti ai lavori, del "box inverter" e delle cabine di trasformazione e consegna dell'energia elettrica necessarie per il funzionamento dell'impianto stesso;*
- *diritto di accesso pedonale e carrabile al complesso di cui è parte l'impianto in oggetto con possibilità per la società acquirente e/o ai soggetti dalla stessa autorizzati di accesso libero ed incondizionato al lastrico solare e all'impianto fotovoltaico, anche per mezzo di autocarri e macchinari, per la gestione e manutenzione dell'impianto fotovoltaico, con diritto ad avere copia delle chiavi di accesso al complesso immobiliare;*
- *divieto per le proprietà dei fondi serventi, di seguito indicati, di porre in essere fatti o atti che possano ostacolare o recare pregiudizio alle prestazioni dell'impianto, alla produzione elettrica e all'efficienza generale e/o alle attività di gestione e manutenzione dell'impianto stesso con particolare*

riferimento alla realizzazione di manufatti che per ubicazione e volume determinino detti pregiudizi;

- *il percorso di detti cavi e l'ubicazione di dette cabine è rappresentato nella planimetria che si allega al presente atto sotto la lettera "D" - le spese di manutenzione e ripristino a regola d'arte dello stato dei luoghi ove vi fossero eventualmente eseguiti lavori manutentivi nell'esercizio della presente servitù, nonché ogni responsabilità dagli stessi derivanti, sono totalmente a carico del titolare del fondo dominante o suoi aventi causa;*
- *il titolare del fondo dominante è autorizzato ad installare un impianto perimetrale di videosorveglianza dell'Impianto;*

il tutto a carico di tutto il complesso e precisamente degli immobili censiti in C.F. al foglio 7 particella 111, subalterni 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14 e 15, a corpo confinanti con Via Bosco I, Viale Giacomo Brodolini (già Viale delle Industrie), particelle 1642, 2346, 2347, 2348 e 2349; ed a favore dell'impianto fotovoltaico oggetto del presente atto, nei limiti di durata della proprietà superficiaria trasferita.

La servitù in oggetto potrà essere esercitata dai successivi acquirenti a qualsiasi titolo del fondo dominante, e si estinguerà automaticamente e senza bisogno di ulteriori atti una volta decorso il termine per il quale la proprietà superficiaria è stata costituita.

La parte alienante, per sé e per suoi aventi causa, si obbliga a non concedere a terzi diritti di qualsivoglia natura (reale o obbligatoria) sul lastrico solare.

L'accesso, la gestione e la manutenzione dell'impianto dovranno essere esercitati nel rispetto della normativa vigente applicabile ed in modo da non arrecare danno al lastrico solare e all'immobile sottostante.

Resta inteso che la società acquirente non sarà tenuta alla manutenzione

straordinaria del lastrico solare ove è installato l'impianto fotovoltaico e pertanto non potrà essere ritenuta in alcun modo responsabile di eventuali danni alle proprietà sottostanti al lastrico solare e/o a persone, derivanti da fenomeni di infiltrazioni provenienti dal lastrico solare che non siano direttamente imputabili alla società acquirente in ragione dell'omessa manutenzione all'impianto fotovoltaico.

La società acquirente si impegna a non recare disturbo o nocumento alcuno alle attività esercitate nel complesso di cui è parte l'impianto in oggetto, volendo rispondere dei danni ingiusti e diretti che l'utilizzo dell'impianto arrechi, per qualunque motivo, a chiunque operi o si trovi nell'immobile o all'immobile medesimo, salva la normale tolleranza dei lavori di manutenzione.

Per accordo espresso delle parti la società acquirente è esonerata per tutta la durata del diritto, dal pagamento degli oneri condominiali di qualsiasi natura, relativi alla manutenzione ordinaria e straordinaria dello stabile, ivi inclusi quelli eventualmente relativi a lavori di manutenzione e riparazione, non imputabili alla medesima società, del lastrico solare su cui insiste l'impianto in oggetto.

In deroga a quanto previsto dall'art. 953 c.c., i comparenti, nelle rispettive qualità, convengono sin d'ora che al momento dell'estinzione della proprietà superficiaria, per qualsiasi causa, l'impianto, i suoi accessori e tutti i materiali utilizzati per la realizzazione dello stesso, saranno di esclusiva proprietà della società acquirente. L'impianto e tutte le attrezzature saranno acquistate nello stato d'uso in cui si troveranno alla scadenza della proprietà superficiaria.

La società acquirente si impegna ed obbliga irrevocabilmente nei confronti della parte venditrice che come rappresentata ne prende atto e

accetta, per se e successivi aventi causa, a rimuovere e smaltire a sua esclusiva cura e spese, alla scadenza del diritto sopra trasferito, l'impianto fotovoltaico e ogni suo accessorio o accessione e a riconsegnare il lastrico solare e gli altri immobili occupati dall'impianto e dai suoi accessori liberi dai materiali e dalle strutture installate per il funzionamento dell'impianto, fatto salvo diverso accordo con gli aventi causa della parte alienante. Tale obbligo dovrà essere adempiuto entro 30 (trenta) giorni dalla scadenza del diritto trasferito, senza necessità di alcuna formale comunicazione da parte della proprietà del lastrico su cui insiste l'impianto, ad opera dell'acquirente o dei suoi aventi causa.

Ove possa occorrere le parti precisano: che il presente contratto, con tutte le pattuizioni di cui si compone, sarà opponibile agli aventi causa a qualsiasi titolo, dai comparenti; - che i materiali componenti l'impianto fotovoltaico sono e saranno per tutta la durata del diritto di esclusiva proprietà della società acquirente o aventi causa;

- *che lo sfruttamento dell'impianto sarà prerogativa esclusiva del titolare della proprietà superficiale in capo al quale permangono tutte le responsabilità civili, penali, amministrative, tributarie ed economiche di qualsiasi natura relative alla manutenzione dello stesso, per tutta la durata pattuita.*

Pertanto si specifica che, in seguito agli accordi di cui sopra, sono stati eseguiti lavori di separazione della cabina elettrica posta al piano terreno dell'edificio identificato come corpo D mediante realizzazione di paratia in cartongesso oltre alla apertura di nuova porta di accesso esterna a servizio della parte di cabina elettrica di pertinenza dell'impianto fotovoltaico.

In accordo con il competente Ufficio del Comune di Battipaglia la pratica

edilizia relativa alla apertura della porta è stata conclusa senza variazioni catastali poiché non realizzabili senza l'elaborazione di una apposita pratica Docfa nella quale vengano comprese tutte le modifiche catastali necessarie per l'adeguamento delle planimetrie del complesso industriale allo stato attuale dei luoghi.

Pertanto, in aggiunta alle difformità relative al corpo D riportate nell'elaborato peritale originario, si specifica che si renderà necessario comprendere la modifica relativa alla apertura della porta esterna di accesso alla cabina elettrica nella pratica DOCFA necessaria per aggiornare i dati catastali dell'intero immobile all'attualità.

Ad integrazione di quanto riportato nell'elaborato peritale originario si allegano alla presente stima le planimetrie relative alle servitù sopra riportate unitamente a copia dell'atto di compravendita (Allegato n° 5)

4. OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI

Alla data di redazione della presente perizia il complesso industriale esaminato risulta libero da persone ed occupato da beni mobili che saranno asportati prima della vendita.

5. METODO DI VALUTAZIONE

Per la determinazione del più probabile valore dell'immobile in questione il sottoscritto ha tenuto conto della ubicazione territoriale, delle caratteristiche intrinseche dello stesso bene, della consistenza, dello stato di uso e conservazione, del grado di finitura nonché del contesto cui risulta appartenere.

Inoltre, per giungere al più probabile valore di stima del bene in oggetto,

sono state esperite ricerche nel settore specifico (soprattutto presso agenzie di intermediazione immobiliare, mediante consultazione di Banche Dati specializzate nel settore immobiliare), confrontando i dati con i valori già in possesso dello scrivente.

In particolare si riferisce che nel caso specifico sono state esperite indagini volte alla individuazione di dati di sicura attendibilità in ordine a transazioni recenti aventi ad oggetto immobili simili ricadenti in aree omogenee.

Dalle ricerche effettuate presso il consorzio ASI di Salerno infatti, lo scrivente ha potuto riscontrare alcune transazioni avvenute negli ultimi anni aventi ad oggetto immobili comparabili per categoria catastale e ricadenti nella medesima zona in cui è situato l'immobile oggetto di stima.

Le verifiche effettuate hanno indotto lo scrivente ad escludere gli atti di compravendita non attendibili ai fini della comparazione. Residua pertanto una sola compravendita dalla quale è stato derivato, direttamente dalla lettura del relativo atto di acquisto, il valore della transazione ed i dati dimensionali necessari per determinare il prezzo medio a metro quadro.

Pur ritenendo attendibili le risultanze delle ricerche effettuate, lo scrivente ha confrontato i dati così ottenuti con le quotazioni fornite dall'Osservatorio O.M.I. e da Borsino Immobiliare per immobili simili espresse in Euro/mq riscontrando una sostanziale corrispondenza.

___ o o o ___

6. VALUTAZIONE ALLA DATA ODIERNA

Si riportano di seguito le quotazioni rilevate:

Compravendita ASI - Battipaglia (SA)								
Notaio	Repertorio Atto/Anno	Sez.	Fg.	Particelle	Cat	indirizzo	Superficie Commerciale	Valore di vendita
██████████	21605/2014	SA	22	514/465	D/7	Via Brodolini	4.100 mq.	€ 1.600.000,00
Banca dati delle quotazioni immobiliari Agenzia Entrate O.M.I.								
Codice Zona	Tipologia	Stato conservativo		Valore MIN Mercato (€/mq)		Valore MAX Mercato (€/mq)		
D 2	Capannoni	Normale		380		480		
Banca dati Borsino Immobiliare								
Tipologia	Stato conservativo		Valore 2° fascia		Valore medio		Valore 1° fascia	
Capannoni	buono		419		508		598	

Assumendo i dati metrici sopra sviluppati ed applicando il prezzo unitario aggiornato desunto dalle indagini di mercato eseguite, tenendo altresì conto delle caratteristiche degli immobili, nonché dell'ambito territoriale in cui sono situati, tutto come analiticamente risultante dall'elaborato peritale depositato in data 23.11.2016 a cui si rimanda, lo scrivente procede alla valutazione.

In particolare la presenza di aree comuni, la peculiarità degli immobili in essa ubicati (corpi di fabbrica principali ed altri edifici/manufatti di minor rilievo), la viabilità interna, la presenza di impianti centralizzati, inducono lo scrivente a suggerire agli Organi della Procedura di provvedere con tentativi di vendita in un lotto unico, ritenendo che il frazionamento del compendio in lotti distinti per singolo edificio o

“blocchi” di edifici, esporrebbe al rischio di dismettere i copri principali e di non riuscire ad esitare gli edifici di minor rilievo.

In considerazione di quanto esposto nel paragrafo precedente il sottoscritto ha individuato, nell’ambito del range di valori sopra riportati, il valore di mercato a nuovo espresso in euro al metro quadro pari ad € 380.

Per i fabbricati, come nel caso in esame, strumentali, industriali e commerciali, l’Union Européenne des Expert Comptables (U.E.E.C.) propone una formula che calcola il deprezzamento percentuale con la seguente formula:

$$D = \frac{(A + 20)^2}{140} \cdot 2,86$$

dove:

D = deprezzamento

A = età del bene, calcolata in percentuale rispetto alla vita utile

I fabbricati in esame sono stati realizzati nei primi anni '70 pertanto sviluppando i calcoli si ricava che $A = 45$ e $D = 27$ a cui corrisponde un deprezzamento complessivo pari al 27%.

A tale valore si ritiene di applicare un primo coefficiente di riduzione che tiene conto delle caratteristiche intrinseche dell’immobile che incidono sull’appetibilità e quindi sulla valutazione quali stato generale di manutenzione/conservazione dell’immobile, distribuzione interna ed esposizione.

Viene inoltre applicato un secondo coefficiente di riduzione che tiene

conto delle caratteristiche estrinseche quali ubicazione del cespite, presenza di infrastrutture e caratteristiche della zona.

Infine un terzo coefficiente di riduzione che tiene conto delle esigenze temporali di realizzo delle procedure di liquidazione e dell'assenza della garanzia per i vizi del bene venduto.

La formula adottata sarà pertanto la seguente:

$$V_a = (S \times V_{um}) \times D \times K_1 \times K_2 \times K_3$$

ove:

V_a = valore attuale

S = superficie in mq.

V_{um} = valore di mercato a nuovo €/mq.

D = deprezzamento percentuale vetustà

K₁ = coefficiente per caratteristiche intrinseche dell'immobile

K₂ = coefficiente per caratteristiche esterne

K₃ = coefficiente di decurtazione per peculiarità procedura ed assenza garanzie

Sviluppando i calcoli avremo:

a) Foglio 7 Particella 111 Subalterno 7 - Corpo D

Fabbricato con destinazione industriale

mq. comm. 15.100

V_{um} = 380 €/mq. (valore di mercato) x mq. 15.100 = Euro 5.738.000,00

V_a = (Mq. 15.100 x 380 €/mq.) x 0,73 x 0,65 x 0,87 x 0,85 = Euro 2.013.422,60

b) Foglio 7 Particella 111 Subalterno 8 - Corpo C

Fabbricato con destinazione industriale

mq. comm. 3.110

$V_{um} = 380 \text{ €/mq. (valore di mercato)} \times \text{mq. } 3.110 = \text{Euro } 1.181.800,00$

$Va = (\text{Mq. } 3.110 \times 380 \text{ €/mq.}) \times 0,73 \times 0,65 \times 0,87 \times 0,85 = \text{Euro } \underline{414.685,05}$

c) Foglio 7 Particella 111 Subalterno 9 - Corpo I

Fabbricato con destinazione industriale

mq. comm. 1.125

$V_{um} = 380 \text{ €/mq. (valore di mercato)} \times \text{mq. } 1.125 = \text{Euro } 427.500,00$

$Va = (\text{Mq. } 1.125 \times 380 \text{ €/mq.}) \times 0,73 \times 0,65 \times 0,87 \times 0,85 = \text{Euro } \underline{150.006,65}$

d) Foglio 7 Particella 111 Subalterno 10 - Corpo S

Fabbricato con destinazione industriale

mq. comm. 13

$V_{um} = 380 \text{ €/mq. (valore di mercato)} \times \text{mq. } 13 = \text{Euro } 4.940,00$

$Va = (\text{Mq. } 13 \times 380 \text{ €/mq.}) \times 0,65 \times 0,85 \times 0,87 \times 0,85 = \text{Euro } \underline{2.137,08}$

e) Foglio 7 Particella 111 Subalterno 11 - Corpo B

Fabbricato con destinazione industriale

mq. comm. 3.295

$V_{um} = 380 \text{ €/mq. (valore di mercato)} \times \text{mq. } 3.295 = \text{Euro } 1.252.100,00$

$Va = (\text{Mq. } 3.295 \times 380 \text{ €/mq.}) \times 0,90 \times 1,00 \times 0,87 \times 0,85 = \text{Euro } \underline{833.335,16}$

f) Foglio 7 Particella 111 Subalterno 12 - Corpo A

Fabbricato con destinazione industriale

mq. comm. 39

$V_{um} = 380 \text{ €/mq. (valore di mercato)} \times \text{mq. } 39 = \text{Euro } 14.820,00$

$V_a = (\text{Mq. } 39 \times 380 \text{ €/mq.}) \times 0,90 \times 0,90 \times 0,87 \times 0,85 = \text{Euro } \underline{8.877,11}$

g) Foglio 7 Particella 111 Subalterno 13 - Corpo R

Fabbricato con destinazione industriale

mq. comm. 21

$V_{um} = 380 \text{ €/mq. (valore di mercato)} \times \text{mq. } 21 = \text{Euro } 7.980,00$

$V_a = (\text{Mq. } 21 \times 380 \text{ €/mq.}) \times 0,73 \times 0,85 \times 0,87 \times 0,85 = \text{Euro } \underline{3.661,70}$

Foglio 7 Particella 111 Subalterno 13 - Corpo E

Fabbricato con destinazione industriale

mq. comm. 720

$V_{um} = 380 \text{ €/mq. (valore di mercato)} \times \text{mq. } 720 = \text{Euro } 273.600,00$

$V_a = (\text{Mq. } 720 \times 380 \text{ €/mq.}) \times 0,73 \times 0,90 \times 0,87 \times 0,85 = \text{Euro } \underline{132.928,97}$

h) Foglio 7 Particella 111 Subalterno 14 - isola ecologica

mq. comm. 39

$V_{um} = 380 \text{ €/mq. (valore di mercato)} \times \text{mq. } 39 = \text{Euro } 14.820,00$

$V_a = (\text{Mq. } 39 \times 380 \text{ €/mq.}) \times 0,73 \times 0,70 \times 0,87 \times 0,85 = \text{Euro } \underline{7.671,57}$

Foglio 7 Particella 111 Subalterno 14 - Corpo W

mq. comm. 8

$V_{um} = 380 \text{ €/mq. (valore di mercato)} \times \text{mq. } 8 = \text{Euro } 3.040,00$

$V_a = (\text{Mq. } 8 \times 380 \text{ €/mq.}) \times 0,73 \times 0,65 \times 0,87 \times 0,85 = \text{Euro } \underline{1.066,71}$

i) Foglio 7 Particella 111 Subalterno 15 - Aree esterne asfaltate

mq. comm. 2.442

$V_{um} = 380 \text{ €/mq. (valore di mercato)} \times \text{mq. } 2.442 = \text{Euro } 927.960,00$

$V_a = (\text{Mq. } 2.442 \times 380 \text{ €/mq.}) \times 0,90 \times 0,65 \times 0,87 \times 0,85 = \underline{\text{Euro } 401.442,46}$

Foglio 7 Particella 111 Subalterno 15 - Aree esterne verdi

mq. comm. 1.997

$V_{um} = 380 \text{ €/mq. (valore di mercato)} \times \text{mq. } 1.997 = \text{Euro } 758.860,00$

$V_a = (\text{Mq. } 1.997 \times 380 \text{ €/mq.}) \times 0,90 \times 0,65 \times 0,87 \times 0,85 = \underline{\text{Euro } 342.288,53}$

VALORE COMPLESSIVO IMMOBILI = Euro 4.297.523,59

___ o o o ___

7. CONCLUSIONE PERITALE

Tutto quanto sopra premesso e considerato, in adempimento dell'incarico conferito, lo scrivente ritiene di indicare il seguente più probabile valore di collocazione sul mercato degli immobili in oggetto, a corpo e non a misura:

❖ LOTTO UNICO

- **"Complesso industriale" sito in Battipaglia (SA),**

Via Bosco Primo civ. 34

Catasto Fabbricati: Foglio 7 particella 111 sub. 7-8-9-10-11-12-13-14
cat. D/8

- **"Bene comune non censibile" sito in Battipaglia (SA),**

Catasto Fabbricati: Foglio 7 particella 111 sub. 15

Catasto Terreni: Foglio 7 particella 111 Superficie: 86.004 mq.

Valore complessivo: € 4.297.523,59

Valore arrotondato: € 4.290.000,00

(quattromilioniduecentonovantamila/00)

Nel rassegnare la presente relazione tecnica, con l'auspicio di avere compiutamente assolto l'incarico ricevuto, il sottoscritto rimane a completa disposizione per ogni eventuale esigenza di chiarimento ed approfondimento.

Con osservanza

Arch. Alessandro Costa

Genova 20 maggio 2019



ALLEGATI

Allegato 1: Incarico

Allegato 2: Tabella subalterni Catasto Fabbricati

Allegato 3: Planimetria generale complesso industriale

Allegato 4: Perizia complesso industriale del 23.11.2016

Allegato 5: Copia atto compravendita impianto fotovoltaico

Allegato 6: Valori quotazioni immobiliari