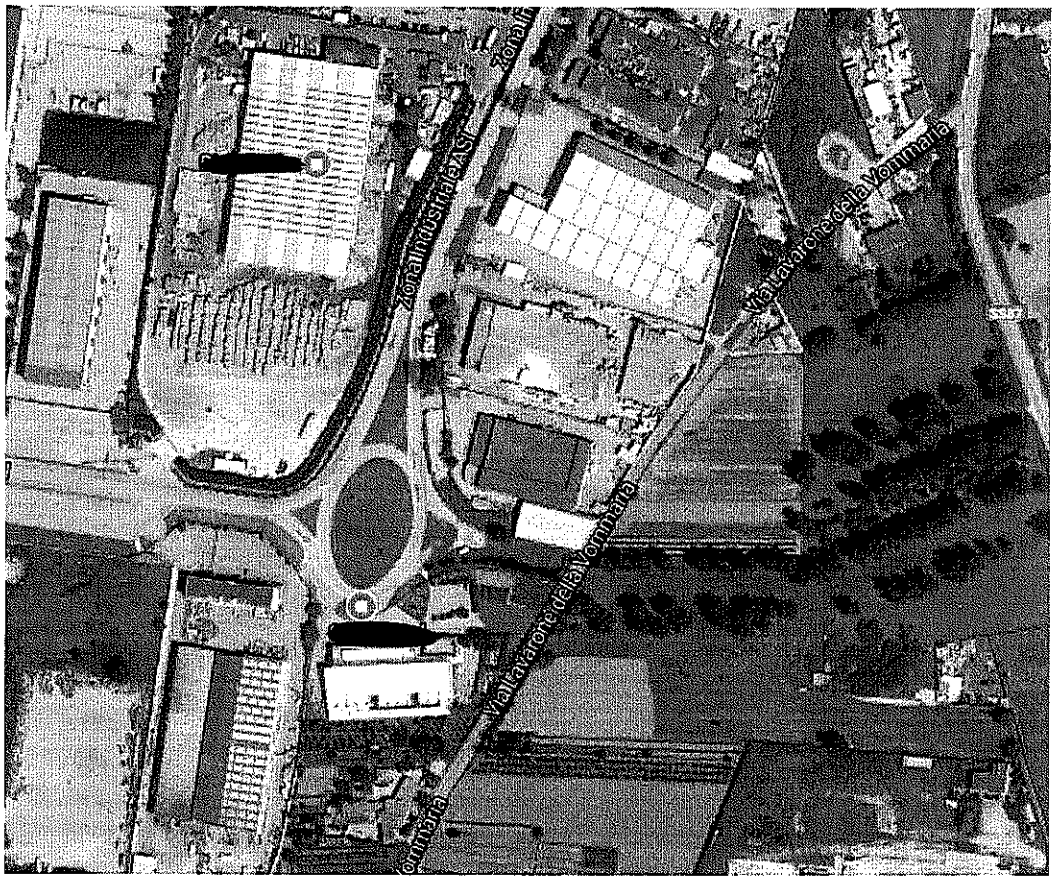
## COMUNE DI CAIVANO (NA)

**Azienda**

[redacted]

**Proprietà**

[redacted]




**Elaborato**

# *PERIZIA DI STIMA*

**Il Tecnico**

**Arch. Marta Giordano**

**Data: 08.02.2017**

Arch. MARTA GIORDANO via Medina 5 80133 NAPOLI
tel 081 5520298 cell 339 2240688
email arch.marta.giordano@gmail.co

INDICE

0. Premessa
1. Proprietà e Provenienza
2. Ubicazione e Identificazione Catastale
3. Descrizione Generale
   3.2 Descrizione dell'Immobile
      3.2.1 L'opificio industriale
      3.2.2 La zona di lavorazione e di verniciatura
      3.2.3 Gli uffici
      3.2.4 L'alloggio custode
      3.2.5 La cabina Enel
      3.2.6 Il piazzale di stoccaggio e manovra
4. Legittimità Urbanistica, Analisi Urbanistica dei Piani Vigenti e Verifiche Urbanistiche
   4.1 Legittimità Urbanistica
   4.2 Analisi Urbanistica dei Piani Vigenti e Verifiche Urbanistiche
5. Criteri di Stima
   5.1 Stima del Valore Economico della Superficie Coperta e della Superficie Non Edificabile
      5.1.1 Metodo Sintetico-Comparativo
      5.1.2 Metodo della Stima del Valore del Costo di Riproduzione Deprezzato
   5.2 Stima del Valore Economico della Superficie Edificabile
      5.2.1 Il Valore di Trasformazione
      5.2.1.1 Stima del Costo di Trasformazione
      5.2.1.2 Stima del Valore del Bene Trasformato
      5.2.1.3 Stima del Valore di Trasformazione
6. Costi dell'abbattimento e della rimozione
   del manufatto realizzato in assenza di regolari autorizzazzioni edili
7. Giudizio di Stima dell'opificio industriale e dalle aree esterne che ne costituiscono pertinenza: conclusioni

Elenco Allegati

1. Copia planimetria mappale e visura catastale;
2. Estratto dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia delle Entrate nel primo semestre del 2016 sulla piazza di Caivano fascia suburbana/Zona industriale;
3. Prezzario per tipologie edilizie di Napoli e provincia pubblicato dalla Camera di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura di Napoli e dall'Associazione di Costruttori Edili della Provincia di Napoli (ACEN) relativo all'anno 2014;
4. Estratto dal Prezzario Regionale del Lavori Pubblici, pubblicato nel Bollettino Ufficiale edizione 2016 e pubblicato sul B.U.R.C. n. 48 del 18 Luglio 2016, dell'articolo *R.02.20.05.a;*
5. Schema volumetrico del manufatto da demolire;
6. Planimetria del lotto e dell'immobile con destinazione d'uso;
7. Documentazione fotografica.

Arch. MARTA GIORDANO via Medina 5 80133 NAPOLI
tel 081 5520298 cell 339 2240688
email arch.marta.giordano@gmail.com

## 0. PREMESSA

In data 28 ottobre 2016 la sottoscritta arch. Marta GIORDANO, iscritta all'Albo Professionale degli Architetti di Napoli e Provincia al n. 5441 e all'Albo dei Consulenti del Tribunale di Napoli al n. 9747 nata a Napoli il 23.05.1967, c.f. GRD MRT 67E63 F839 O, residente in POZZUOLI (NA) alla via Anfiteatro n. 3, ha avuto l'incarico dal Tribunale di Napoli di redigere una stima del patrimonio immobiliare della società [redacted] costituito dall'**opificio industriale** e dalle **aree esterne che ne costituiscono pertinenza.**

Presa visione dei luoghi in cui si colloca l'immobile, alla presenza dell'ing. Antonio De Filippis, si è proceduto all'ispezione dei locali interni dell'immobile e delle aree esterne, effettuando i necessari controlli e rilievi fotografici e raccogliendo le necessarie informazioni.

Collazionati i dati catastali, urbanistici ed amministrativi presso i relativi Uffici Pubblici, elaborati i dati acquisiti ed eseguite le necessarie indagini estimative, in ottemperanza all'incarico conferitole, la sottoscritta espone la seguente perizia.

## 1. PROPRIETA' E PROVENIENZA

La società [redacted] è proprietaria di un opificio industriale ubicato nel comune di Caivano (NA) all'interno del comprensorio denominato "Zona A.S.I." in località Pascarola.

L'opificio ha origine da un primo blocco - costituito dalle attuali aree di produzione e stoccaggio, dal blocco uffci e dalla cabina enel - realizzato nel 1981; a questo si è aggiunto nel corso degli anni l'ampliamento della campata dell'area destinata a produzione e stoccaggio realizzato nel 1988.

In seguito, è stato realizzato l'alloggio custode e, infine, l'area destinata alla lavorazione e alla verniciatura.

## 2. UBICAZIONE E IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'opificio è ubicato nel Comune di Caivano (NA) alla S.S. Sannitica.

Dalla consultazione della visura per immobile espletata presso l'Ufficio Catasto Edilizio Urbano l'opificio industriale in oggetto risulta censito come segue (cfr. allegato 1):

| Comune di | Foglio n. | Particella n. | Sub. | Zona Censuaria | Categoria | Cl. | Consistenza | Rendita €. |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **CAIVANO** | **10** | **372** | **1** | | **D/1** | | | **€ 14.460,79** |
| **CAIVANO** | **10** | **372** | **2** | | **D/1** | | | **€ 4.990,00** |

Facendo un approfondimento all'ufficio competente è emerso che nel 2009/2010 l'Agenzia del Territorio (ex uffici del catasto) ha avviato il progetto d'individuazione dei cosiddetti "fabbricati fantasma", sovrapponendo le mappe catastali (vax) (che evidenziano tutti i fabbricati accatastati) alle mappe satellitari (ricavate dalle immagine scaricate con google maps) (in cui sono riportate tutte le costruzioni esistenti).

Da tale sovrapposizione è stato dedotto che alcuni fabbricati - o parti di essi, ossia ampliamenti - non erano censiti all'anagrafe immobiliare.

Nel caso specifico, nella particella 372 del foglio 10 del Comune di Caivano l'Ufficio del Territorio di Napoli, a seguito anche di sopralluogo esterno, sono stati individuati alcuni corpi edificati che non risultavano accatastati. Per tali motivi, è stato costituito in data 23/11/2011, dall'Ufficio del Catasto di Napoli, un nuovo subalterno (sub 2) a cui è stata attribuita una rendita presunta, ai sensi dell'art. 19, comma 10 del Decreto Legge 78/2010, non definitiva, pari a 4.990,00 €.

Arch. MARTA GIORDANO via Medina 5 80133 NAPOLI
tel 081 5520298 cell 339 2240688
email arch.marta.giordano@gmail.com

Tale rendita e tale operazione svolta dall'Ufficio del Territorio, veniva comunicata ai proprietari tramite affissione all'Albo pretorio comunale, in cui oltre a rendere noto dell'avvenuta individuazione dell'immobile fantasma, a cui si assegnava una rendita presunta, venivano anche comunicate sanzioni e spese da pagare per il mancato accatastamento di tali immobili.

Inoltre, dalla planimetria mappale presente all'Agenzia dell'Entrate si evince che mancano l'ampliamento dell'opificio industriale, l'alloggio custode e l'area destinata alla lavorazione e alla verniciatura (cfr. allegato 1).

Lo stato catastale ad oggi, quindi, non solo non rappresenta l'attuale situazione degli immobili, ma – cosa da non sottovalutare - denuncia una situazione da perfezionare: per tale motivo, andrebbe aggiornata, mediante:
- aggiornamento della mappa catastale (vax) tramite la redazione di un rilievo topografico con cui si inseriscono le sagome dei corpi di fabbrica non ancora accatastati e si eliminano quelli demoliti e contestualmente si eliminano le indicazioni che sono state inserite in mappa (<>) per individuare la particella oggetto di fabbricato fantasma;
- elaborazione di n.° 2 schede catastali di variazione di categoria speciale: una per l'ampliamento del capannone già esistente, l'altra per la variazione del sub 2 a cui si attribuisce una rendita definitiva.

## 3. DESCRIZIONE GENERALE

### 3.2 DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Il complesso industriale in oggetto ricade nella zona ASI del comune di Caivano in località Pascarola, ed è ben collegata alla viabilità principale. Lo svincolo della SS 7bis, infatti, dista solo poche centinaia di metri dall'accesso all'opificio industriale.

Il lotto in cui sussiste il bene è costituito da un appezzamento di terreno pianeggiante e di forma trapezoidale per complessivi mq 7.253,00 circa, dei quali 3.900,00 circa mq sono occupati dal capannone, mq 330,00 dall'area destinata a uffici e servizi sul lato Ovest, mq 115,00 dall'alloggio custode adiacente alla zona uffici e mq 45,00 dalla cabina Enel lungo il perimetro sul lato Nord-Ovest; i restanti mq 3.840,00 circa rappresentano l'area esterna libera dello stesso asfaltata.

L'area di proprietà di [redacted] è recintata su tutti i lati ed è accessibile da un cancello, automatico e carrabile, da cui si perviene direttamente dalla viabilità interna della zona ASI.

3.2.1 L'OPIFICIO INDUSTRIALE

Lo stabilimento industriale originario, di forma rettangolare di lati ml (52,00 x 31,00 circa) è attualmente destinato alla lavorazione e allo stoccaggio ed ha una superficie coperta di mq 1.612,00, con altezza sottotrave di ml. 5,35.

Nel corso degli anni l'originario capannone si è ampliato con una nuova struttura di forma ad "L", adiacente e parallela ad esso per due lati. Ha superficie coperta di circa mq 900,00 ed altezza interna di ml. 6,70.

I due corpi sono comunicanti tra di loro lungo l'intero lato longitudinale e sono stati realizzati con struttura in cemento armato prefabbricato (plinti, pilastri, travi orizzontali e tegoli).

Nel suo complesso, lo stabilimento industriale è dotato di ampi portoni scorrevoli in ferro – uno sul lato Nord-Est e due sul lato Sud-Est- e di un portone a due ante in ferro sul lato Sud-Ovest; ampie finestrature alte corrono su tre lati perimetrali.

I pavimenti sono in coglomerato cementizio rifinito e lisciato e gli infissi esterni sono in metallo e vetro. L'opificio è dotato di impianto elettrico e, posto lungo il perimetro esterno, di impianto antincendio.

3.2.2. LA ZONA LAVORAZIONE E VERNICIATURA

Adiacente l'ampliamento del capannone lungo il lato Sud-Est, vi è un manufatto destinato alla lavorazione e alla verniciatura, costruito sull'area destinata a fascia di rispetto, e per questo sprovvisto di regolare titolo edilizio. E' formato da due campate con copertura a falde inclinate ed ha una

superficie di circa mq 1.100,00. L'altezza massima sottotrave è pari a ml 7,20 circa. Ha accesso sia dal piazzale retrostante il capannone – con accesso "libero" in quanto il lato di accesso è sprovvisto di tompagnatura - che dal lato Ovest, attraversando un portone in ferro.

3.2.3. GLI UFFICI

La zona destinata ad uffici è costituita da un corpo che si sviluppa sul solo piano terra, adiacente al capannone e collegato ad esso mediante un varco di accesso.
Occupa una superficie di circa mq 330,00 con altezza interna – sotto la controsoffittatura – pari a ml 2,75. Ad esso si accede direttamente dal piazzale sul fronte principale, lungo il lato Ovest.

L'area è formata da un ingresso, n. 4 locali uffici, una sala riunioni, un deposito, una zona destinata a servizi per gli impiegati, una zona di filtro con il capannone retrostante e i servizi e gli spogliatoi degli operai.

I pavimenti e i rivestimenti, ove previsti, sono in gres porcellanato. Le pareti sono intonacate e rifinite con pittura di tipo lavabile e gli infissi esterni sono in alluminio. L'intero piano è controsoffittato con pannelli ispezionabili.

Nel complesso, gli impianti elettrico e idrico-sanitario sono presenti in misura adeguata ed apprezzabile, sia per quantità che per qualità.

3.2.4 L'ALLOGGIO CUSTODE

Adiacente alla zona uffici, lungo il lato Ovest, è ubicato quello che era inizialmente nato come un alloggio per il custode. Su di unico livello, si sviluppa per un totale di mq 115,00 circa, con struttura in cemento armato.

Anche qui i pavimenti e i rivestimenti, ove previsti, sono in gres porcellanato. Le pareti sono intonacate e rifinite con pittura di tipo lavabile e gli infissi esterni sono in alluminio.

3.2.5 LA CABINA ENEL

Posta lungo l'angolo per perimetro sul lato Nord—Ovest e nelle immediate vicinanze del cancello di ingresso, la struttura è divisa in due ambienti ed ospita la cabina di trasformazione ed il gruppo per l'impianto di riscaldamento. Si sviluppa con una superficie di circa mq 45,00, con struttura in cemento armato.

3.2.6 IL PIAZZALE DI STOCCAGGIO E MANOVRA

L'intera area non occupata dalle costruzioni precedentemente descritte rappresenta l'area di stoccaggio e di manovra. Ha una superficie di circa mq 3.840,50 ed è sistemata con tappetino bituminoso, ad eccezione di una piccola bordura con alberi da frutto lungo il perimetro adiacente il cancello di ingresso.

## 4. LEGITTIMITA' URBANISTICA, ANALISI URBANISTICA DEI PIANI VIGENTI E VERIFICHE URBANISTICHE

### 4.1 LEGITTIMITA' URBANISTICA

L'opificio ha origine da un primo blocco (la prima campata dell'area destinata a produzione e stoccaggio, il blocco uffci e la cabina enel) costruito con regolare Concessione Edilizia n. 90/80 del 05.08.1981.

Nel corso degli anni si è aggiunto l'ampliamento ad "L" dell'opificio, destinato anch'esso a produzione e stoccaggio e realizzato con regolare Concessione Edilizia n. 23/87 del 29.02.1988.

Esiste una domanda di Condono, protocollata al comune di Caivano al n. 5083 del 27.03.1986, richiesta per regolarizzare la tettoia posta in aderenza al perimetro sul alto Sud-Est e presente nella mappa catastale, ma di fatto oggi demolita.

E' presente un Permesso a Costruire n. 144 del 16.05.2007 rilasciato dal comune di Caivano in sanatoria per la realizzazione dell'alloggio custode, per la maggiore altezza del capannone in ampliamento e per la ristrutturazione interna della zona uffici. Occorre precisare che in corso d'opera

sono state apportate piccole modifiche nella distribuzione interna degli uffici, ma in ogni caso coerenti con gli strumenti urbanistici vigenti.

Inoltre, l'area destinata a produzione e verniciatura di superficie pari a mq 1.100,00, posta in aderenza al capannone lungo il lato Sud-Est all'opificio, è stato costruita sull'area destinata a fascia di rispetto, e per questo è sprovvista di regolare titolo edilizio.

Infine, è stato rilasciato regolare permesso di abitabilità e di uso dal comune di Caivano solo a seguito della prima concessione edilizia, la n. 90/80 del 05.08.1981; tutti gli ampliamenti a seguire andrebbero, quindi, perfezionati con il certificato di agibilità.

Si propone, quindi, il seguente riepilogo delle superfici, riportando i limiti urbanistici attualmente vigenti:

| | |
|---|---|
| **Superficie terreno** | **mq 7.253,00** |

| | |
|---|---|
| 1) Opificio industriale (corpo A1)<br>Uffici<br>Cabina Enel [1] | mq 1.600,00<br>mq 330,00<br>mq 45,00 |
| 2) Ampliamento ad "L"<br>Opificio industriale (corpo A2) [2] | mq 907,50 |
| 3) Tettoia [3] (poi demolita) | ~~mq 390,18~~ |
| 4) Alloggio custode (in sanatoria)[4] | mq 115,00 |
| **Totale superficie coperta attuale** | **mq 2.997,50** |

| | |
|---|---|
| 5) Area lavorazione e verniciatura (totale mq 1.100,00<br>di cui mq 410,00 ricadenti nel lotto e<br>mq 660,00 ricadenti nella fascia di rispetto) [5] | mq 1.100,00 |

| | |
|---|---|
| Area manovra e stoccaggio | mq 3.840,50 |

## 4.2 ANALISI URBANISTICA DEI PIANI VIGENTI E VERIFICHE URBANISTICHE

Il piano Regolatore dell'Area di Sviluppo Industriale di Napoli ha validità ed efficacia ai sensi della legge 17.08.1942 e 6.08.1967 n. 765 nel complesso dei comuni urbani a confine con il territorio comunale di Napoli, e fra questi vi è anche il comune di Caivano.

Le norme specifiche di intervento specificano la normativa prevista dal piano ASI e, tra le altre, prescrivono che:
- rapporto di copertura non sia superiore al 50%;
- distanza minima tra i manufatti e le opere di recinzione sia non inferiore ml 6,00;
- distanza minima tra i manufatti e le strade interne sia non inferiore a ml 12,00.

In questo caso i limiti, nel rispetto delle norme urbanistiche vigenti, saranno che la superficie coperta

[1] Concessione Edilizia n. 90/80 del 05.08.1981 + Permesso di abitabilità e di uso rilasciato dal comune di Caivano il 10.01.1984
[2] Realizzati con Concessione Edilizia n. 23/87 del 29.02.1988
[3] Realizzato con Domanda di Condono protocollata al comune di Caivano al n. 5083 del 27.03.1986 pratica 507
[4] Realizzato con Permesso a costruire n. 144/04, unitamente alla richiesta di ristrutturazione del corpo uffici esistente e alla demolizione della tettoia esistente (realizzato in parte)
[5] Realizzata abusivamente

Arch. MARTA GIORDANO via Medina 5 80133 NAPOLI
tel 081 5520298 cell 339 2240688
email arch.marta.giordano@gmail.com

sia non superiore al 50% della superfiie del terreno, ossia:
Sup. coperta < 50% mq 7.253,00
mq 2.997,70 < mq 3.626,50 (ossia resterebbero da realizzare ancora mq 628,80)
Quindi, considernado l'attuale superficie coperta, il limite è rispettato.

Inoltre, tutte le strutture esistenti devono rispettare le distanze minime dai confini e dalle strade previste dalle norma.

In questo caso, le superfici esistenti rispettano tutte questi limiti, ad eccezione dell'area destinata alla lavorazione e alla verniciatura. Questa area è stata realizzata in parte nella superficie interna del lotto, ed in parte sul suolo destinato alla fascia di rispetto: seppur la sola parte di questa area ricadente nel lotto – ossia mq 410,00 - rientri nei limiti del rapporto di copertura, la sua posizione non rispetta i limiti di distanza dal filo stradale e dalle opere di recinzione.
Pertanto, sulla base di quanto sopra detto, ed in base a quanto riportato nel Testo Unico cell'Edilizia DPR 380/01 art. 31 e 32, tale manufatto non risulta sanabile.

## 5. CRITERI DI STIMA

Obiettivo della presente perizia è di individuare una stima del patrimonio immobiliare della società [redacted], costituito dall'**opificio industriale** e dalle **aree esterne che ne costituiscono pertinenza**.

Nella fattispecie per la determinazione della stima del valore economico risulta utile la seguente tabella riepilogativa delle superfici coperte:

| | | |
|---|---|---|
| **Superficie Coperta:** | | |
| Opificio industriale (corpo A1) | mq | 1.600,00 |
| Uffici | mq | 330,00 |
| Cabina Enel | mq | 45,00 |
| Opificio industriale (corpo A2) Ampliamento ad "L | mq | 907,50 |
| Alloggio Custode | mq | 115,00 |
| **Totale Superficie Coperta** | **mq** | **2.997,50** |

Occorre precisare che nel calcolo della superficie coperta non è stato considerata l'area destinata alla produzione e alla verniciatura di mq 1.100,00 per la quale – non essendo sanabile – è previsto l'abbattimento, con un aggravio delle spese di demolizione e rimozione.

In merito alla superficie esterna destinata a manovra e stoccaggio, nel rispetto della normativa urbanistica vigente, vi è una parte "edificabile", e una parte priva di capacità edificatoria, perché destinata al rispetto delle distanze minime dai confini. Nel dettaglio si ha:

| | | |
|---|---|---|
| **Aree esterne:** | | |
| Area manovra e stoccaggio EDIFICABILE | mq | 1.658,00 |
| Area manovra e stoccaggio NON EDIFICABILE | mq | 2.182,50 |
| **Totale Aree Esterne** | **mq** | **3.840,50** |

Per la valutazione economica in oggetto si procederà:
- **per la superficie coperta e la superficie non edificabile**, si utilizzerà la media aritmetica tra il metodo sintetico-comparativo, che si ottiene dal confronto con altri immobili il più possibile similari per consistenza, ubicazione, caratteristiche costruttive e rifiniture, e il metodo di stima del valore del costo di riproduzione deprezzato;
- **per la superficie edificabile**, si procederà al calcolo del costo di trasformazione.

Arch. MARTA GIORDANO via Medina 5 80133 NAPOLI
tel 081 5520298 cell 339 2240688
email arch.marta.giordano@gmail.com

## 5.1. STIMA DEL VALORE ECONOMICO DELLA SUPERFICIE COPERTA E DELLA SUPERFICIE NON EDIFICABILE

5.1.1 METODO SINTETICO-COMPARATIVO

Il valore di un edificio artigianale-industriale è determinato generalmente dal **valore della costruzione realizzata**, oltre a tutte le spese accessorie (oneri di urbanizzazione, oneri di progettazione, ecc.).

Tale valore si presenta prevalentemente condizionato dalle *caratteristiche intrinseche* (ubicazione, esposizione, consistenza, conformazione, stato d'uso, vetustà ed ampiezza del manufatto) che, relativamente all'immobile in esame, sono:

- anno di costruzione e tipologia costruttiva;
- livello estetico e qualità architettonica;
- conformazione e destinazione d'uso;
- superficie utile;
- stato di manutenzione e grado di finitura.

Ciò detto, si procede alla valutazione del bene con il criterio di stima "sintetico e diretto", fondato sulla comparazione con esperienze e compravendite di immobili similari per caratteristiche estrinseche, intrinseche e tecnologiche, con riferimento ai prezzi medi riscontrati nel medesimo mercato.

Si è proceduto effettuando indagini di mercato eseguite su immobili aventi analoghe caratteristiche al bene oggetto di stima, confrontandole con le banche dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia delle Entrate nel primo semestre del 2016 sulla piazza di Caivano fascia suburbana/Zona industriale (cfr. allegato 2).

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare indica per la zona di pertinenza un Valore di Mercato (€/mq) tra 450,00 e 900,00 €/mq: si assume per l'immobile il valore di 675,00 €/mq, valore in linea con i prezzi di mercato attuali, in virtù anche dello stato di conservazione attuale.

Da cui, la stima del più probabile valore di mercato dei locali e delle aree esterne, descritti nella presente perizia e avente la superficie sopra indicata, seguendo il metodo sintetico-comparativo risulta complessivamente in:

| | superficie | valore di mercato /mq | valore |
|---|---|---|---|
| Superficie Coperta | mq 2.997,50 | 675,00 € | € 2.023.312,50 |
| Area manovra e stoccaggio [6] | mq 218,25 | 675,00 € | € 147.318,75 |
| Totale Metodo Sintetico Comparativo | mq 3.215,75 | | **€ 2.170.631,25** |

Ossia, ricapitolando in:

**€ 2.170.631,25 (euro duemilionicentosettantamilaseicentotrentuno/25)**

5.1.2 METODO DELLA STIMA DEL VALORE DEL COSTO DI RIPRODUZIONE DEPREZZATO

Generalmente, il mercato degli edifici industriali è caratterizzato da un numero esiguo di transazioni, quindi il valore di questi immobili si può determinare con il metodo di **stima del valore del costo di riproduzione deprezzato** che rappresenta il costo che si dovrebbe sopportare all'attualità per riprodurre edifici simili a quello oggetto della stima, ridotto dell'eventuale deprezzamento per vetustà (con "vetustà" si indica il degrado fisico cui è soggetto il bene in seguito all'intemperie e, più in generale, al passare del tempo).

Ciò premesso, si passa alla stima del **valore di riproduzione** (**Vrip**) che comporta la soluzione della seguente espressione:

[6] L'area di manovra e di stoccaggio priva di capacità edificatoria si è considerata come pertinenza del fabbricato, e la sua superficie si è ragguagliata allo stesso moltiplicandola per un coefficiente pari a 0,10.

**V rip = Kc x (1-D)**

essendo **Kc** il costo di costruzione a nuovo del fabbricato, **D** il coefficiente di deprezzamento.

**Determinazione di Kc**

Per la determinazione del più probabile valore di *costo di costruzione a nuovo* unitario di capannoni con caratteristiche planivolumetriche e tecnologiche similari a quelle relative all'immobile oggetto di valutazione, si sono assunti i parametri desunti dal "Prezzario per tipologie edilizie di Napoli e provincia" pubblicato dalla Camera di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura di Napoli e dall'Associazione di Costruttori Edili della Provincia di Napoli (ACEN) relativo all'anno 2014 (cfr. allegato 3) che indica, per capannoni prefabbricati di nuova costruzione, un costo di 398,00 €/mq, comprensivo di scavi, struttura prefabbricata portante, tamponamenti, copertura, impianti e opere di rifinitura.

Pertanto il costo di costruzione nuovo dell'opificio industriale risulta così stimato:
Kc = 398,00 €/mq x 3.215,75 mq [7]= € 1.279.868,50

**Determinazione di D**

Il **deprezzamento** per vetustà è collegato alla durata della vita utile dell'edificio e può calcolarsi con la formula dell'Unione Europea degli Esperti Contabili:

$$D= [(A+20)^2/ 140] — 2.86$$

dove **D** rappresenta il deprezzamento in percentuale del valore a nuovo ed **A** esprime il rapporto in percentuale tra il numero di anni che presenta attualmente il fabbricato rispetto la sua vita utile (80-100 anni).
Supponendo una vita utile del capannone industriale in oggetto pari a circa 80 anni, e che lo stesso abbia ormai trascorso i 35 di vita, si ottiene il seguente valore di A (che esprime in percentuale il rapporto tra gli anni dell'edificio rispetto alla sua vita utile) A = 35/80 = 44%
da cui consegue il seguente valore percentuale di D

$$D = [(0,44+20)^2/ 140] — 2.86 = 0,12$$

Sulla base di quanto finora esposto si ottiene il seguente valore di riproduzione dell'edificio con destinazione industriale:

**V rip = Kc x (1-D)**

Vrip = € 1.279.868,50 x (1 – 0,12) = 1.126.284,28

Quindi la stima del più probabile valore di mercato del bene immobiliare, descritto nella presente perizia e aventi la superficie sopra indicata, seguendo il metodo di stima del valore del costo di riproduzione deprezzato risulta complessivamente determinata in:

**€ 1.126.284,28 (euro unmilioneducentoventiseimiladuecentottataquattro/28)**

## 5.2. STIMA DEL VALORE ECONOMICO DELLA SUPERFICIE EDIFICABILE

5.2.1 VALORE DI TRASFORMAZIONE

Un criterio utilizzabile per la stima delle aree edificabili è il valore di trasformazione.

Il valore di trasformazione di un bene, ovviamente suscettibile di cambiamento, è dato dalla differenza tra il previsto valore di mercato del bene trasformato ed il costo della trasformazione stessa.

In sintesi:

**Vt = Vbt – Ct**

dove:
**Vt** = valore di trasformazione;

[7] Il calcolo della superficie del capannone è stato ottenuto sommando, alla superficie coperta del capannone, l'area di pertinenza del fabbricato rappresentata dall'area di manovra e di stoccaggio priva di capacità edificatoria, ragguagliata alla superficie coperta e moltiplicandola per un coefficiente pari a 0,10.

**Vbt** = valore del bene trasformato;
**Ct** = costo della trasformazione.

Si procede alla stima del valore del bene trasformato e alla stima del costo della trasformazione.

5.2.1.1 STIMA DEL COSTO DI TRASFORMAZIONE
L'area dei terreni in oggetto edificabile è pari a **mq 1.658,00**: si dovrà, innanzitutto, quantificare la superficie destinata all'edificazione nel rispetto delle norme urbanistiche.

Nell'area in esame, come già riportato, la superficie destinata all'edificazione deve essere inferiore del 50% della superficie territoriale.

Da cui, avremo che la superficie destinata all'edificazione dovrà rispettare la seguente verifica:
S edificabile < 50% S territoriale ossia S edificabile < 829,00 mq

Si assume un valore di superficie edificabile pari a **800,00 mq.**
Relativamente al costo delle superficie edificabile, ipotizzando una destinazione d'uso produttiva, si sono assunti i parametri desunti dal "*Prezzario per tipologie edilizie di Napoli e provincia*" pubblicato dalla Camera di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura di Napoli e dall'Associazione di Costruttori Edili della provincia di Napoli (ACEN) relativo all'anno 2014 (cfr. allegato 3) che indica, per capannoni prefabbricati di nuova costruzione, un costo di **398,00 €/mq**, comprensivo di scavi, struttura prefabbricata portante, tamponamenti, copertura, impianti e opere di rifinitura.

---

Ricapitolando i dati delle superfici e dei costi di realizzazione delle opere avremo che:

| costi | superficie | Costo medio (€/mq) | Costo (€) |
|---|---|---|---|
| Costo per realizzazione capannone | 800,00 | 398,00 | 318.400,00 |
| | | Totale costo di trasformazione (Ct) | € 318.400,00 |

5.2.1.2 STIMA DEL VALORE DEL BENE TRASFORMATO
Il valore di mercato del bene trasformato - in questo caso dell'immobile edificato destinato a capannone - è stato stimato sulla base dei dati dell'Osservatorio dei valori immobiliari a cura dell'Agenzia del Territorio nel primo semestre del 2016 sulla piazza di Caivano fascia suburbana/Zona industriale (cfr. allegato 2).

In tale zona il prezzo richiesto oscilla tra 459 - 900 €/mq per capannoni tipici: si assume si assume un valore pari a 675,00 €/mq, corrispondente alla media algebrica dei due estremi.

Moltiplicando la superficie massima edificabile per tale valore si avrà:

| Superficie massima edificabile (mq) | Valore OMI (€/mq) | Valore di mercato dell'immobile edificato |
|---|---|---|
| 800,00 | 675,00 | 540.000,00 |
| | **Valore del bene trasformato (Vbt)** | **€ 540.000,00** |

5.2.1.3 STIMA DEL VALORE DI TRASFORMAZIONE
Abbiamo già detto che il valore di trasformazione di un bene è dato dalla differenza tra il previsto valore di mercato del bene trasformato ed il costo della trasformazione stessa.

In sintesi:

**Vt = Vbt – Ct**

dove:
**Vt** = valore di trasformazione;
**Vbt** = valore del bene trasformato;
**Ct** = costo della trasformazione.

Da cui,

Vt = € 540.000,00 - € 318.400,000,00 = **€ 221.600,00**

Ossia, **la stima del valore di mercato delle aree edificabili** è pari a

| | |
|---|---|
| **€ 221.600,00** | **(duecentoventunomilaseicento/00)** |

**Da cui, ricapitolando i risultati ottenuto con le diverse metologie di stima, avremo:**

**STIMA DEL VALORE ECONOMICO**
**DELLA SUPERFICIE COPERTA E LA SUPERFICIE NON EDIFICABILE**

| | |
|---|---|
| Metodo sintetico-comparativo | **€ 2.170.631,25** |
| Metodo sulla base del valore del costo di riproduzione | **€ 1.126.284,28** |
| Media aritmetica | **€ 1.648.457,76** |

in aggiunta alla

**STIMA DEL VALORE ECONOMICO DELLA SUPERFICIE EDIFICABILE**

| | |
|---|---|
| Valore di Trasformazione | **€ 221.600,00** |

Vale a dire che il valore economico costituito dall'**opificio industriale** e dalle **aree esterne che ne costituiscono pertinenza** è pari a:

| | |
|---|---|
| **€ 1.870.057,76** | **(unmilioneottocentosettantamilacinquantasette/76)** |

## 6. COSTI DELL'ABBATTIMENTO E DELLA RIMOZIONE DEL MANUFATTO REALIZZATO IN ASSENZA DI REGOLARI AUTORIZZAZZIONI EDILI

Ricordando che all'interno del lotto in esame esiste l'area destinata alla lavorazione e alla verniciatura pari a crica di mq 1.100,00 per la quale – non essendo sanabile – è previsto l'abbattimento, con un aggravio delle spese di demolizione e rimozione.

Si procede, quindi, al calcolo dei costi dell'abbattimento e della rimozione del manufatto realizzato in assenza di regolari autorizzazzioni edile.

Nel rispetto delle normative urbanistiche vigenti, oggi onn sanabile. In riferimento al vigente Prezzario Regionale del Lavori Pubblici, pubblicato nel Bollettino Ufficiale edizione 2016 e pubblicato sul B.U.R.C. n. 48 del 18 Luglio 2016, il prezzo di riferimento è il seguente articolo *R.02.20.05.a* (€ 13,13/mc) (cfr. allegato 4).

Considerando che la superficie della parte da demolire è pari a mq 1.063,03 e tenuto conto dell'altezza variabile, si avrà che il volume da demolire è pari a mc 7.057,12, (cfr. allegato n. 5)

mc 7.057,12 x €/mc 13,13 = **€ 92.659,99**

Occorre precisare che le parti in acciaio possono essere recuperate e rivendute, poiché si tratta di materiale completamente recuperabile e riciclabile; allo stesso tempo, nel calcolo siundicato non sono stati riportati né i valori degli oneri di conferimento a discarica - che vanno valutati in base alla presentazione delle fatture emesse dalle discariche – né i costi di ripristino dei luoghi (vedi rifacimento della recinzione perimetrale).

Volendo considerando che la voce in positivo equivale nel valore economico e quelle in negativo, si può concludere che il costo dell'abbattimento e della rimozione del manufatto realizzato in assenza di regolari autorizzazzioni edile è pari a:

| | |
|---|---|
| **€ 92.659,99**<br>**(a detrarre)** | **(novantaduemilaseicentocinquantanove/99)** |

E quindi, in conclusione, la stima del patrimonio immobiliare della società [redacted] costituito dall'**opificio industriale** e dalle **aree esterne che ne costituiscono pertinenza**, al netto del costo di abbattimento del manufatto realizzato in assenza di regolari autorizzazioni edili sarà dato da:

| | |
|---|---|
| - Valore economico dell'**opificio industriale** e delle **aree esterne che ne costituiscono pertinenza** | € 1.870.057,76 |
| - A detrarre costi abbattimento manufatto difforme | - € 92.659,99 |
| Totale | **€ 1.777.397,77** |

Pertanto il suddetto importo arrotondato per difetto ad **€ 1.770.000,00** (unmilionesettecentosettantamila/00 euro) rappresenta il più probabile **valore del patrimonio immobiliare della società O**[redacted]nelle condizioni di fatto.

## 7. GIUDIZIO DI STIMA DELL'OPIFICIO INDUSTRIALE E DALLE AREE ESTERNE CHE NE COSTITUISCONO PERTINENZA: CONCLUSIONI

In considerazione di quanto esposto, dei parametri adottati e delle informazioni raccolte e poste a fondamento della presente perizia, la sottoscritta ritiene che la stima del patrimonio immobiliare della società [redacted] costituito dall'**opificio industriale** e dalle **aree esterne che ne costituiscono pertinenza, al netto del costo di abbattimento del manufatto realizzato in assenza di regolari autorizzazioni edili**, contraddistinto al N.C.E.U. di Caivano foglio 10 part.lla 372 sub 1 e 2, possa essere individuato equamente nel valore economico, ottenuto come dai valori precedentemente dedotti.
Schematicamente quanto su esposto si può riassumere in:

| | |
|---|---|
| **€ 1.770.000,00** | **(unmilionesettecentosettantamila/00 euro)** |

Si precisa che la conformità del bene dal punto di vista catastale dovrebbe essere perfezionato mediante:

- aggiornamento catastale del tipo mappale al catasto terreni con la redazione di un rilievo topografico con cui si inseriscono le sagome dei corpi di fabbrica non ancora accatastati e si eliminano quelli demoliti e contestualmente far togliere le indicazioni che sono state inserite in mappa (<>) per individuare la particella oggetto di fabbricato fantasma;
- aggiornamento catastale al catasto fabbricati con la redazione di n° 2 schede catastali di variazione di categoria speciale: una per l'ampliamento del capannone già esistente, l'altra per la variazione del sub 2 a cui si attribuisce una rendita definitiva.

Arch. MARTA GIORDANO via Medina 5 80133 NAPOLI
tel 081 5520298 cell 339 2240688
email arch.marta.giordano@gmail.com

Dal punto di vista urbanistico, invece, per ottenere una conformità con gli strumenti urbanistici ed edilizi attualmente vigenti sul territorio, occorrerebbe:

- richiesta di S.C.I.A. in sanatoria per la diversa distribuzione degli spazi interni degli uffici;
- rilascio del certificato di agibilità delle parti costruite dopo la Concessione Edilizia n. 90/80 del 05.08.1981.

Reputando di aver correttamente e fedelmente adempiuto all'incarico conferito, la sottoscritta ringrazia per la fiducia accordata e si pone a disposizione per eventuali ulteriori integrazioni e/o chiarimenti.

Napoli, 08.02.2017

In fede
Arch. Marta Giordano

Allegati

1. Copia planimetria mappale e visura catastale;
2. Estratto dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia delle Entrate nel primo semestre del 2016 sulla piazza di Caivano fascia suburbana/Zona industriale;
3. Prezzario per tipologie edilizie di Napoli e provincia" pubblicato dalla Camera di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura di Napoli e dall'Associazione di Costruttori Edili della Provincia di Napoli (ACEN) relativo all'anno 2014;
4. Estratto dal Prezzario Regionale del Lavori Pubblici, pubblicato nel Bollettino Ufficiale edizione 2016 e pubblicato sul B.U.R.C. n. 48 del 18 Luglio 2016, dell'articolo *R.02.20.05.a;*
5. Schema volumetrico del manufatto da demolire;
6. Planimetria del lotto e dell'immobile con destinazione d'uso;
7. Documentazione fotografica.

Arch. MARTA GIORDANO via Medina 5 80133 NAPOLI
tel 081 5520298 cell 339 2240688
email arch.marta.giordano@gmail.com