

Data incarico: 27/02/2023

Data sopralluogo (esterno e interno): 06/03/2023

PERITO: ing. Pasquale Vetrano

Data consegna: 15/05/2023

SUPERVISORE: ing. Pasquale Vetrano

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Diritto reale: *proprietà*

Ragione o denominazione sociale:

Codice Fiscale:



Via Casamassima Km. 12,500 - 00185 Capurso (BA), Italia

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

via Domenico Cimarosa, 154/B 80127 Napoli - tel. 081 19565570 fax 081 0097898

C.F. e P. IVA 08596951213

www.essepivi.it

pasquale.vetrano@essepivi.it

INDICE



ASTE
GIUDIZIARIE.it

INTRODUZIONE	3
DESCRIZIONE GENERALE	5
Localizzazione	5
Descrizione	6
Consistenze	8
TITOLARITA'	8
PESI, VINCOLI E GRAVAMI	9
CATASTALE	9
Catasto Terreni	9
Catasto Fabbricati	11
STATO OCCUPAZIONALE	15
EDILIZIA	16
URBANISTICA	19
B) INSEDIAMENTI PREESISTENTI	20
CERTIFICAZIONE ENERGETICA	22
STRUTTURE	22
PREVENZIONE INCENDI	23
IMPIANTI	23
AMBIENTE	24
STATO DI MANUTENZIONE	25
CAPEX NECESSARIE PER VENDITA	26
CONCLUSIONI	27
VALUTAZIONE	28



ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it

via Domenico Cimarosa, 154/B 80127 Napoli - tel. 081 19565570 fax 081 0097898

C.F. e P. IVA 08596951213

www.essepivi.it pasquale.vetrano@essepivi.it

INTRODUZIONE

Scopo dell'indagine è definire, attraverso l'analisi di titolarità, pesi – vincoli - gravami, occupazionale, catastale, urbanistica, edilizia ed energetica, le conformità dell'immobile ai requisiti normativi attualmente in vigore, considerando che la finalità del Committente è l'acquisto del bene, nonché definire, attraverso l'analisi del mercato di riferimento, l'assorbimento nel mercato immobiliare locale dell'immobile identificato nel paragrafo successivo, sia nella condizione *as is* che attraverso l'individuazione e l'analisi di possibili e potenziali scenari di trasformazione, laddove legalmente e fisicamente realizzabili, che lo rendano maggiormente adeguato alla domanda presente nel mercato di riferimento.

La base di valore richiesta è il **valore di mercato**, inteso come *l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore ed un acquirente consenzienti, che agiscono in modo indipendente, dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione*.¹

L'analisi dell'immobile è avvenuta attraverso le seguenti fonti d'informazione:

- Documentazione tecnico - amministrativa fornita dalla Committenza;
- Ispezione fisica dell'immobile.

Il presente documento è redatto sulla base della documentazione disponibile e delle indagini effettuate alla data del 06 Marzo 2023. Le eventuali necessità d'approfondimento d'indagine o gli ulteriori accertamenti in corso e non ancora terminati sono segnalati nelle relative sezioni.

Le conclusioni riportate sono relative all'incarico svolto con i seguenti limiti:

- la due diligence è stata svolta esclusivamente per il perimetro indicato dal Committente;
- il sopralluogo e la verifica del rispetto delle normative, sono stati svolti per quanto visibile e consentito;
- non sono state condotte analisi geologiche dei terreni;
- non sono state condotte prove distruttive e prove di laboratorio per l'analisi strutturale;
- non sono state condotte analisi sulla conformità dei materiali utilizzati in costruzione;
- i dati riportati sono accertati salvo vizi occulti non riscontrabili dall'analisi riportata.

L'analisi eseguita è basata sul confronto fra lo stato dei luoghi e la documentazione disponibile e reperibile per l'immobile in oggetto. La verifica è condotta, per ognuno dei temi espressi in premessa, considerando i seguenti aspetti:

1. la completezza della documentazione rispetto ai requisiti normativi;
2. la conformità della documentazione a quanto rilevato in sede di sopralluogo;
3. la regolarizzazione di eventuali non conformità riscontrate.

I possibili risultati dell'analisi sono così sintetizzati:

1. **conformità**, qualora la documentazione risulti completa e conforme allo stato dei luoghi;

¹ EVS 2020 - EVS 1 Valore di mercato – La definizione di valore di mercato

2. **non conformità critica**, qualora è stata rilevata carenza di documentazione e/o non conformità rispetto allo stato dei luoghi, non regolarizzabile e che pertanto costituisce impedimento alla commerciabilità dell'immobile;
3. **non conformità media**, è stata rilevata carenza di documentazione e/o non conformità rispetto allo stato dei luoghi, che non crea pregiudizio per la commerciabilità dell'immobile o tale da richiedere regolarizzazione ammissibile o sono ancora in corso accertamenti per definire correttamente la conformità.

Il sopralluogo è stato effettuato il giorno 06 Marzo 2023 ed è stato possibile visionare tutto il perimetro e gli spazi interni.

Sono state condotte esclusivamente verifiche visive che hanno interessato:

- lo stato di conservazione delle strutture e dell'immobile;
- la rilevazione di misurazioni a campione per la verifica degli elaborati grafici disponibili;
- la disponibilità di dotazione impiantistica.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

via Domenico Cimarosa, 154/B 80127 Napoli - tel. 081 19565570 fax 081 0097898

C.F. e P. IVA 08596951213

www.essepivi.it

pasquale.vetrano@essepivi.it

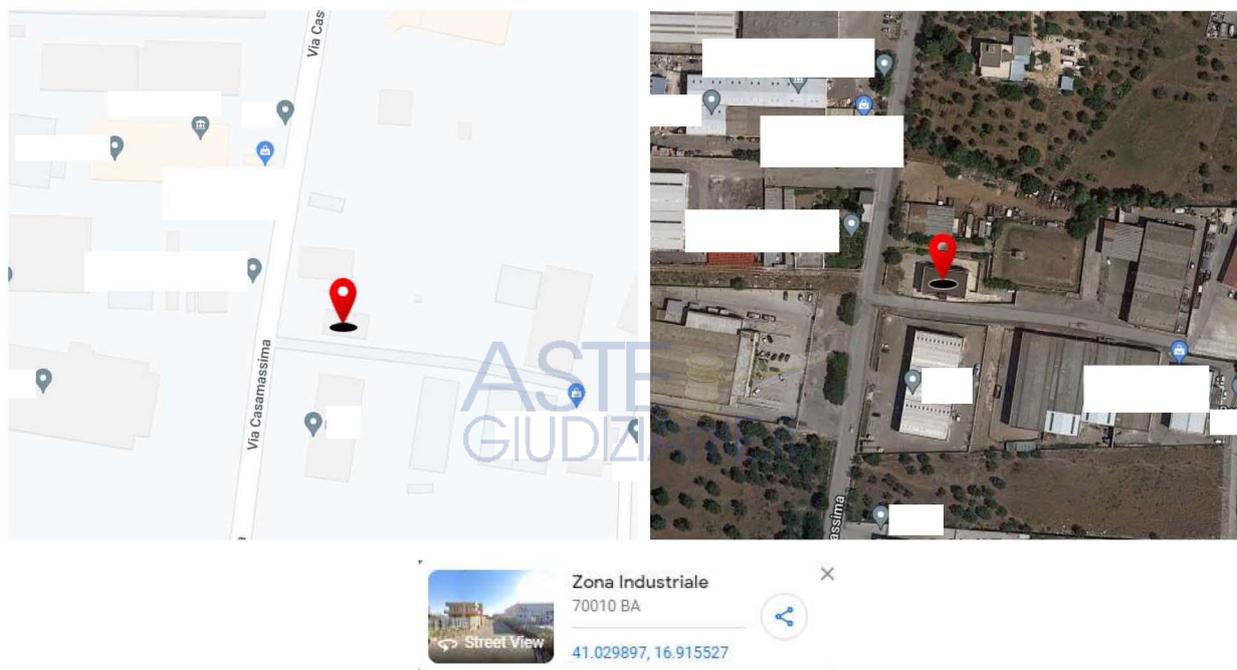
DESCRIZIONE GENERALE

Localizzazione

Oggetto della presente relazione è un fabbricato per uso laboratorio artigianale costituito da due piani fuori terra ed un piano seminterrato, composto da laboratorio al piano terra e seminterrato, due uffici ed appartamento al piano primo.

Il fabbricato è situato in Capurso (BA) alla Via Casamassima Km. 12,500 zona industriale in prossimità della S.S. 100 – Bari - Taranto.

Il bene è posto a circa 2.0 km dal centro cittadino, in zona industriale. La stazione ferroviaria più vicina è la *Stazione Centrale* di Capurso distante circa 2.6 km mentre l'aeroporto Internazionale di Bari-Karol Wojtyla dista circa 25 km.



Inquadramento

L'area in cui insiste il fabbricato, è caratterizzata prevalentemente da insediamenti artigianali, industriali e attività terziarie

Descrizione

Il compendio oggetto di stima sorge su di un lotto di terreno di forma pressoché rettangolare di circa 1.095 mq, confinante nel suo insieme a nord con la p.lla 102, ad ovest con Via Casamassima, a est con proprietà cui alla p.lla 99, a sud con la p.lla 260 e p.lla 190, quest'ultima risultante area urbana di proprietà del Comune di Capurso.

Il fabbricato si sviluppa su due piani fuori terra ed un piano seminterrato con accesso carrabile e pedonale dalla traversa di Via Casamassima.

Si riporta nella figura seguente il perimetro interessato.



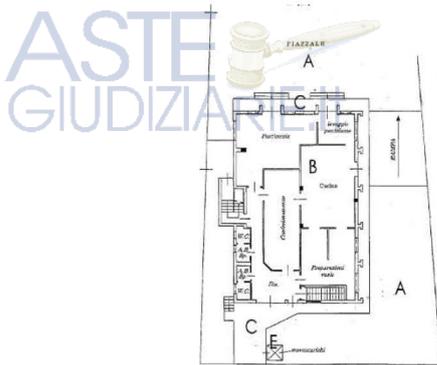
Perimetro

L'immobile risulta così composto:

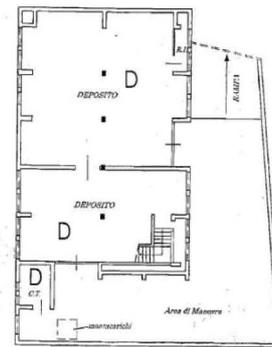
- PIANO TERRA: il piano terra risulta adibito a pasticceria, cucina, preparazioni varie, confezionamento, disimpegno e due servizi igienici con antibagno. Esternamente è presente un terrazzo antistante il prospetto ovest, un marciapiede circostante il fabbricato oltre area esterna scoperta pertinenziale;
- PIANO SEMINTERRATO: il piano seminterrato risulta adibito a deposito con due locali deposito, riserva idrica e centrale tecnica; **esternamente è presente un'area di manovra collegata al piano terra mediante rampa scoperta carrabile;**
- PIANO PRIMO: il piano primo risulta composto da un ufficio con sala riunioni, due stanze ad uso ufficio, disimpegno, e due bagni con antibagno; un appartamento composto da tre vani, cucinino, bagno, ripostiglio e un ufficio monovano con ripostiglio e bagno. Esternamente il piano è contornato da balcone su tutti i lati;
- PIANO SECONDO: risulta costituito da torrino scala e dal lastrico solare praticabile.

Di seguito si riportano le planimetrie dei vari livelli del fabbricato oggetto di stima.

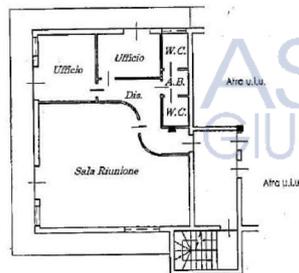
ASTE
GIUDIZIARIE.it



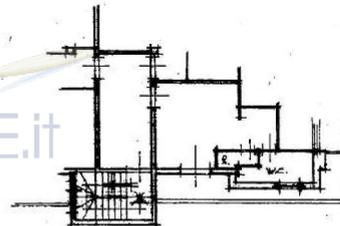
Piano Terra



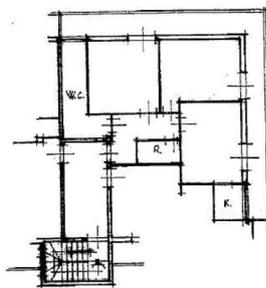
Piano seminterrato



Piano primo



Piano primo



Piano primo



Piano secondo

Consistenze

La consistenza del fabbricato è di seguito riepilogata, sulla base dei rilievi effettuati in data 06/03/2023. Per la misurazione delle superfici sono state utilizzate le planimetrie catastali, fornite dalla committenza, opportunamente scalate in funzione di misure a campione rilevate per ogni unità immobiliare. Il calcolo è stato effettuato determinando l'area delle poligonali tracciate sulle planimetrie. Le superfici sono misurate con il criterio della Superficie Esterna Lorda² e sono classificate per destinazione d'uso e di seguito riepilogato:

Dati Catastali	Piano	Destinazione	Superficie (mq)
Fog. 6 p.lla 185 sub 13	T	Laboratorio	255
	S1	Deposito	320
	S1	Area manovra	235
Fog. 6 p.lla 185 sub 7	1	Ufficio	110
		balcone	40
Fog. 6 p.lla 185 sub 8	1	Appartamento	89
		balcone	30
Fog. 6 p.lla 185 sub 9	1	Ufficio	30
		balcone	10
Fog. 6 p.lla 185 sub 2	2	lastrico solare	278
Fog. 6 p.lla 185	T	Area esterna scoperta e piazzale	450
		Area esterna pavimentata	145

TITOLARITA'

La piena proprietà del complesso precedentemente descritto ed identificato catastalmente nei paragrafi successivi risulta di proprietà della _____ con sede in NAPOLI (NA) CF: _____ in base al seguente titolo di provenienza:

- **Atto di vendita** a rogito del notaio dott. Michele Labriola in data 19/09/2018, rep. 53104 racc. 20847, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari in data 26/09/2018 ai nn. 42261/30492, con il quale la società _____, con sede in Bari e c.f. _____, vendeva alla società _____ la piena proprietà di un fabbricato per uso laboratorio artigianale sito in Capurso (BA).
- **Atto di vendita** a rogito del notaio dott. Michele Labriola in data 10/06/2009, rep. 40735 racc. 13126, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari in data 25/06/2009 ai nn. _____

²Si definisce SEL (Superficie Esterna Lorda) l'area di un'unità immobiliare o di un edificio misurata lungo il perimetro dei muri perimetrali esterni, per ciascun piano fuori terra o entro terra, rilevata ad una altezza convenzionale di m. 1,50 dal piano pavimento. La superficie include lo spessore dei muri interni e di quelli perimetrali liberi, di un mezzo dello spessore dei muri perimetrali di confine, delle pareti divisorie, pilastri e colonne interne.

18930/28077 e 18931/28078, con il quale il sig. _____, nato a Bari il _____, e la società _____ dei _____, con sede in Capurso (Bari) e c.f. _____, vendevano alla società _____ la piena proprietà di un fabbricato per uso laboratorio artigianale sito in Capurso (BA).

- **Atto di conferimento in società** a rogito del notaio dott. Salvatore Pantaleo in data 06/06/2002, rep. 7253, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di _____ in data 05/07/2002 ai nn. 29046/20657, con il quale i _____, nato a _____ il _____, e _____, nata a Bari _____ conferivano alla società _____ la piena proprietà della porzione del fabbricato per uso laboratorio artigianale sito in Capurso (BA) identificata con i sub 11 e 12, da cui deriva l'attuale sub 13.

La titolarità è conforme all'intestazione catastale.

Risultato dell'analisi: conformità

PESI, VINCOLI E GRAVAMI

Dalle verifiche effettuate si è accertata l'assenza di pesi, oneri reali e vincoli che possano pregiudicare la piena proprietà o libera disponibilità del bene, ad eccezione delle seguenti:

- **Ipoteca volontaria** iscritta il 14/08/2020 ai nn. 33272/4794 presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di BARI, nascente da atto redatto dal notaio Salvatore D'Alesio di Terlizzi in data 06/08/2020 rep. 84939/24963, a favore di _____ con sede in Bari e codice fiscale _____ e contro _____ per la somma di € 800.000 a garanzia dei vaglia cambiari di € 1.440.000.

Risultato dell'analisi: conformità

CATASTALE

Catasto Terreni

L'area su cui è insiste il fabbricato artigianale risulta essere censita al N.C.T. di Capurso (BA) come segue:

DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					
Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²)	Deduz	Reddito	
					ha are ca		Dominicale	Agrario
6	185		-	ENTE URBANO	10 95			



Stralcio del foglio 6 del N.C.T. del Comune di Capurso

A seguito dell'analisi catastale si riscontra che il fabbricato risulta correttamente inserito in mappa.

Invece per quanto riguarda l'area esterna, censita come ente urbano, in sede di sopralluogo si è riscontrato uno sconfinamento del perimetro di recinzione sulle particelle 202, 184 e 186.



Sovrapposizione della rappresentazione catastale con la vista satellitare

Occorre il ripristino dei confini conformemente a quanto trasferito, come si evince dall'allegato "E" all'atto di acquisto.

Risultato dell'analisi: non conformità media

Catasto Fabbricati

L'immobile risulta identificato al **N.C.E.U.** del Comune di Capurso (BA) con i seguenti identificativi.

DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
	6	185	13			D/7				Euro 4.442,50	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 10/06/2015 Pratica n. BA0196856 in atti dal 10/06/2015 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 77809.1/2015)	
DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
	6	185	7			A/10	1	5 vani	Totale: 112 m ²	Euro 1.278,23	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	
DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
	6	185	8			A/3	5	4,5 vani	Totale: 93 m ² Totale escluse aree scoperte**: 85 m ²	Euro 406,71	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	
DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
	6	185	9			A/10	1	1,5 vani	Totale: 32 m ²	Euro 383,47	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	
DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
	6	185	2			F/5					VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 10/06/2015 Pratica n. BA0196791 in atti dal 10/06/2015 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 77744.1/2015)	

Costituiscono B.C.N.C. ai subalterni 2, 7, 8, 9 e 13 i seguenti subalterni:

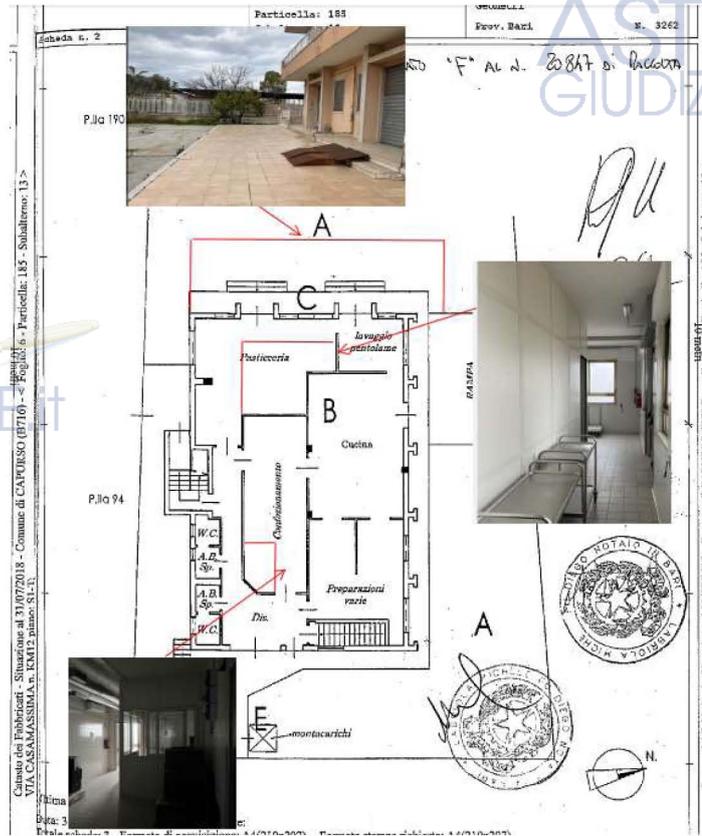
Sub. 4 quale B.C.N.C. AI SUBB. 2-7-8-9-13 (ACCESSO SCOPERTO PIANO TERRA)

Sub. 5 quale B.C.N.C. AI SUBB.2-7-8-9-13 (ANDRONE E VANO SCALA)

Sub. 6 quale B.C.N.C. AI SUBB.7-8-9 (INGRESSO PIANO PRIMO)

In sede di sopralluogo, per alcuni corpi di fabbricata, lo stato di fatto non è conforme allo stato dei luoghi. Si riportano di seguito le difformità catastali riscontrate:

1. Al piano terra si è riscontrata una diversa distribuzione degli spazi interni, tramite la realizzazione di due vani sia nella zona pasticceria che nella zona di confezionamento e realizzazione di terrazza pavimentata:



2. Al piano seminterrato diversa distribuzione degli spazi interni tramite variazione di parete di accesso che divide i due vani depositi e chiusura con parete in cartongesso dei due incavi posti nella parte ad ovest del deposito:

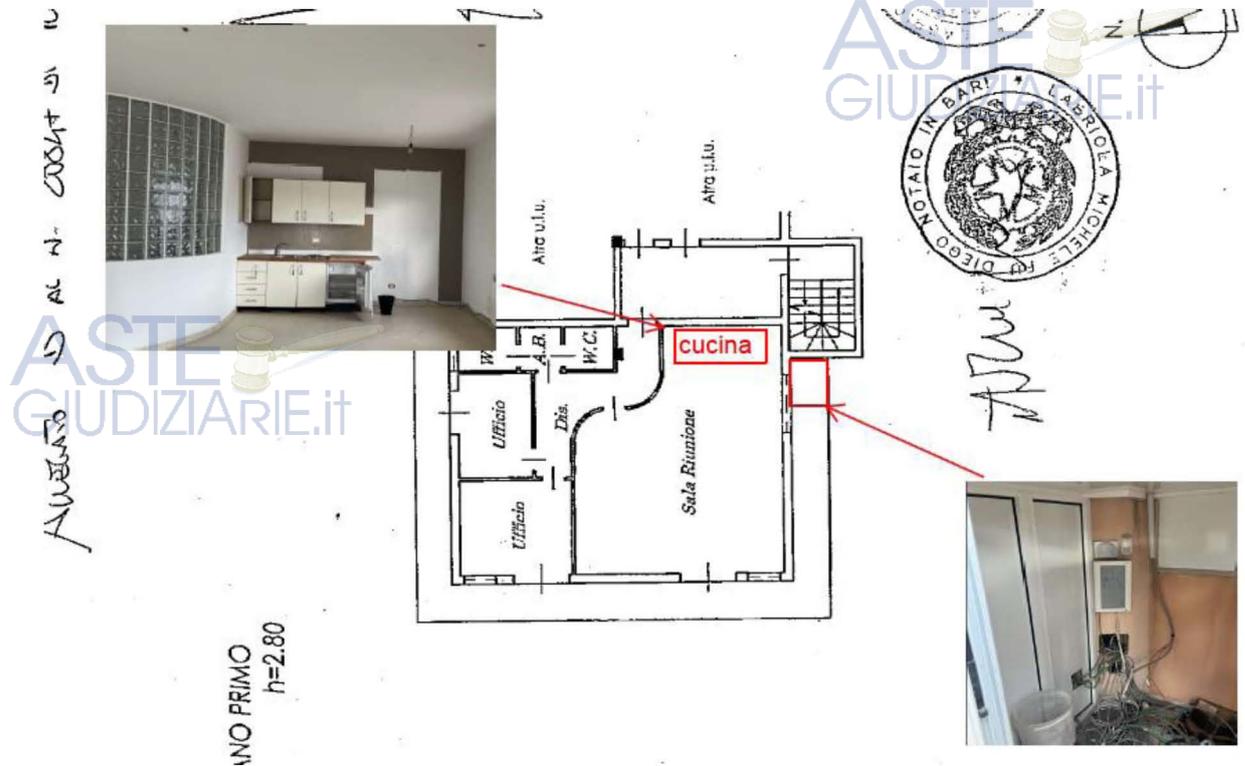


3. Nell'unità immobiliare identificata con il sub 7 si è rilevato un cambio di destinazione d'uso da ufficio ad abitazione tramite la predisposizione di impianti di una cucina e una diversa distribuzione degli spazi interni tramite la realizzazione di un vano ripostiglio posto sul balcone:


ASTE
GIUDIZIARIE.IT


ASTE
GIUDIZIARIE.IT

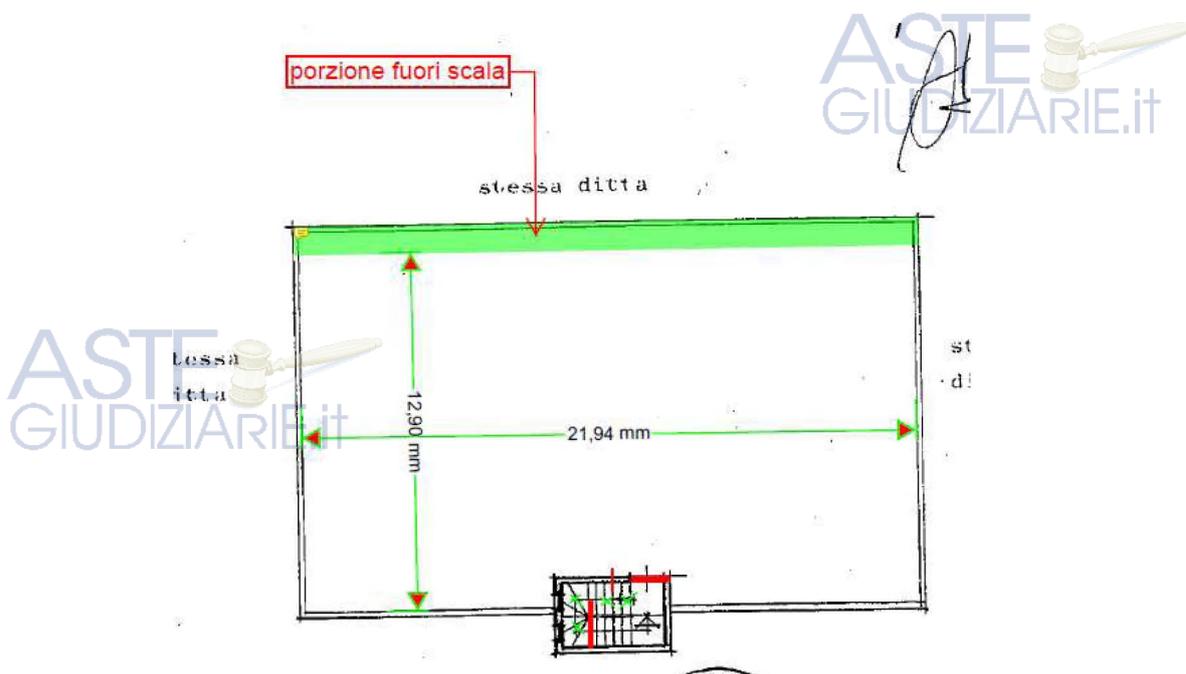
via Domenico Cimarosa, 154/B 80127 Napoli - tel. 081 19565570 fax 081 0097898
C.F. e P. IVA 08596951213
www.essepivi.it pasquale.vetrano@essepivi.it



4. Nell'unità immobiliare identificata con il sub 9 si è rilevato un cambio di destinazione d'uso da ufficio ad abitazione tramite la predisposizione di impianti di una cucina:



5. Per quanto riguarda il lastrico solare, identificato con il sub 2, a seguito dei rilievi effettuati in sede di sopralluogo, si è riscontrato che la superficie riportata in planimetria risulta maggiore rispetto a quanto rilevato oltre ad un diverso accesso del torrino scala:



Ai fini della conformità catastale sarà necessario presentare pratica DOCFA di aggiornamento planimetrico catastale.

Risultato dell'analisi: non conformità media

STATO OCCUPAZIONALE

Al sopralluogo l'immobile si presentava in parte non utilizzato ed in parte locato.

All'interno del locale laboratorio, identificato catastalmente con il sub. 13, è stata rilevata la presenza di materiali di arredo, quali attrezzature e arredi strumentali alle attività dei locali artigianali, celle frigo, sedie, armadi, cucine che necessitano tutti di una rimozione

L'unità immobiliare, identificata catastalmente con il sub 8, risulta occupato senza titolo dal sig.

in quale a decorre dal mese di giugno 2022 versa un indennizzo di occupazione pari € 273,56, precisando che tale indennizzo di occupazione è pari al canone di locazione precedentemente versato alla

Ai fini di trasferire l'immobile libero da persone e cose sarebbe necessario rimuovere i materiali elencati in precedenza.

Risultato dell'analisi: non conformità media

EDILIZIA

Dalla documentazione **dell'atto di compravendita** redatto dal notaio Michele Labriola, in data 19/09/2018, rep. n. 53104/20847, e **dall'accesso agli atti effettuato presso il Comune di Capurso** si evince che **l'immobile è stato edificato** in base ai seguenti titoli autorizzativi:

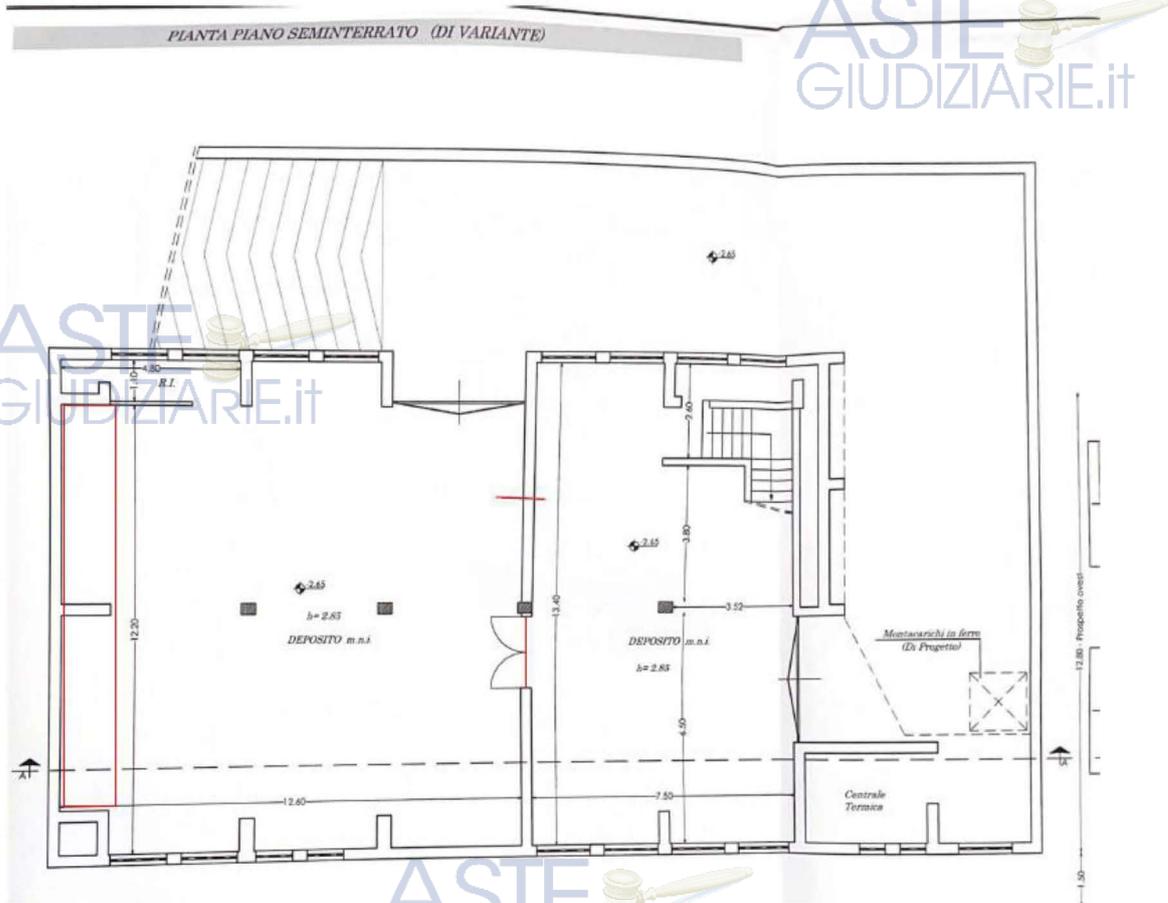
- **Concessione edilizia n. 10/79 rilasciata dal Comune di Capurso il 28 febbraio 1979;**
- **Concessione Edilizia n. 49/89 rilasciata dal Comune di Capurso il 14 novembre 1989;** per ristrutturazione del fabbricato;
- **Concessione Edilizia in Sanatoria n. 192 bis rilasciata dal Comune di Capurso il 19 marzo 1992;** per ampliamento del capannone al piano seminterrato e modifica al piano terra e primo;
- **Autorizzazione n. 2/93 rilasciata dal Comune di Capurso il 4 febbraio 1993;**
- **Agibilità rilasciata dal Comune di Capurso il 26 febbraio 1993.**

Successivamente parte di detto fabbricato, e precisamente sulle unità immobiliari costituenti gli originari subalterni 11 e 12, oggi fusi nel subalterno 13, sono stati eseguiti lavori di redistribuzione degli spazi interni e ristrutturazione in base a:

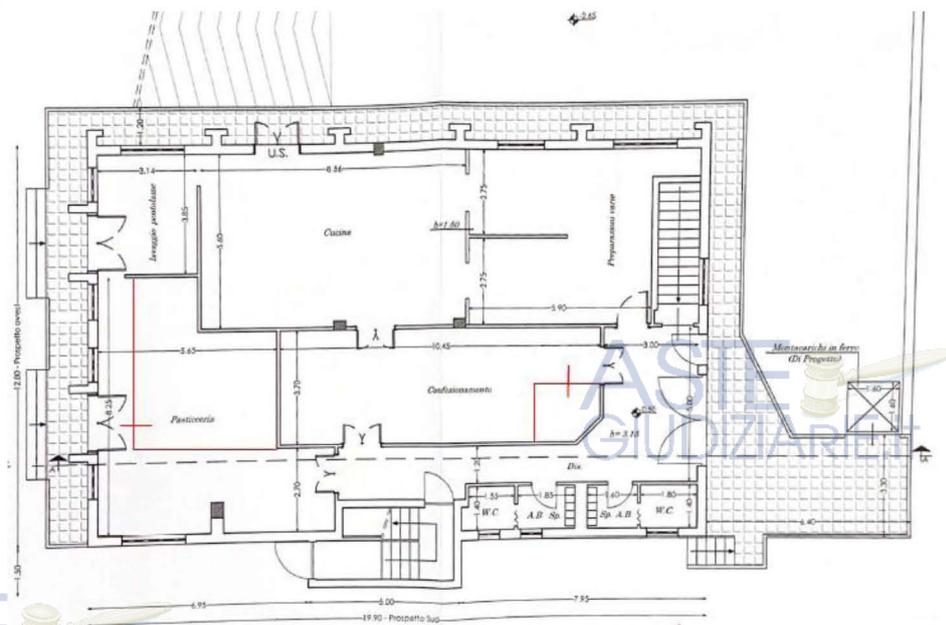
- **DIA n. 1616 presentata al Comune di Capurso il. 25 gennaio 2010;** per esecuzione opere interne di un unità al piano rialzato adibito ad attività artigianale, da adeguare alla produzione di piatti pronti e rosticceria, e piano primo adibito ad uso ufficio con modifiche di prospetto;
- **SCIA protocollo n. 2964. del 9 febbraio 2011, in variate alla DIA n. 1616 del 25/01/2010.**

Dal confronto tra lo stato dei luoghi rilevato in sopralluogo e i grafici allegati all'ultima pratica edilizia, SCIA n.2964 del 09/02/2011, si rileva le seguenti difformità:

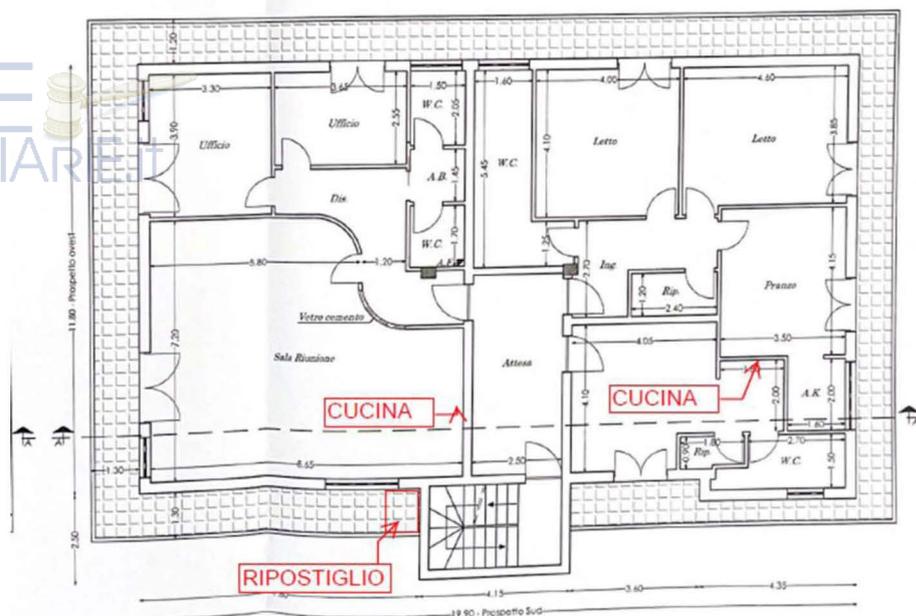
1. Al piano seminterrato diversa distribuzione degli spazi interni tramite variazione di parete di accesso che divide i due vani depositi e chiusura con parete in cartongesso dei due incavi posti nella parte ad ovest del deposito



2. Al piano terra si è riscontrata una diversa distribuzione degli spazi interni, tramite la realizzazione di due vani sia nella zona pasticceria che nella zona di confezionamento e realizzazione di terrazza pavimentata:



3. Nell'unità immobiliare identificata con il sub 7 si è rilevato un cambio di destinazione d'uso da ufficio ad abitazione tramite la predisposizione di impianti di una cucina e una diversa distribuzione degli spazi interni tramite la realizzazione di un vano ripostiglio posto sul balcone, mentre nell'unità immobiliare identificata con il sub 9 si è rilevato un cambio di destinazione d'uso da ufficio ad abitazione tramite la predisposizione di impianti di una cucina



Ai fini della conformità edilizia è necessario presentare una pratica di CILA tardiva per regolarizzare le difformità descritte.

Risultato dell'analisi: non conformità media

URBANISTICA

L'immobile in oggetto ricade in un'area classificata dalla vigente Piano Regolatore Generale del comune di Capurso, approvato con Delibera della Giunta Regionale Puglia n. 6294 del 09/11/1992, come **Zona D2 – Zone per attività secondarie: impianti di lavorazione prodotti agricoli, depositi commerciali, laboratori di completamento, normata dall'art. 2.11 delle norme tecniche di attuazione.**



ZONE PER ATTIVITÀ PRODUTTIVE		
ZONE PER ATTIVITÀ PRIMARIE		
TIPO E1	[Pattern]	
TIPO E2	[Pattern]	
TIPO E3	[Pattern]	
ZONE PER ATTIVITÀ SECONDARIE		
ARTIGIANATO DI SERVIZIO	D1	[Pattern]
IMPIANTI DI LAVORAZIONE PRODOTTI AGRICOLI, DEPOSITI COMMERCIALI, LABORATORI DI COMPLETAMENTO	D2	[Pattern]
DI NUOVO IMPIANTO	D3	[Pattern]

Stralcio del Piano Regolatore Generale del comune di Capurso

Art. 2.11 - Zone per attività secondarie: impianti di lavorazione prodotti agricoli, depositi commerciali, laboratori di completamento (D2)

Sono zone di completamento con destinazione mista di lavorazione, deposito commercializzazione.

Per le maglie sottoposte al vigente strumento urbanistico esecutivo il P.R.G.C. recepisce il Piano Particolareggiato, che va ampliato alla maglia.

Per le maglie D2 di completamento non soggette al Piano Particolareggiato, l'edificazione rimane subordinata al rilascio di concessione edilizia ed al rispetto delle seguenti prescrizioni:

Sf – superficie fondiaria minima (del lotto): mq 2.000 salvo che non si tratti di lotto intercluso tra lotti già edificati;

Rc – rapporto di copertura massimo: 50% del lotto;

Iff – indice di fabbricabilità fondiaria massimo: 3,5 mc/mq;

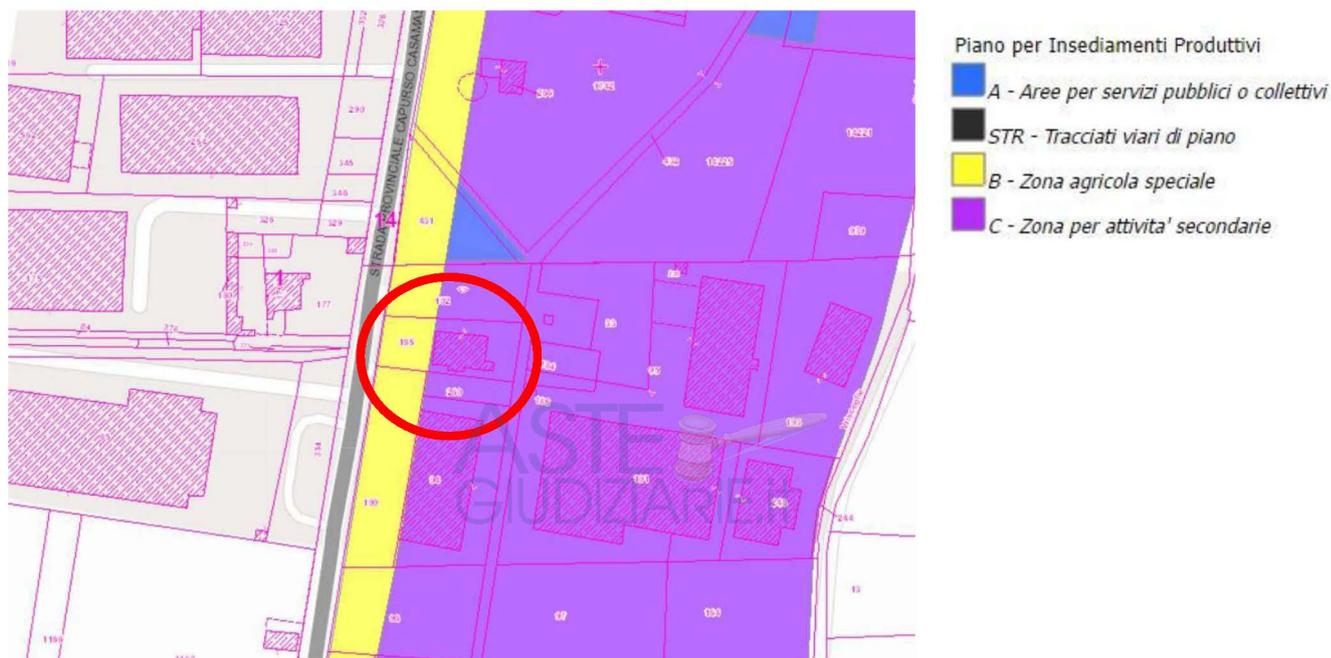
Dc – distanza minima dai confini: m 6,00;

Ds – distanza minima dal ciglio stradale m 10,00;

Pp – parcheggi pubblici : 25% del lotto.

Gli edifici destinati ad uffici ed abitazione del personale non possono superare l'altezza massima di m 8,00 ed un volume pari ad **1/10 dell'intero volume** ammesso dall'Iff.

L'area su cui **ASTE** insiste il bene risulta inoltre ricompresa nel Piano per gli Insedimenti Produttivi, redatto ai sensi degli artt. 19-20-21 della L.R. 56/1980 ed individuata in parte come **Zona B - agricola speciale** ed in parte come **Zona C – per attività secondarie**.



Stralcio del Piano per gli insediamenti Produttivi del comune di Capurso

ART. 3 = INSEDIAMENTI PER ATTIVITA' PRODUTTIVE

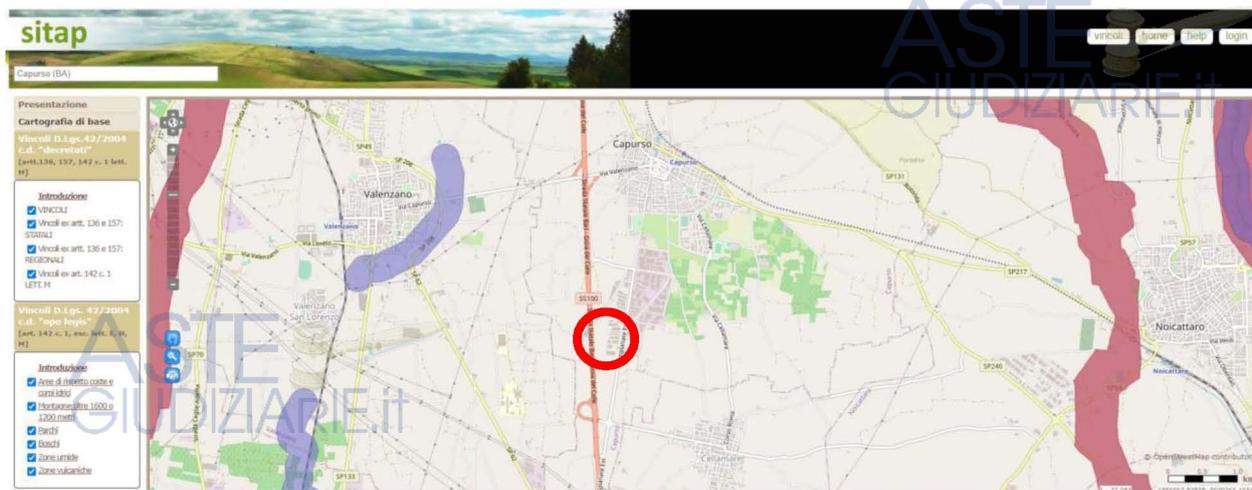
B) INSEDIAMENTI PREESISTENTI

Per le preesistenze edilizie relative a licenze e/o concessioni edilizie rilasciate dal Comune dopo la entrata in vigore del Programma di Fabbricazione e Regolamento Edilizio (approvati con D.P.G.R. n. 2449 del 27/10/1977 e n. 2700 del 12/11/1977) vanno attivati provvedimenti di autotutela ai sensi del punto d) della Relazione n. 3452/14.5.1980 del Settore Urbanistico Regionale allegata alla deliberazione della Giunta Regionale n. 4035/21.5.1980 di approvazione della "Variante al P.F. per la Zona "D".

ART. 9 = INDICI EDILIZI

- A) Gli indici edilizi per tutti i nuovi edifici vanno applicati alla superficie del Lotto (S1) così come perimetrato in sede di concessione edilizia per gli insediamenti produttivi e in sede di concessione amministrativa per gli insediamenti di servizio pubblico o collettivo:
- a) superficie copribile massima $Sc < 50\% S1$
 - b) indice di **fabbricabilità fondiaria** massimo $Iff \leq 3,5 mc/mq$
 - c) distanza minima dai confini dei fabbricati:
 - per fabbricati con $H \leq 8,5 m$ $Dc \geq 5 m$
 - per fabbricati con $H > 8,5 m$ $Dc \geq H$
 - per fabbricati di pari altezza costruiti sul confine contemporaneamente e con progetti coordinati $Dc = 0$
 - d) parcheggio privato interno al lotto $Pp = 1 mq / 20 mc$
(tale superficie pertanto dovrà essere sempre libera da ogni ingombro fisso o mobile)
 - e) **l'edificio o la parte di edificio destinata ad uffici e/o abitazione del personale** di custodia deve impegnare un massimo del 10 % della volumetria consentita.
 - f) **distanza minima dei fabbricati all'interno di uno stesso lotto** $Df \geq 5 m$
- B) Gli indici edilizi per gli insediamenti preesistenti, così come individuati nella allegata Tavola n° 6, sono quelli della lettera a) del punto 2 della delibera C.C. n. 82 del 2/5/1980. E' esclusa la prescrizione inerente lo spazio pubblico per strade o parcheggio nella misura del 10% della superficie del lotto poichè è obbligatoria sia la cessione al Comune dell'area di "zona agricola speciale" prospiciente l'insediamento, sia la sua sistemazione (così come consentito dal punto 4 della delibera del C.C. n. 82 del 2/5/1980) in conformità del presente progetto urbanistico esecutivo.
- La sistemazione di tale area deve tenere conto della presenza della condotta dell'Ente Autonomo Acquedotto Pugliese e deve, inoltre, consentire sia un accesso carrabile per lotto sia la possibilità di accessi agli edifici esistenti sul suo limite. La soluzione del presente progetto urbanistico può essere (con approvazione da parte del Comune di specifico progetto) modificata per quanto attiene la posizione dell'accesso carrabile in relazione ad esigenze dell'attività produttiva esplicantesi nel lotto.
- C) Le sagome degli edifici riportate nelle Tavole del presente progetto urbanistico esecutivo vanno sempre considerate come indicative, così come lo sono i tipi edilizi. Sono invece da ritenersi prescrittive le sezioni stradali.

Da consultazione online del sito SITAP si evince che l'immobile non è soggetto a regime vincolistico ai sensi del Dlgs 42/04.



Stralcio mappa SITAP

La destinazione d'uso degli immobili è conforme allo strumento urbanistico.

Risultato dell'analisi: conformità

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Dalla consultazione dell'atto di compravendita redatto dal notaio Michele Labriola, in data 19/09/2018, rep. n. 5198/4328, si evince che le singole unità immobiliari sono dotate di Attestato di Prestazione Energetica, redatto dall'Ingegnere Riccardo Ranieri in data 03/09/2019 e con scadenza del 03/09/2028. Le unità sub 7-8-9 presentano classe F, mentre l'immobile sub 13 risulta in classe G.

Gli immobili sono dotati di Attestato di Prestazione Energetica.

Risultato dell'analisi: conformità

STRUTTURE

Da un esame visivo, le strutture portanti del fabbricato sono presumibilmente in calcestruzzo cementizio armato gettato in opera, i solai appaiono realizzati con solette in latero cemento gettate in opera. La copertura dell'intero fabbricato è del tipo piana.

Le fondazioni dovrebbero essere del tipo dirette, realizzate con plinti collegati da travi rovesce in cemento armato, anch'essi in calcestruzzo cementizio gettato in opera.

Le strutture si presentano, sulla base di un esame visivo, ultimate con finitura ad intonaco. In generale lo stato di conservazione è normale, a meno di alcune porzioni del fabbricato che presentano segni di piccole lesioni, che dovrebbero riguardare solo un distacco del copriferro.



Nella documentazione resa disponibile non risulta alcun certificato di collaudo della struttura.

Risultato dell'analisi: conformità

PREVENZIONE INCENDI

L'attività produttiva risulta dismessa, pertanto non è necessaria l'acquisizione del certificato di prevenzione incendi.

L'impianto attualmente risulta dismesso e pertanto non soggetto alla certificazione antincendio.

Risultato dell'analisi: conformità

IMPIANTI

L'immobile oggetto della presente relazione è dotato dei seguenti impianti:

- Impianto elettrico;
- Impianto idrico sanitario;
- Impianto di aria forzata;
- Impianto di riscaldamento e di condizionamento con split;
- Estintori antincendio.

Gli impianti sono in normali condizioni ed il degrado di alcuni impianti è principalmente dovuto allo stato di abbandono.

Non è stato possibile verificarne il funzionamento a causa del distacco di tutte le utenze e pertanto non si è provveduto alla verifica delle relative certificazioni.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Risultato dell'analisi: conformità

AMBIENTE

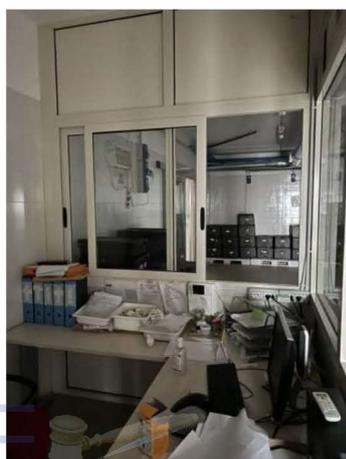
In sede di sopralluogo si è rilevata la presenza dei seguenti materiali *potenzialmente* nocivi:

- Pannelli coibentati;



*Materiale danneggiato
Materiale in sacchi di plastica*

- materiale elettronico vario contenenti materiale potenzialmente pericoloso tra cui schede elettroniche, hard-disk, alimentatori, TV a tubo catodico, toner etc;



via Domenico Cimarosa, 154/B 80127 Napoli - tel. 081 19565570 fax 081 0097898

C.F. e P. IVA 08596951213

www.essepivi.it

pasquale.vetrano@essepivi.it



Materiale elettrico ed elettronico vario


ASTE
GIUDIZIARIE.it


ASTE
GIUDIZIARIE.it

Verifica dei materiali elencati ed eventuale smaltimento presso idonei siti conferimento.

Risultato dell'analisi: non conformità media

STATO DI MANUTENZIONE

Il fabbricato presenta nel complesso uno stato di manutenzione sufficiente, in quanto presenta condizioni di manutenzione accettabili, che richiedono solo interventi di manutenzione ordinaria, ad eccezione di alcune sue parti che presentano situazioni di degrado e che invece richiedono interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria complessivi, ma non di tipo strutturale. La causa principale del degrado è attribuibile alle infiltrazioni presenti in copertura, che negli anni hanno coinvolto anche i piani sottostanti.

Sono necessari Interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria complessivi.

Risultato dell'analisi: conformità


ASTE
GIUDIZIARIE.it


ASTE
GIUDIZIARIE.it

via Domenico Cimarosa, 154/B 80127 Napoli - tel. 081 19565570 fax 081 0097898

C.F. e P. IVA 08596951213

www.essepivi.it

pasquale.vetrano@essepivi.it

CAPEX NECESSARIE PER VENDITA

Si prevedono le seguenti capex per rendere commerciabile il bene.

Ambito	Adeguamento	Costo(€)	Tempo(gg)
Titolarità	Nessuno	0	0
Pesi, vincoli e gravami	Nessuno	0	0
Catasto Terreni	ripristino dei confini	10 000	60
Catasto Fabbricati	Aggiornamento DOCFA	3 000	30
Stato Occupazionale	Sgombero dei materiali	2 500	30
Edilizia	Pratica di CILA tardiva	1 000	30
Urbanistica	Nessuno	0	0
Certificazione energetica	Nessuno	0	0
Impianti	Nessuno	0	0
Ambiente	Sgombero dei materiali	1 500	30
Stato di Manutenzione	Nessuno	0	0
		18 000	60

CONCLUSIONI



In sintesi si riepilogano di seguito i risultati delle analisi effettuate:

Argomento	Descrizione	Risultato	Adeguamento
Titolarità	La titolarità è conforme all'intestazione catastale.	Conforme	Nessuno
Pesi, vincoli e gravami	Nessuno	Conforme	Nessuno
Catasto Terreni	Occorre il ripristino dei confini conformemente a quanto trasferito, come si evince dall'allegato "E" all'atto di acquisto.	Non Conforme	ripristino dei confini
Catasto Fabbricati	Ai fini della conformità catastale sarà necessario presentare pratica DOCFA di aggiornamento planimetrico catastale.	Non Conforme	Aggiornamento DOCFA
Stato Occupazionale	Ai fini di trasferire l'immobile libero da persone e cose sarebbe necessario rimuovere i materiali presenti	Non Conforme	Sgombero dei materiali
Edilizia	Ai fini della conformità edilizia è necessario presentare una pratica di CILA tardiva per regolarizzare le difformità descritte.	Non Conforme	Pratica di CILA tardiva
Urbanistica	La destinazione d'uso degli immobili è conforme allo strumento urbanistico.	Conforme	Nessuno
Certificazione energetica	Gli immobili sono dotati di Attestato di Prestazione Energetica.	Conforme	Nessuno
Prevenzione Incendi	L'impianto attualmente risulta dismesso e pertanto non soggetto alla certificazione antincendio.	Conforme	Nessuno
Impianti	Non è stato possibile verificarne il funzionamento a causa del distacco di tutte le utenze e pertanto non si è provveduto alla verifica delle relative certificazioni.	Conforme	Nessuno
Ambiente	Verifica dei materiali elencati ed eventuale smaltimento presso idonei siti conferimento.	Non Conforme	Sgombero dei materiali
Stato di Manutenzione	Sono necessari Interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria complessivi.	Conforme	Nessuno

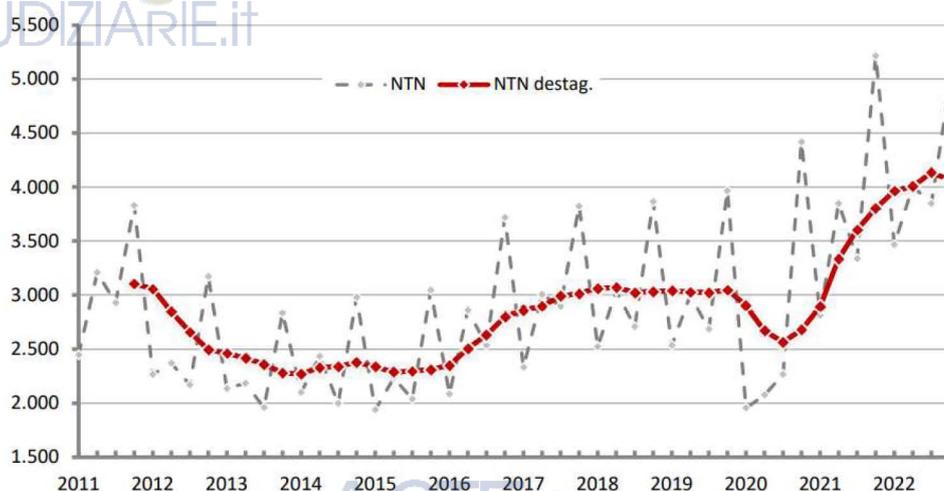


VALUTAZIONE

Mercato di riferimento

La compravendite di immobili produttivi in Italia³

La contrazione delle compravendite colpisce anche il settore produttivo che, per la prima volta, dopo due anni di crescita ininterrotta, presenta un dato negativo (-5,2%). Tuttavia per il Sud Italia il tasso è positivo segnando un +17,9%.



Numero di compravendite immobili produttivi (2011 - 2022)

Si riportano di seguito le quotazioni dell'Agencia delle Entrate relativamente all'area oggetto di stima.

Comune		CAPURSO			
Zona OMI		E1/Suburbana/ZONA INDUSTRIALE, VIA CASAMASSIMA, STRADA STATALE 100, STRADA VICINALE VISCEGLIE			
Valori OMI 2022/2		Prezzo (€/mq)		Reddito (€/mq mese)	
Tipologia edilizia	Stato	Min	Max	Min	Max
Capannoni industriali	Normale	350	500	1,5	2,1
Capannoni tipici	Normale	350	500	1,5	2,1
Ville e villini	Normale	940	1.150	3,5	4,3

Non sono disponibili le quotazioni dei laboratori artigianali, pertanto si riportano quelle della vicina zona D1/Periferica che per raffronto possono ritenersi paragonabili a quella in cui è posizionato il bene da stimare.

³ Fonte OMI marzo 2023

Comune		CAPURSO			
Zona OMI		D1/Periferica/PERIFERICA-SS100-SS634--STRADA VICINALE PEZZA DEL MANCO, ANGOLO VIA MANZONI			
Valori OMI 2022/2		Prezzo (€/mq)		Reddito (€/mq mese)	
Tipologia edilizia	Stato	Min	Max	Min	Max
Abitazioni civili	Normale	1.000	1.400	3,4	4,7
Abitazioni di tipo economico	Normale	770	1.100	3,5	5,2
Autorimesse	Normale	325	445	1,5	2,1
Box	Normale	445	530	2,1	2,5
Capannoni industriali	Normale	310	445	1,4	2
Capannoni tipici	Normale	280	425	1,2	1,9
Laboratori	Normale	810	1.000	3,5	4,6
Magazzini	Normale	500	750	2,1	3,1
Negozi	Normale	1.000	1.450	4,2	6
Posti auto coperti	Normale	280	365	1,3	1,7
Posti auto scoperti	Normale	205	280	1	1,3
Ville e villini	Normale	900	1.350	3	4,5

Si riportano di seguito anche le quotazioni del Borsino Immobiliare relativamente all'area oggetto di stima.

 <p>Abitazioni in stabili di 1° fascia Quotazioni di appart. in stabili di qualità superiore alla media di zona</p> <p>Valore minimo Euro 853</p> <p>Valore medio Euro 1.124</p> <p>Valore massimo Euro 1.394</p>	 <p>Uffici Quotazioni di uffici e studi privati.</p> <p>Valore minimo Euro 655</p> <p>Valore medio Euro 801</p> <p>Valore massimo Euro 947</p>
 <p>Abitazioni in stabili di fascia media Quotazioni di appart. in stabili di qualità nella media di zona</p> <p>Valore minimo Euro 728</p> <p>Valore medio Euro 957</p> <p>Valore massimo Euro 1.186</p>	 <p>Negozi Quotazioni unità immobiliari ad commerciale</p> <p>Valore minimo Euro 882</p> <p>Valore medio Euro 1.063</p> <p>Valore massimo Euro 1.245</p>
 <p>Abitazioni in stabili di 2° fascia Quotazioni di appart. in stabili di qualità inferiore alla media di zona</p> <p>Valore minimo Euro 707</p> <p>Valore medio Euro 837</p> <p>Valore massimo Euro 967</p>	 <p>Laboratori</p> <p>Valore minimo Euro 444</p> <p>Valore medio Euro 588</p> <p>Valore massimo Euro 733</p>
	 <p>Capannoni tipici</p> <p>Valore minimo Euro 246</p> <p>Valore medio Euro 353</p> <p>Valore massimo Euro 460</p>

Si sono rilevati nell'area in cui si inserisce l'immobile i seguenti annunci di vendita e di affitto relativi ad immobili prossimi al bene da stimare e di caratteristiche similari⁴. Entrambi i fabbricati sono pubblicizzati come "multiuso" presentando superfici differenti, in parte residenziali ed in parte commerciali con annessi depositi. La superficie di riferimento è quella commerciale.

VENDITA						
Comparabile	Localizzazione	prezzo offerto (€)	Superficie commerciale (mq)	Stato di manutenzione	Prezzo Scontato (€)	Valore unitario (€/mq)
	via Ortolabruna, 100	370.000	400	sufficiente	309.000	770
	via Ortolabruna, 29	98.000	80	sufficiente	98.000	1.230

Dall'analisi del segmento di mercato in cui ricade l'immobile, sulla base di informazioni raccolte in Banca Dati SPV e dalla conoscenza diretta del tecnico che ha effettuato il sopralluogo, è possibile attribuire un rapporto mercantile relativo al commerciale (valore negozi/valori laboratori) pari ad 1,35 ed uno per le abitazioni (valore abitazioni/valori laboratori) pari ad 1,1 e quindi riportare i valori unitari riferiti a quello dei laboratori artigianali.

VENDITA						
Comparabile	Localizzazione	prezzo offerto (€)	Superficie commerciale (mq)	Stato di manutenzione	Prezzo Scontato (€)	Valore unitario (€/mq)
	via Ortolabruna, 100	370.000	394	sufficiente	309.000	780
	via Ortolabruna, 29	98.000	108	sufficiente	98.000	910

Metodologie di stima

⁴Lo sconto medio applicato ai prezzi di offerta è determinato in base al "Sondaggio congiunturale mercato immobiliare" - 2 marzo 2023.

Metodo del Confronto di Mercato

Il metodo del Confronto di Mercato (Market Comparison Approach) è un procedimento di stima che consiste nella determinazione del valore di mercato di un immobile facendo riferimento ai prezzi corrisposti per transazioni commerciali effettuate su immobili ricadenti nello stesso segmento di mercato, ubicati nella medesima zona od in zone limitrofe, il cui mercato immobiliare abbia le stesse caratteristiche dell'area di riferimento. **Quando sono disponibili i dati immobiliari relativi al segmento di mercato dell'immobile da valutare, il metodo del confronto di mercato è il più diretto e appropriato per stimare il valore di mercato.**

Successivamente alla rilevazione e alla verifica dei dati immobiliari in base alla definizione del valore di mercato, si selezionano uno o più immobili di confronto.

Affinché i valori di mercato siano utilizzabili per la costruzione del campione, è necessario che le transazioni siano avvenute in un periodo vicino a quello di valutazione o, in alternativa, che il mercato di riferimento **non abbia subito significativi mutamenti dalla data dell'operazione considerata**. È inoltre indispensabile verificare il criterio di misurazione della superficie, alla base del prezzo di transazione per garantire omogeneità ai dati raccolti. Nell'**applicazione pratica, non è necessario che gli immobili messi a confronto siano identici**, è sufficiente che siano simili per pervenire ad un valido risultato, eseguendo degli aggiustamenti per eliminare quelle differenze che influenzano in maniera significativa il prezzo delle transazioni poste a confronto.

Valutazione

Sulla base dell'analisi di mercato eseguita nei paragrafi precedenti si riporta di seguito l'applicazione del metodo di confronto diretto di mercato (*Market Comparison Approach*).

Dati	Comp. A	Comp. B	Valore unit. area esterna: 10 €/mq	
	 idealista.it	 keej.it		
Localizzazione	via Ortolabruna, 100	via Ortolabruna, 29	Subject	Rapp. merc. Costo nuovo Incidenza %
Prezzo Offerto (€)	370.000	98.000		
trattativa (%)	16,5%	16,5%		
Prezzo scontato (€)	309.000	82.000		
Mesi	0	0		-3%
Principale (mq)	0	0	255	
Deposito (mq)	125		555	0,50
Ufficio (mq)			140	1,00
balcone (mq)			80	0,25
Appartamento (mq)	130		89	1,10
lastrico solare (mq)	130		278	0,10
Locale commerciale (mq)	130	80		1,35
Area esterna (mq)	200		529	0,01
Piano (n.)	0	0	0	1%
Manutenzione (n.)	3	3	3	
Superficie comm. (mq)	394,00	108,00	818,20	al netto dell'area

I rapporti mercantili⁵ superficiali sono stati desunti dall'analisi del segmento di mercato in cui ricade l'immobile, sulla base di informazioni raccolte in Banca Dati SPV e dalla conoscenza diretta del tecnico che ha effettuato il sopralluogo del mercato di riferimento.

I costi utilizzati per la determinazione dei prezzi marginali⁶ e stato di manutenzione sono determinati in base alla tipologia di immobile, ai costi medi di mercato per area geografica e sulla base delle rilevazioni raccolte in Banca dati SPV.

⁵LG ABI 2018 - I rapporti mercantili esprimono le informazioni di mercato di interesse per la stima immobiliare. I rapporti mercantili superficiali si riferiscono ai rapporti tra i prezzi unitari delle superfici secondarie e il prezzo unitario della superficie principale. Tali rapporti sono disponibili per le tipologie immobiliari più diffuse e ricorrenti.

⁶Simonotti – Metodi di stima immobiliare Il prezzo marginale dei servizi e degli impianti è stimato con il costo di impianto deprezzato (solitamente in modo lineare) considerando la durata e la vetustà. I prezzi marginali delle classi dello stato di manutenzione si stimano considerando i differenziali di spesa tra i livelli di manutenzione, in base ai costi di intervento necessari per passare da un livello ad un altro superiore.

La tabella dei prezzi marginali⁷ riporta per ogni caratteristica quantitativa e qualitativa presa in esame e per ciascun comparabile, il prezzo marginale della singola caratteristica.

Tabella Prezzi Marginali		
Data	772,50	205,00
Principale (€/mq)	759,26	759,26
Deposito (€/mq)	379,63	379,63
Ufficio (€/mq)	759,26	759,26
balcone (€/mq)	189,81	189,81
Appartamento (€/mq)	835,19	835,19
lastrico solare (€/mq)	75,93	75,93
Locale commerciale (€/mq)	1.025,00	1.025,00
Area esterna (€/mq)	10,00	10,00
Piano (€/n.)	3.090,00	820,00
Manutenzione (€/n.)	164.000,00	164.000,00

La tabella di valutazione riporta i prezzi di mercato rilevati dei comparabili e le caratteristiche immobiliari prese in esame. Per ogni caratteristica è riportato il corrispondente aggiustamento⁸. Il prezzo corretto di ciascun comparabile esprime il valore di mercato dell'immobile da valutare derivato dallo specifico confronto.

⁷ LG ABI 2018 - Tecnoborsa, Codice delle Valutazioni Immobiliari - Il prezzo marginale di una caratteristica esprime la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica.

⁸ LG ABI 2018 - Tecnoborsa, Codice delle Valutazioni Immobiliari- L'aggiustamento provvede a correggere il prezzo di un immobile di confronto al fine di trasformarlo nel valore dell'immobile in esame. L'aggiustamento è pari alla differenza tra gli ammontari delle caratteristiche dell'immobile di confronto e dell'immobile in esame, moltiplicata per il prezzo marginale della caratteristica considerata.

Tabella Valutazione		
Prezzo scontato (€)	309.000,00	82.000,00
Data	0,00	0,00
Principale (€)	193.611,11	193.611,11
Deposito (€)	163.240,74	210.694,44
Ufficio (€)	106.296,30	106.296,30
balcone (€)	15.185,19	15.185,19
Appartamento (€)	-34.242,59	74.331,48
lastrico solare (€)	11.237,04	21.107,41
Locale commerciale (€)	-133.250,00	-82.000,00
Area esterna (€)	3.290,00	5.290,00
Piano (€)	0,00	0,00
Manutenzione (€)	0,00	0,00
Prezzo corretto	634.367,78	626.515,93
Peso	50%	50%
Valore (€)	630.000	
Divergenza	1,25%	
Prezzo medio (€/mq)	763,52	

Alla luce di quanto esposto il valore dell'immobile alla data di marzo 2023 è pari ad € 630.000 corrispondenti a circa €/mq 760.

Napoli, 23/03/2023

S.P.V. s.r.l.

Ing. Pasquale Vetrano
DOTT. ING.
VETRANO PASQUALE
ISCRITTO AL R. ALBO
PROFESSIONALE
COL. N. 10472
ORDINE
DELLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI NAPOLI



Assumption di base per la valutazione del compendio in Viale Comandante Umberto Maddalena, 152 - NAPOLI						
Data di riferimento della valutazione (mese/anno)	marzo-23	BUILD UP APPROACH				
canone di locazione annuo (€/anno)	748.800	<i>Risk Free (BTP a 30 anni)</i>	3,80%	media aritmetica ultimo anno		
Primo anno flusso di cassa (anno)	2023	<i>Rischio Specifico di Settore</i>	2,00%	Fonte: http://www.dt.tesoro.it/		
Superficie commerciale locata (mq)	8.449	<i>Rischio Specifico dell'immobile</i>	2,80%	Fonte: Analisi interne		
Assicurazione immobile (€)	8.400	Tasso di Attualizzazione	8,60%			
IMU (€)	62.110 stimata	Tasso di attualizzazione - WACC				
Tasso di attualizzazione (%)	12,82% calcolata	Costo del Capitale di debito		Costo del Capitale di rischio		
Cap-out (%)	8,60%	IRS 5 Anni	2,28%	Risk free	2,93%	
Valore in uscita (€)	8.706.977 €	Spread	1,43%	rischio operativo	15,00%	
Agency (%)	2,00%			rischio finanziario	4,00%	
Capex di trasformazione (€)	4.287.422		3,71%		21,93%	
			50%		50%	
			12,82%			
	Vendita			50%	50%	
	SAL	35%	30%	35%		
Periodo (anni)		2023	2024	2025	2026	2027
Periodo (anni)		1	2	3	4	5
Tasso di inflazione		0,065	0,025	0,020	0,020	0,020
1 + Tasso di inflazione		1,065	1,025	1,020	1,020	1,020
Tasso di inflazione incrementale		1,000	1,065	1,092	1,113	1,136
Totale flussi di cassa attivi		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 4.750.475,79	€ 4.845.485,31
Assicurazione		-€ 8.400,00	-€ 8.946,00	-€ 9.169,65	-€ 9.353,04	-€ 4.770,05
IMU		-€ 62.110,00	-€ 62.110,00	-€ 62.110,00	-€ 62.110,00	-€ 31.055,00
Capex		-€ 1.500.597,87	-€ 1.369.831,48	-€ 1.638.090,15	€ 0,00	€ 0,00
Totale flussi di cassa negativi		-€ 1.571.107,87	-€ 1.440.887,48	-€ 1.709.369,80	-€ 71.463,04	-€ 35.825,05
Flussi di cassa netti		-€ 1.571.107,87	-€ 1.440.887,48	-€ 1.709.369,80	€ 4.679.012,75	€ 4.809.660,26
Tasso di sconto		0,1282	0,1282	0,1282	0,1282	0,1282
1+ Tasso di sconto		1,1282	1,1282	1,1282	1,1282	1,1282
Tasso di attualizzazione complessa		1,1282	1,2728	1,4360	1,6201	1,8278
Discount cash flow		-€ 1.392.579,21	-€ 1.132.029,85	-€ 1.190.358,40	€ 2.888.084,18	€ 2.631.382,14
Valore Corrente	€ 1.804.498,86					
Valore Corrente	€ 1.800.000,00					
Valore unitario (€/mq)	€ 213,04					