

# PERIZIA DI STIMA

PROCEDIMENTO FALLIMENTARE DELLA SOCIETÀ "xxx"

Aggiornamento valori immobile – foglio 39 part. 9 sub. 24



**GIUDICE DELEGATO DOTT. ANDREA PETTERUTI**

**CURATORE FALLIMENTARE DOTT. ANTONELLO BRIGHINDI**

**PERITO STIMATORE ING. PAOLA SCARPONI**



## PREMESSA

La sottoscritta Ing. Paola Scarponi, con studio in Frosinone, via Licinio Refice 12, iscritta all'Ordine degli Ingegneri di Frosinone con il n° 2013, è stata nominata perito stimatore nel procedimento fallimentare della società "xxx", G.D. Dr. Andrea Petteruti, Curatore Dott. Antonello Brighindi, con l'incarico di redigere il presente documento di aggiornamento della perizia di stima della consistenza immobiliare di proprietà della Società fallita.

La nuova valutazione verrà eseguita al fine di rivedere il valore degli immobili in considerazione della crisi economica e del particolare momento del settore immobiliare. In particolare in questi ultimi tempi il mercato sta attraversando una fase di stallo, con riduzione dei valori di mercato, anche a seguito di un aumento consistente dell'offerta e un notevole calo della domanda.

Per tali motivi è stato ritenuto opportuno eseguire, una nuova valutazione, anche in base alle problematiche sorte dopo gli eventi sismici che hanno colpito il Centro Italia nel 2016, scaturiti nell'Ordinanza n. 304 del Comune di Fermo, di revoca dell'agibilità.

## OGGETTO DELLA STIMA

L'immobile sottoposto a valutazione ricade all'interno del complesso industriale *ex Omsa* sito nel Comune di Fermo, strada Provinciale 239, nel quartiere Campiglione, e precisamente:

- locale, distinto al N.C.E.U. nel **Foglio 39, part. 9 sub. 24**, posto al piano terra dell'immobile, attualmente locato, di superficie pari a circa mq. 900,00 è destinato ad opificio; l'immobile viene attualmente utilizzato come laboratorio per la realizzazione e/o finitura di calzature.

La zona, raggiungibile dall'autostrada A14 – Adriatica (uscita Fermo/Porto san Giorgio), è caratterizzata dalla prevalente presenza di insediamenti industriali e dista circa 13 km dal centro della città di Fermo.

## SCOPO DELLA STIMA

Lo scopo della presente perizia è aggiornare il valore di mercato del complesso immobiliare, precedentemente determinato nella relazione depositata il 5 ottobre 2020, effettivamente ricavabile a prezzi di realizzo con la liquidazione fallimentare, tenendo conto di tutte le condizioni influenti sul valore dei beni stessi.

## PROVENIENZA

Si riportano di seguito le provenienze ventennali dei beni, all'esito delle consultazioni effettuate dalla scrivente presso la Conservatoria di Frosinone.

- Trascrizione del 12/09/1990, R. P. 4247 Atto tra vivi - Compravendita.



Unità negoziali: Comune di Fermo – F. 39 part. 9 sub. 22, sub. 23 e sub. 24.

A favore xxx, contro xxx

Note: I piazzali e le strade, la centrale termica, (...) rete fognante e relativi pozzetti di ispezioni, sono condominiali alle unità in oggetto, in base al regolamento di condominio (verbale allegato rogito notaio Ciuccarelli del 18.5.87 reg.to a Fermo il 1.6.76 al n. 1716 .

- Trascrizione del 12/05/1995, R. P. 2225, R.G. 2962. Atto tra vivi - Compravendita.

Unità negoziali: Comune di Fermo – F. 39 part. 9 sub. 23 e sub. 24.

A favore xxx., contro xxx

- Trascrizione del 27/02/1996, R. P. 983, R.G. 1305. Atto tra vivi - Compravendita.

Unità negoziali: Comune di Fermo – F. 39 part. 9 sub. 23, sub. 24 e sub. 106.

A favore xxx, contro xxx

- Trascrizione del 06/07/1998, R. P. 2843, R.G. 4036. Atto tra vivi – Mutamento di denominazione o ragione sociale (da xxx).

Unità negoziali: Comune di Fermo – F. 39 part. 9 sub. 23, sub. 24 e sub. 106.

A favore xxx contro xxx

- Trascrizione del 11/12/2009, R. P. 6318, R.G. 10560. Atto tra vivi – Locazione ultranovennale

Unità negoziali: Comune di Fermo – F. 39 part. 9 lastrico solare.

A favore xxx., contro xxx e altri;

N.B. il "Condominio Consorzio Calzaturiero Marchigiano" concede in locazione il diritto di godimento del tetto costituente copertura del condominio per l'istallazione di pannelli solari.

- Annotazione del 18/01/2011 – Avveramento di condizione
- Annotazione del 21/05/2012 – Risoluzione parziale
- Trascrizione del 14/12/2009, R. P. 6335, R.G. 10611. Atto tra vivi – Permuta.

Unità negoziali: Comune di Fermo – F. 39 part. 177 e part. 9 sub. 172.

A favore e contro xxx e altri;

- Trascrizione del 11/05/2012, R. P. 2300, R.G. 3371. Atto tra vivi – Locazione ultranovennale Unità

negoziali: Comune di Fermo – F. 39 part. 9 sub. 186/27/188/190

A favore xxx, contro xxx e altri;

- Trascrizione del 27/02/2014, R. P. 1090, R.G. 1505. Atto tra vivi – Cessione diritti reali a titolo oneroso.

Unità negoziali: Comune di Fermo – F. 39 part. 9 sub. 173.



A favore xxx, contro xxx e altri.

#### FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

- Iscrizione del 06/07/1998, R. P. 770, R. G. 4037. Ipoteca volontaria – Concessione a garanzia di mutuo condizionato.

Unità negoziali: Comune di Fermo – F. 39 part. 9 sub. 24 e sub. 106.

A favore BANCA NAZIONALE dell'AGRICOLTURA S.p.a., contro xxx

- Iscrizione del 12/12/2001, R. P. 1669, R. G. 9120. Ipoteca giudiziale – Decreto ingiuntivo.

Unità negoziali: Comune di Fermo – F. 39 part. 9 sub. 24 e sub. 106.

A favore xxx, contro xxx

- Trascrizione del 19/11/2002, R. P. 6088, R.G. 9162. Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili.

Unità negoziali: Comune di Fermo – F. 39 part. 9 sub. 24 e sub. 106.

A favore BANCA ANTONIANA POPOLARE VENETA s.p.a., contro xxx

- Iscrizione del 21/12/2007, R. P. 3239, R. G. 13659. Ipoteca legale.

Unità negoziali: Comune di Fermo – F. 39 part. 9 sub. 24 e sub. 106.

A favore EQUITALIA MARCHE DUE S.p.a., contro xxx

- Trascrizione del 09/06/2008, R. P. 3559, R.G. 5753. Atto giudiziario – Sentenza dichiarativa di Fallimento.

Unità negoziali: Comune di Fermo – F. 39 part. 9 sub. 24 e sub. 106.

A favore MASSA CREDITORI FALL.TO xxx, contro xxx.;

- Iscrizione del 22/03/2018, R. P. 301, R. G. 2301. Ipoteca in rinnovazione

Unità negoziali: Comune di Fermo – F. 39 part. 9 sub. 24 e sub. 106.

A favore SIENA NPL 2018 S.r.l., contro xxx

#### DATI CATASTALI - CONFINI

Si elencano di seguito i dati catastali delle singole unità immobiliari.

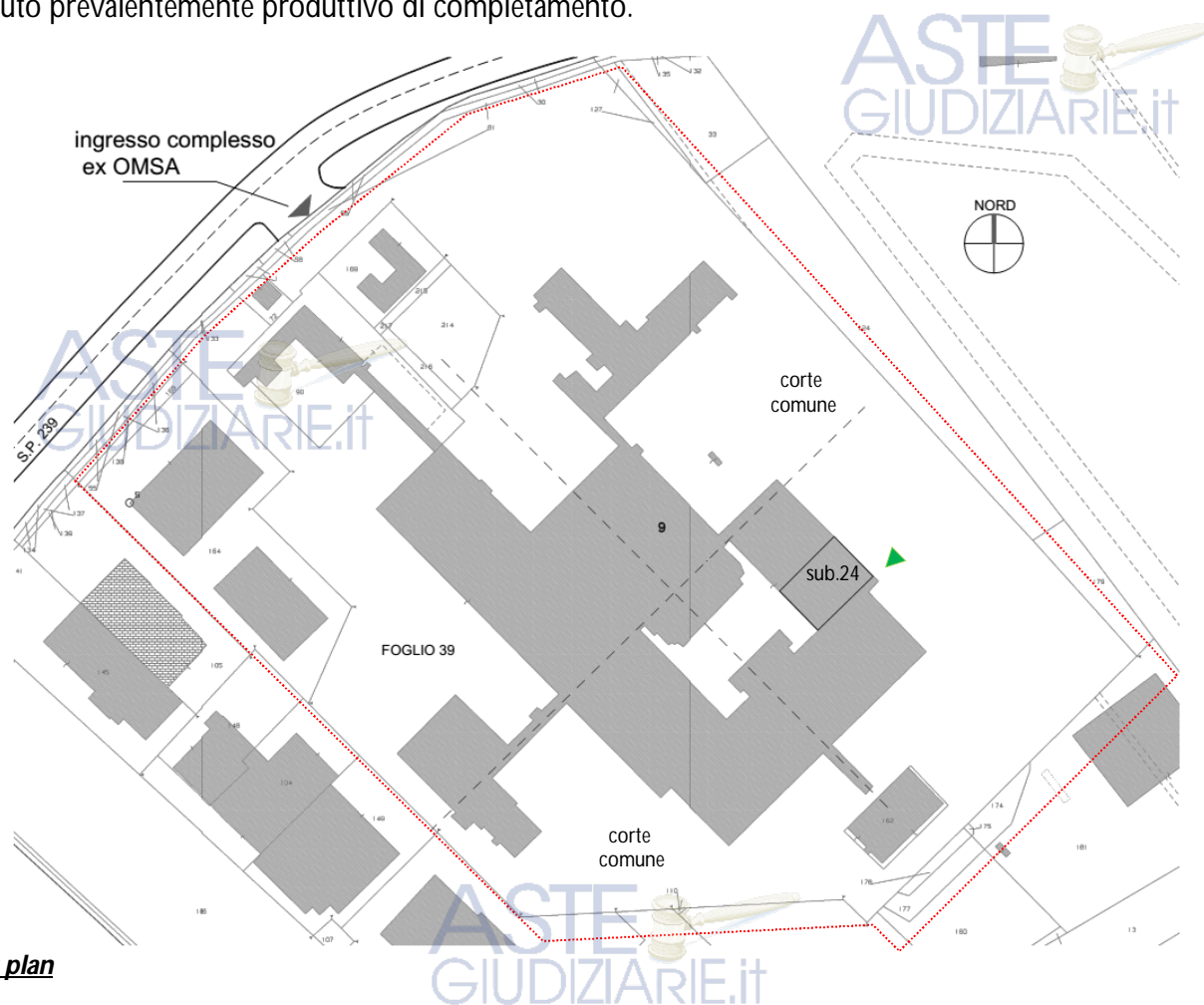
Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	39	9	24	1	D07				€ 2.006,46	T	

Confini: la part. 9 sub. 24 confina: lato N/E con la corte comune; lato S/E con la part. 9 sub. 106 appartenente alla stessa proprietà ed oggetto di procedura, salvo altri.



## DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

L'immobile sottoposto a valutazione ricade all'interno del complesso industriale ex Omsa, in un'area a tessuto prevalentemente produttivo di completamento.



### **Key plan**

L'accesso pedonale e carrabile avviene dalla S.P. 239. Il lato strada è recintato nella prima parte, prossima all'ingresso, con cordolo basso in cemento armato e paletti e rete in metallo; nella seconda parte, lato strada, un fossato delimita il lotto dalla S.P. 239, i restanti lati presentano recinzione con cordolo in cemento e soprastante rete metallica. Il piazzale a servizio del complesso presenta pavimentazione (asfalto) in discreto stato di conservazione. Le aiuole, ai lati del piazzale interno prospicienti l'ingresso e nei pressi delle attività produttive, sono sistemate a verde con vegetazione ornamentale ad alto fusto mentre, la restante zona non pavimentata, presenta vegetazione spontanea.

Il complesso ospita diverse attività produttive e/o commerciali, pertanto gli spazi esterni sono comuni e destinati a viabilità interna, parcheggio automezzi, stoccaggio e movimentazione merci. Vista la natura polifunzionale e la divisione in tanti lotti, il complesso è amministrato dal Condominio "Consorzio Calzaturieri Marchigiano" che ne regola e gestisce le parti comuni.

Il complesso, realizzato su un'area di circa 220.000,00 mq., ha una superficie coperta di circa 30.000 mq.

e si sviluppa su due livelli; originariamente era costituito da unica attività produttiva, mentre oggi è sede di molteplici attività produttive e commerciali. Le strutture portanti dell'immobile sono in cemento armato con fondazioni in c.a. (plinti e travi continue); tamponature esterne in blocchi di cemento.

Il locale al *sub. 24*, oggetto della presente, avente struttura portante in calcestruzzo armato con solaio realizzato da una soletta piena in calcestruzzo gettata in opera, ha altezza interna sotto trave di 3,55 ml. e tamponature in blocchi di cemento.

L'ambiente è scarsamente illuminato, in quanto l'illuminazione naturale è garantita da finestre a nastro che corrono lungo la parete posteriore dell'edificio (fronte interno). Gli infissi sono in alluminio e ferro verniciato, le pavimentazioni sono del tipo industriale in cemento liscio; gli ambienti sono dotati di impianto idrico-fognario ed elettrico.

Lungo il fronte est (ingresso) sono ricavati ambienti ad uso ufficio e servizi mediante partizioni in laterizio forato, gli infissi esterni sono in alluminio e quelli interni in legno, le pavimentazioni ed i rivestimenti interni sono in ceramica; detto ambiente è dotato di impianto idrico-fognario, elettrico, telefonico, citofonico.

In merito alle dotazioni antincendio, lungo il perimetro esterno del compendio, si è riscontrata l'esistenza di rete ad anello con alloggi per idranti, della quale non si conosce il funzionamento, le certificazioni e/o idoneità.

#### CONFORMITÀ URBANISTICA

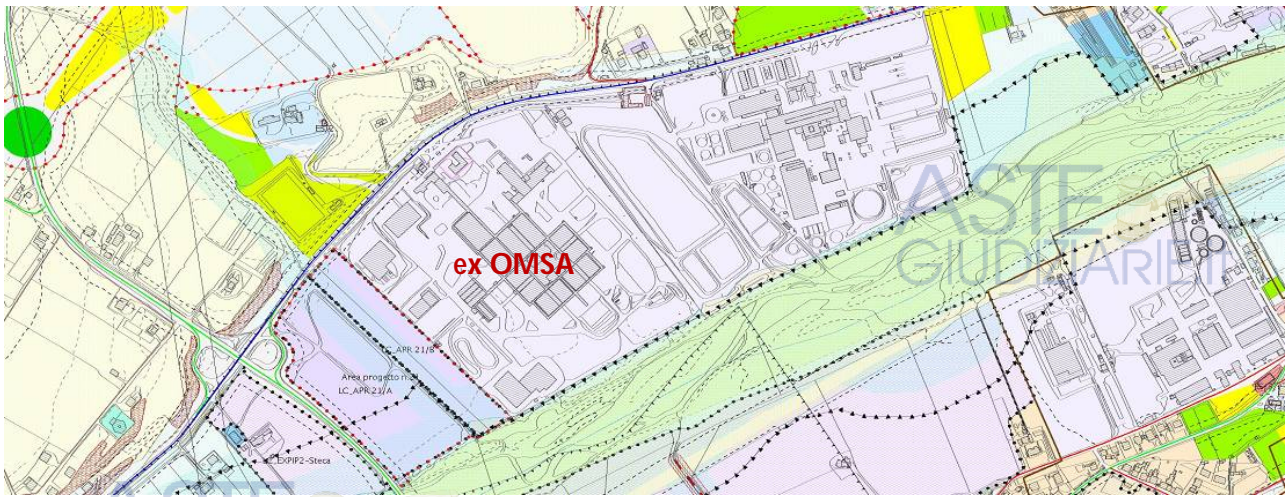
Il complesso industriale è stato edificato nei primi anni 70 dalla Ditta xxx con Nulla Osta del 23/05/1970 protocollo n° 1934, pratica edilizia 365/70, rilasciato dal Comune di Fermo e successiva Concessione Edilizia n° 393/1979, per variazione edificio, rilasciata il 2 luglio 1980.

In data 1° aprile 1986, per difformità rispetto alla concessione rilasciata, è stata presentata Istanza di sanatoria ai sensi della Legge 47/85 prot. C 3123, per la quale il Comune di Fermo in data 16 ottobre 2000 rilascia relativa Concessione edilizia in Sanatoria n° 183/2000 prot. 11943.

Il Piano Regolatore Generale vigente, approvato con delibera C.P. n° 52 del 25 maggio 2016 (in vigore dal 06 luglio 2016) e successive varianti, individuano le particelle in questione in ZONA D2 – Tessuto prevalentemente produttivo di completamento (art. 70 NTA).

L'area non ricade all'interno di ambiti di tutela paesistico ambientali; l'area ricade in zona sismica e pertanto soggetta alle disposizioni della Legge n. 64 del 1974.





### Stralcio PRG del Comune di Fermo

Esaminate le suddette pratiche edilizie, la documentazione tecnica e le disposizioni dello Strumento Urbanistico vigente, si ritiene di poter confermare la regolarità degli immobili oggetto di valutazione, ad eccezione di alcune difformità relative alla distribuzione interna dei locali ed alla realizzazione di una scala metallica lato corte interna non riportata in planimetria (**sub 24**). Trattasi di modifiche sanabili generalmente con una SCIA in sanatoria.

**Totale oneri SCIA + aggiornamento catastale = € 3.000,00**

### CONDIZIONI STATICHE

L'immobile della Fallita sito nel Comune di Fermo, rientra nella zona interessata da fenomeni di dissesto causati dal terremoto del 24 agosto 2016. A seguito di Istanza di sopralluogo dell'Amministratore del Condominio presentata al Comune di Fermo il 16 gennaio 2017, vengono verificati i locali attraverso le procedure AeDes (Agibilità e Danno in emergenza sismica).

Dalla visione della scheda **AeDes** di valutazione del danno, redatta il giorno 8 marzo 2017 dalla Soc. xxx si rileva che *"i provvedimenti da mettere in atto consistono nella riparazione dei tramezzi danneggiati ed il ripristino delle tamponature con filature e distacchi fra i telai di c.a. ed interdizione localizzata e puntellamento del solaio (localizzazione limitata all'area delle travi dello stesso)"*.

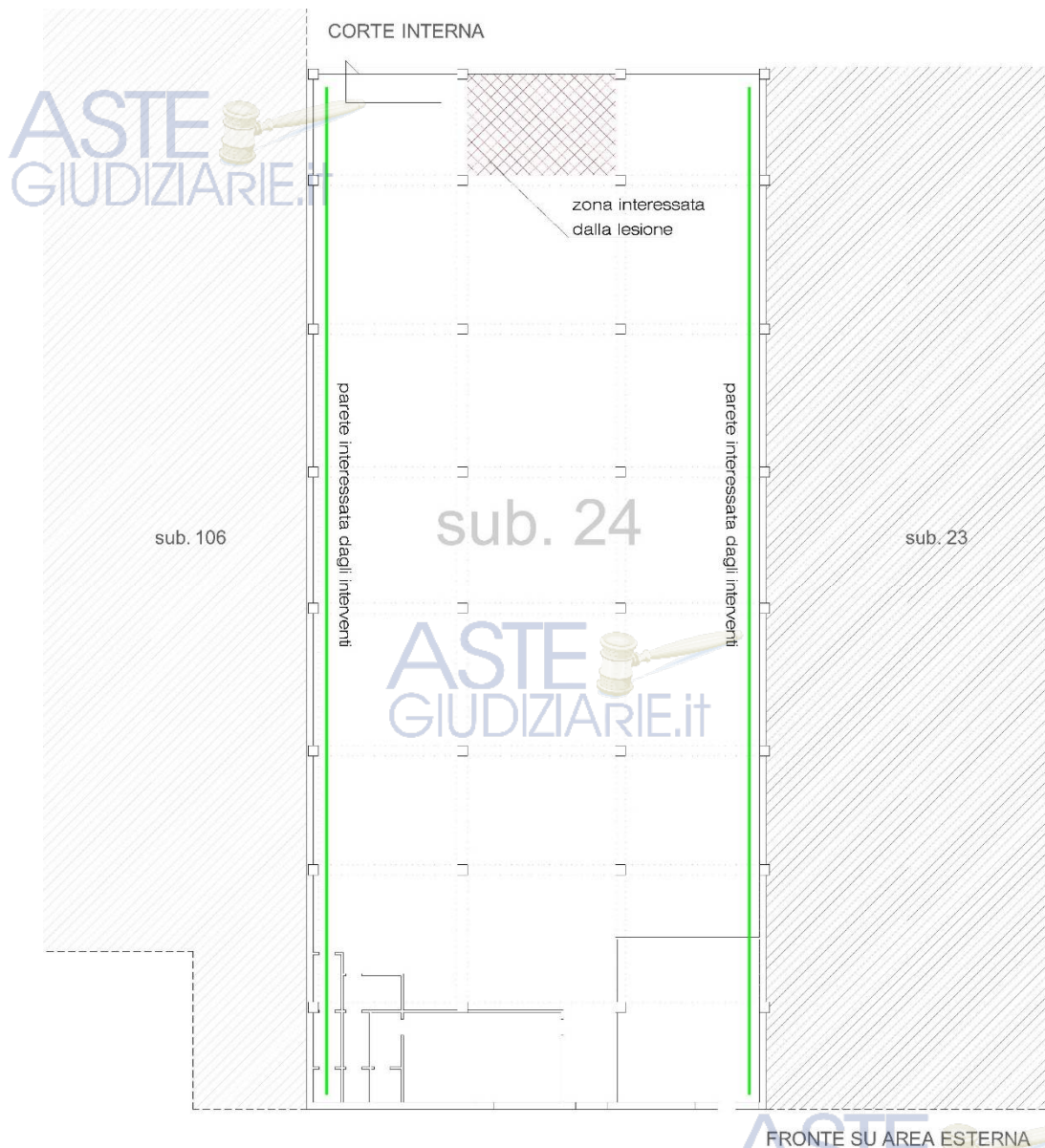
In conclusione il danno riscontrato dalla squadra **AeDes 1849** è quello legato alle tramezzature interne che non sarebbero sufficientemente ancorate alla struttura, danno non strutturale, ed ad un problema riscontrato nel solaio, danno strutturale; in entrambi i casi si prescrivono delle opere provvisorie per la messa in sicurezza in attesa di eseguire i lavori.

Il Comune, alla luce di quanto riscontrato, emette **Ordinanza Sindacale n° 304** avente ad oggetto: *"Sisma 2016 – Ordinanza di inagibilità parziale e di agibilità con provvedimenti edifici siti nella z.i. in c.da Campiglione 20 a seguito di sopralluogo AeDes"*, **nella quale dispone la inagibilità delle porzioni degli edifici distinti al**



catasto nel foglio 39 part. 9, ordinando l'esecuzione di provvedimenti, suddivisi per edifici, "previa eventuale posa in opera di opere provvisorie atte a garantire la continuità delle attività lavorative che vi si svolgono."

La lesione riscontrata all'intradosso, anche se, non certamente riconducibile all'evento sismico, è comunque il sintomo di una sofferenza strutturale; la lesione è localizzata sulla porzione di solaio in corrispondenza dello sbarco della rampa carrabile esterna di accesso al piano primo, sulla quale, non vi è alcuna limitazione in termini di carico ammissibile.



**Planimetria sub. 24 – localizzazione aree oggetto di intervento**

Il distacco delle tamponature, problematica non strutturale, abbisogna di interventi manutentivi al fine di ripristinare la continuità della parete. I lavori da eseguirsi, al fine di ripristinare l'agibilità dei locali, consistono nel **consolidamento del solaio** mediante intervento sullo stesso con l'ausilio di FRP (*Fiber Reinforced Polhymer*) al fine di eliminare la criticità.





Il progetto comporterà in una prima fase prove in sito sui materiali esistenti mediante carotaggio del calcestruzzo per definirne la resistenza ed il prelievo e prove a trazione dell'acciaio esistente, per la predisposizione del progetto, oltre alla ricerca presso il Genio Civile dei progetti originali. Successivamente si effettuerà il dimensionamento dell'intervento per procedere all'effettivo rinforzo strutturale mediante applicazione bidimensionale di FRP, da "incollarsi" direttamente sulla struttura da rinforzare. Una volta effettuato l'intervento si procederà al collaudo dello stesso ed alle prove di laboratorio sui materiali utilizzati.

Ulteriori lavori dovranno interessare le **tamponature** mediante rinforzo non strutturale con sistemi FRCM (*Fiber Reinforced Cementitious Matrix*) mediante la rimozione delle parti incoerenti, l'applicazione del rinforzo, la predisposizione dei sistemi di connessione e la rasatura e tinteggiatura finale. Il tutto previa predisposizione delle autorizzazioni presso i competenti Organi.

La scrivente ha quantificato i suddetti lavori, che, come da *Prezziario Unico del Cratere del Centro Italia – Ord. n. 58 del Commissario del Governo per la ricostruzione del 04.07.2018*, e da informazioni assunte presso Ditte specializzate, sono pari ad € 39.600,00 oltre IVA, comprensive di spese tecniche e così ripartite:

- € 24.500,00 oltre IVA per ripristino resistenza solaio;
- € 15.100,00 oltre IVA per la messa in sicurezza delle pareti.

Durante lo scorso anno, il settore dell'edilizia è stato investito da un aumento generale dei costi, in particolare di quelli legati alle materie prime. Uno degli elementi principali di tutto il processo edile, infatti, è il costo dell'energia, che incide su ogni sua componente: la produzione dei materiali, i trasporti, i costi operativi di sede.

Per quanto sopra risulta opportuno incrementare l'importo precedentemente computato del 10%.

**Totale oneri adeguamento € 43.560,00.**

#### STATO di OCCUPAZIONE dell'IMMOBILE

Allo stato attuale l'immobile risulta locato, con contratto risolutivamente condizionato alla vendita dei beni, del 9/09/2015, così come nel seguito definito:

- Autorizzazione temporanea all'utilizzo dell'immobile tra Fall.to xxx con sede in

Oggetto: immobile distinto al N.C.E.U. nel **Foglio 39, part. 9 sub. 24 + monovia.**

Corrispettivo: € 20.688,24 €/annuali



## STATO di CONSERVAZIONE e MANUTENZIONE

A seguito del sopralluogo effettuato il 24 marzo 2023, facendo un'analisi dello stato di manutenzione generale dell'immobile, non si riscontrano elementi tali da modificare quanto già espresso in precedenza.

Lo stato di manutenzione generale è da ritenersi discreto; oltre all'usura legata agli agenti atmosferici sulle parti esterne di calcestruzzo, sono evidenti i sintomi di una scarsa manutenzione ordinaria e straordinaria sulle parti comuni dell'immobile.

Internamente si rileva che il locale si trova in discrete condizioni; il laboratorio risulta intonacato e tinteggiato, la pavimentazione in cemento industriale rivestito di film plastico di colore rosso manifesta segnali legati all'usura ed al tempo.

Nella zona uffici, il pavimento è stato ricoperto con materiale plastico tipo legno, le finiture sono del tipo medio basso.

L'immobile abbisogna, pertanto, di interventi di manutenzione ordinaria volti alla risoluzione di dette problematiche.

## VALUTAZIONE DEI BENI

Va premesso che ciascun bene può essere preso in considerazione e valutato sotto vari profili economici in virtù della ragione pratica per la quale si richiede la valutazione.

Il valore di mercato secondo gli "IVS" Standard Internazionali di Valutazione, è definito come *"l'importo stimato per il quale l'immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione"*.

Analizzando la definizione, in rapporto alla specificità degli immobili ed alla situazione attuale del mercato immobiliare, si richiede che il valore di mercato si riferisca a una definita data, in quanto i mercati e le loro condizioni possono variare e il valore può risultare scorretto o inappropriato in un momento differente.

### **ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE – Settore produttivo**

Sulla base delle quotazioni OMI medie comunali rilevate nel I e II semestre del 2022, per i capannoni tipici e industriali, che rappresentano una gran parte del settore produttivo, è stata calcolata una quotazione media, pesata con il relativo stock comunale, per regione e per area territoriale. La quotazione media annuale di riferimento per unità di superficie, per gli immobili del settore produttivo a livello nazionale (Tab. 33), risulta nel 2022 pari a 455 €/m<sup>2</sup>, in calo di un ulteriore 1,4%



rispetto al 2021, a conferma di una dinamica discendente ormai consolidata; gran parte delle regioni risulta in flessione o stabile.

Incrementi, per quanto minimi si registrano in Calabria e Toscana (rispettivamente +1% e +0,7%), mentre i tassi negativi più rilevanti sono quelli del Lazio (-5,2%), delle Marche (-2,9%) e della Liguria (-2,8%).

Area	Regione	Quotazione media Capannoni 2022 (€/m <sup>2</sup> )	Var % quotazione 2022/2021	Indice territoriale
Nord Ovest	Liguria	709	-2,8%	155,8
	Lombardia	525	-1,6%	115,4
	Piemonte	336	-2,5%	73,8
	Valle d'Aosta	683	-0,1%	150,1
	<b>Nord Ovest</b>	<b>480</b>	<b>-2,0%</b>	<b>105,5</b>
Nord Est	Emilia-Romagna	462	-0,5%	101,5
	Friuli- Venezia Giulia	296	-0,1%	65,1
	Veneto	468	0,1%	102,9
	<b>Nord Est</b>	<b>451</b>	<b>-0,2%</b>	<b>99,1</b>
Centro	Lazio	587	-5,2%	129,0
	Marche	330	-2,9%	72,5
	Toscana	578	0,7%	127,0
	Umbria	340	-0,8%	74,7
	<b>Centro</b>	<b>492</b>	<b>-2,1%</b>	<b>108,1</b>
Sud	Abruzzo	325	-1,8%	71,4
	Basilicata	324	0,2%	71,2
	Calabria	373	1,0%	82,0
	Campania	475	0,1%	104,4
	Molise	357	-0,6%	78,5
	Puglia	385	-0,9%	84,6
	<b>Sud</b>	<b>393</b>	<b>-0,4%</b>	<b>86,4</b>
Isole	Sardegna	495	-1,9%	108,8
	Sicilia	353	-1,8%	77,6
	<b>Isole</b>	<b>406</b>	<b>-1,9%</b>	<b>89,2</b>
	<b>Media nazionale</b>	<b>455</b>	<b>-1,4%</b>	<b>100,0</b>

Tab. 33 - Quotazione media, variazione annua e indice territoriale per area geografica e per regione – produttivo – RAPPORTO IMMOBILIARE 2023.

Il rallentamento del mercato, già in atto dalla seconda metà del 2022 e l'aumento dei tassi d'interesse 2023, sta frenando ulteriormente le vendite e di conseguenza sta facendo abbassare i prezzi degli immobili. La difficoltà di accedere al credito comporta un ulteriore limite per gli imprenditori e pertanto per il settore produttivo.

In relazione alle caratteristiche del complesso edilizio in esame, al fine di adottare il metodo di stima più idoneo, viste le caratteristiche del locale, e non essendo al momento ipotizzabili trasformazioni suscettibili di apprezzamento sul mercato, la scrivente ha eseguito le opportune indagini al fine di rilevare dati sufficienti per l'utilizzazione del criterio di stima del valore di mercato, che sarebbe quello più appropriato in relazione allo scopo della stima.

Di fatto, la scrivente ha desunto dal locale mercato immobiliare dati economici relativi a recenti



compravendite delle tipologie di immobili simili (produttivi e commerciali), mediante indagine diretta e tramite fonti indirette quali l'OMI.

### Stima per comparazione diretta

Come sopra accennato, il procedimento adottato ha lo scopo di determinare all'attualità il più probabile valore di mercato dei beni, supposto libero da gravami, nonché in regola con le norme urbanistiche. Nel caso in esame, considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili in oggetto, si ritiene che i locali possano essere stimati con il criterio **sintetico-comparativo**.

Il metodo **sintetico-comparativo**, come riportato in tutta la letteratura estimale, è il criterio principe e si basa sulla comparazione diretta del bene oggetto di stima con beni ad esso simili, venduti nel recente passato, nel medesimo mercato immobiliare ed in regime di libero mercato. Nella sua formulazione classica quest'ultimo procedimento consiste dapprima nella formazione di una serie di dati storici noti (scala dei prezzi), riferiti a beni analoghi a quello da stimare, verificatisi sulla stessa piazza ed in regime di libero mercato in epoca prossima a quella di riferimento della stima.

Segue l'inserimento del bene nella posizione della serie che presenta, con il medesimo, maggiori analogie, in modo da determinare direttamente il valore di stima incognito.

Il valore è dato dalla seguente relazione:  $V_M = V_u \times S_c$

I coefficienti per il calcolo sono riportati nella seguente tabella:

$V_M$	Valore di mercato attuale dell'immobile
$V_u$	Valore unitario di mercato preso a riferimento
$S_c$	Superficie commerciale del bene oggetto di stima

Per l'area di interesse l'O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare), suggerisce i seguenti valori di riferimento distinti per la specifica destinazione.

#### Anno 2022 – Semestre 2

Fascia/zona: Suburbana/CAMPIGLIONE - GIROLA

Codice Zona: **E7**;

- Capannoni industriali valore **min. 245,00 €/m<sup>2</sup>** – valore **max. 325 €/m<sup>2</sup>** (stato normale)
- Capannoni industriali valore **min. 325,00 €/m<sup>2</sup>** – valore **max. 450 €/m<sup>2</sup>** (stato ottimo)
- Laboratori valore **min. 630,00 €/m<sup>2</sup>** – valore **max. 930 €/m<sup>2</sup>** (stato normale)

Secondo l'OMI, il valore unitario deve essere individuato in questi intervalli tenendo conto della ubicazione, di una normale manutenzione e dell'impiantistica.

I valori reperiti da indagini dirette, circa la tipologia capannone industriale - da verifiche effettuate su



valori di compravendita riferite ad immobili del medesimo segmento di mercato nella medesima zona o in zona più ampia e da indagini esperite presso operatori - sono in linea con quelli raccolti dalle indagini indirette (O.M.I).

Per quanto sopra, in considerazione delle caratteristiche del complesso edilizio in esame, vista l'età delle costruzioni, l'ubicazione rispetto alle principali arterie viarie, data la tipologia dei manufatti e le relative caratteristiche costruttive, la consistenza, oltre che lo stato di manutenzione e di finitura, si ritiene congruo adottare un valore unitario pari a:

-  $V_{Up} \text{ produttivo} = 330,00 \text{ €/m}^2$

Fermo quanto precede, il Valore di mercato  $V_{MF}$  dei beni risulta pari a:

$V_M = 900 \text{ m}^2 \times 330,00 \text{ €/m}^2 = \text{€ } 297.000,00$

In ultima analisi il valore di mercato del bene, così come precedentemente determinato nella relazione del 5 ottobre 2020, decurtato dei costi necessari per il ripristino dell'agibilità e delle spese necessarie per la regolarizzazione catastale ed urbanistica risulta pari a:

	<b>SUB. 106</b>
Valore di mercato determinato	€ 297.000,00
Lavori di messa in sicurezza	- € 43.560,00
CILA in sanatoria + DOCFA	- € 3.000,00
<b>Totale</b>	<b>€ 250.440,00</b>

## CONCLUSIONI PERITALI

La scrivente, concludendo, giuste le risultanze dei conteggi istituiti, trattandosi di procedura concorsuale, avuto riguardo delle notizie attinte, delle caratteristiche dei beni e di ogni altra circostanza nota, stima il più probabile valore del compendio in c.t., come segue:

- **€ 250.500,00 – foglio 39 part. 9 sub. 24.**

Tanto si doveva in evasione dell'incarico ricevuto, a disposizione per eventuali chiarimenti, distintamente,

ING. PAOLA SCARPONI

Frosinone, lì 13 ottobre 2023

## ELENCO DEGLI ALLEGATI

### GRAFICI

- *Planimetria generale sub. 24;*

### DOCUMENTAZIONE CATASTALE

- *Estratto di mappa F.9 part. 9;*
- *Elaborato planimetrico F.9 part. 9;*
- *Planimetria catastale F.39 part. 9 sub.24;*



- *Visura per immobile F.39 part. 9 sub.24;*

#### DOCUMENTAZIONE IPOTECARIA AGGIORNATA

- *Elenco sintetico e formalità su xxx*
- *Elenco sintetico e formalità su immobili F.39 part. 9 sub. 24 e sub.106;*

#### TITOLI EDILIZI

- *Concessione edilizia in sanatoria n. 183/2000.*

#### DOCUMENTAZIONE TECNICA

- *Ordinanza Sindacale n. 304 del 18 dicembre 2017;*
- *Schede AeDes di valutazione del danno da terremoto;*

#### DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

