



TRIBUNALE DI AVELLINO
Esecuzioni Immobiliari



N.R. 292/2014 G.E.

GIUDICE DELL'ESECUZIONE
DOTT.SA MICHELA PALLADINO

CUSTODE DOTT. ANDREA MAFFEI

Centro Commerciale
Nuova stima del piano seminterrato

d.lgs. 196/2003 e ss.mm.ii.



tecnico incaricato dott. ing. Fiorentino Di Nardo
ISCRITTO ALL'ORDINE DELLA PROVINCIA DI AVELLINO AL N. 1034
ISCRITTO ALL'ALBO DEL TRIBUNALE DI AVELLINO AL N. 631
P.IVA 02384680647
ph. 333.4233711















Avellino, febbraio 2020.



INDICE

Premessa	pag. 3
Immobili oggetto della procedura – Situazione novembre 2015	pag. 4
Situazione allo stato attuale	pag. 7
Cambio di destinazione d'uso – Normativa e procedure	pag. 8
Titoli abilitativi – Documentazione UTC Mercogliano	pag. 10
Spese sostenute per i lavori (fonte)	pag. 11
Risultanze dei sopralluoghi	pag. 11
Metodologia operativa per la valutazione estimativa	pag. 12
Schede di valutazione dei vari subalterni	pag. 16
Valore totale del piano S1 del centro commerciale	pag. 23
Conclusioni	pag. 23
Suddivisione in lotti – Valori di vendita	pag. 24

Allegati

-  Atti resi disponibili dall'UTC di Mercogliano
-  Visure e planimetrie catastali
-  Planimetria d'insieme con confronto tra precedente ed attuale stato dei luoghi
-  Verbale di sopralluogo
-  Rilievi fotografici
-  Tabella riepilogativa spese – fatture lavori
-  Accesso UTC di Mercogliano per acquisizione atti
-  Relazione oscurata
-  Scheda sintetica
-  Scheda sintetica oscurata
-  Allegati da N. 11 a N. 22: Schede Sintetiche e Schede Sintetiche Oscurate per vendita mediante suddivisione in lotti: 1 – 2 – 3 – 4 – 5 - 6
-  Compact disk contenente documentazione integrale
-  Ricevute della trasmissione a mezzo PEC della Relazione alle parti
-  Istanza di liquidazione onorario



TRIBUNALE DI AVELLINO
Esecuzioni Immobiliari

G.E. DOTT.SA MICHELA PALLADINO

CUSTODE DOTT. ANDREA MAFFEI

Centro Commerciale
Nuova stima del piano seminterrato**Premessa**

Nell'udienza del 24.11.2020 il sig. Giudice dell'Esecuzione – dott.sa Michela Palladino – ha incaricato il sottoscritto di procedere ad una nuova stima del piano S1, seminterrato, dell'immobile oggetto della procedura esecutiva NRG 292/2014.

Pertanto, ho provveduto ad acquisire presso l'A.E. – Territorio/NCEU le **visure e le planimetrie catastali attuali**.

Inoltre, con nota PEC del 02.12.2020, acquisita al protocollo del comune di Mercogliano al n. 22001 del 03.12.2020, ho inoltrato richiesta di accesso agli atti presenti presso l'UTC di Mercogliano.

In data 16.12.2020, a seguito del versamento di euro 42,60 (euro quarantadue/60) a mezzo bonifico bancario, come da ricevuta allegata, ho ricevuto la seguente documentazione:

- Comunicazione Inizio Lavori Asseverata – C.I.L.A. – n. 15/18 del 12.03.2018, prot. n. 5025;
- Progetto dell'impianto di ventilazione meccanica e climatizzazione;
- Integrazione C.I.L.A. n. 15/18, prot. 2266 del 01.02.2019, con allegate comunicazioni;
- Grafico dello stato di progetto;
- Nota UTC prot. n. 7034 del 10.04.2018.

Con comunicazioni a mezzo PEC trasmesse alla società conduttrice [redacted] ed al [redacted] ssato il sopralluogo agli immobili in argomento per il giorno 21.01.2021, alle ore 9:30.

In data 21.01.2021, alla presenza del sig. [redacted] ho eseguito il sopralluogo eseguendo rilievi fotografici ed acquisendo la documentazione [redacted]

- Denuncia di variazione catastale dell'11.02.2019;
- C.I.L.A. prot. 5025 del 12.03.2018;
- Parere A.S.L. del 01.01.2019, prot. 27;
- Parere VV.F. prot. 1857 del 29.01.2019;
- Fatture anno 2018;
- Fatture anno 2019;
- Varie fatture per prestazioni e/o forniture a favore di



Immobili oggetto della procedura esecutiva – Situazione al NOVEMBRE 2015

N.	Comune	Località	Catasto	Foglio	Particella	Sub	Piano	Consistenza	Cat.
LOCALI SITUATI AL PIANO TERRA									
1	Mercogliano	Via Nazionale	NCEU	14	86	68	T	19 m ²	C/1
2	Mercogliano	Via Nazionale	NCEU	14	86	78	T	70 m ²	C/1
3	Mercogliano	Via Nazionale	NCEU	14	86	79	T	242 m ²	C/1
4	Mercogliano	Via Nazionale	NCEU	14	86	80	T	144 m ²	C/1
5	Mercogliano	Via Nazionale	NCEU	14	86	87	T	1.080 m ²	D/8
6	Mercogliano	Via Nazionale	NCEU	14	86	89	T	76 m ²	C/1
7	Mercogliano	Via Nazionale	NCEU	14	86	90	T	83 m ²	C/1
8	Mercogliano	Via Nazionale	NCEU	14	86	91	T	173 m ²	C/1
LOCALI SITUATI AL PIANO S ₁ – Novembre 2015									
9	Mercogliano	Via Nazionale	NCEU	14	86	81	S ₁	258 m ²	C/2
10	Mercogliano	Via Nazionale	NCEU	14	86	82	S ₁	281 m ²	C/2
11	Mercogliano	Via Nazionale	NCEU	14	86	83	S ₁	165 m ²	C/2
12	Mercogliano	Via Nazionale	NCEU	14	86	84	S ₁	210 m ²	C/2
13	Mercogliano	Via Nazionale	NCEU	14	86	85	S ₁	165 m ²	C/2

Nota: i subalterni 89 – 90 – 91 derivavano dalla soppressione del preesistente subalterno 69

C/1: Negozi e botteghe

C/2: Magazzini e locali di deposito

D/8: Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni.

Descrizione dell'immobile

La struttura portante dell'edificio è in cemento armato, il centro commerciale occupa gran parte del piano terra ed è dotato di parcheggio a raso ad uso esclusivo dei clienti collocato tra il fronte dell'edificio su via Nazionale ed il marciapiede pubblico.

L'area del parcheggio è di circa 400 m².

I locali in questione, elencati nella tabella precedente, sono situati ai piani seminterrato e terra di un edificio in località Torrette di Mercogliano.

Tutti i locali sono risultati adibiti ad esercizi commerciali, compresi quelli posti al piano seminterrato.

Locali del piano SEMINTERRATO

I preesistenti sub 81 – 82 – 83 – 84 – 85 erano classificati nella Categoria C/2 - Magazzini e locali di Deposito: Locali utilizzati per il deposito di merci, locali di sgombero, sottotetti.

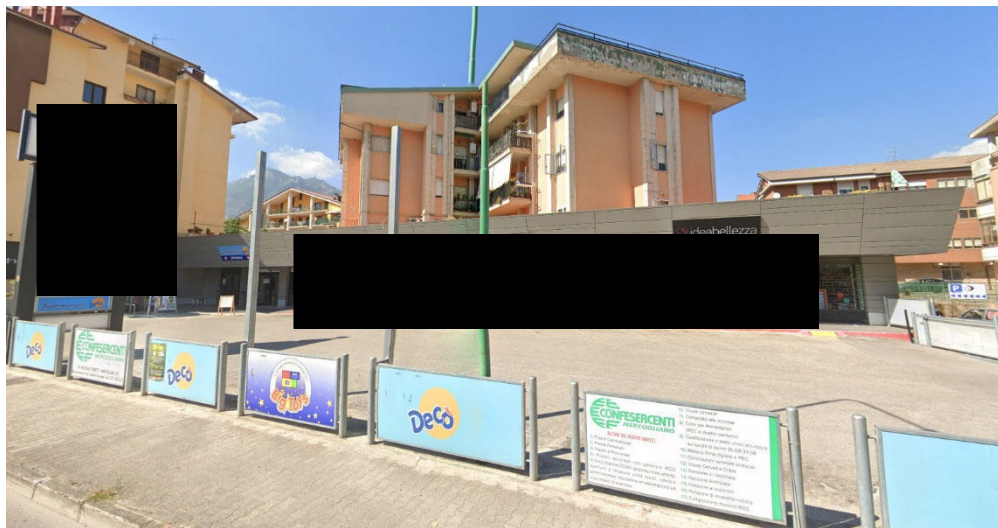
La destinazione fattuale dei locali del piano S₁ – negozi - risultava NON COERENTE con la CATEGORIA CATASTALE C/2.

Ai locali del piano S₁ si accede percorrendo il corridoio centrale del piano terra, ad andamento sub rettilineo, e poi una scala. Il piano S₁ si può raggiungere, altresì, da un'altra scala che sbarca direttamente nel piazzale parcheggio del centro.

L'altezza interna dei locali commerciali è di m 3,20.



Vista dall'alto dell'edificio in cui è situato il centro commerciale e del parcheggio



Vista da Via Nazionale SS7bis



Vista da Via Nazionale SS7bis



La posizione dei locali è assolutamente centrale rispetto all'agglomerato di Torrette di Mercogliano, zona ad altissima densità di esercizi commerciali, inseriti, senza soluzione di continuità, nel tessuto edilizio adibito a residenze.

La zona è interessata da un flusso veicolare particolarmente intenso, non solo locale ma, in notevole misura, di attraversamento:

in direzione OVEST, verso la barriera Avellino Ovest della A16 Napoli-Bari, in direzione dei comuni del Partenio e del Baianese;

in direzione EST, verso la Superstrada Avellino-Salerno, verso i comuni dell'hinterland avellinese, verso il Nucleo Industriale di Pianodardine, verso le strade a scorrimento veloce Ofantina e Ofantina bis che conducono ai comuni della Bassa e dell'Alta Irpinia ed ai relativi agglomerati industriali.

Causa questo flusso veicolare molto intenso, *in tempi di svolgimento delle normali attività e spostamenti*, la zona è affetta da un alto livello di inquinamento ambientale ed acustico.

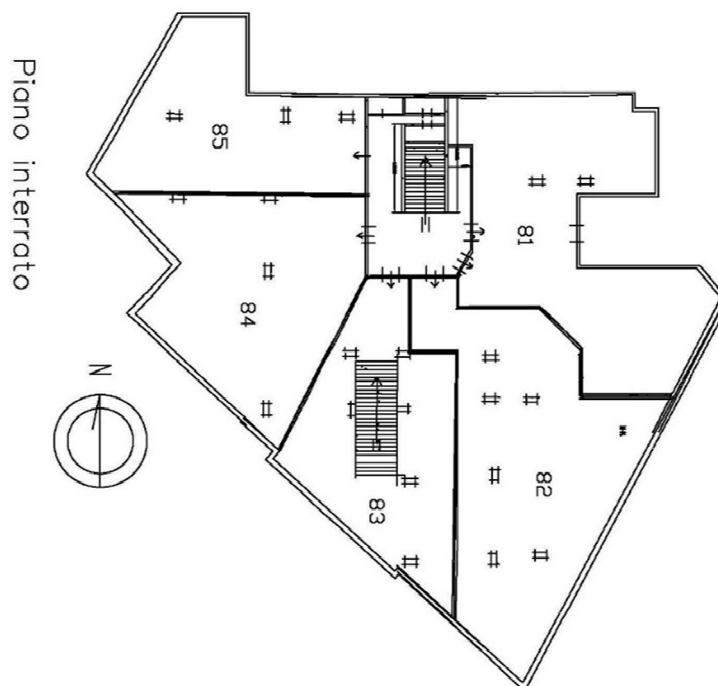
Al contempo, tale area è intensamente ed assiduamente frequentata in ragione della offerta commerciale particolarmente diversificata.

Nell'area sono presenti strutture sanitarie, farmacie, ufficio postale, scuole, autosaloni, banche, ristoranti e pizzerie, bar, tabacchi, altri centri commerciali, negozi alimentari, negozi di elettronica, gioiellerie, etc., una offerta commerciale praticamente completa.

Ai locali situati al Piano Interrato si accede tramite scale e impianto ascensore.

Nessuno dei locali siti al piano interrato è dotato di luci e/o vetrine.

La planimetria che segue rappresenta il piano S1 al mese di NOVEMBRE 2015.



SITUAZIONE ALLO STATO ATTUALE

La presente relazione di consulenza verte il piano S1 – seminterrato – del centro commerciale ex

La situazione attuale riscontrata differisce da quella rilevata nell'anno 2015 nei seguenti aspetti:

- Suddivisione degli ambienti diversa da quella preesistente;
- Identificativi e categorie catastali modificati rispetto a quelli precedenti.

Riepilogo

N.	Comune	Località	Catasto	Foglio	Particella	Sub	Piano	Consistenza	Cat.
LOCALI SITUATI AL PIANO S1 – Novembre 2015									
1	Mercogliano	Via Nazionale	NCEU	14	86	81	S1	258 m ²	C/2
2	Mercogliano	Via Nazionale	NCEU	14	86	82	S1	281 m ²	C/2
3	Mercogliano	Via Nazionale	NCEU	14	86	83	S1	165 m ²	C/2
4	Mercogliano	Via Nazionale	NCEU	14	86	84	S1	210 m ²	C/2
5	Mercogliano	Via Nazionale	NCEU	14	86	85	S1	165 m ²	C/2

C/2: Magazzini e locali di deposito.

N.	Comune	Località	Catasto	Foglio	Particella	Sub	Piano	Consistenza	Cat.
LOCALI SITUATI AL PIANO S1 – SITUAZIONE ATTUALE									
1	Mercogliano	Via Nazionale	NCEU	14	86	92	S1	BCNC – 148 m ²	
2	Mercogliano	Via Nazionale	NCEU	14	86	103	S1	16 m ²	C/1
3	Mercogliano	Via Nazionale	NCEU	14	86	104	S1	9 m ²	C/1
4	Mercogliano	Via Nazionale	NCEU	14	86	105	S1	560 m ² (*)	D/8
5	Mercogliano	Via Nazionale	NCEU	14	86	106	S1	196 m ²	C/1
6	Mercogliano	Via Nazionale	NCEU	14	86	107	S1	247 m ²	C/1
7	Mercogliano	Via Nazionale	NCEU	14	86	108	S1	9 m ²	C/1

(*) Superficie ricavata graficamente.

BCNC: Bene comune non censibile;

C/1: Negozi e botteghe;

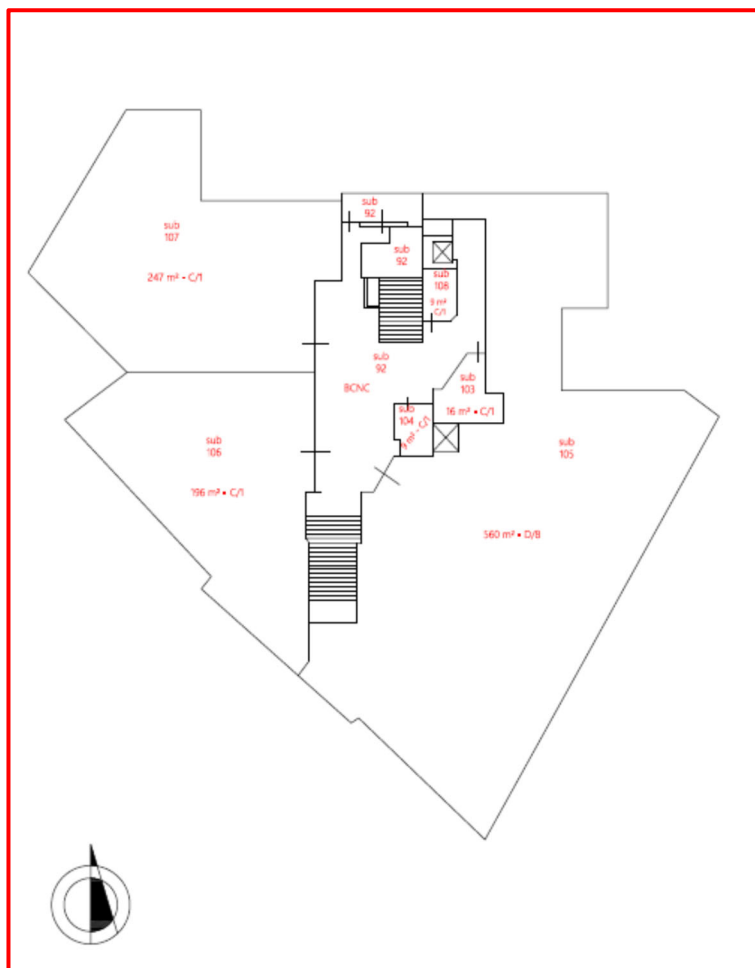
D/8: Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni.

La situazione catastale attuale deriva da:

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 13.09.2019 protocollo n. AV0082072 in atti dal 13.09.2019

VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 13090.1/2019).

Di seguito si riporta la rappresentazione grafica, di fatto e catastale, dello stato attuale dei locali situati al piano S1.



Planimetria generale attuale del piano S1

CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO¹ - NORMATIVA E PROCEDURE

Destinazione urbanistica e categorie catastali (differenze e conseguenze), cambio di destinazione d'uso urbanisticamente rilevante, titolo abilitativo per realizzare il cambio della destinazione d'uso. Pagina informativa aggiornata all'art. 65-bis del D.L. 24/04/2017, n. 50, che consente il cambio di destinazione d'uso nell'ambito di interventi di restauro e risanamento conservativo.

Il cambio di destinazione d'uso di un immobile è un mutamento della destinazione urbanistica impressa dai titoli abilitativi che hanno accompagnato la realizzazione dell'immobile stesso.

La disciplina è regolata dal D.P.R. 06/06/2001, n. 380 (Testo unico dell'edilizia), ed in particolare dall'art. 23-ter, in combinato disposto con l'art. 3 relativo alla definizione degli interventi edilizi ed agli artt. 6, 10, 22 e 23 relativi ai titoli abilitativi necessari per realizzare i vari interventi. Sulla materia è intervenuto l'art. 65-bis del D.L. 24/04/2017, n. 50 (convertito in legge dalla L. 21/06/2017, n. 96), il quale ha modificato l'art. 3 del D.P.R. 380/2001 in materia di definizione degli interventi edilizi di restauro e di risanamento conservativo, al fine di prevedere che tali interventi possono consentire anche il mutamento della destinazione d'uso.

DESTINAZIONE URBANISTICA E CATEGORIE CATASTALI (DIFFERENZE E CONSEGUENZE) - La destinazione urbanistica è la funzione che l'ordinamento urbanistico riconosce all'immobile in relazione alle sue intrinseche caratteristiche strutturali e architettoniche, e va tenuta distinta dalla categoria attribuita a fini catastali, la cui prevalente funzione è invece quella di orientare la stima del valore ai fini fiscali. Le destinazioni d'uso catastali non hanno dunque diretto riguardo agli aspetti urbanistici, ma alla capacità dell'immobile di produrre reddito, e pertanto

¹ Legislazione Tecnica – Area Formazione

l'impiego di fatto di un immobile con accatastamento diverso dal suo uso effettivo non implica, di per sé, una violazione di carattere urbanistico, ma può semmai rilevare ai fini dell'autorizzazione a svolgere o meno l'attività in locali con destinazione d'uso con essa incompatibile sulla base dei requisiti strutturali, igienico-sanitari, di sicurezza, ecc., stabiliti dalle norme di settore.

Le destinazioni d'uso urbanistiche sono di norma contenute nelle Norme tecniche di attuazione del Piano regolatore generale (NTA del PRG), e possono pertanto variare a seconda della localizzazione dell'immobile. A titolo meramente esemplificativo, le NTA del PRG potrebbero suddividere le destinazioni d'uso urbanistiche di tipo "commerciale" in piccole strutture di vendita medie strutture di vendita, grandi strutture di vendita, pubblici esercizi, servizi alle persone, ecc.

A fini urbanistici, la destinazione d'uso del fabbricato o dell'unità immobiliare è quella prevalente in termini di superficie utile.

CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO URBANISTICAMENTE RILEVANTE

L'art. 23-ter del D.P.R. 380/2001 - introdotto dal D.L. 12/09/2014, n. 133 (c.d. "sblocca Italia", convertito in legge dalla L. 11/11/2014, n. 164 - stabilisce quali sono i mutamenti della destinazione d'uso di un immobile da ritenere "urbanisticamente rilevanti" e che quindi necessitano sempre di uno specifico titolo abilitativo edilizio.

Si tratta degli utilizzi dell'immobile o della singola unità immobiliare diversi da quello originario, ancorché non accompagnati dall'esecuzione di opere edilizie (circostanza che appare difficile a verificarsi nella pratica), purché tali da comportare l'assegnazione dell'immobile o dell'unità immobiliare ad una diversa categoria funzionale tra quelle sotto elencate:

- ✓ residenziale;
- ✓ turistico-ricettiva;
- ✓ produttiva e direzionale;
- ✓ commerciale;
- ✓ rurale.

Ne consegue che il mutamento della destinazione d'uso all'interno della **stessa categoria funzionale** risulta urbanisticamente non rilevante, ed è pertanto **sempre consentito**, salva diversa previsione da parte delle leggi regionali e degli strumenti urbanistici comunali.

TITOLO ABILITATIVO PER REALIZZARE IL CAMBIO DELLA DESTINAZIONE D'USO

Il mutamento della destinazione d'uso di un immobile - sia esso urbanisticamente rilevante o meno secondo quanto si è detto in precedenza - può essere realizzato con o senza l'esecuzione di interventi edilizi. Anche nel caso di un mutamento della destinazione d'uso urbanisticamente non rilevante in quanto realizzato tra categorie urbanistiche funzionalmente omogenee, **le eventuali opere da realizzarsi sono comunque soggette al titolo abilitativo edilizio previsto in relazione alla loro importanza e natura.**

A tal proposito, la prevalente giurisprudenza ritiene che se il mutamento di destinazione d'uso è attuato attraverso la realizzazione di opere edilizie, configura in ogni caso un intervento di **ristrutturazione edilizia** secondo la definizione fornita dall'art. 3, comma 1, lettera d), D.P.R. 380/2001 (Testo unico dell'edilizia), in quanto l'esecuzione dei lavori, anche se di entità modesta, porta pur sempre alla creazione di "un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente". L'intervento rimane assoggettato, in questi casi, al previo rilascio del Permesso di costruire, o alla presentazione di una Segnalazione certificata di inizio attività sostitutiva del Permesso di costruire, con pagamento del contributo di costruzione dovuto per la diversa destinazione.

Questo consolidato orientamento è però da ritenere superato dopo che è intervenuto l'art. 65-bis del D.L. 50/2017, il quale ha modificato l'art. 3 del D.P.R. 380/2001 in materia di definizione degli interventi edilizi di **restauro e di risanamento conservativo**, stabilendo che tali interventi - rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo edilizio oggetto di intervento - **consentono anche il mutamento della destinazione d'uso**, purché la nuova destinazione d'uso sia compatibile con i suddetti elementi e, ovviamente, sia ricompresa tra quelle previste dallo strumento urbanistico generale vigente e dai relativi piani attuativi. Gli interventi di restauro e risanamento conservativo possono essere realizzati tramite comunicazione di inizio lavori asseverata (CILIA) se non riguardano le parti strutturali dell'edificio, viceversa è richiesta la Segnalazione certificata di inizio attività (SCIA).

Quanto invece al mutamento di destinazione d'uso realizzato tramite un intervento di **ristrutturazione edilizia** - interventi cioè, secondo la definizione che ne dà l'art. 3 del D.P.R. 380/2001, rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente - questo sarà soggetto a Segnalazione certificata di inizio attività (SCIA), qualora non comporti modifiche



della volumetria complessiva degli edifici o dei prospetti, oppure in caso contrario a richiesta di Permesso di costruire o alla presentazione di una SCIA sostitutiva del permesso di costruire. Se il mutamento di destinazione d'uso tramite ristrutturazione edilizia ha luogo all'interno del **centro storico** (zona omogenea A in base al D.M. 1444/1969), questo deve sempre essere assentito tramite richiesta di Permesso di costruire o presentazione di una SCIA sostitutiva del permesso di costruire. Appare ovviamente non configurabile un cambio di destinazione d'uso realizzato tramite interventi di manutenzione ordinaria o manutenzione straordinaria.

Normativa di riferimento:

- D.L. 24/04/2017, n. 50
- D.L. 12/09/2014, n. 133
- D. P.R. 06/06/2001, n. 380

Titoli abilitativi urbanistici – Documentazione resa disponibile dall'UTC di Mercogliano

L'UTC di Mercogliano, a seguito della richiesta di accesso agli atti, ha reso disponibile la seguente documentazione:

1. Concessione Edilizia n. 30/82 del 07.03.1982;
2. Concessione in sanatoria del 15.03.1990 (art. 26 L. 47/85);
3. D.I.A. prot. 11304 del 11.03.2004;
4. D.I.A. in sanatoria prot. 16879 del 26.11.2008;
5. Permesso di Costruire n. 16/12 del 22.06.2012;
6. C.I.L.A. prot. 14423 del 28.07.2015;
7. C.I.L.A. prot. 21355 del 27.10.2015;
8. C.I.L.A. prot. 23494 del 26.11.2015;
9. Comunicazione Inizio Lavori Asseverata – C.I.L.A. – n. 15/18 del 12.03.2018, prot. n. 5025;
10. Progetto dell'impianto di ventilazione meccanica e climatizzazione;
11. Integrazione C.I.L.A. n. 15/18, prot. 2266 del 01.02.2019, con allegate comunicazioni;
12. Grafico dello stato di progetto;
13. Nota UTC prot. n. 7034 del 10.04.2018.

La CILA di cui al punto n. 9 è stata presentata dal sig. [redacted] qualità di legale rappresentante della [redacted] conduttore dell'immobile in forza del contratto di locazione stipulato in data 24.06.2014, con atto per [redacted] a [redacted] in persona del legale rappre [redacted] [redacted] persona del legale rappresentante

La tipologia di intervento dichiarata del progettista è:

- Interventi di manutenzione straordinaria di cui all'art. 3, comma 1, lettera b) del D.P.R. n. 380/2001, ivi compresa l'apertura di porte interne o lo spostamento di pareti interne, sempre che non riguardino le parti strutturali dell'edificio (Attività n. 3, Tabella A, Sez. II, d.lgs. 25 novembre 2016, n. 223). Tali lavori consistono in *"Ristrutturazione totale del piano interrato, rifacimento totale impianti tecnologici, diversa distribuzione interna ed opere connesse, tinteggiatura integrale"*.

[redacted]



Spese sostenute per i lavori (in base alle informazioni fornite²

[REDACTED] in occasione del sopralluogo ha rappresentato che le spese per i lavori eseguiti sino stato attuale al piano S1 del centro commerciale de quo assommano ad euro 258.513,36.

Il piano S1 ad oggi è sprovvisto della certificazione di abitabilità/agibilità, per ottenerla sono necessari ulteriori lavori e forniture per l'adeguamento antincendio, per il condizionamento e per la ventilazione meccanica degli ambienti.

Risultanze dei sopralluoghi

Come rilevabile dai rilievi fotografici allegati, l'intero piano S1 è stato interessato da significativi interventi di manutenzione.

I lavori eseguiti hanno interessato:

- Pavimenti, sostituzione e/o ripristino;
- Pareti, intanaci e pitturazioni;
- Servizi igienici;
- Scale, manutenzione e/o ripristino;
- Porte e saracinesche, sostituzione e ripristino;
- Impianti di regimentazione delle acque reflue;
- Impianti elettrici f.e.m. e di illuminazione;
- Sistemi antincendio, estintori e manichette;
- Canalizzazioni impianti aeraulici.

Non tutte le lavorazioni sono state portate a compimento, ma si tratta di modesti interventi da completare.

In particolare, si segnala la più consistente parte dei lavori da portare a termine riguarda il sub 107.

Non sono installati i sistemi di rilevazione fumi e sprinkler, nonché le porte a prova di fumo prescritte dai VV.F.

Mancano le macchine termiche per il condizionamento termo igrometrico ed il correlato impianto di ventilazione meccanica degli ambienti.

Mancano, infine, i pannelli della controsoffittatura.

Questi elementi saranno opportunamente considerati applicando fattori correttivi ai valori di stima ottenuti dalle calcolazioni eseguite per addivenire al più probabile valore di mercato degli immobili.

² Tabella Riepilogativa allegata



METODOLOGIA OPERATIVA SEGUITA PER LA VALUTAZIONE ESTIMATIVA

In linea generale, la sequenza logica delle operazioni da seguire per rispondere ad un quesito estimativo può riassumersi nei seguenti passaggi fondamentali:

1. definizione della esigenza concreta alla base del quesito;
2. scopo della stima con riconoscimento delle caratteristiche significative;
3. individuazione del cosiddetto "aspetto economico";
4. criterio di stima e sue metodologie operative.

Nel caso in esame, la stima degli immobili è richiesta nell'ambito di una procedura esecutiva e, pertanto, la finalità va identificata nella loro caratteristica di essere "scambiati", in virtù della "utilità economica" che essi stessi possano dispiegare.

Ne concerne che l'aspetto economico da riguardare vada individuato nella ricerca del cosiddetto "più probabile valore di mercato" con la corrispondente stima del più probabile prezzo a cui, in condizioni di ordinarietà, i beni possano essere scambiati.

Il criterio di stima, in tal caso, si identifica negli schemi di formazione dei prezzi, rappresentati da una funzione della domanda e dell'offerta di beni analoghi nel particolare e specifico mercato; tra le metodologie operative che la disciplina estimativa continua a riconoscere per la determinazione del valore di mercato degli immobili urbani, rilevante importanza pratica assume il cosiddetto "procedimento sintetico o diretto", sostanzialmente fondato sulla "comparazione" tra il complesso delle caratteristiche dell'unità in esame e quelle di altri beni analoghi di cui siano accertati i prezzi verificatisi, al tempo di riferimento della stima stessa, in occasione di trasferimenti di proprietà.

L'ampiezza dei riferimenti e delle rilevazioni sui prezzi fanno sì che il suddetto metodo di confronto resti il più congeniale per la stima dei fabbricati, essendo ancora possibile esprimere giudizi estimativi obiettivi e, generalmente, validi nonostante le perturbazioni registrate nei mercati immobiliari, dovute tanto all'alterazione del rapporto domanda/offerta quanto a problemi connessi alle più generali condizioni economiche.

Il valore di mercato può essere anche determinato, per via "analitica", con la "comparazione indiretta" ossia mediante la capitalizzazione della rendita netta al saggio d'investimento riconosciuto dal mercato: naturalmente, la rendita netta deve essere già essa un "valore di mercato", ossia conseguente ad un canone di locazione che sia espressione della libera contrattazione delle parti.

La valutazione richiesta sarà eseguita nel seguito con riferimento fondamentale alla prima delle due metodologie (comparazione diretta) e verificata mediante la seconda (comparazione indiretta).

PROCEDIMENTO SINTETICO DI COMPARAZIONE DIRETTA

Condizione essenziale per la validità del metodo diretto è che l'intero complesso delle caratteristiche qualitative e quantitative del bene da stimare venga definito con attenzione, scegliendo tra i dati storici disponibili per la comparazione - nell'ambito della altrettanto attenta delimitazione geografico-merceologica del particolare mercato omogeneo di riferimento - soltanto quelli che più evidentemente mostrano analogie fisiche, merceologiche ed economiche con il bene da stimare e che, inoltre, non presentino alterazioni effetto di sollecitazioni "soggettive".

La possibilità di reperire dati storici obiettivi, nei cui confronti operare la comparazione, risulta spesso non facile soprattutto per la consolidata tendenza dei soggetti economici a falsare, evidentemente ai fini fiscali, i prezzi effettivamente concordati.

Utili elementi di riferimento possono essere acquisiti mediante indagini e contatti con operatori del mercato immobiliare, professionisti e imprenditori, con dati che riflettano i prezzi "effettivamente" riscossi e pagati in operazioni di compravendita e, in ogni caso, acquisibili come elementi di conoscenza certa delle fonti interpellate.



Ulteriori elementi vengono forniti dalle offerte di vendita delle agenzie immobiliari, che appaiono da tempo in continua espansione e che man mano vanno occupando uno spazio anche mediatico sempre crescente; è ovvio che, per naturali esigenze commerciali, le informazioni diffuse appaiono spesso generiche e rimarcanti i soli aspetti positivi di un immobile offerto, ma è pur vero che anche la ricerca di informazioni di questo tipo – opportunamente “filtrate” – conduce spesso a formare un quadro di sufficiente ampiezza per ciascun particolare mercato urbano.

Apprezzabile contributo, in termini di trasparenza del mercato, è stato dato negli ultimi anni dalla diffusione e dalla facile consultazione della banca dati dell’Osservatorio del Mercato Immobiliare dell’Agenzia del Territorio e di analoghe elaborazioni, pubblicate periodicamente, a cura di agenzie immobiliari e società di studi economici operanti su scala nazionale.

Sulla formazione del giudizio di valore, con particolare aderenza alla operazione estimativa in oggetto, rilevante importanza assume anche la dimensione quantitativa dell’offerta, dove – nei limiti della naturale destinazione funzionale e della relativa “forma” del mercato di riferimento - per unità di dimensioni molto differenti si verifica, di norma, che il valore di mercato “unitario” del bene di maggiori dimensioni risulti inferiore all’analogo valore unitario di un altro che, a parità di caratteristiche qualitative, presenti una dimensione più contenuta.

Appare chiaro, in definitiva, che la possibilità di condurre operazioni estimative sufficientemente “oggettive” risulta comunque legata al corretto riconoscimento e alla giusta scelta delle analogie tra le unità immobiliari che possano rappresentare validi elementi di confronto con quella di cui si vuol determinare il più probabile valore di mercato: è indispensabile, in altre parole, che gli immobili da scegliere come elementi di riferimento, oltre a presentare sufficienti ed oggettive analogie tipologiche, strutturali e dimensionali con quello oggetto di stima, risultino anche indiscutibilmente compresi nell’ambito dello specifico e particolare mercato omogeneo di cui l’immobile da stimare fa parte.

Nasce, pertanto, l’esigenza di definire tale mercato che, evidentemente, non coincide coi limiti dell’intero agglomerato cittadino né quasi mai con quelli del quartiere o del singolo ambito urbano: in molti casi, invece, si verifica che oltre a distinguere i limiti di un mercato “sostanzialmente” omogeneo, un’analisi più approfondita consente di scorgere al suo interno una serie di “aree elementari”, in ciascuna delle quali la formazione dei valori immobiliari assume caratteri simili e ben definiti.

Caratteristiche che influenzano il valore di mercato

Come sopra accennato, il problema della determinazione del valore appare pregiudizialmente ricondotto alla definizione del mercato elementare omogeneo entro il cui perimetro cercare i dati storici relativi ad unità immobiliari analoghe a quella in esame.

Caratteristiche di localizzazione

La delimitazione di tale area viene condotta sulla base dell’analisi relativa alla omogeneità di quelle che possono definirsi “caratteristiche di localizzazione”, riferibili agli interi edifici di cui fanno parte le unità da stimare e che possono brevemente sintetizzarsi come segue:

- ✓ ubicazione dell’immobile rispetto al centro urbano e sua “visibilità”;
- ✓ densità edilizia e “tono” degli edifici circostanti;
- ✓ livello dei collegamenti viari e dei servizi di trasporto pubblico;
- ✓ presenza di attrezzature collettive (scuole, mercati, uffici pubblici, ...);
- ✓ presenza di esercizi commerciali al dettaglio;
- ✓ livello di qualificazione dell’ambiente esterno, disponibilità di verde pubblico, amenità del sito, assenza di inquinamento, con naturali e comprovati effetti sulla tendenza del passante a diminuire il suo andare, a guardarsi intorno ed a predisporre all’ottimismo.

Si tratta di un’ampia serie di caratteristiche, evidentemente assai variabili in funzione della dimensione e del livello urbano di un centro abitato, ed è altrettanto evidente che il grado di presenza di tali caratteristiche sostanzialmente non dipende da un’azione della proprietà né dalla diversa cura manutentiva/migliorativa che si mostra nei confronti di un bene: eppure, i valori di mercato risultano fortemente influenzati dal complesso di tali “condizioni esterne”.



Nel caso degli immobili a destinazione commerciale, di norma, particolare importanza assume la presenza nello stesso ambito di immobili di uguale destinazione, conferendosi a ciascuna unità un incremento di valore dovuto ad un chiaro effetto di sinergismo.

Caratteristiche di posizione

Un secondo gruppo di condizioni da considerare è costituito dalle “caratteristiche di posizione”, riferite alla specifica unità immobiliare e che, pertanto, saranno diverse per ciascuna unità di uno stesso edificio.

Con motivazioni ed effetti sostanzialmente analoghi a quanto visto per le caratteristiche di localizzazione, in questo gruppo, le caratteristiche che influenzano il valore di mercato sono sinteticamente le seguenti:

- ✓ l'orientamento prevalente dell'unità immobiliare;
- ✓ la panoramicità;
- ✓ la luminosità;
- ✓ la prospicienza;
- ✓ l'altezza dal piano stradale;

con particolare rilevanza, per gli immobili a destinazione commerciale, delle ultime due per ovvie ragioni anche di fruibilità e sicurezza.

Caratteristiche tipologiche

Un terzo gruppo di condizioni è costituito dalle “caratteristiche tipologiche” e comprende:

- ✓ età dell'edificio e sue caratteristiche architettoniche;
- ✓ tipologia e condizioni statiche delle strutture, delle coperture e delle rifiniture;
- ✓ caratteristiche compositive e manutentive delle unità (distribuzione, forma e dimensione degli ambienti interni e dei servizi) ovviamente in relazione alla naturale destinazione d'uso delle stesse;
- ✓ caratteristiche e condizioni degli impianti tecnologici.

Rispetto ai primi due gruppi di caratteristiche, il terzo presenta una più evidente possibilità di modificazione (consolidamenti statici; rifacimento di coperture e di finiture esterne; manutenzione e sostituzione di finiture interne con eventuali miglioramenti distributivi delle singole unità; dotazioni di nuove componenti impiantistiche, manutenzioni e/o integrazioni degli impianti esistenti, ecc.).

Gli immobili commerciali, ovviamente, sono comunque influenzati da età e requisiti strutturali dell'edificio che li contiene; incidenza più contenuta mostrano le caratteristiche architettoniche e compositive, mentre di maggior rilievo appare la configurazione plano-volumetrica dei locali, forma e dimensione delle aperture e gli ulteriori elementi geometrici incidenti sulla funzionalità d'uso.

Caratteristiche di tipo produttivo

Un quarto ed ultimo gruppo di caratteristiche può essere definito “di tipo produttivo” ed è legato al complesso di condizioni giuridiche ed economiche in cui un bene da stimare si trovi ad essere o che possano configurarsi entro un ragionevole arco di tempo.

Così, ad esempio, vanno valutate:

- ✓ conformità urbanistica a provvedimenti abilitativi rilasciati per la costruzione e per ogni successiva trasformazione fisica e/o funzionale;
- ✓ situazione locativa;
- ✓ presenza di servitù (attive o passive), diritti, oneri e pesi di qualsivoglia natura;
- ✓ eventuale esenzione temporanea da imposizioni fiscali di qualunque tipo;
- ✓ stato giuridico della proprietà.

Con altrettanta attenzione, in generale, vanno considerate le modalità di pagamento, la presenza di mutui e le eventuali agevolazioni fiscali all'atto di un potenziale acquisto.

L'influenza che sul valore di mercato può esercitare la possibilità di trasformazioni e/o miglioramenti, infine, va sempre correlata alla “evidenza” al cosiddetto “operatore ordinario” tanto della possibilità tecnica e giuridica della “trasformazione” (legata anche allo scenario di



flessibilità d'uso contemplato dalla normativa urbanistica vigente) quanto della sua convenienza economica, cosicché possa ritenersi che un apprezzabile numero di soggetti economici interessati possa tenere ben presente le potenziali utilità dispiegabili in alternativa a quelle contemporanee alla stima.

Raggruppamento e classificazione delle principali caratteristiche

Il mercato elementare omogeneo di riferimento va definito attraverso l'analisi e la comparazione del gruppo delle "caratteristiche di localizzazione" e il perimetro tracciato comprenderà un gruppo, più o meno grande, di edifici di tipologia ed età spesso notevolmente diverse ma tutti con caratteristiche sostanzialmente omogenee nei confronti della distanza dal centro cittadino, dei collegamenti, dei servizi, della presenza di attrezzature, di centri di mercato, servizi sociali e altre infrastrutture di rilievo a livello urbano: l'indagine è spesso abbastanza complessa e presuppone necessariamente una conoscenza sufficiente dell'organismo urbano in cui si opera, nonché un'attenta verifica "sul campo" in merito ai molti problemi che la morfologia dell'area e persino certe "consuetudini" di microeconomia urbana possono determinare.

Identificato il mercato elementare omogeneo, si procede al reperimento dei dati storici di riferimento che, opportunamente vagliati, tenderanno ad evidenziare i valori di mercato minimi e massimi per la specifica area omogenea: limitata nel tempo, l'indagine difficilmente fornisce i valori degli immobili "migliori" e quelli "peggiori", ma dall'analisi dei dati raccolti è generalmente possibile misurare le influenze sui valori dei vari tipi di caratteristiche e definire, pertanto, i limiti estremi dello specifico mercato immobiliare, ovvero l'influenza che – in un particolare mercato – ciascuna delle caratteristiche suddette (o, almeno, di ciascun gruppo di caratteristiche) ha esercitato ed esercita sulla formazione dei prezzi.

PROCEDIMENTO ANALITICO DI COMPARAZIONE INDIRECTA

Per l'applicazione del metodo analitico, invece, la prima operazione necessaria consiste nella monetizzazione del reddito medio annuo netto ritraibile dal bene da stimare.

Nel caso di immobili a destinazione commerciale, è necessaria una indagine accurata, nella specifica "area elementare omogenea", finalizzata all'acquisizione dei più frequenti canoni di fitto che possano rilevarsi per unità dotate di sufficienti analogie tipologiche e dimensionali; dal reddito annuo lordo, ovviamente, andranno depurate le aliquote annue di spese e passività (manutenzione, servizi e amministrazione, sfitti e inesigibilità, assicurazioni, ammortamento, imposte, tasse e contributi) ordinariamente afferenti la proprietà, pervenendo così al reddito annuo netto.

L'operazione più delicata, indubbiamente, resta la definizione del saggio di capitalizzazione del reddito annuo netto, variabile nel tempo e nello spazio, passaggio che richiede un'analisi approfondita tanto delle specifiche caratteristiche del bene quanto della situazione generale del mercato immobiliare.

Sulla scorta di costanti rilevazioni eseguite, dei dati di mercato disponibili e dell'esperienza e della sensibilità estimativa, anche nel metodo analitico si può stabilire un intervallo di valori della "fruttuosità" di una determinata categoria di immobili, per ponderare successivamente l'incidenza delle caratteristiche specifiche nonché delle eventuali evenienze future che possano influire sulla desiderabilità del bene.

A riprova di una validità metodologica ancora attuale, le caratteristiche significative per la determinazione del saggio presentano sostanziale affinità con quelle già descritte per la comparazione diretta (di localizzazione, di posizione, tecnologiche, di produttività).



Schede di valutazione dei vari subalterni.**SCHEDA DI VALUTAZIONE**

Immobile sito in:	
Mercogliano	prov. AV
Nazionale Torrette	
n.civ.	C.A.P. 83013

Dati catastali:	Foglio	14	Partic.	86	Sub.	92
	Piano	S1	Categoria catast.	BCNC	Consist. cat.	148

[REDACTED]	
------------	--

Consistenza:	Sup. coperta :	Mq.	148,00	Mq. Comm.li	148,00
	Sup. scoperta :	Mq.		Mq. Comm.li	
	Accessori indiretti :	Mq.		Mq. Comm.li	

Caratteristiche e coefficienti correttivi		
PRINCIPALI	COMMERCIALITA' SITO : con intensa attività comm.le	1,20
	ACCESSI : su due lati	1,05
	STATO CONSERVATIVO : buono	1,05
	CONFORMITA' IMPIANTI : totalmente a norma	1,00
	ALTEZZA SOFFITTI : media altezza dei soffitti	1,00
	LOCAZIONE : affittato (redditualità buona)	0,90
SECONDARIE	LUCI SU STRADA : dato non rilevante	1,00
	VETRINE ESTERNE : dato non rilevante	1,00
	DOTAZIONI COND.LI : dato non rilevante	1,00

Calcolo del valore di mercato		
<i>Elementi per l'elaborazione del calcolo con il metodo indiretto</i>	a)	Valore locativo medio di zona : €/mq. 2,00
	b)	Superficie comm.le complessiva : Mq. 148,00
	c)	Prodotto dei coefficienti : 1,19
	d)	Saggio di capitalizzazione : 3,36%
	e)	Valore locativo annuo netto : € 2.226,88
e) :d)	PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO =	€ 66.276,19

Il sub 92 risulta completato, ma essendo il locale dal quale si accede a tutti gli altri sub sarà interessato dagli interventi agli altri locali il che implica la necessità di prevedere lavori di pulizia e rifinitura.

Pertanto, si ritiene opportuno applicare una riduzione del valore del 5%.

Quindi il più probabile valore di mercato risulta:

$$P.P.V.M. \text{ sub } 92 = € 66.276,19 \times 0,95 = € 62.962,38 \rightarrow € 63.000,00$$

SCHEMA DI VALUTAZIONE

Immobile sito in:	
Mercogliano	prov. AV
Nazionale Torrette	
n.civ.	C.A.P. 83013

Dati catastali:	Foglio	14	Partic.	86	Sub.	103
	Piano	S1	Categoria catast.	C/1	Consist. cat.	16

[REDACTED]	
[REDACTED]	

Consistenza:	Sup. coperta :	Mq.	16,00	Mq. Comm.li	16,00
	Sup. scoperta :	Mq.		Mq. Comm.li	
	Accessori indiretti :	Mq.		Mq. Comm.li	

Caratteristiche e coefficienti correttivi		
PRINCIPALI	COMMERCIALITA' SITO : con intensa attività comm.le	1,20
	ACCESSI : su due lati	1,05
	STATO CONSERVATIVO : buono	1,05
	CONFORMITA' IMPIANTI : totalmente a norma	1,00
	ALTEZZA SOFFITTI : media altezza dei soffitti	1,00
	LOCAZIONE : affittato (redditività buona)	0,90
SECONDARIE	LUCI SU STRADA : dato non rilevante	1,00
	VETRINE ESTERNE : dato non rilevante	1,00
	DOTAZIONI COND.LI : dato non rilevante	1,00

Calcolo del valore di mercato		
<i>Elementi per l'elaborazione del calcolo con il metodo indiretto</i>	a)	Valore locativo medio di zona : €./mq. 5,50
	b)	Superficie comm.le complessiva : Mq. 16,00
	c)	Prodotto dei coefficienti : 1,19
	d)	Saggio di capitalizzazione : 3,36%
	e)	Valore locativo annuo netto : €. 956,64
e) :d)	PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO =	€. 28.471,43

Il sub 103, sebbene completato, ha una superficie di m² 16, è privo di aerazione e illuminamento naturali, pertanto, si ritiene congruo applicare una riduzione del 10%.

In definitiva, si ottiene.

$$P.P.V.M. - \text{sub } 103 = € 28.471,43 \times 0,90 = € 25.624,29 \rightarrow € 25.600,00$$

SCHEDA DI VALUTAZIONE

Immobile sito in:	
Mercogliano	prov. AV
Nazionale Torrette	
n.civ.	C.A.P. 83013

Dati catastali:	Foglio	14	Partic.	86	Sub.	104
	Piano	S1	Categoria catast.	C/1	Consist. cat.	9

Consistenza:	Sup. coperta :	Mq.	9,00	Mq. Comm.li	9,00
	Sup. scoperta :	Mq.		Mq. Comm.li	
	Accessori indiretti :	Mq.		Mq. Comm.li	

Caratteristiche e coefficienti correttivi		
PRINCIPALI	COMMERCIALITA' SITO : con intensa attività comm.le	1,20
	ACCESSI : su due lati	1,05
	STATO CONSERVATIVO : buono	1,05
	CONFORMITA' IMPIANTI : totalmente a norma	1,00
	ALTEZZA SOFFITTI : media altezza dei soffitti	1,00
	LOCAZIONE : affittato (redditualità buona)	0,90
SECONDARIE	LUCI SU STRADA : dato non rilevante	1,00
	VETRINE ESTERNE : dato non rilevante	1,00
	DOTAZIONI COND.LI : dato non rilevante	1,00

Calcolo del valore di mercato		
<i>Elementi per l'elaborazione del calcolo con il metodo indiretto</i>	a)	Valore locativo medio di zona : €./mq. 5,50
	b)	Superficie comm.le complessiva : Mq. 9,00
	c)	Prodotto dei coefficienti : 1,19
	d)	Saggio di capitalizzazione : 3,36%
	e)	Valore locativo annuo netto : €. 406,86
e) :d)	PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO = €. 12.108,93	

Anche il sub 104 è completato, ha una superficie di appena m² 9, anch'esso è privo di aerazione e illuminamento naturali, pertanto, si ritiene congruo applicare una riduzione del 20%.

In definitiva, si ottiene.

$$P.P.V.M. - \text{sub } 104 = € 12.108,93 \times 0,80 = € 9.687,14 \rightarrow € 9.700,00$$

SCHEMA DI VALUTAZIONE

Immobile sito in:	
Mercogliano	prov. AV
Nazionale Torrette	
n.civ.	C.A.P. 83013

Dati catastali:	Foglio	14	Partic.	86	Sub.	105
	Piano	S1	Categoria catast.	D/8	Consist. cat.	560

[REDACTED]	
------------	--

Consistenza:	Sup. coperta :	Mq.	560,00	Mq. Comm.li	560,00
	Sup. scoperta :	Mq.		Mq. Comm.li	
	Accessori indiretti :	Mq.		Mq. Comm.li	

Caratteristiche e coefficienti correttivi		
PRINCIPALI	COMMERCIALITA' SITO : con intensa attività comm.le	1,20
	ACCESSI : su due lati	1,05
	STATO CONSERVATIVO : buono	1,05
	CONFORMITA' IMPIANTI : totalmente a norma	1,00
	ALTEZZA SOFFITTI : media altezza dei soffitti	1,00
	LOCAZIONE : affittato (redditualità buona)	0,90
SECONDARIE	LUCI SU STRADA : dato non rilevante	1,00
	VETRINE ESTERNE : dato non rilevante	1,00
	DOTAZIONI COND.LI : dato non rilevante	1,00

Calcolo del valore di mercato		
<i>Elementi per l'elaborazione del calcolo con il metodo indiretto</i>	a)	Valore locativo medio di zona : €./mq. 6,10
	b)	Superficie comm.le complessiva : Mq. 560,00
	c)	Prodotto dei coefficienti : 1,19
	d)	Saggio di capitalizzazione : 3,36%
	e)	Valore locativo annuo netto : €. 47.780,48
e) : d)	PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO =	€. 1.422.038,10

Il sub 105 è stato interessato da significativi interventi di manutenzione, allo stato risulta incompleto nella parte impiantistica, nella finitura del soffitto e occorre risanare piccole parti di pareti e/o soffitto.

Pertanto, si stima corretta una riduzione del valore del 20%.

In definitiva, si ottiene:

$$P.P.V.M. - sub 105 = € 1.422.038,10 \times 0,80 = € 1.137.630,48 \rightarrow € 1.138.000,00$$

SCHEMA DI VALUTAZIONE

Immobile sito in:	
Mercogliano	prov. AV
Nazionale Torrette	
n.civ.	C.A.P. 83013

Dati catastali:	Foglio	14	Partic.	86	Sub.	106
	Piano	S1	Categoria catast.	C/1	Consist. cat.	196

[REDACTED]	00	Mq. Comm.li	196,00
	Sup. scoperta :	Mq.	Mq. Comm.li
	Accessori indiretti :	Mq.	Mq. Comm.li

Caratteristiche e coefficienti correttivi		
PRINCIPALI	COMMERCIALITA' SITO : con intensa attività comm.le	1,20
	ACCESSI : su due lati	1,05
	STATO CONSERVATIVO : buono	1,05
	CONFORMITA' IMPIANTI : totalmente a norma	1,00
	ALTEZZA SOFFITTI : media altezza dei soffitti	1,00
	LOCAZIONE : affittato (redditualità buona)	0,90
SECONDARIE	LUCI SU STRADA : dato non rilevante	1,00
	VETRINE ESTERNE : dato non rilevante	1,00
	DOTAZIONI COND.LI : dato non rilevante	1,00

Calcolo del valore di mercato		
<i>Elementi per l'elaborazione del calcolo con il metodo indiretto</i>	a)	Valore locativo medio di zona : €./mq. 6,00
	b)	Superficie comm.le complessiva : Mq. 196,00
	c)	Prodotto dei coefficienti : 1,19
	d)	Saggio di capitalizzazione : 3,36%
	e)	Valore locativo annuo netto : €. 13.793,28
e) :d)	PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO =	€. 410.514,29

Il sub 106 è stato anch'esso interessato da significativi interventi di manutenzione, allo stato risulta incompleto nella parte impiantistica, nella finitura del soffitto.

Pertanto, si stima corretta una riduzione del valore del 15%.

In definitiva, si ottiene.

$$P.P.V.M. - \text{sub } 106 = € 410.514,29 \times 0,85 = € 348.937,15 \rightarrow € 349.000,00$$

SCHEMA DI VALUTAZIONE

Immobile sito in:	
Mercogliano	prov. AV
Nazionale Torrette	
n.civ.	C.A.P. 83013

Dati catastali:	Foglio 14	Partic. 86	Sub. 107
	Piano S1	Categoria catast. C/1	Consist. cat. 247

[REDACTED]	
------------	--

Consistenza:	Sup. coperta : Mq. 247,00	Mq. Comm.li 247,00
	Sup. scoperta : Mq.	Mq. Comm.li
	Accessori indiretti : Mq.	Mq. Comm.li

Caratteristiche e coefficienti correttivi		
PRINCIPALI	COMMERCIALITA' SITO : con intensa attività comm.le	1,20
	ACCESSI : su due lati	1,05
	STATO CONSERVATIVO : buono	1,05
	CONFORMITA' IMPIANTI : totalmente a norma	1,00
	ALTEZZA SOFFITTI : media altezza dei soffitti	1,00
	LOCAZIONE : affittato (redditualità buona)	0,90
SECONDARIE	LUCI SU STRADA : dato non rilevante	1,00
	VETRINE ESTERNE : dato non rilevante	1,00
	DOTAZIONI COND.LI : dato non rilevante	1,00

Calcolo del valore di mercato		
<i>Elementi per l'elaborazione del calcolo con il metodo indiretto</i>	a) Valore locativo medio di zona :	€/mq. 6,00
	b) Superficie comm.le complessiva :	Mq. 247,00
	c) Prodotto dei coefficienti :	1,19
	d) Saggio di capitalizzazione :	3,36%
	e) Valore locativo annuo netto :	€ 18.162,96
e) :d)	PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO =	€ 540.564,29

Come già evidenziato, la più consistente parte dei lavori da portare a termine riguarda il sub 107. Al momento del sopralluogo è risultato incompleto oltre che nella parte impiantistica anche per quanto concerne le finiture di pareti e soffitto.

Pertanto, si ritiene necessario applicare una riduzione del valore calcolato del 25%.

In definitiva, si ottiene:

$$P.P.V.M. - \text{sub } 107 = € 540.564,29 \times 0,75 = € 405.423,22 \rightarrow € 405.400,00$$

SCHEMA DI VALUTAZIONE

Immobile sito in:	
Mercogliano	prov. AV
Nazionale Torrette	
n.civ.	C.A.P. 83013

Dati catastali:	Foglio	14	Partic.	86	Sub.	108
	Piano	S1	Categoria catast.	C/1	Consist. cat.	9

Consistenza:		Sup. coperta : Mq.	9,00	Mq. Comm.li	9,00
		Sup. scoperta : Mq.		Mq. Comm.li	
		Accessori indiretti : Mq.		Mq. Comm.li	

Caratteristiche e coefficienti correttivi		
PRINCIPALI	COMMERCIALITA' SITO : con intensa attività comm.le	1,20
	ACCESSI : su due lati	1,05
	STATO CONSERVATIVO : buono	1,05
	CONFORMITA' IMPIANTI : totalmente a norma	1,00
	ALTEZZA SOFFITTI : media altezza dei soffitti	1,00
	LOCAZIONE : affittato (redditualità buona)	0,90
SECONDARIE	LUCI SU STRADA : dato non rilevante	1,00
	VETRINE ESTERNE : dato non rilevante	1,00
	DOTAZIONI COND.LI : dato non rilevante	1,00

Calcolo del valore di mercato		
<i>Elementi per l'elaborazione del calcolo con il metodo indiretto</i>	a)	Valore locativo medio di zona : €/mq. 5,50
	b)	Superficie comm.le complessiva : Mq. 9,00
	c)	Prodotto dei coefficienti : 1,19
	d)	Saggio di capitalizzazione : 3,36%
	e)	Valore locativo annuo netto : €. 406,86
e) :d)	PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO =	€. 12.108,93

Analogamente ai sub 103 e 104, il sub 108, sebbene completato, ha una superficie molto ridotta e pari a m² 9, è privo di aerazione e illuminamento naturali, pertanto, si ritiene congruo applicare una riduzione del 20%.

In definitiva, si ottiene.

$$P.P.V.M. - \text{sub } 108 = \text{€ } 12.108,93 \times 0,80 = \text{€ } 9.687,14 \rightarrow \text{€ } 9.700,00$$

Valore totale del piano S1 del centro commerciale

Comune di Mercogliano - Foglio n. 15 – Particella n. 86	
Sub 92	€ 63.000,00
Sub 103	€ 25.600,00
Sub 104	€ 9.700,00
Sub 105	€ 1.138.000,00
Sub 106	€ 349.000,00
Sub 107	€ 405.400,00
Sub 108	€ 9.700,00
Totale	€ 2.000.400,00

Conclusioni

La documentazione acquisita presso l'A.E. – Territorio/NCEU e quella resa disponibile dall'UTC di Mercogliano, le risultanze dei sopralluoghi, hanno portato ai seguenti risultati:

- ✓ Il piano S1 del Centro commerciale ex _____, è stato oggetto di interventi di manutenzione straordinaria eseguiti dall'attuale conduttore;
- ✓ Il layout del piano S1 è risultato sostanzialmente modificato rispetto a quello rilevato nel novembre dell'anno 2015, epoca del primo sopralluogo;
- ✓ Gli identificativi catastali, le categorie e le relative superfici dei locali siti al piano S1 sono stati modificati:
 - i subalterni 81 – 82 – 83 – 84 – 85 sono stati soppressi;
 - i nuovi subalterni sono i seguenti: 92 – 103 – 104 – 105 – 106 – 107 – 108.

La attuale situazione catastale attuale deriva da:

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 13.09.2019 protocollo n. AV0082072 in atti dal 13.09.2019
VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 13090.1/2019).

Il più probabile valore di mercato del piano S1, tenendo conto degli interventi eseguiti e di quelli in fase di completamento, nonché di quelle necessari per il conseguimento della Certificazione di Agibilità/Abitabilità sulla scorta delle prescrizioni degli Enti di controllo, Azienda Sanitaria Locale, Vigili del Fuoco, Comune di Mercogliano, risulta il seguente:

P.P.V.M. piano S1 Centro Commerciale ex _____ = **2.000.400,00**
(euro due milioni quattrocento/00)



Suddivisione in lotti – Valori di vendita

Nell'ipotesi in cui si volesse optare per una vendita non per l'intero piano S1 ma per la vendita per lotti, costituiti dai subalterni 103 – 104 – 105 – 106 – 107 – 108, il valore del sub 92, Bene Comune Non Censibile avente superficie pari a m² 148, lo scrivente ha provveduto ad assegnare la quota "millesimale" attribuibile al sub 92, trasformata in quota di valore, agli altri sub del piano, in ragione delle rispettive superfici.

Di seguito si riporta il riepilogo del foglio di calcolo predisposto ed utilizzato all'uopo, da cui è possibile evincere la metodologia seguita.

In esso è presente il Più Probabile Valore di Mercato ottenuto per i sub 102 – 103 – 104 – 105 – 106 – 107 – 108, comprensivo della quota del valore del sub 92.

Attribuzione quote millesimali per vendita in lotti - prima approssimazione								
N.	Categoria catastale	sub	Superficie [m ²]	Quote	Quote del sub 92 da suddividere tra i sub 103-104-105-106-107-108	Quota del valore del sub 92 da suddividere tra gli altri sub	Più Probabile valore di Mercato dei sub 103-104-105-106-107-108 SENZA la quota del sub 92	Più Probabile Valore di Mercato CON LA QUOTA DEL SUB 92
1	BCNC	92	148	124,89		€ 63.000,00		
2	C/1	103	16	13,50	1,93	€ 972,03	€ 25.600,00	€ 26.572,03
3	C/1	104	9	7,59	1,08	€ 546,77	€ 9.700,00	€ 10.246,77
4	D/8	105	560	472,57	67,45	€ 34.021,22	€ 1.138.000,00	€ 1.172.021,22
5	C/1	106	196	165,40	23,61	€ 11.907,43	€ 349.000,00	€ 360.907,43
6	C/1	107	247	208,44	29,75	€ 15.005,79	€ 405.400,00	€ 420.405,79
7	C/1	108	9	7,59	1,08	€ 546,77	€ 9.700,00	€ 10.246,77
Superficie senza BCNC			1037	1000,00	124,89	€ 63.000,00		€ 2.000.400,00
Superficie totale			1185					

In definitiva, si ottengono i seguenti lotti con rispettivi valori:

- Lotto n. 1 – sub 103 – m² 16 – categoria C/1 € 26.570,00
- Lotto n. 2 – sub 104 – m² 9 – categoria C/1 € 10.250,00
- Lotto n. 3 – sub 105 – m² 560 – categoria D/8 € 1.172.000,00
- Lotto n. 4 – sub 106 – m² 196 – categoria C/1 € 360.900,00
- Lotto n. 5 – sub 107 – m² 247 – categoria C/1 € 420.400,00
- Lotto n. 6 – sub 108 – m² 9 – categoria C/1 € 10.250,00

I valori sono stati arrotondati in cifra tonda.

Si rappresenta, infine, che in ogni procedimento valutativo è insita un'alea di indeterminazione entro la quale si può collocare il valore, senza pregiudizio per la correttezza e l'attendibilità della perizia svolta.

Tenuto conto dei procedimenti utilizzati per determinare i valori su indicati, si ritiene che nel caso in questione l'alea estimale possa essere fissata nel $\pm 15\%$.

La presente stima avrà valore solo, ed ovviamente, alla condizione preliminare e pregiudiziale che vengano rispettate ed effettuate le previsioni e le prescrizioni particolari, poste a base delle considerazioni ed ipotesi valutative, che in generale possono essere così riassunte:



- che l'immobile sia pienamente disponibile e libero da ogni vincolo (contrattuale o meno) che ne possa limitare il suo godimento, libero da ogni tipo di obbligo contrattuale nei confronti di terzi, e, altresì, con esclusione di eventuali pesi, oneri servitù e gravami di qualsiasi genere e natura non evidenti.

La presente perizia di stima viene fornita in ragione dell'incarico conferito e, pertanto, si fa esplicito diniego ad ogni tipo di utilizzo diverso da quello per cui è stato richiesto.

Ringraziando per la fiducia accordata, si rimane a disposizione per ogni ulteriore esigenza.
Mercogliano, 8 febbraio 2021.



tecnico incaricato dott. ing. Fiorentino Di Nardo
ISCRITTO ALL'ORDINE DELLA PROVINCIA DI AVELLINO AL N. 1034
ISCRITTO ALL'ALBO DEL TRIBUNALE DI AVELLINO AL N. 631
P.IVA 02384680647
ph. 333-4233711

