

TRIBUNALE DI NAPOLI
SEZIONE FALLIMENTARE
G.D. DOTT.SSA LIVIA DE GENNARO

RELAZIONE DI STIMA
LOTTO 1
CAPANNONE ARTIGIANALE

CURATORE FALLIMENTARE
DOTT. CLAUDIO LOMBARDI

IMMOBILI
CAPANNONE
ABITAZIONE
AUTORIMESSA

UBICAZIONE
STRADA STATALE N. 26 DELLA VALLE D'AOSTA
LOCALITA' CHAMPAGNE N. 5
CHAMBAVE (AO)

Esperto Stimatore
arch. Nunzio Cioffi
Via Salvator Rosa n° 211 80136 Napoli
Tel.: 081 0330771
pec: nunzio.cioffi@archiworldpec.it

data: 21/03/2023

**LOTTO 1 - CAPANNONE ARTIGIANALE
STRADA STATALE N. 26 DELLA VALLE D'AOSTA
LOCALITA' CHAMPAGNE N.5 - CHAMBAVE (AO)**

Il lotto n. 1 è costituito dal capannone artigianale, sito in Chambave (AO) in località Champagne n. 5 sulla strada statale 26 della Valle d'Aosta.



FRONTE ANTERIORE E LATERALE



FRONTE POSTERIORE

QUESITO 1)

L'IDENTIFICAZIONE DEL BENE, COMPRESIVA DEI CONFINI E DEI DATI CATASTALI

POSIZIONE DEL CESPITE

Per l'individuazione del compendio immobiliare si riporta l'estratto della mappa catastale elaborata dalla SOGEI e la foto satellitare reperita sul web.



ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE



FOTO SATELLITARE

DATI CATASTALI

DATI IDENTIFICATIVI						DATI DI CLASSAMENTO					
Catasto	Comune	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catast.	Rendita
NCEU	CHAMBAVE (AO)	-	1	57	1	-	D/8	-	-	-	15.452,39 €
Indirizzo		LOCALITA' CHAMPAGNE N. 1 PIANO S1-T-1									

L'indirizzo riportato sulla visura catastale indica il civico n. 1, mentre il titolo di provenienza indica il civico n. 5, sul posto il varco di accesso non è contraddistinto con il numero civico.

CONFINI

Il lotto di terreno su cui è costruito il compendio immobiliare confina a Nord con particelle 61 e 63, ad Est con particelle 210 e 208, a sud con Strada Statale 26 della Valle d'Aosta, ad Ovest con particella 215.

Il capannone confina a Nord e Sud, con l'area esterna del compendio immobiliare, ad Est con l'unità immobiliare sub 2 (abitazione), ad Ovest con l'unità immobiliare sub 3 (autorimessa).

QUESITO 2)

SOMMARIA DESCRIZIONE DEL BENE

DESCRIZIONE DEL BENE

Il capannone ha una tipologia rettangolare con il lato lungo parallelo alla Strada Statale 26, con sviluppo longitudinale Est-Ovest.

Ad esso si accede direttamente da varco posto sulla SS 26 della Valle d'Aosta.

Il capannone sviluppa tre livelli di piano, seminterrato, terra e sottotetto.

La struttura del capannone è in calcestruzzo cementizio armato con struttura di copertura in acciaio e rivestimento in lastre ondulate di fibrocemento (Eternit).

IL PIANO TERRA

Il piano terra del capannone è costituito da: un ampio salone di esposizione, una sala espositiva più piccola, due locali ufficio, un bagno, una zona lavaggio, un disimpegno ed un piccolo ripostiglio.

Sul fronte principale vi sono tre ingressi di cui uno servito da rampa.

Sono presenti altri accessi sul fronte laterale ovest e posteriore.



ACCESSO CARRABILE DA SS 26



VISTA FRONTE PRINCIPALE DA SS 26



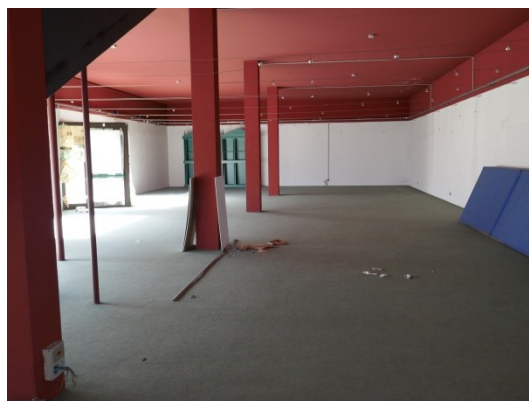
ACCESSO CON SCALA



ACCESSO CON RAMPA



SALONE ESPOSIZIONE



SALONE ESPOSIZIONE



SALA ESPOSIZIONE



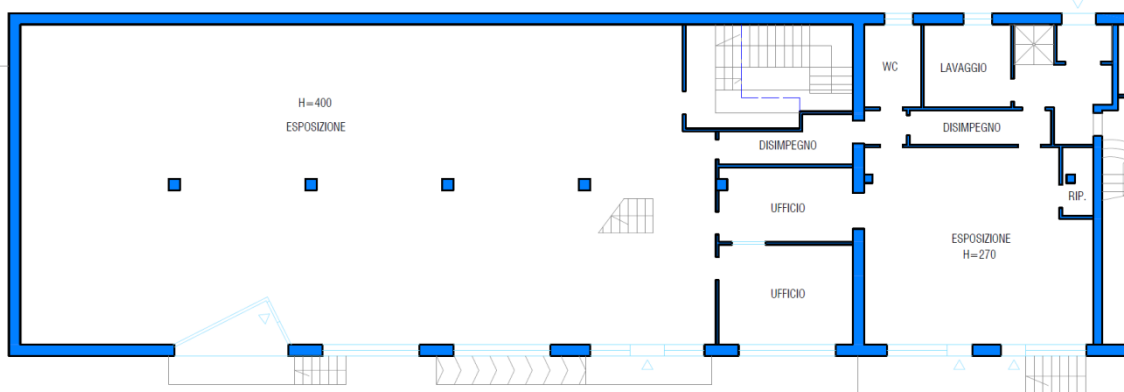
SALA ESPOSIZIONE

Sul lato sud gli ampi finestroni rendono gli ambienti adeguatamente illuminati da luce naturale.

Nel salone di esposizione sono presenti pilastri in calcestruzzo cementizio armato, posti nella mezzeria della luce di campata.

Al centro della sala vi è la scala ad una rampa che porta al sottotetto.

Negli altri ambienti del piano vi sono due distinte scale che conducono al piano seminterrato.

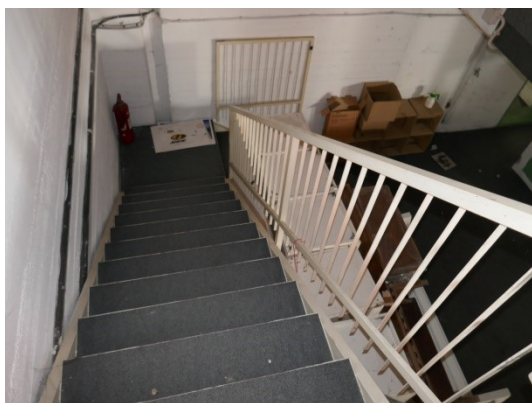


PIANTA PIANO TERRA

IL PIANO SEMINTERRATO

E' possibile accedere al piano seminterrato sia dal piano terra con le predette scale che dall'area esterna attraverso due varchi posti sul prospetto laterale ovest del capannone.

Il piano seminterrato è costituito da tre ampi locali destinati a deposito/magazzino, un locale magazzino più piccolo, un locale di sgombero ed un bagno, oltre la centrale termica, con accesso autonomo dall'esterno.



SCALA DI ACCESSO



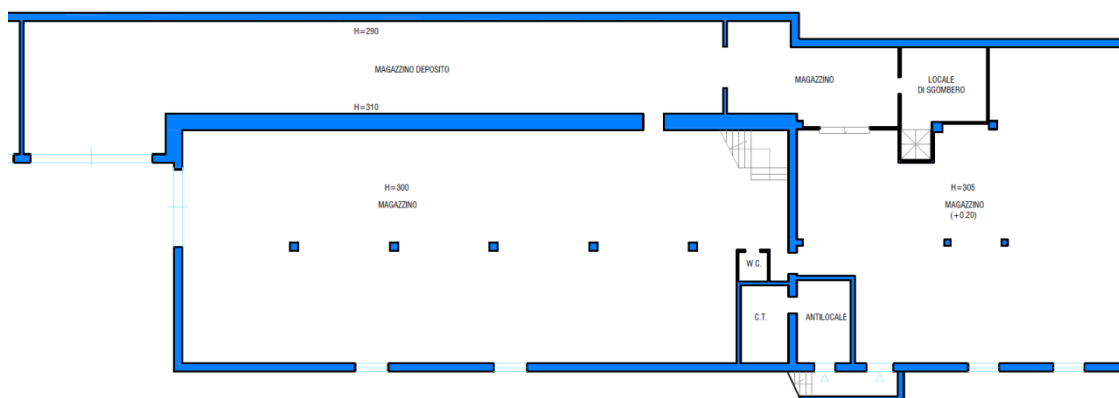
ACCESSO DALL'AREA ESTERNA



MAGAZZINO



MAGAZZINO



PIANTA PIANO SEMINTERRATO



SCALA A CHIOCCIOLA



MAGAZZINO



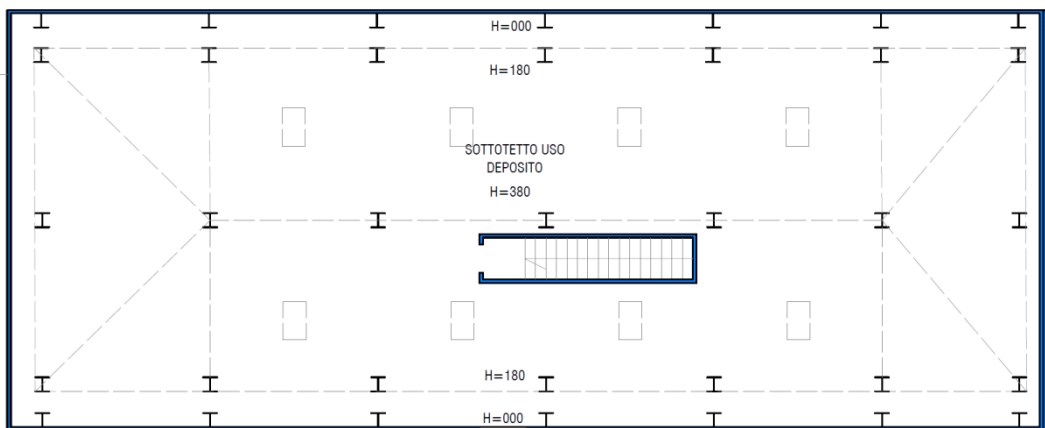
MAGAZZINO



ACCESSO DA RAMPA ESTERNA

IL SOTTOTETTO

Il sottotetto è costituito da un unico ampio ambiente, ad esso si accede da una scala ad una rampa posta nella sala espositiva del piano terra.



PIANTA PIANO SOTTOTETTO

La copertura del sottotetto è costituita da una struttura in ferro e lastre ondulate di Eternit lasciate a vista, sia dal lato esterno che interno.

Le lastre di amianto si presentano in buono stato d'uso e conservazione, senza lesioni né rotture.

E' comunque suggerito, per cautela, prevederne il confinamento e/o la rimozione.

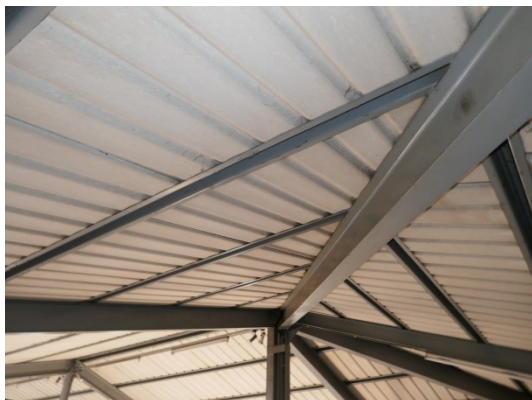
Il locale è illuminato ed areato da lucernari tipo Velux posti sulla copertura.



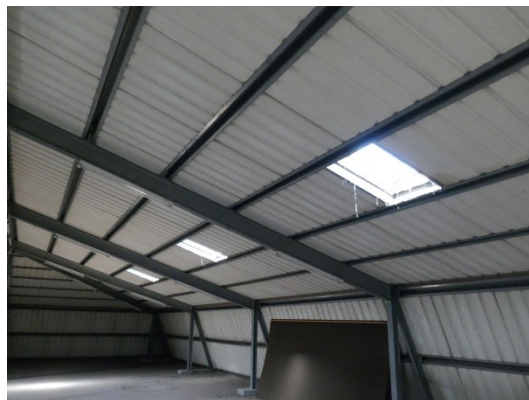
SCALA DI ACCESSO



SOTTOTETTO



LASTRE DI COPERTURA



LUCERNARI

L'altezza netta dei locali al piano terra è di metri 4,00, al piano seminterrato è di metri 3,00, il sottotetto ha una altezza variabile da metri 0,00 , sul perimetro, a metri 3,80 in mezzeria.

La pavimentazione di tutti i livelli di piano e di quasi tutti gli ambienti del capannone è in moquette, alcuni servizi igienici sono pavimentati in legno, la sala espositiva più piccola è pavimentata in laminato.

Le pareti delle aree espositive al piano terra sono tinteggiate, le pareti del piano seminterrato sono in calcestruzzo a vista, talune tinteggiate bianche, altre lasciate al grezzo, il sottotetto presenta la copertura in lastre di Eternit.

I serramenti esterni sono in alluminio preverniciato verde con vetrocamera, taluni fissi altri con apertura scorrevole.

Gli impianti tecnici (termico, elettrico ed idraulico) seppure appaiono regolarmente realizzati non risultano a norma, sarà necessario prevederne il rifacimento.

L'intero capannone risulta in stato di abbandono.

Nei locali, soprattutto del piano seminterrato, sono presenti materiali di vario genere lasciati a deposito, spesso trattasi di materiale di risulta e/o di scarto, non riutilizzabile né commerciabile.

Segue un elenco sommario e non esaustivo di quanto è stato possibile rilevare in fase di sopralluogo.

ELENCO MATERIALI PRESENTI NEL CAPANNONE

Mobili vari (tavoli, sedie, guardaroba), stand espositivi, apparecchi radio e televisivi, cavi elettrici, manichini di esposizione, grucce appendiabiti, cancelleria, elettrodomestici, computer, tastiere e mouse, lampadari e plafoniere, vetri, vetrocamera, libri, registratori di cassa, materiale idraulico, capi di abbigliamento.

Vi sono, poi, materiali di risulta che richiedono una procedura di smaltimento speciale quali: vernici, solventi vari, pneumatici auto.



PNEUMATICI



VERNICI E SOLVENTI



MATERIALI VARI



MATERIALI VARI

La dismissione, il trasporto a rifiuto e gli oneri di discarica vengono conteggiati in apposito paragrafo e detratti dal valore di stima del capannone.

SUPERFICIE COMMERCIALE

La superficie commerciale è stata calcolata con l'applicazione delle disposizioni del D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138, "Regolamento per la revisione delle zone censuarie e delle tariffe d'estimo", in esecuzione alla Legge 662/96.

In particolare, lo scrivente ha fatto riferimento all'allegato C misurando la superficie dell'unità immobiliare al lordo delle murature esterne.

I muri perimetrali esterni sono stati computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm, i muri in comunione sono stati considerati nella misura massima del 50% e pertanto, fino ad uno spessore massimo di 25 cm.

Le superfici dei depositi/magazzini, posti al piano seminterrato e nel sottotetto, in quanto a servizio indiretto del locale principale, ma comunicanti ad esso sono state computate al 50%.

Con l'applicazione delle predette considerazioni la superficie commerciale dell'intero lotto 1 risulta essere pari a 1.052 mq.

Capannone	livello di piano	superficie (mq)	coeff.	sup. ragg.
magazzino	piano seminterrato	825,00	0,50	412,50
locale esposizione	piano terra	462,00	1,00	462,00
magazzino	sottotetto	355,00	0,50	177,50
totale				1052,00

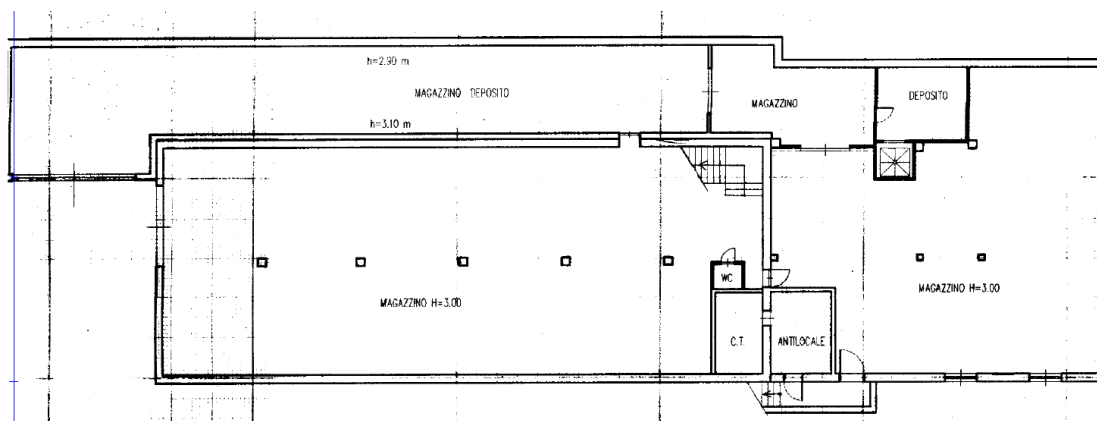
DIFFORMITÀ CATASTALI

Le planimetrie catastali sono *sostanzialmente* conformi allo stato dei luoghi.

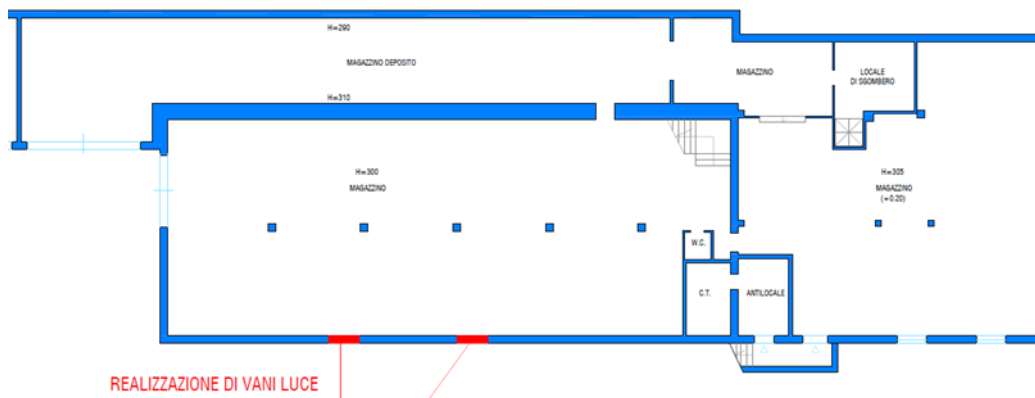
Vi sono lievi difformità di seguito elencate.

PIANO SEMINTERRATO

In planimetria catastale non sono rappresentate due “vani luce” sul fronte sud.



PLANIMETRIA CATASTALE PIANO SEMINTERRATO



DIFFORMITÀ CATASTALI PIANO SEMINTERRATO

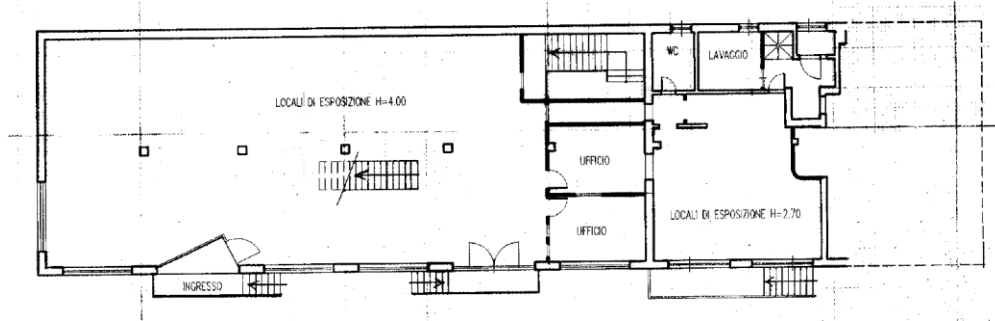
PIANO TERRA

In planimetria catastale vengono rappresentati due finestroni sul fronte sud ed ovest non presenti nello stato dei luoghi.

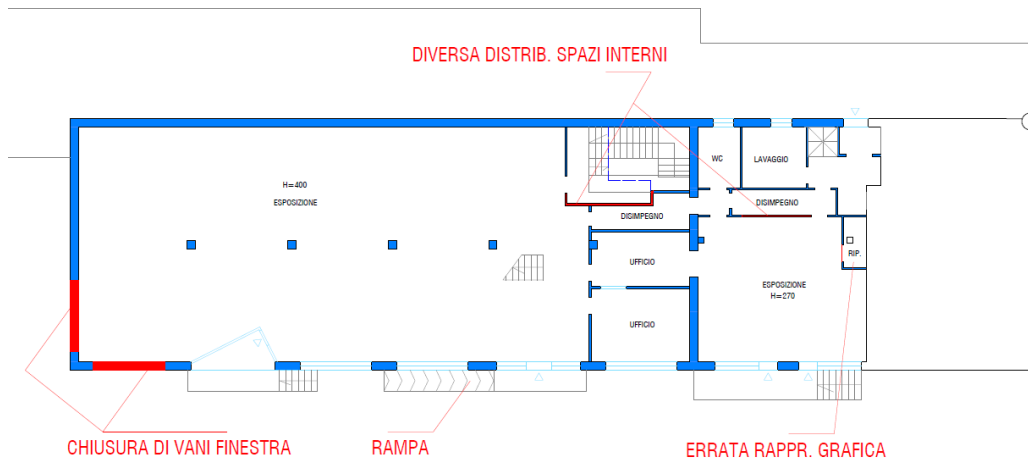
Il ripostiglio della sala esposizione non è rappresentato.

Una rampa di scale è sostituita con rampa di accesso per il superamento delle barriere architettoniche.

Vi sono lievi modifiche nella distribuzione degli spazi interni.



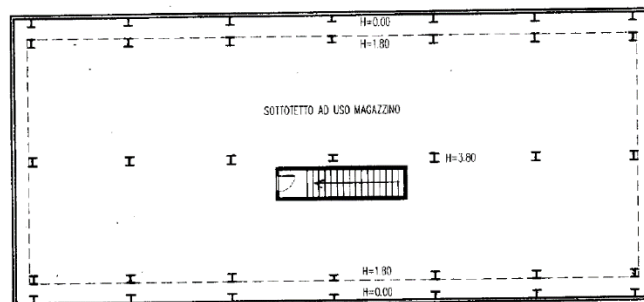
PLANIMETRIA CATASTALE PIANO TERRA



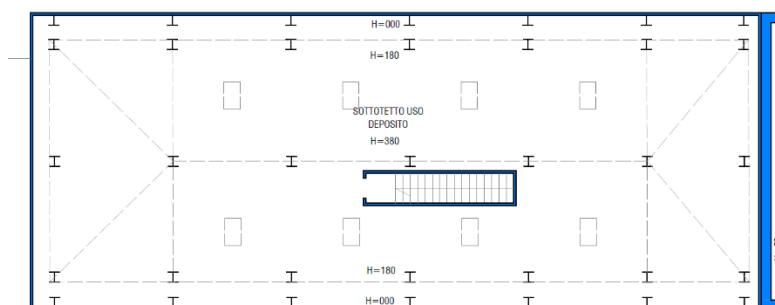
DIFFORMITA' CATASTALI PIANO TERRA

SOTTOTETTO

La planimetria catastale è conforme allo stato dei luoghi



PLANIMETRIA CATASTALE SOTTOTETTO



STATO DEI LUOGHI

VARIAZIONI CATASTALI NEL VENTENNIO

Dall'esame della visura catastale storica non risultano variazioni dei dati significativi essenziali (foglio, particella, subalterno, consistenza).

IDENTIFICAZIONE DELLA PARTICELLA ATTUALE E STORICA DEL TERRENO

Il compendio immobiliare incide sulla particella 57 del foglio 1 del Catasto Terreni del Comune di Chambave.

Non vi sono variazioni nell'ultimo ventennio.

La particella di terreno dal 18/01/1978, è classificata come ente urbano di consistenza pari a 1.918 mq.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

L'immobile non ne è dotato.

QUESITO 3)

STATO DI POSSESSO DEL BENE

L'immobile è libero.

QUESITO 4)

ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI, GRAVANTI SUL BENE, CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Non risultano domande giudiziali.

Non risultano atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura.

Non risultano provvedimenti di vincoli storici – artistici e di altro tipo.

All'art. 2 dell'atto di compravendita stipulato dal [REDACTED] in data 14/11/2003, risulta costituita una servitù passiva per il passaggio (e la correlativa manutenzione) di acquedotto, fognatura, tubazioni e condutture varie, da esercitarsi a mezzo di pozzetto esistente a favore delle proprietà confinanti.

QUESITO 5) ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, CHE SARANNO CANCELLATI

Vi sono iscrizioni e trascrizioni elencate nella relazione notarile a firma del dott. Andrea Valente, datata 2 marzo 2023.

Vi sono difformità urbanistico-edilizie stimate al capito “sanabilità degli abusi”, il relativo costo è detratto dal prezzo a base d’asta.

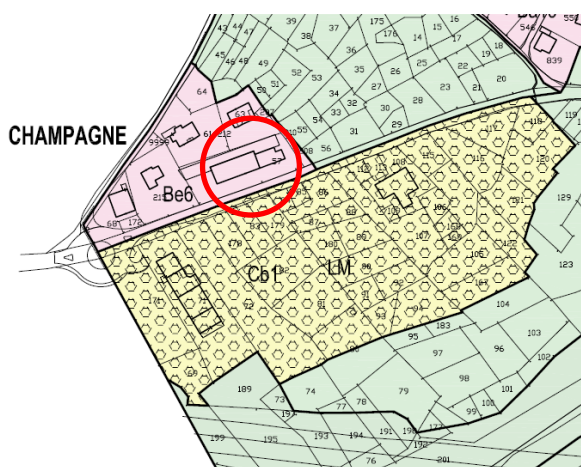
Vi sono difformità catastali stimate nel capitolo “difformità catastali”, il relativo costo è detratto dal prezzo a base d’asta.

QUESITO 6)

VERIFICA DELLA REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA DEL BENE

ZONIZZAZIONE URBANISTICA

Il Piano Regolatore Generale approvato dalla G. R. con provvedimento n. 7258 del 31-12-1982 e successiva Variante Sostanziale di Adeguamento al Piano Territoriale Paesistico, ai sensi art. 13 L.R. 06-04-1998, n. 11 e smi, classifica la zona ove è sito il compendio immobiliare, catastalmente identificato al foglio 1 particella 57, in zona **Be6 Champagne**, Sistema Insediativo Tradizionale: sottosistema a sviluppo residenziale, regolato dall’art. 16, comma 1 delle Norme di Attuazione della variante al Piano regolatore.



STRALCIO DEL PRG

REGOLARITÀ URBANISTICA

Il fabbricato viene realizzato con funzione di capannone artigianale in virtù di Licenza Edilizia n. 21/73 rilasciata dal Comune di Chambave in data 28 luglio 1973.

Al termine dei lavori, in data 03 maggio 1975, viene rilasciato il Certificato di Agibilità.

In data 25 marzo 1978 viene rilasciata Concessione Edilizia n. 9/78 per la realizzazione del sottotetto del capannone artigianale.

In data 01 marzo 1991 con Concessione Edilizia n. 02/91 viene autorizzato l'ampliamento costituito dai corpi di fabbrica interrati del capannone artigianale.

A tale concessione edilizia segue una variante n° 17/97 del 02/06/1997.

L'ultimazione lavori è certificata in data 18 agosto 1997.

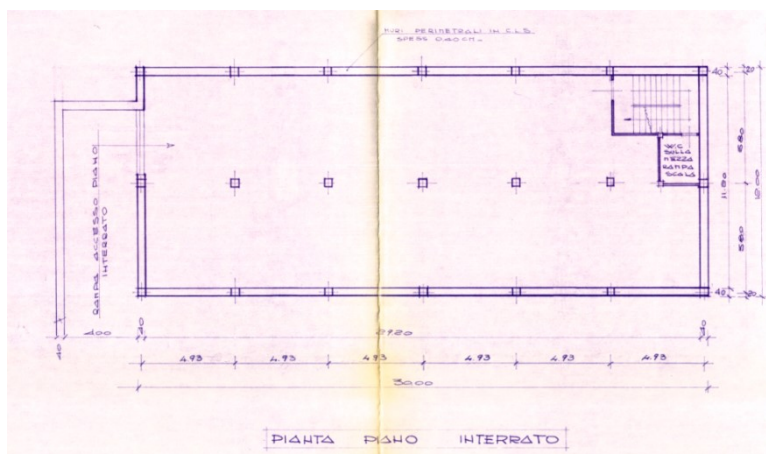
In data 24.10.2007, prot. 4728, è stata fatta richiesta di redistribuzione degli ambienti interni con cambio di destinazione da artigianale ad uffici che ha trovato parere favorevole da parte della commissione edilizia ma non ha avuto continuità per il mancato versamento degli oneri concessori.

Si esamina nel dettaglio tutti i titoli edilizi rilasciati per la realizzazione del capannone artigianale.

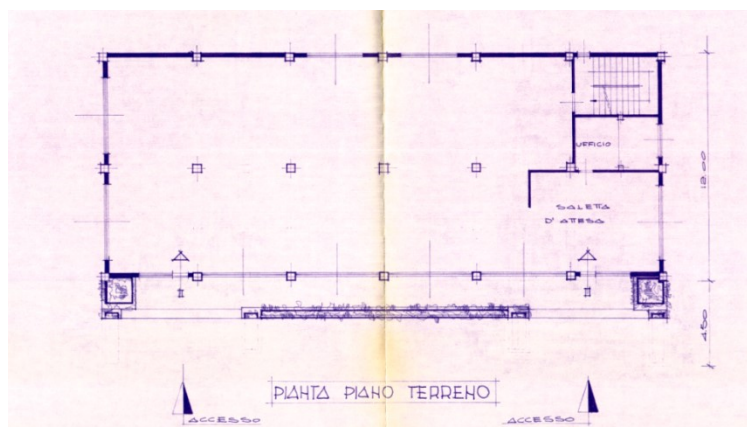
LICENZA EDILIZIA N. 21/73

COSTRUZIONE DI CAPANNONE DI ESPOSIZIONE

Con tale titolo edilizio viene autorizzata la realizzazione del capannone artigianale costituito da piano seminterrato e piano terra.



PIANO SEMINTERRATO

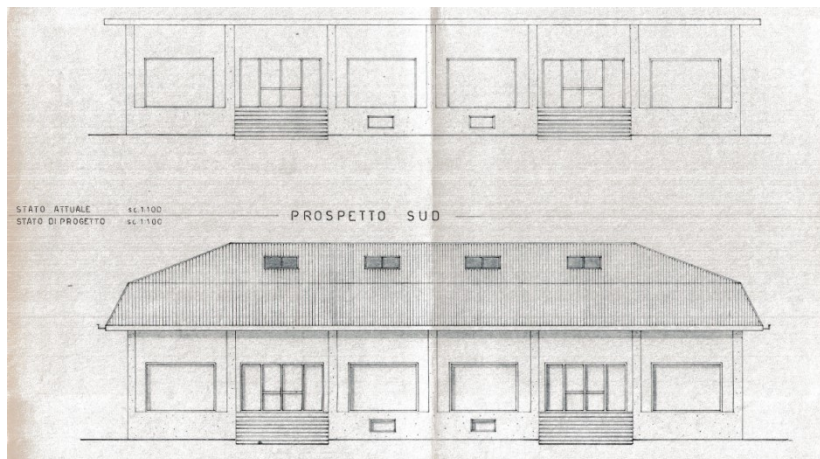


PIANO TERRA

CONCESSIONE EDILIZIA N. 9/78

TETTO A COPERTURA FABBRICATO AD USO ARTIGIANALE

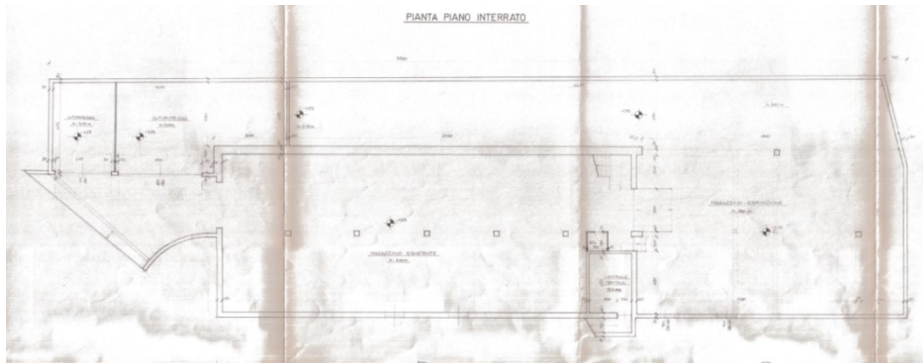
Con tale titolo edilizio viene chiesta la realizzazione del tetto di copertura e conseguentemente si costituisce un locale sottotetto.



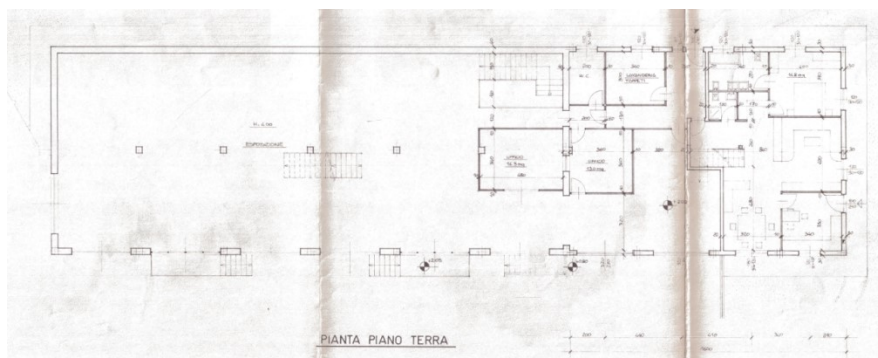
COPERTURA E SOTTOTETTO

CONCESSIONE EDILIZIA N. 2/91

AMPLIAMENTO CAPANNONE



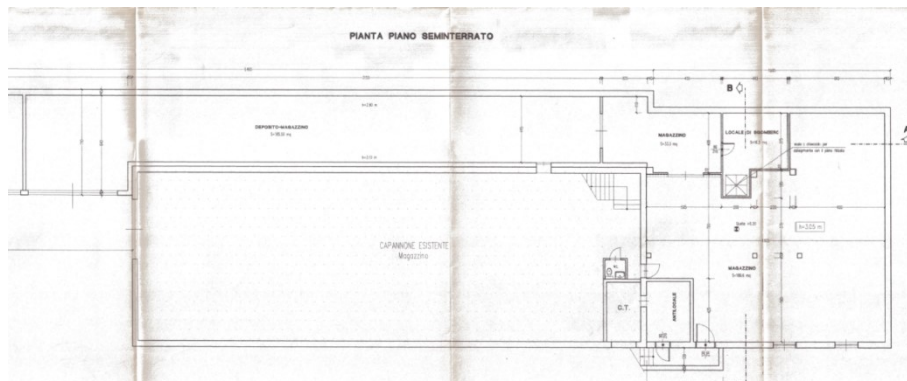
PIANO SEMINTERRATO



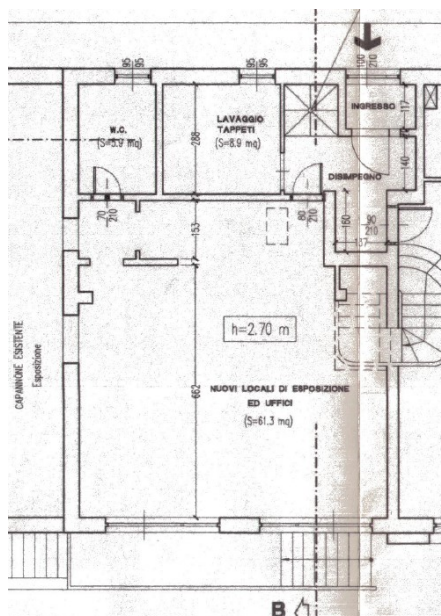
PIANO TERRA

CONCESSIONE EDILIZIA N. 17/97

AMPLIAMENTO FABBRICATO USO ARTIGIANALE



PIANO SEMINTERRATO



PIANO TERRA

DAL CONFRONTO FRA I GRAFICI ALLEGATI ALL'ULTIMO TITOLO EDILIZIO RILASCIATO (C.E. 17/97) CON IL RILIEVO DELLO STATO DEI LUOGHI, SI RILEVANO TALUNE DIFFORMITÀ EDILIZIE CHE SOSTANZIALMENTE COINCIDONO CON LE DIFFORMITÀ CATASTALI.

NELLO SPECIFICO, TRATTASI DI:

- A. DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI**
- B. CHIUSURA DI N. 2 VETRATE LATO SUD OVEST DEL PIANO TERRA**
- C. REALIZZAZIONE DI RAMPA DI ACCESSO AL CAPANNONE.**

QUESITO 7)

CONTROLLO DELLA POSSIBILITÀ DI SANATORIA

Tutte e tre le difformità urbanistiche rilevate (diversa distribuzione degli spazi interni, chiusura di due vetrate e realizzazione di rampa) sono abusi formali, annoverabili fra interventi sanabili con una comunicazione di inizio lavori asseverata.

Nel caso di specie trattasi di comunicazione tardiva, ai sensi dell'articolo 6 bis comma 5 del Dpr n. 380/01 smi.

La parcella tecnica per istruire la pratica, valutata a forfait, ammonta ad euro 5.000 compreso oneri fiscali, diritti di segreteria e sanzione per omessa comunicazione.

QUESITO 8)

VERIFICA CHE I BENI PIGNORATI SIANO GRAVATI DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO

CERTIFICATO DEMANIALE

L'esame della banca dati dell'Agenzia del Demanio, pubblicata sul portale Open Demanio all'indirizzo <https://dati.agenziaedemanio.it>, permette allo scrivente di affermare che il cespite staggito non è oggetto di diritti demaniali riconducibili allo Stato.

QUESITO 9)

IMPORTO ANNUO DELLE SPESE CONDOMINIALI

Non vi è condominio costituito.

VALUTAZIONE DEL BENE

METODO DEL COSTO (COST APPROACH)

Da indagini in loco ed in rete, lo scrivente ha rilevato la mancanza di attendibili dati di riferimento da utilizzare per la comparazione diretta con immobili simili destinati ad abitazioni.

Pertanto, non può essere utilizzato l'usuale procedimento estimativo sintetico comparativo (MCA).

Lo scrivente decide di pervenire alla determinazione del valore venale del bene applicando il procedimento del "metodo del costo", denominato negli Standard Valutativi Internazionali del "Cost Approach".

Il metodo è basato sulla stima del valore di mercato del terreno edificato più il costo di ricostruzione dell'edificio, deprezzato in considerazione dello stato d'uso.

Per la stima del terreno edificato, applica il procedimento del confronto indiretto, basato sul rapporto tra il valore del terreno edificato e il valore dell'immobile.

Il costo di ricostruzione del complesso immobiliare rappresenta la somma delle spese che un'impresa edilizia dovrebbe sostenere per realizzare un equivalente fabbricato attraverso un ipotetico processo edilizio, riferito a un dato luogo e ad una data metodologia costruttiva.

Il costo di ricostruzione è composto dal costo di costruzione del fabbricato e dalle altre spese (oneri di urbanizzazione, autorizzazioni, compensi professionali ecc.), compreso il profitto che si suppone entri nel processo di edificazione.

Il deprezzamento è il processo di progressiva perdita di valore economico in termini reali di una costruzione a seguito del deperimento fisico, all'obsolescenza funzionale e all'obsolescenza esterna.

ALGORITMO DI CALCOLO

L'algoritmo di calcolo che viene utilizzato per addivenire al valore venale del complesso immobiliare è il seguente:

$$V_m = C_c + V_a + O_p + (O_{u1} + O_{u2}) + S_p + S_e + (O_{fa} + O_{fc}) + P$$

Essendo:

V_m	Valore di mercato dell'immobile
C_c	Costo di costruzione
V_a	Valore di mercato dell'area
O_p	Onorario professionale
O_{u1}	Oneri di urbanizzazione
O_{u2}	Contributo sul costo di costruzione
S_p	Spese generali
S_e	Costo sistemazioni esterne
O_{fa}	Oneri finanziari sulla quota a debito dei costi dell'area
O_{fc}	Oneri finanziari sulla quota a debito dei costi di costruzione
P	Profitto dell'imprenditore promotore

(Cc) COSTO DI COSTRUZIONE

Il costo di costruzione è rappresentato dall'insieme dei fattori della produzione (mano d'opera, materiali, servizi, spese generali e profitto dell'appaltatore) occorrente per realizzare l'opera finita.

La stima del costo di costruzione è eseguita in modo sintetico per confronto con i costi di costruzione di fabbricati simili, della medesima tipologia.

Sulla base di ricerche di mercato confrontate con il Prezziario Regionale della Valle d'Aosta dell'anno 2021, lo scrivente ha determinato il costo di costruzione di manufatti edilizi a destinazione produttiva in euro 530 mq.

(Va) VALORE DELL'AREA

Il valore dell'area edificata è stimato individuando il rapporto di complementarietà tra il valore del costruito ed il valore del suolo con l'utilizzo dell'indice di incidenza area (i.a.).

La comune dottrina estimativa individua i valori percentuali di i.a. fra il 15% e il 70% del valore del

costruito.

Valore che cresce ordinariamente passando da ambiti periferici ad ambiti di consolidato assetto urbanistico, nei quali la cosiddetta rendita di posizione di un fabbricato è più elevata, in quanto maggiore è il contributo dato dalla localizzazione al valore complessivo dell'immobile.

La variazione dei valori percentuali sopra riportata trova conferma nelle tabelle pubblicate periodicamente dalla rivista "Consulente Immobiliare", dove i maggiori valori di i.a. si ritrovano nei centri storici dei comuni di Milano, Roma e Venezia.

Nel caso in esame bisogna considerare come caratteristica di pregio la localizzazione, nei pressi dell'asse viario costituito dalla SS 26 della Valle d'Aosta, e come disvalore la posizione, lievemente periferica rispetto al centro abitato.

Pertanto, si opta per l'adozione della percentuale di i.a. medio bassa, pari al 30 %.

Va precisato, come da istruzioni di utilizzo dei dati riportati nella rivista citata, che le percentuali di incidenza del valore dell'area sulle quotazioni di mercato, rappresentano la parte della quotazione che è attribuibile al costo di acquisto dell'area, oltre che degli oneri fiscali relativi all'acquisto e all'ottenimento del permesso di costruire, nonché degli oneri finanziari sul costo iniziale dell'area, dalla data di acquisto a quella di ultimazione della costruzione, nonché l'utile proporzionale del costruttore-venditore.

Per ottenere l'incidenza dell'area nuda, al netto dei costi sopra elencati, bisogna moltiplicare il valore di i.a. individuato per il coefficiente riduttivo teorico pari a 0,65.

Nel nostro caso, avendo assunto il valore di incidenza dell'area pari al 30%, il valore di i.a. nuda è pari al $30\% \times 0,65 = 19,5\%$

Determinato il valore di i.a. da applicare al nostro calcolo, è possibile determinare il valore dell'area edificata come rapporto di complementarietà (c) dell'edificato utilizzando la seguente procedura di calcolo:

$$(1) Va = Vm \times i.a.$$

essendo:

$$Vm = Va + CC$$

sostituito nell'equazione (1), si ottiene :

$$Va = CC \times i.a. / (1 - i.a.) , \text{ quindi}$$

$$(2) Va = CC \times c$$

essendo c (rapporto di complementarietà):

$$c = i.a. / (1 - i.a.)$$

Nel nostro caso :

$$c = 0,195/(1 - 0,195) = 0,242$$

Tale valore va diviso per il numero di piani costituenti il singolo cespite.

Nel caso di specie trattasi di tre livelli di piano.

(OP) ONORARIO PROFESSIONALE

In relazione alle peculiarità dell'immobile ed alle sue caratteristiche l'onorario professionale è quantificato nella misura del 6% del costo tecnico di costruzione (CC).

Comprendendo in questa voce tutte le attività professionali necessarie alla realizzazione dell'opera (studio urbanistico, pareri enti di tutela, progettazione architettonica, progettazione strutturale, progettazione impiantistica, direzione dei lavori, collaudo etc....)

$$Op = 6\% \text{ di } Cc$$

(Ou1 + Ou2) ONERI DI URBANIZZAZIONE E CONCESSIONE

L'incidenza forfettaria è pari al 5% del costo di costruzione.

$$(Ou1 + Ou2) = 5\% \text{ di } Cc$$

(SP) SPESE GENERALI

Con tale voce si intende la gestione manageriale dell'operazione consistente nelle spese che la società di promozione sosterrà per la realizzazione dell'opera (piano di fattibilità intervento, ricerche di mercato, rapporti con la pubblica amministrazione etc..).

Le spese generali sono fissate nella misura complessiva del 2% del valore dell'area più il costo di costruzione.

$$Sp = (Va + Cc) \times 2\%$$

(SE) SISTEMAZIONI ESTERNE

Il costo delle sistemazioni esterne è quantificato pari al 6% del costo complessivo di costruzione.

$$Se = Cc \times 6\%$$

(OFA + OFC) ONERI FINANZIARI

Per quanto riguarda gli oneri finanziari sull'acquisto dell'area (Ofa) viene adottato il saggio di rendimento dei titoli pubblici pari al 3% applicato per un periodo di 3 anni (coerente con le dimensioni dell'opera).

$$Ofa = Va \times (qn - 1)$$

Dove:

(Va) è il valore dell'area

(q) corrisponde ad $(1 + i)$

(i) percentuale saggio di rendimento

(n) è il periodo

Relativamente agli oneri finanziari sul costo di costruzione (Ofc), ipotizzando sempre tre anni per la realizzazione del complesso immobiliare, è applicato lo stesso saggio di interesse utilizzato per l'acquisto del suolo, pari al 3%.

Avendo assunto una durata di 3 anni il maggior costo si ipotizza concentrato alla fine del secondo anno e quindi generante interessi passivi per i successivi 12 mesi al 3%.

Il conteggio degli oneri finanziari è eseguito con la seguente formula:

$O_{fc} = C_c \times (q^n - 1)$, dove:

(C_c) rappresenta il capitale impiegato (valore del costruito)

(q) corrisponde ad $(1 + i)$

(i) percentuale saggio di rendimento

(n) è il periodo

(P) PROFITTO DELL'IMPRENDITORE PROMOTORE

È il profitto di mercato che l'imprenditore si aspetta di ottenere dall'operazione finanziaria, è determinato tenendo conto che il tasso annuo di profitto sperato dovrà quanto meno essere pari al corrispondente tasso ufficiale di capitali impiegati in investimenti privi di rischio.

E' congruo applicare il tasso del 15% al costo pieno di produzione (valore dell'area più costo di costruzione e spese generali).

$P = (V_a + S_p + C_c + S_e) \times 15\%$

LOTTO 1	CAPANNONE	ALGORITMO DI CALCOLO			
		descrizione	formula	euro	mq
Cc	costo di costruzione	costo unitario x superficie ragg.	530,00	1.052	557.560,00
Va	valore area	$C_c \times c$; con $c = 0,242$			44.976,51
Op	onorari professionali	6% di Cc			33.453,60
Ou1+Ou2	oneri di urbanizzazione e costruzione	5% di Cc			27.878,00
Sp	spese generali	2% di (Va+Cc)			12.050,73
Se	costo sistemazioni esterne	6% di Cc			33.453,60
Ofa	oneri finanziari area	3% di Va per 3 anni = 9,2%			4.137,84
Ofc	oneri finanziari costruzione	3% di Cc per 1 anno = 3%			16.726,80
P	profitto dell'imprenditore promotore	15% di (Va+Sp+Cc+Se)			97.206,13
Algoritmo		$V_m = C_c + (V_{ae} + V_{ap}) + O_p + (O_{u1} + O_{u2}) + S_p - S_e + (O_{fa} + O_{fc}) + P$			760.536,00

DETRAZIONI

Sul valore di mercato (Vm), lo scrivente effettua le detrazioni in relazione alle condizioni di vetustà, al perfezionamento catastale, al perfezionamento urbanistico, alla necessità di acquisire la certificazione di agibilità, alla necessità di porre in essere l'intervento di bonifica (amianto).

A. VALORE DEL BENE STIMATO

Euro 760.536 euro

B. STATO DI CONSERVAZIONE - VETUSTÀ

La percentuale di vetustà è comunemente calcolata con una deduzione dall'1% al 3% per ogni anno di età della costruzione, sino ad un massimo del 60%.

La variazione della percentuale di deduzione è determinata in base al tipo di costruzione, allo stato di conservazione e alla destinazione del fabbricato, tenendo, inoltre, conto dei lavori di miglioria della costruzione.

Nel caso di specie trattasi di immobile realizzato nell'anno 1978 e successivamente ampliato e ristrutturato con interventi eseguiti fino agli anni '90 del secolo corso.

In virtù di ciò e, tenendo conto degli interventi da eseguire in copertura (rimozione e/o confinamento amianto), lo scrivente ha optato per la percentuale massima di detrazione per vetustà pari al 60%.

C. PERFEZIONAMENTO CATASTALE DO.C.FA

E' necessario aggiornare la planimetria catastale dell'immobile in quanto difforme dallo stato dei luoghi.

Il costo di tale attività tecnica, unitamente agli oneri catastali è pari ad euro 3.000.

D. PERFEZIONAMENTO URBANISTICO- CILA IN SANATORIA

E' necessario perfezionare la diversa distribuzione degli spazi interni con istruttoria CILA in sanatoria.

Il costo dell'intervento è pari ad euro 5.000 compreso oneri fiscali.

E. CERTIFICAZIONE DI AGIBILITÀ

Il costo dell'attività tecnica si valuta pari ad euro 3.000, compreso oneri fiscali.

F. RIMOZIONE RIFIUTI VARI

Il costo per la rimozione, il trasporto a rifiuto e gli oneri di scarica di tutti i materiali presenti viene forfettariamente stimato pari ad euro 15.000.

LOTTO 1	CAPANNONE	CALCOLO VALORE DI MERCATO	
		descrizione	euro
a		Valore del bene stimato	760.536,00
b		Stato di conservazione (-60%) comprende il rifacimento della copertura	456.321,60
c		Perfezionamento catastale	3.000,00
d		Perfezionamento urbanistico	5.000,00
e		Certificazione di agibilità	3.000,00
f		Rimozione rifiuti	15.000,00
Totale		Totale valore di mercato (a-b-c-d-e-f)	278.214,40

IL LOTTO N. 1 CAPANNONE HA UN VALORE DI MERCATO DI EURO 278.000
(DUECENTO SETTANTOTTO MILA)

Napoli, li 21/03/2023

In fede
L'Esperto Stimatore
arch. Nunzio Cioffi