



RELAZIONE DI STIMA

RELATIVA AD UN IMMOBILE A DESTINAZIONE
PRODUTTIVA SITO IN TEVEROLA (CE) DENOMINATO
"CAPANNONE 16"

Prof. Arch. Domenico Tirendi

Via Regina Margherita 71

80053 Castellammare di Stabia (Na)

Tel. 081.8433823

Mob. 3388479119

tirendi@unina.it

<https://www.docenti.unina.it/domenico.tirendi>

PREMESSA

La **SERI INDUSTRIAL S.p.A.** con sede in località Quercete del comune di San Potito Sannitico (CE), in data 03/08/2020 ha richiesto al sottoscritto **prof. arch. Domenico Tirendi** iscritto all'Albo degli Architetti, Paesaggisti, Pianificatori e Conservatori della provincia di Napoli col n. 8146, con studio in Castellammare di Stabia (Na) alla via Regina Margherita n. 71, Tel. 081.8433823 , cell. 338.8479119, mail: tirendi@unina.it, di formulare un'offerta tecnica per la redazione di una relazione di stima finalizzata alla determinazione del valore di locazione dell'**immobile ad uso produttivo denominato "Capannone 16"** sito in Teverola (CE) nell'area ASI del distretto industriale "Aversa Nord" che ricomprende i comuni di Teverola, Carinaro e Gricignano d'Aversa.

La Seri Industrial S.p.A., accettando in data 03/08/2020 l'offerta presentata a mezzo mail, ha successivamente fornito al sottoscritto la seguente documentazione:

- Compravendita Rep. n. 5806 del 31/07/2019;
- Relazione tecnica descrittiva degli immobili a firma dell'ing. A. Rossolino;
- Rilievo dei cespiti in formato .dwg;
- Elaborato planimetrico, Estratto del foglio di mappa e Visure dei cespiti interessati.

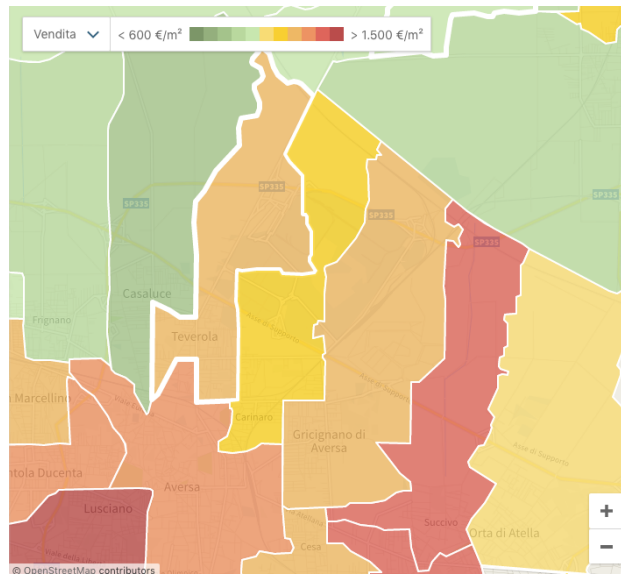
L'immobile oggetto di stima, inoltre, in data 06/08/2020, unitamente ad accessi e relative pertinenze è stato oggetto di sopralluogo alla presenza dell'ing. Alessandro Rossolino (per conto di SERI S.p.A.) e del sottoscritto prof. arch. Domenico Tirendi, coadiuvato dall'ing. Michele Tarabuso.

I Parte

INQUADRAMENTO GENERALE DEL COMUNE DI TEVEROLA E DELLA SUA AREA INDUSTRIALE

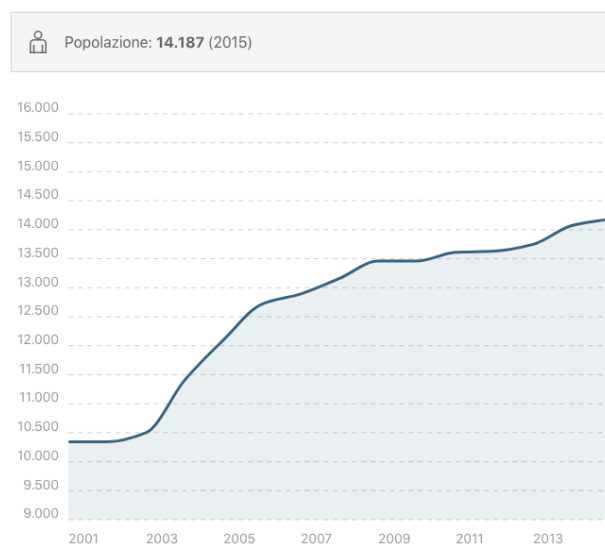
Teverola è un comune campano della provincia di Caserta. Geograficamente è situato nella piana campana dell'*Ager campanus*, ovvero della Piana del Volturno, e fa parte della Piana campana dell'Agro aversano ubicato alla destra dei Regi Lagni e confina coi comuni di Aversa, Casaluce, Carinaro e Santa Maria Capua Vetere (Fig. 1).

Fig. 1



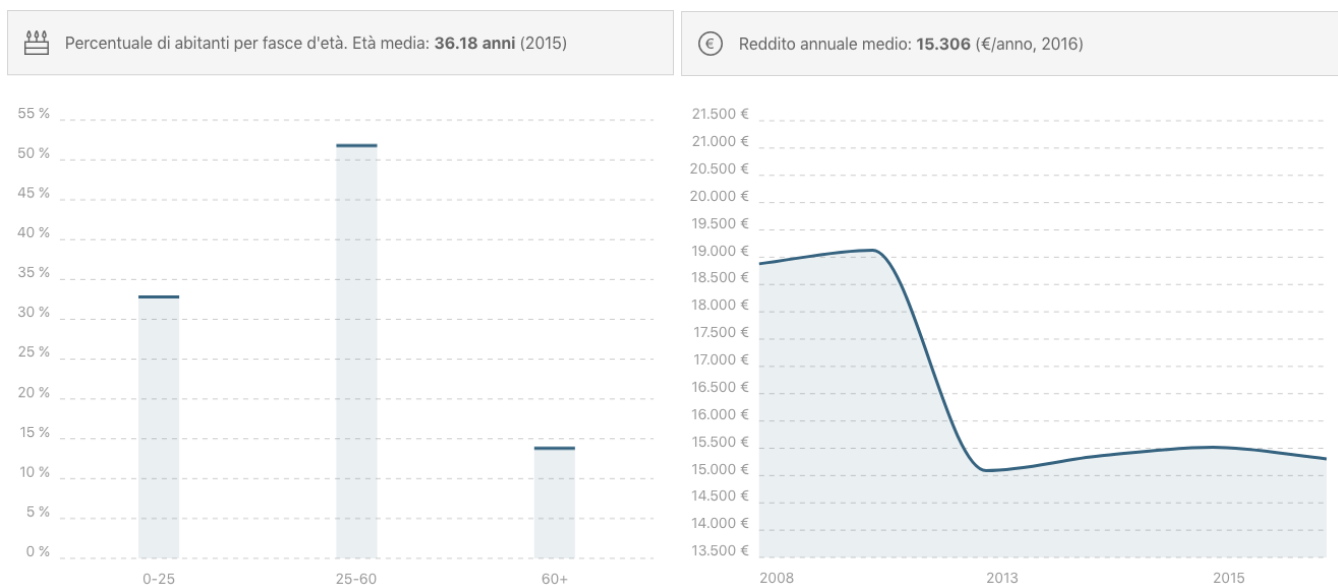
consta di 14.187 abitanti con un trend in crescita negli ultimi decenni, come dimostrato in Fig. 2.

Fig. 2



Il territorio comunale ha una superficie di 7 km², con una densità di popolazione pari a circa 1.463 abitanti per km². Gli abitanti del comune di Teverola hanno un'età media di 36,18 anni e un reddito medio di 15.306 euro (cfr. Figg. 3-4).

Figg. 3 -4



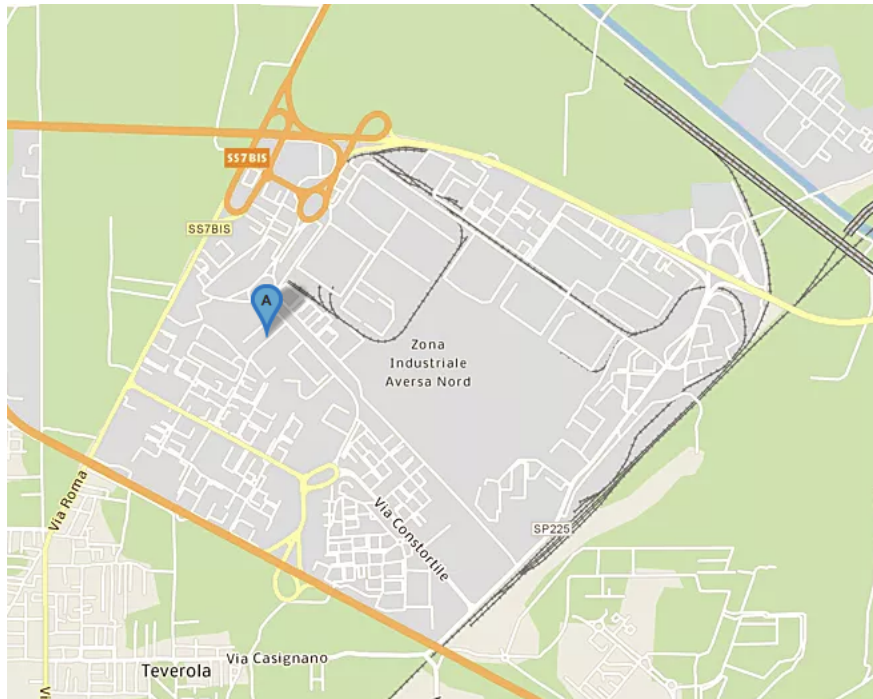
L'economia della città si basa fundamentalmente sui settori agricolo, industriale ed artigianale.

Per quanto riguarda il settore agricolo, occorre rimarcare l'eccellente ruolo di Teverola, unitamente ad altri comuni dell'Agro aversano, nella produzione della mozzarella di bufala campana, prodotto tipico riconosciuto DOC e DOP. La zona è, inoltre, nota anche per la produzione del vino *asprinio*.

Il settore dell'industria e dell'artigianato, in particolare, è presente a Teverola in zona ASI (Area di Sviluppo Industriale) nel comparto "Aversa Nord" nel quale sono collocate numerose aziende di medie e piccole dimensioni del settore della logistica e di quello manifatturiero. Il comune, infatti, fa parte del distretto della pelletteria e delle calzature dell'area della provincia di Caserta.

L'agglomerato industriale "Aversa Nord" è ricompreso nei comuni di Carinaro, Teverola e Gricignano d'Aversa. Si tratta di un'area strategica per la gestione e distribuzione delle merci che da diversi anni ormai si sta progressivamente organizzando per divenire uno dei centri industriali e logistici più importanti d'Italia grazie alla sua efficace posizione strategica (cfr Fig. 5).

Fig. 5



L'area, infatti, è felicemente collegata con:

- L'Aeroporto di Capodichino a soli 25 Km;
- La stazione ferroviaria dell'Alta velocità di Afragola a soli 20 km;
- La stazione ferroviaria di Napoli a 30 Km;
- La stazione ferroviaria di Benevento a 60 Km;
- La stazione ferroviaria di Avellino a 65 Km;

Sono, inoltre, presenti:

- La stazione FS di Teverola-Gricignano (con direzioni Napoli-Aversa-Caserta e Napoli-Caserta-Benevento);
- Le fermate dei mezzi di trasporto pubblico con diverse linee di autobus urbani ed extraurbani;

Il collegamento via gomma è, oltremodo, molto efficiente attraverso:

- L'autostrada A1 ed il raccordo-variante SS7 bis, nonché percorrendo l'ex SS162NC Asse Mediano/SP ex SS 162 NC e SP335.

Il piano ASI di Teverola, Carinaro, Gricignano ed Aversa è uno strumento di pianificazione territoriale di primo livello, come previsto dal DPR n. 218 del 1978. Si tratta di un piano attuato attraverso finanziamenti statali col sistema della concessione da parte del consorzio costituito dagli enti locali deputati alla gestione territoriale degli insediamenti industriali.

L'area delimitata dal piano ASI si estende per 6.500.000 mq ed in ogni lotto si può edificare nella misura pari al 50% della superficie complessiva.

Il Parte

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE OGGETTO D'INDAGINE

Il compendio industriale oggetto di studio è costituito da un corpo principale di pianta rettangolare regolare di dimensioni in pianta di 240,5 x 156,5 ed altezza media di circa 10 m, avente copertura a "shed" con finestre esposte a nord est, a cui è unita una "stecca" di forma rettangolare e copertura piana destinata ad uffici delle dimensioni di circa 216 x 10 m ed altezza utile interna di circa 3,00 m ed un corpo di fabbrica autonomo sempre di forma rettangolare con copertura a doppia falde destinato a depositi e locali tecnici a supporto del capannone principale di dimensioni in pianta di 18,6 x 180,24 m ed altezza alla gronda di circa 6 m.

Il corpo principale presenta una struttura portante mista in cemento armato precompresso (c.a.p.) e cemento armato con compagini anch'essi di natura mista sia in cemento che in muratura di mattoni sormontato da una copertura in lastre di cemento rivestita da guaina bituminosa e lamiera;

Il fabbricato più basso, destinato a depositi e locali tecnici è stato realizzato con struttura portante metallica e con compagini in muratura di mattoni ed è coperto con pannelli di fibrocemento.

Parte della copertura del capannone principale, circa la metà, relativamente al lato nord ovest è stata interessata da impianti fotovoltaici realizzati da altra Ditta.

L'intero cespite (cfr. Rilievo Fotografico e Grafico in Allegato 1) si presenta in condizioni manutentive che vanno dal "discreto" al "mediocre" e pertanto bisognose di opere di manutenzioni ordinarie e straordinarie contabilizzate a parte con specifico computo metrico estimativo e che interessano, perlopiù, come, peraltro, già indicato dall'ing. Alessandro Rossolino di

alcuni interventi manutentivi di modesta entità su pavimentazione, infissi interni ed esterni ed opere accessorie interne.

Il fondo di proprietà presenta un'estensione di 154.462,69 mq di cui 44.529 mq risultano impegnati dal corpo principale (39.164,70 mq), 2.012,34 dall'area destinata ad uffici e 3.352,65 dal corpo di fabbrica più basso destinato a depositi e locali tecnici (cfr. Tab. 2).

Le aree esterne hanno un'estensione complessiva di 109.933,90 mq di cui 42.040 mq destinati alla viabilità interna, 16.060 ad area parcheggio e 51.873,90 destinata ad aree a verde.

DATI CATASTALI, CONSISTENZE

L'intera area in cui è collocato il complesso produttivo oggetto di studio è identificato al Catasto Fabbricati e Catasto Terreni del Comune di Teverola (cod. L155).

Il compendio immobiliare, pertanto, è riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Teverola al Foglio 4 p.lla 17 sub. 1, piano T, Cat. D/1 (opificio e corpo di fabbrica "basso" con relativa area pertinenziale), p.lla 17 sub. 5, piano 1, lastrico solare, p.lla 17 sub. 7 e p.lla 5877 sub. 2, piano T-1, Cat. D/1 (impianto fotovoltaico) e al Catasto Terreni del comune di Teverola al Foglio 4 p.lla 202 di estensione superficiale di 13.475 mq e Foglio 4 p.lla 5539 di 1.724 mq (cfr. Tab. 1 e Tab. 2 e Allegato dei documenti catastali n. 2).

Tab. 1

Fabbricati in	Catasto	Piano	Foglio	Particella	Sub	Categoria Qualità/Classe	Consistenza mq	Rendita/Reddito	
Teverola (CE) alla Strada Statale 7 bis Appia - Zona ASI - Capannone 16	F	-	4	17	1	D1	-	138 059,26 €	
	F	-	4	17	5	lastrico solare	15 741,00	- €	
	F	-	4	17	7	D1	-	5 270,64 €	
	F	-		5877	2	Area urbana		- €	
	F	-	4	202		Area urbana	13 475,00	- €	
	T	-	4	5539		Seminativo Arborato - 2	1 724,00	dominicale Agrario	5 270,64 € 17,81 €

Tab. 2

Ambienti	Estensione superficiale (mq)
Corpo principale (area lavorazione)	39.164,70
Uffici e locali accessori	2.012,34
Depositi e locali tecnici	3.352,65
Viabilità interna	42.040,00
Area Parcheggio	16.020,00
Area a Verde	51.873,90

LEGITTIMITÀ ED INQUADRAMENTO URBANISTICO

Dallo studio della documentazione in atti il compendio immobiliare è stato realizzato in virtù dei seguenti titoli abilitativi:

- Concessione Edilizia n. 159 rilasciata il 25 settembre 1978 dal Comune di Teverola;
- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 45 rilasciata il 6 giugno 1991 dal Comune di Teverola (Allegato 3).

Per quanto riguarda l'inquadramento urbanistico il compendio industriale in oggetto ricade nel territorio del Comune di Teverola (CE) il cui Piano Urbanistico Comunale vigente classifica l'area in zona omogenea "D - Insediamenti Produttivi Industriali (Zona A.S.I.)" i cui parametri edilizi prevedono l'edificabilità del lotto nella misura del 50% dell'intera superficie.

III Parte

PROCESSO ESTIMATIVO: CONSIDERAZIONI GENERALI SULLA STIMA DEI VALORI IMMOBILIARI

Si ritiene opportuno premettere qualche parola circa l'interpretazione della nozione molto generale ed alquanto elusiva di "valore" (e quindi di "valore economico" di un bene).

Possiede "valore economico" tutto ciò che rappresenta (anche solo potenzialmente) un mezzo per realizzare una attività che soddisfa una esigenza, un bisogno (obiettivo o percepito) ovvero tutto ciò che è "utile". L' utilità determina una "disponibilità a pagare". Pertanto, il valore

economico è semplicemente fondato sulla “disponibilità a pagare”. Il valore di un bene dipende infatti dall’insieme di bisogni dell’acquirente, nonché dalle capacità della stessa risorsa di soddisfarli.

I bisogni sono influenzati da una serie di circostanze, a cominciare da quella che possiamo definire il contesto culturale e socio-istituzionale. Quest’ultimo influenza il modo stesso di percepire i bisogni, determinando certi “atteggiamenti” nei confronti di essi, e quindi nei confronti dei beni in grado di soddisfarli. D’altra parte la capacità di una risorsa di soddisfare dei bisogni dipende dalle diverse caratteristiche della stessa. Si può scrivere la seguente equazione generale del valore di un mezzo/risorsa:

$$\begin{aligned} \text{Valore} &= f(\text{bisogni percepiti; cultura; capacità di soddisfare i bisogni}) = \\ &= f(\text{bisogni; cultura; caratteristiche del mezzo/risorsa}) \end{aligned}$$

Queste caratteristiche del mezzo/risorsa, “incrociandosi” con i bisogni, determinano un flusso di benefici, che sono percepiti dal soggetto, il quale quindi è disposto a sacrificare per essa una certa quantità di denaro, rinunciando ai benefici conseguibili con usi / impieghi alternativi. Si può allora dire che l’equazione generale del valore diventa (Fusco Girard, 1987):

$$\text{Valore} = f(\text{quantità del flusso di benefici “netti” nel tempo attualizzati})$$

I benefici netti sono quelli ritraibili dall’uso di un bene, detratti i benefici perduti (costi). Questi benefici conseguono dalle caratteristiche specifiche del bene in oggetto, dalla sua diversità rispetto ad altri beni analoghi, dalla sua fruibilità concreta in un tempo futuro più o meno esteso (e quindi più o meno incerto). Si pone il problema di come procedere, operativamente, a queste valutazioni, introducendo delle ipotesi che semplifichino le previsioni. In generale si è soliti semplificare il problema dicendo che il valore economico V_e di un bene è rappresentato dal suo valore di mercato V_m :

$$V_{\text{economico}} = V_{\text{uso}} = \text{disponibilità a pagare}$$

Questo valore è il presupposto stesso dell’esistenza per i beni strumentali di natura privatistica del valore di scambio o valore di mercato V_m :

$$V_{\text{economico}} = V_{\text{uso}} = V_m$$

Prima di procedere alla stima del più probabile valore di mercato del bene in trattazione sembra opportuno premettere alcune ulteriori considerazioni generali. Esse si riferiscono al contesto economico locale e regionale nel quale vanno collocati i processi valutativi e nel quale vanno oggi declinati gli stessi principi della teoria estimativa: il ruolo delle previsioni nei giudizi di stima, l'unicità del metodo estimativo, l'oggettività, il ruolo dei prezzi noti, lo scopo della stima.

Da essi si faranno seguire delle considerazioni sui procedimenti di stima. Quanto sopra è rilevante da un punto di vista operativo.

Infatti è necessario contestualizzare la valutazione, non solo nello spazio geografico del territorio casertano, ma anche nel tempo attuale, che è caratterizzato da rilevanti incertezze.

La valutazione è essenzialmente un'attività di interpretazione dei fenomeni che riflettendo le dinamiche economiche locali /regionali/ nazionali, si trasformano in incontro tra domanda e offerta.

Nelle righe che seguono, si considera (in modo estremamente sintetico) la dinamica del settore produttivo nella Regione Campania e più specificatamente nella realtà aversana.

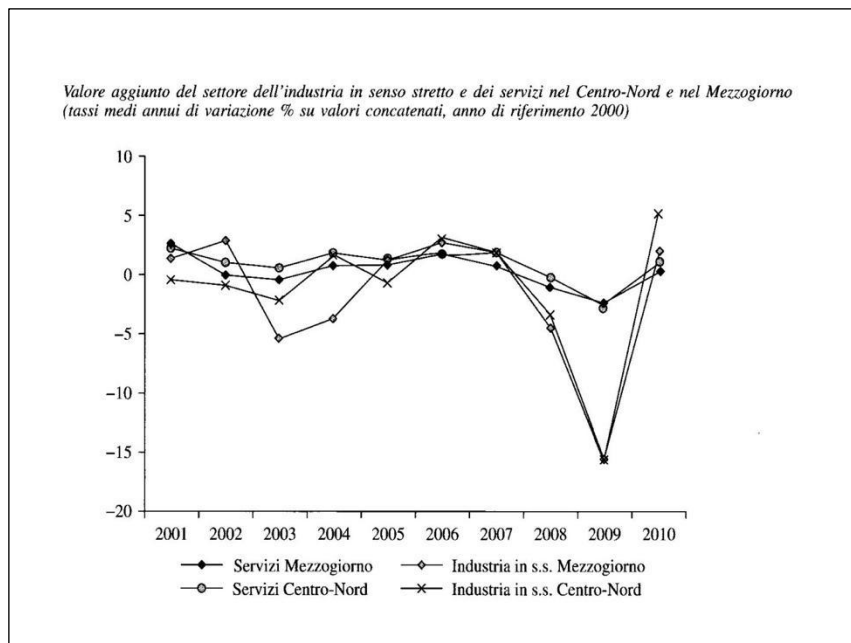
Infatti, la valutazione del bene in oggetto "si gioca" tra le potenzialità offerte da un'area ed un contesto produttivo qualificato ed efficiente costituito dal distretto di Carinaro-Teverola-Gricignano ed una dinamica economica che evidenzia, soprattutto nell'ultimo periodo, segni di difficoltà ed incertezza crescente.

In altri termini, la valutazione "si gioca" tra le certezze rappresentate da un contesto fisico/spaziale /organizzativo di indubbio pregio e l'incertezza del futuro, sempre più carico di rischi. Il futuro non appare più desumibile semplicemente dal trend passato, perché il settore immobiliare e produttivo stanno evidenziando crescenti segnali di difficoltà.

Dopo la crisi del 2008/2009 l'economia italiana nel 2010 è tornata a crescere timidamente recuperando un'aliquota della perdita subita (+ 1,3%). Il settore dei servizi, come è ben noto, ha partecipato alla ripresa dell'intera economia, anche se in misura inferiore al contributo dato

dall'industria. Nel settore produttivo, infatti, si è registrata nel 2010 una crescita del 4.20 % (cfr Rapporto Svimez 2011 sull'Economia del Mezzogiorno, Il Mulino, Bologna). Ma nel Mezzogiorno la ripresa è stata più lenta, come mostra la Fig. 6 che segue, che indica i tassi annui di variazione percentuale di valore aggiunto (Svimez).

Fig. 6



La variazione percentuale dei servizi commerciali è stata nel Mezzogiorno pari al 2.8 % nel 2010, contro lo 4.6 % nel Centro Nord. Ma è importante riscontrare che il settore produttivo è comunque quello che ha fatto registrare la crescita maggiore percentuale, sia al Centro Nord che al Sud (cfr. successiva Tab. 3).

Tab. 3

Tassi annui di variazione % del valore aggiunto ai prezzi base nei servizi e nel totale economia (calcolati su valori concatenati, anno di riferimento 2000)

Settori	Variazioni percentuali rispetto all'anno precedente										Media annua 2001-2010
	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	
Mezzogiorno											
Servizi	2,7	0,2	-0,4	0,7	0,8	1,8	0,7	-0,9	-2,4	0,4	0,4
- Commercio, riparazioni autoveicoli e di beni personali e della casa	3,5	-4,5	-3,1	-0,9	-1,9	3,9	-0,9	-2,3	-11,5	2,8	-1,6
- Alberghi e ristoranti, trasporti e comunicazioni	3,7	-0,2	-0,6	1,1	5,1	0,7	0,5	-1,1	-3,0	1,8	0,8
- Intermediazione monetaria e finanziaria; attività immobiliare	2,6	2,9	-0,1	0,2	-0,5	2,8	2,4	-1,0	-1,1	-0,4	0,8
- Altre attività di servizi	2,1	0,4	0,7	1,7	1,3	0,8	0,1	-0,3	-0,1	-0,2	0,6
Totale settori extragricoli	2,7	0,8	-1,0	0,1	0,7	1,8	0,8	-1,7	-4,7	0,3	0,0
Totale economia	2,3	0,6	-0,9	0,6	0,5	1,6	0,8	-1,6	-4,7	0,3	-0,1
Centro-Nord											
Servizi	2,3	1,2	0,6	1,9	1,2	1,8	2,0	-0,2	-2,7	1,2	0,9
- Commercio, riparazioni autoveicoli e di beni personali e della casa	1,8	-1,5	-1,9	3,1	1,3	0,9	1,9	-1,8	-10,1	4,6	-0,3
- Alberghi e ristoranti, trasporti e comunicazioni	4,0	1,1	0,9	1,3	2,8	1,5	3,1	-0,7	-3,4	1,1	1,1
- Intermediazione monetaria e finanziaria; attività immobiliare	2,4	2,6	1,9	0,9	1,2	2,6	1,9	0,1	-1,8	0,9	1,3
- Altre attività di servizi	1,6	1,1	0,4	2,8	0,1	1,2	1,5	0,5	0,9	0,0	1,0
Totale settori extragricoli	1,8	0,7	0,0	1,8	0,9	2,2	1,9	-1,1	-6,0	1,9	0,4
Totale economia	1,7	0,6	-0,2	2,1	0,8	2,1	1,9	-1,0	-5,9	1,8	0,4

Fonte: Elaborazioni SVIMEZ su dati ISTAT e SVIMEZ.

Ma a partire dal luglio 2011 si sono verificate una serie di turbolenze sui mercati azionari e finanziari che hanno ulteriormente rallentato la ripresa della nostra economia e che hanno evidenziato purtroppo la fragilità della ripresa del 2010. La Regione Campania possiede aspetti strutturali che rendono ancora meno “resiliente” il sistema e quindi accrescono gli elementi di fragilità competitiva.

Diventa più problematica la prospettiva della futura dinamica economica. È noto come anche nelle fasi economiche nazionali positive la crescita regionale in Campania sia inferiore a quella nazionale ed anche meridionale.

Nel periodo 2004 – 2010 l’economia campana è cresciuta ad un tasso dell’1.4 % (inferiore all’1.8 % del Mezzogiorno e al 2.1 % dell’Italia – cfr. Unioncamere / Istituto Tagliacarne, 2011). Si può concludere che il sistema economico regionale è poco “resiliente”, nel senso che entra più facilmente in recessione e ne esce in modo piuttosto lento.

In Campania, ed in particolare in provincia di Caserta l’incidenza del settore “industria” sul valore aggiunto è, però, in linea, seppure un po' al di sotto dell’incidenza media nazionale: 19.9 % contro il 25.1 % ed il 19.0 % nel Mezzogiorno, (cfr. Tabella 4).

Tab. 4

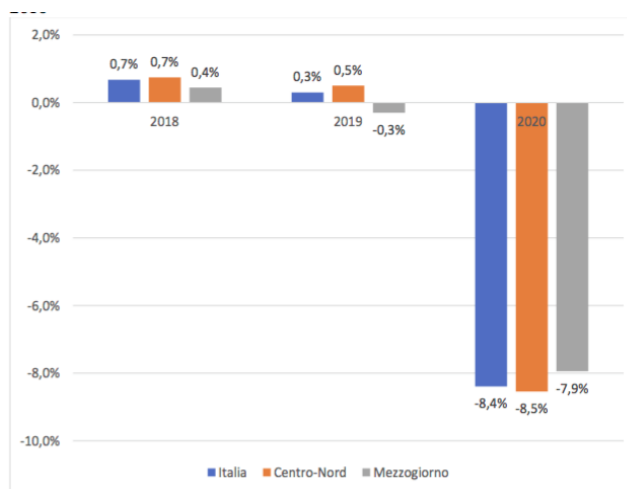
Tab. 2 - Valore aggiunto a prezzi correnti per settore di attività economica nelle province campane, in Campania, nel Mezzogiorno ed in Italia (2009); valori in milioni di euro e in %						
	Agricoltura	Industria			Servizi	Totale economia
		Manifatturiero	Costruzioni	Totale		
Caserta	526	1.455	969	2.424	9.243	12.193
Benevento	195	446	360	805	3.205	4.205
Napoli	460	4.862	2.408	7.271	35.344	43.075
Avellino	211	1.055	439	1.494	4.975	6.679
Salerno	728	1.912	1.182	3.095	14.014	17.836
CAMPANIA	2.119	9.730	5.358	15.088	66.780	83.988
MEZZOGIORNO	10.153	39.011	21.625	60.637	248.322	319.112
ITALIA	25.084	256.794	85.932	342.726	999.917	1.367.727
Incidenza %						
Caserta	4,3	11,9	7,9	19,9	75,8	100,0
Benevento	4,6	10,6	8,6	19,2	76,2	100,0
Napoli	1,1	11,3	5,6	16,9	82,1	100,0
Avellino	3,2	15,8	6,6	22,4	74,5	100,0
Salerno	4,1	10,7	6,6	17,4	78,6	100,0
CAMPANIA	2,5	11,6	6,4	18,0	79,5	100,0
MEZZOGIORNO	3,2	12,2	6,8	19,0	77,8	100,0
ITALIA	1,8	18,8	6,3	25,1	73,1	100,0

Fonte: Istituto G. Tagliacarne

I segnali di ripresa, però, sono stati annullati dalla più grave crisi della storia repubblicana con tempi di propagazione più rapidi e con impatti più profondi sulle attività economiche e più pervasivi tra settori e territori rispetto all'ultima grande crisi avviata a fine 2008.

Questi dati prefigurano una caduta nei livelli di attività di entità nettamente superiore a quella del 2009, quando il Pil a scala nazionale cadde del 5,5%. Con riferimento alla crisi del 2009, gran parte della caduta del Pil avvenne tra il secondo trimestre del 2008 e il secondo del 2009, con una flessione cumulata superiore ai 7 punti percentuali. La previsione Svimez 2020-'21 prefigura una flessione appena appena più importante (cfr. Fig. 7).

Fig. 7



Fonte: 2018 Istat, 2019 e 2020 stime modello econometrico N-MODS SVIMEZ.

ELEMENTI DI TEORIA E METODOLOGIA ESTIMATIVA

La teoria estimativa si fonda su cinque principi generali che saranno sinteticamente qui richiamati.

La dipendenza del valore dallo scopo della stima.

L'identificazione dello scopo pratico della valutazione è essenziale per dedurre quale dei molteplici "valori" è necessario mettere a fuoco: valore di costo, valore di mercato, valore complementare, valore di surrogazione, valore di trasformazione, valore di uso.

La previsione come carattere immanente di ogni giudizio di stima.

Quali previsioni sono realistiche in un contesto incerto come l'attuale, nel Mezzogiorno ed in Campania? Le proposizioni estimative, come tutte le proposizioni fattuali, non sono altro che ipotesi empiriche. Interpretando la realtà, deducono delle previsioni, sulla base delle esperienze storiche. Stimare, infatti, non significa altro che prevedere il più probabile valore di mercato o di costo, o di trasformazione, complementare, o di surrogazione o d'uso, all'interno di un certo intervallo di probabilità. Quindi, esprimere un giudizio di stima non significa "misurare" o riscontrare grandezze, ma significa fare un'attività di interpretazione della realtà, di lettura e sua

decodificazione, sulla base di deduzioni logiche, di relazioni, di analogie, di rapporti di equivalenza tra l'utilità del bene da stimare e quella di altri beni, in vista di un "futuro" che viene anticipato. Le valutazioni non fanno altro che prevedere.

L'unicità del metodo estimativo basato sulla comparazione.

Il metodo estimativo è basato sulla comparazione, e si articola nel confronto tra le caratteristiche complessive sul bene da stimare e le caratteristiche dei beni di cui si conoscono dei dati storici (prezzi, costi ecc.). Dal confronto fisico/tecnologico/tecnico si passa ad un giudizio economico di surrogabilità, e quindi di equivalenza tra valori. Poiché la comparazione precede un qualunque atto economico, si può dire che esprimere un giudizio di stima non significa altro che "confrontare" segnali di valore. Riprendendo dunque la considerazione che il valore di un bene esiste perché si paragona la sua utilità con quella di un altro bene, si può dire che lo stesso assunto evidenzia che le valutazioni debbono effettuarsi avendo per riferimento dei segnali della realtà fenomenologica, che debbono servire da guida nell'elaborazione dei giudizi di equivalenza. Nel caso in oggetto, quanto sopra richiede il riferimento ad elementi relazionali omogenei per caratteristiche tipologiche e morfologiche con il bene da stimare. Ma soprattutto richiede un riferimento temporale coerente in quanto costi e prezzi sono difficilmente proiettabili nel futuro, data l'incertezza esistente.

Il prezzo come fondamento di ogni giudizio di stima.

Nella teoria estimativa è facilmente verificabile che per la previsione di tutti i valori (di costo, complementare, di trasformazione, di surrogazione e di mercato) è indispensabile la conoscenza di un sistema di "prezzi" noti. Ciò significa che la disponibilità di un sistema di "prezzi" noti rappresenta il necessario requisito informativo per elaborare valutazioni. Il sistema dei prezzi noti può essere composto da molteplici e differenti (tra loro) segnali di disponibilità a pagare concretamente riscontrata. Anche la disponibilità a pagare semplicemente dichiarata può essere utilizzabile con opportuni accorgimenti.

Oggettività, validità generale e fondamento sull'ordinarietà del giudizio di stima.

I giudizi di stima sul valore dei beni, essendo delle interpretazioni, sono dei giudizi soggettivi. Occorre dunque essere in grado di trasformare, per quanto possibile, i giudizi soggettivi in giudizi "oggettivi", o almeno "intersoggettivi" (Carlo Forte, Baldo De' Rossi, 1979). La loro verità (o falsità) si fonda sul criterio della verificabilità empirica, anche in senso improprio, cioè in senso probabilistico: una proposizione sintetica è, insomma, "vera" nella misura in cui i suoi contenuti sono probabilmente verificabili con l'esperienza. Nel caso in oggetto, quanto sopra suggerisce di rendere compatibili tutti i segnali di valore considerati e le ipotesi interpretative precedenti, nonché di identificare un intervallo di variabilità in cui rimane compreso il valore da stimare, affinché esso possa risultare replicabile anche da parte di altri soggetti.

PROCESSO DI VALUTAZIONE

Criteri e metodologie estimative.

Il primo passo verso la formulazione di un giudizio di stima prevede l'individuazione dell'aspetto economico da considerare, in relazione alle finalità per cui la stima viene richiesta. L'individuazione degli aspetti economici passa attraverso la scelta dell'approccio metodologico più adatto alla soluzione del quesito estimativo:

- **approccio di mercato:** ha come obiettivo l'aspetto economico del valore di mercato;
- **approccio tecnico:** che permette di apprezzare l'aspetto economico del valore di costo;
- **approccio finanziario:** che permette la capitalizzazione attraverso l'attualizzazione dei flussi di cassa.

In teoria tutti gli aspetti economici tendono al valore di mercato in regime di concorrenza perfetta. Il valore di mercato rappresenta l'aspetto economico di maggior interesse, quello cui è necessario pervenire allorquando siano in gioco finalità come quella della compravendita di immobili. Le metodologie utilizzate per determinare il valore di mercato di un bene immobile sono essenzialmente di due tipi:

- La **metodologia diretta**, basata sulla comparazione, è applicabile nel caso in cui si realizzano una pluralità di condizioni al contorno quali:

- l'esistenza di beni dalle caratteristiche simili al bene oggetto di stima;
- la dinamicità del mercato immobiliare nel segmento specifico del bene oggetto di stima;
- la conoscenza dei prezzi di compravendita di beni simili al bene oggetto di stima risalenti temporalmente prossimo a quello oggetto di stima. La comparazione viene declinata in tutti i procedimenti che ad esso possono ricondursi siano essi mono parametrici che pluri-parametrici.

- Le **metodologie indirette**, attuate attraverso procedimenti analitici, vanno utilizzati in presenza di una o più condizioni necessarie all'uso della metodologia diretta e si basano sulla ricerca indiretta del valore di mercato. In particolare l'utilizzo delle metodologie indirette si attua mediante:

- Un approccio tecnico, ad esempio ricercando il **valore di costo** attraverso l'analisi dei fattori produttivi che concorrono alla produzione del bene;
- Un approccio finanziario, utile quando siano noti o indagabili i dati reddituali del bene; questo approccio consente, ad esempio, di ricercare il valore di capitalizzazione, ponendo in relazione reddito e saggio di capitalizzazione attribuibili al bene.

Esistono, infine, ulteriori aspetti economici che possono essere considerati in quanto derivati da quelli già citati e che costituiscono ulteriori strade indirette per la stima del valore di mercato, ovvero:

- Il **valore di trasformazione** che va considerato quando il bene è suscettibile di essere trasformato (tecnicamente realizzabile, legalmente possibile ed economicamente conveniente) in un bene che è, invece, apprezzato sul mercato: in tal caso il valore ricercato sarà definito dalla differenza tra il valore di mercato del bene trasformato ed il costo necessario alla trasformazione;
- Il **valore di surrogazione**, aspetto economico che va considerato quando non sia possibile una trasformazione, ma sia però ipotizzabile la considerazione di un bene capace di surrogare/rimpiazzare quello in oggetto fornendo le medesime utilità. In tal

caso si ricercherà indirettamente il valore equiparandolo alle spese sostenibili per surrogarlo e il procedimento utilizzabile è riconducibile al valore di **costo di riproduzione deprezzato**;

- Il **valore complementare** da utilizzare allorché la particolarità del bene analizzato sia in relazione alla sua condizione di bene accessorio, perché parte integrante di un complesso omogeneo, come differenza tra il valore di mercato dell'intero e quello della porzione residua.

Ovviamente la scelta del tipo di metodologia da utilizzare non è una libera scelta, ma indotta dalla corretta analisi delle condizioni al contorno e delle finalità della valutazione.

SCOPO DELLA STIMA

Lo scopo della presente relazione è quello di determinare il **valore di mercato all'attualità dell'immobile denominato "Capannone 16"** al fine di una possibile locazione. Data la natura del bene relativo ad immobile extra-ordinario perché adibito a specifiche attività produttive e considerato il numero ridotto di dati di riferimento disponibili (prezzi da fonti dirette) i valori di mercato e locazione verrà determinato attraverso la metodologia indiretta del **Costo di Riproduzione Deprezzato (CRD)**.

Il CRD non ha nessun collegamento con il costo storico del bene da stimare visto che, tanto la tecnologia di produzione edilizia quanto la qualità del prodotto, risultano essere diverse per l'immobile esistente e per quello ipoteticamente riprodotto.

METODOLOGIA UTILIZZATA: IL COSTO DI RIPRODUZIONE DEPREZZATO

Tale procedimento, che come abbiamo potuto vedere deriva dal valore di surrogazione si utilizza per stimare immobili vetusti, costruiti con tecnologie desuete, determinando il costo di costruzione di un immobile di pari utilità realizzato con tecnologie attuali, e successivamente deprezzandolo per tenere conto della sua vetustà ed obsolescenza funzionale e tecnologica (costo di sostituzione). Pertanto sul piano squisitamente metodologico si opererà valutando il più probabile valore di mercato del compendio industriale, determinando in primo luogo il costo di riproduzione "a nuovo" attraverso l'uso di prezziari parametrici recenti, provvedendo, poi, a detrarre da tale valore il deprezzamento dovuto al fatto che l'immobile non è di recente fattura.

Tale deprezzamento terrà conto della combinazione di tre fattori:

- Deterioramento fisico;
- Obsolescenza funzionale;
- Obsolescenza economica.

Il **deterioramento fisico** è la quota parte di deprezzamento del bene immobile dovuta al deperimento dei suoi componenti edilizi: strutture, finiture ed impianti) per effetto dell'usura (vetustà). L'**obsolescenza funzionale** è la perdita di valore di un immobile determinata dalla sua incapacità ad assolvere alle sue funzioni in maniera ottimale per cause variabili, quali ad esempio modifiche nei modelli di comportamento e quindi nelle richieste dei fruitori/utilizzatori del bene o modifiche di carattere normativo relativamente ai requisiti e alle soluzioni tecniche. L'**obsolescenza economica**, invece, deriva da cause esogene all'immobile stesso e relative alla localizzazione o alle condizioni di mercato al momento della stima.

Al fine di stimare un corretto valore di ricostruzione a nuovo per i fabbricati la ricerca è stata incentrata sui valori dei fabbricati industriali, desumibili dal mercato locale, dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del territorio, dai Prezzi Tipologie Edilizie del Collegio degli ingegneri e Architetti di Milano pubblicato dalla DEI Tipografia del Genio Civile edizione 2017, da indagini svolte presso imprenditori edili locali specializzati in costruzioni di tipo industriale e da listini pubblicati in riviste specializzate. Il tutto in funzione della tipologia costruttiva, dell'altezza, delle dotazioni impiantistiche e delle finiture specifiche per ogni fabbricato.

Al costo di costruzione unitario così desunto, comprensivo del costo di realizzazione delle opere, dell'utile di impresa e delle spese tecniche, vanno sommati gli oneri finanziari valutati al 4,50%, e il contributo di costruzione distinto in oneri di urbanizzazione e costo di costruzione. Nello specifico, per il Comune di Cellole, come da Delibera n. 102 del 30 agosto 2016, per gli interventi edilizi nelle zone industriali D e D-PIP si applicano i seguenti coefficienti:

- Costo di costruzione: pari al prodotto della superficie costruita per 9,16 €/mq;
- Oneri A.S.I.: pari al 30% del prodotto della superficie costruita x 9,16 €/mq.

Si sottolinea inoltre che al fine di stimare correttamente le superfici lorde commerciali (SLC) degli spazi pertinenziali, i balconi, i terrazzi, le scale esterne e similari sono state ragguagliate con specifici coefficienti di ragguaglio in funzione della tipologia di pertinenza analizzata.

In particolare con l'applicazione del procedimento di stima sintetico avremo:

$$Kc = SLC \times Cu$$

Dove Kc sta per Costo di costruzione, SLC per superficie lorda commerciale e Cu per costo unitario comprensivo del costo delle opere, dell'utile dell'impresa e delle spese tecniche).

Il Valore di costo VC sarà dato dalla somma algebrica del Costo di Costruzione (Kc) del contributo di costruzione (Cc) e degli Oneri finanziari (Of) necessari alla realizzazione (a nuovo) del manufatto:

$$VC = Kc + Cc + Of$$

Ai costi al nuovo vanno, ovviamente, detratti i **fattori di deprezzamento** sopra già menzionati.

I fattori di deprezzamento applicati ai fini della redazione della presente stima sono il coefficiente per vetustà (Ve) e il coefficiente di obsolescenza e funzionalità globale (Ob); con essi si quantifica il degrado derivante dall'epoca di costruzione o ristrutturazione totale dell'immobile e la razionale connessione dei vari comparti in relazione ai normali standard.

In particolare per vetustà di un immobile si intende il degrado dello stesso derivante dall'epoca di costruzione ed è solitamente calcolata con l'applicazione della seguente formula:

$$D = \frac{(A + 20)^2}{140} - 2,86$$

Tale formula deriva dall'andamento della curva di deprezzamento al variare dell'età fisica del manufatto. Questa formula (empirica) è stata proposta nel 1966 dall'Unione Europea Esperti Contabili (UEEC) per il calcolo del deprezzamento D degli edifici industriali in percentuale sul "valore a nuovo" dove A rappresenta il numero di anni dell'edificio in percentuale sul numero di anni di durata totale dell'edificio (Carlo Forte, Baldo de' Rossi, Principi di Economia ed Estimo, 1979, Etas, Milano).

Per quanto riguarda l'obsolescenza e la funzionalità globale rileva che nella pratica estimale si riscontra frequentemente che immobili ancora agibili dal punto di vista fisico ed idonei all'uso per il quale furono costruiti, si ritengono superati dalle nuove esigenze indotte dal progresso tecnologico.

L'obsolescenza riguarda principalmente le finiture, gli impianti e le opere esterne; in casi particolari sono interessate anche le strutture e le coperture. Per mantenere l'immobile ad un livello adeguato a quello di mercato, occorre perciò ricorrere oltre ad opere di manutenzione straordinaria, anche a vere e proprie ristrutturazioni, con adeguamento degli impianti e delle finiture.

Ne consegue che l'obsolescenza è di diverso importo in relazione alla destinazione d'uso dell'unità immobiliare (un complesso industriale avrà un minor degrado di un albergo, di una discoteca o di un centro commerciale, che dopo 20 anni necessitano di totale ristrutturazione).

In linea generale, sono state applicate in sottrazione le seguenti percentuali per obsolescenza e funzionalità globale:

Normale	0% - 5%
Discreto	10% - 15%
Mediocre	15% - 30%
Superata	30% - 50%

Si avrà quindi:

$$Cd = Ve + Ob$$

Dove Cd rappresenta il Coefficiente di deprezzamento, Ve il coefficiente per vetustà e Ob il coefficiente per obsolescenza e funzionalità globale. Non si è tenuto conto del coefficiente di obsolescenza economica in quanto l'immobile produttivo si trova localizzato in un'area idonea e appetibile a localizzazioni di tipo produttivo.

Alla luce dei risultati ottenuti, si ricavano i costi totali di costruzione dei fabbricati deprezzato applicando la seguente formula:

$$Vdep = VC \times (1 - Cd)$$

Dove Vdep sta per Valore di costruzione deprezzato VC per valore di costo e Cd per coefficiente di deprezzamento.

A questo punto alla luce di quanto sopra descritto si può procedere alla stima dei cespiti (cfr. Tab. 5):

Tab. 5

Teverola (CE) alla Strada Statale 7 bis Appia - Zona ASI - Capannone 16		Superfici (mq)		Altezza	Condizioni
		Su	Slorda		
Capannone Area Lavorazione		37.497,31	39.164,70		
	Area Lavorazioni	37.319,00	37.724,70	9,35	discrete
	Ingresso nord ovest	58,42		6,35	discrete
	Ingresso nord est	119,89		6,35	discrete
	Tettoie posteriori chiuse	1.368,00	1.440,00		
Area Uffici e Locali Accessori		1.910,54	2.012,34		
	BLOCCO 1				
P T	1	149,00	2.012,34	3,50	mediocre
P T	2	17,85			mediocre
P T	3	18,15			mediocre
P T	4	19,60			mediocre
P T	5	15,60			mediocre
P T	6	22,65			mediocre
P T	7	23,70			mediocre
P T	8	17,80			mediocre
P T	9	5,30			mediocre
P T	10	23,23			mediocre
P T	11	5,33		mediocre	
P T	12	64,80		mediocre	
P T	13	20,70		mediocre	
P T	14	34,02		mediocre	
P T	15	20,80		mediocre	
P T	16	11,50			
P T	17	46,30			
P T	18	62,45			
P T	19	45,75			
P T	20	46,30			
P T	21	46,30			

P T	22	30,85				
P T	23	32,00				
P T	24	46,40				
BLOCCO 2						
P T	16 - Area Deposito	493,00		3,50	discrete	
BLOCCO 3						
P T	17	7,70		3,50	discrete	
P T	18	31,35			discrete	
P T	19	15,30			discrete	
P T	20	20,43			discrete	
P T	21	95,60			discrete	
P T	22	30,86			discrete	
P T	23	44,81			discrete	
P T	24	38,74			discrete	
P T	25	37,21			discrete	
P T	26	30,30			discrete	
P T	27	29,50			discrete	
P T	28	60,65			discrete	
P T	29	23,03			discrete	
P T	30	68,13			discrete	
P T	31	11,65			6,35	discrete
P T	32	45,90				discrete
Locali Tecnici e Depositi		3.253,60	3.352,65			
P T	LTD 1	270,40	3.352,65	7,50	discrete	
P T	LTD 2	729,00				
P T	LTD 3	80,96				
P T	LTD 4	639,00				
P T	LTD 5	81,84				
P T	LTD 6	272,40				
P T	LTD 7	1.180,00				

Totale Superfici (mq)	42.661,45	44.529,69
-----------------------	-----------	-----------

A dette superfici vanno aggiunte le superfici esterne così distribuite e riportate nella successiva Tab.

6.

Tab. 6

Teverola (CE) alla Strada Statale 7 bis Appia - Zona ASI - Capannone 16			Superfici (mq)	Condizioni
S1	71	Area adibita a viabilità	42.040,00	discrete
S1	72	Area adibita a parcheggio	16.020,00	discrete
S1	74	Aree a verde	51.873,90	discrete
Totale Superfici (mq)			109.933,90	

Non è possibile, inoltre, trascurare che l'area su cui sorge il complesso industriale presenta una residua suscettibilità edificatoria aggiuntiva; in particolare, tenuto conto che, come da NTA, il Rapporto di Copertura massimo è pari a 0,50 vi è la possibilità per il lotto in questione di realizzare ulteriore superficie coperta edificabile per circa 10.000 mq.

Attraverso l'uso di idonei coefficienti di ragguaglio che sono volti a ricalibrare i valori delle aree coperte e scoperte si può procedere al conteggio estimativo che qui viene di seguito riportato in forma analitica in Tab. 7.

Tab. 7

Teverola (CE) alla Strada Statale 7 bis Appia - Zona ASI - Capannone 16						
Ambienti	SLC (mq)	Cu (€/mq)	Kc (€)	Contributo di costruzione	Oneri Finanziari	VU
Capannone Area Lavorazione	39 164,70	450,00 €	17 624 115,00 €	466 373,25 €	814 071,97 €	18 904 560,22 €
Area Uffici e Locali Accessori	2 012,34	500,00 €	1 006 170,00 €	23 962,94 €	46 355,98 €	1 076 488,93 €
Locali Tecnici e Depositi	3 352,65	250,00 €	838 162,50 €	39 923,36 €	39 513,86 €	917 599,72 €
Area adibita a viabilità	42 040,00	85,00 €	3 573 400,00 €	- €	160 803,00 €	3 734 203,00 €
Area adibita a parcheggio	16 020,00	85,00 €	1 361 700,00 €	- €	61 276,50 €	1 422 976,50 €
Acquisto dell'area di sedime	109 933,90	55,00 €	6 046 364,50 €	- €	272 086,40 €	6 318 450,90 €
VALORE TOTALE			30 449 912,00 €	530 259,55 €	1 394 107,72 €	32 374 279,27 €

La determinazione dell'area residuale suscettibile di edificazione è stata determinata sottraendo all'area di sedime di 109.933,90 mq il doppio della superficie dell'area edificata pari a circa 89.059,39 mq. Dall'indagine di mercato si è accertato che il più probabile valore di mercato di detta area, la cui superficie è pari a circa 20.874,52 mq, risulta essere pari a circa € 55,00 per metro quadro.

I valori così stimati (costo di riproduzione) necessitano di essere “deprezzati” in considerazione del fatto che l’edificio possedendo oltre quarant’anni (risulta, infatti, edificato sul finire degli anni ’70) è obsoleto sia dal punto di vista del deterioramento fisico (Ve) che per quello che concerne l’obsolescenza funzionale (ob) utilizzando i Coefficienti di deprezzamento riportati in Tab. 8.

Tab. 8

Teverola (CE) alla Strada Statale 7 bis Appia - Zona ASI - Capannone 16						
Ambienti	VU	Anno di costruzione	Cd		Vdep	
			Ve	Ob		
Capannone Area Lavorazione	18 904 560,22 €	1980	23%	10%	12 660 654,04 €	
Area Uffici e Locali Accessori	1 076 488,93 €	1980	23%	20%	613 291,12 €	
Locali Tecnici e Depositi	917 599,72 €	1980	23%	15%	568 649,65 €	
Area adibita a viabilità	3 734 203,00 €	1980	23%	10%	2 500 849,09 €	
Area adibita a parcheggio	1 422 976,50 €	1980	23%	10%	952 987,69 €	
Acquisto dell'area di sedime	6 318 450,90 €	0	0%	0%	6 318 450,90 €	
VALORE TOTALE	32 374 279,27 €				23 614 882,51 €	

Alla luce di quanto sopra riportato il più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima pervenuto attraverso l’utilizzo del metodo del Costo di Riproduzione Deprezzato (CRD)

$$V_{dep} = VC \times (1 - Cd) = 23.600.000,00 \text{ €}$$

(ventitremilioneicentomila euro/00)

Tale valore può essere messo a confronto con prezzi scaturenti da compravendite accertate e/o da “prezzi di offerta” reperiti da agenzie di intermediazione immobiliare prossimi alla vendita di immobili simili in aree prossime a quella in cui è ubicato l’immobile da stimare qui riportato in Tab. 9.

Tab. 9

ID	DESCRIZIONE	Superficie coperta	Superficie scoperta	Prezzo	Prezzo unit.	> LIV	ASCENSORE	SERVIZI	STATO MANUT.	UBICAZIONE	ANNO DI COSTRUIZ.	RIF	Fonte
1	Complesso Industriale indipendente Zona ASI TEVEROLA - CARINARO	2500	3000	1.350.000,00 €	540,00 €	1	1	1	1,2	1	2019	EK-76341398-2020	www.immobiliare.it
2	Capannone industriale allo stato grezzo Zona ASI TEVEROLA - CARINARO	5100	5000	2.100.000,00 €	411,76 €	1	0	0	0,8	1	2019	n. 18602083-2020	www.idealista.it
3	Capannone industriale ad Acqua viva Viale Abramo Lincoln, zona ex Saint-Gobain	8136	n.d.	4.723.920,00 €	580,62 €	1	1	1	1	0,85	n.d.	n. 70393710	www.porealbid.it
4	Capannone su tre piani con corte esterna a Caserta (Ce) in via Melvis Jones 28 (zona periferica del comune di Caserta)	2500	990	1.225.000,00 €	490,00 €	1	0	1	1	0,85	n.d.	n. 66266549	www.immobiliare.it
5	Complesso Industriale indipendente Zona ASI TEVEROLA - CARINARO-GRIGNANO	10600	25000	6.000.000,00 €	566,04 €	1	1	1	1,2	1	2008	n. 74365846	majorino.srl
6	Caserta zona Industriale, Capannone di 1380 mq su lotto di 2500 mq, con uffici su due livelli di circa 180 mq ognuno	1380	1200	880.000,00 €	637,68 €	1	1	1	1	0,85	n.d.	n. 37071315	Bis Immobiliare via Mazzini 55, Caserta
7	Capannone in Carinaro di recente costruzione, custodio e vigilato con struttura disposta su 3 livelli: piano terra 500 mq interna divisa in zona lavoro, ufficio e reception, area esterna di esclusiva proprietà, piano primo da uffici per 250 mq e piano terzo unico ambiente di 500 mq utilizzabile anche per lavorazione.	1250	1250	700.000,00 €	560,00 €	1	1	1	1,2	0,85	2011	n. 3461137	Studio Teverola via Roma 320 Teverola (CE)
8	Complesso di 5 Capannoni artigianali di superficie totale di 1500 mq in via F. Baracca a Grumo Nevano	1500	2000	1.450.000,00 €	966,67 €	0	0	1	1	0,85	2011	n. 1107362	Urica Immobiliare - via Toledo 148 - Napoli
9	Capannone artigianale/industriale di mq interni 750 circa con annessi uffici e servizi di mq 300 circa totali, più spazio esterno di mq 750 circa in Caserta alla Via Domenico Mondo	1050	750	650.000,00 €	619,05 €	0	0	1	1	0,85	n.d.	n. 81403843	http://www.letimmobiliare.it/

La media **Vmed** di questi prezzi unitari viene depurata del 15% per le spese di intermediazione immobiliare (circa il 10%) e di un ulteriore 5% dovuto a prevedibili riduzioni per negoziazioni tra parte offerente e acquirente. Il valore unitario risultante è, pertanto, coerente con quello assunto dal sottoscritto come valore di partenza, ovvero antecedente al deprezzamento, anche in considerazione della circostanza che il campione di dati raccolti si riferisce ad immobili recenti.

$$V_{med} = 596,87 \text{ €/mq} \times 0,85 = 507,34 \text{ €/mq}$$

Questa verifica effettuata attraverso l'utilizzo del procedimento di stima sintetico-comparativo ci conforta circa l'affidabilità del risultato ottenuto attraverso il metodo indiretto del Costo di Riproduzione Deprezzato (CRD).

A tal proposito si evidenzia come i dati assunti in Tab. 9 si riferiscono a cespiti aventi dimensioni e caratteristiche tipo-morfologiche anche differenti. Il mercato "ristagnante" per beni simili aventi le medesime caratteristiche dimensionali del bene in trattazione ha, in ogni caso, evidenziato "prezzi di vendita" di immobili a destinazione produttiva già significativi, cioè convergenti verso il processo di scambio ed ubicati nell'identica area di interesse di quello oggetto di stima. Tale valore è stato, in ogni caso, validato anche attraverso il confronto coi valori OMI.

Determinazione del canone di Locazione

Circa la determinazione del più probabile canone di locazione si fa riferimento ad una indagine di mercato condotta dallo scrivente in relazione ad immobili simili per caratteristiche e localizzazione. Questi dati vengono riportati nella successiva Fig. 10.

Fig. 10

ID	DESCRIZIONE	Superficie coperta	Superficie scoperta	Prezzo/mese	Prezzo unit.	> LIV	ASCENSORE	SERVIZI	STATO MANUT.	ANNO DI COTRUZ.	RIF	Fonte
1	Zona Industriale Aversa Nord - Teverola adiacenze Supermercato Medi	1600	2400	8.000,00 €	5,00 €	1	1	1	1	2020	ca901	www.idealista.it
2	Capannone a Carinara di mq.3000 con 500 mq ufficio e 2500 mq di spazio esterno esclusivo	3500	2500	11.000,00 €	3,14 €	0	0	1	1,2	2019	EK-68171593	www.immobiliare.it
3	Capannone industriale nel Polo industriale di Caserta provvista di banchina di carico	3000	n.d.	12.000,00 €	4,00 €	0	0	1	1	2019	n. 80633859	www.immobiliare.it
4	Porzione di capannone con ottimi finimenti interni ed esterni	1000	1000	5.000,00 €	5,00 €	0	0	1	1,2	2010	Tev-V6 (2387289)	https://www.mabimmobiliare.it/

I canoni di locazione medi ci restituiscono un valore di 4,28 €/mq.

Le fonti indirette quale l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio (cfr. Tab. 11) ci fornisce una forbice di valori che va da 1,5 €/mq (minimo) a 3 €/mq (massimo).

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2019 - Semestre 2

Provincia: CASERTA

Comune: TEVEROLA

Fascia/zona: Periferica/INDUSTRIALE

Codice di zona: D1

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Capannoni industriali

Destinazione: Produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni Industriali	NORMALE	350	700	L	1,5	3	L

Alla luce di quanto sopra riportato possiamo affermare che il canone di locazione mensile varia tra i 5 €/mq (immobili recenti di superficie più ridotta rispetto al cespite oggetto di stima) e gli 1,5 €/mq (immobili fatiscenti).

Alla luce delle caratteristiche posizionali intrinseche ed estrinseche, tecnologiche e produttive è possibile affermare che l'immobile oggetto di stima possiede un canone di locazione mensile scaturente dal valore medio tra la media delle fonti dirette ed indirette.

$$VL = (4,28 + 2,25) / 2 = 3,26 \sim \mathbf{3,00 \text{ €/mq}}$$

Applicando il più probabile valore del canone locativo così determinato alla superficie lorda degli immobili del compendio immobiliare oggetto di stima si ha che il più probabile valore di mercato del canone locativo annuo è pari a:

$$VL_{\text{annuo}} = 44.529 \text{ mq} \times 3,00 \text{ €/mq} \times 12 \text{ mesi} = \mathbf{1.603.044 \text{ €/anno}}$$

e cioè un probabile valore locativo mensile pari a circa 133.000 €/mese in cifra tonda.

Il valore testé stimato appare congruo sia in considerazione delle caratteristiche tipomorfologiche del bene in trattazione, sia riguardo alla sua "redditività teorica", quale attitudine a generare "flussi annui di ricavi" coerentemente col più probabile valore di mercato determinato al paragrafo precedente.

Stima dei Lavori necessari all'utilizzo del bene

A parere dello scrivente, le opere immediatamente necessarie per rendere pronto all'uso l'immobile oggetto di stima si possono limitare allo stato attuale, non avendo ricevuto precise informazioni sulle attività che si intenderanno svolgersi in:

impermeabilizzazione con guaina bituminosa dell'intera copertura del blocco ufficio e la tinteggiatura dei vani danneggiati previa esecuzione delle seguenti lavorazioni:

- Rimozione della guaina esistente;
- Preparazione del piano di posa mediante primer bituminoso;
- Fornitura e posa in opera di doppio manto impermeabile;
- Fornitura e posa in opera di vernice protettiva ai manti impermeabili;
- Raschiatura delle vecchie tinteggiature;
- Stuccatura e rasatura di intonaci con stucco;
- Preparazione delle superfici murarie interne con fissativo a base di resine acriliche;
- Tinteggiatura a tre mani delle superfici con pittura lavabile.

Dalla stima elaborata (Allegato 4) si evince che l'ammontare di dette lavorazioni è stata quantificata in circa 145.000 euro a cui vanno aggiunti i costi relativi agli oneri di scarica relativamente alla guaina bituminosa preliminarmente rimossa.

Per quanto riguarda invece le opere di ripristino della viabilità, dal sopralluogo non è emersa la necessità immediata di intervenire sul tappetino d'usura e, in ogni caso, si è provveduto a stimare opere di fresatura del manto esistente per lo spessore di 3 cm e la posa di un nuovo strato d'usura. Il costo di dette opere possono stimarsi in circa 480.000 euro.

Per eventuali sistemazioni esterne e recinzioni non sono state date allo scrivente le necessarie indicazioni (es. un progetto preliminare).

Veniva, altresì, richiesto dalla SERI Industrial SpA la stima del prezzo unitario di una recinzione perimetrale. La suddetta recinzione con muro di c.a. alto 1 m e sovrastante grigliato metallico di altezza di 1,6 metro ha un prezzo a metro lineare di circa 260,00 €. Il prezzo è comprensivo di scavo a sezione obbligata, casseformi in fondazione ed in elevazione, calcestruzzo, acciaio e grigliato metallico alto 1,60 m. Il prezzo non comprende l'eventuale smontaggio di recinzione esistente ed il suo smaltimento.

CONCLUSIONI

In esito alle considerazioni fin qui svolte, appare opportuno riepilogare sinteticamente i passaggi che hanno condotto alla determinazione dei valori di mercato e di locazione oggetto del mandato conferitomi da SERI Industrial S.p.A.

Per determinare il più probabile valore di mercato del complesso produttivo denominato "Capannone 16" si è operato utilizzando una metodologia estimativa indiretta: il procedimento del costo di riproduzione deprezzato, inteso come metodo di stima del valore di mercato di immobili vetusti, costruiti con tecnologie costruttive desuete, determinando il costo di costruzione di un immobile di pari utilità realizzato con tecnologie attuali, e successivamente deprezzandolo per tener conto della sua vetustà ed obsolescenza funzionale (costo di sostituzione). L'utilizzo del procedimento del costo di riproduzione deprezzato deriva dai seguenti fattori:

- Incertezza e/o insufficienza dei dati per ricorrere all'approccio di mercato relativamente ad immobili analoghi rilevabili;

- Scarsa disponibilità di dati ed incertezza sui parametri tecnico-economici da porre alla base di procedimenti valutativi di tipo econometrico – finanziario;
- Impossibilità di ipotizzare una trasformazione in beni suscettibili di apprezzamento sul mercato (attuale assenza di progetto di riqualificazione/riconversione).

In tale situazione, tipica della valutazione di immobili a destinazione non ordinaria non rilevabile dal mercato è possibile pervenire al più probabile valore di scambio dell'immobile sommando tutti i costi dei fattori produttivi necessari a produrlo:

- Suolo;
- Corpi di fabbrica;
- Sistemazioni esterne;
- Oneri indiretti.

Il valore di mercato del compendio a nuovo, così determinato è stato poi, successivamente deprezzato, provvedendo a detrarre dal valore a nuovo il deprezzamento per deterioramento fisico, ossia la quota parte di deprezzamento dei suoi componenti edilizi (strutture, finiture, impianti) per effetto dello scorrere del tempo e dell'usura (vetustà).

Sulla scorta di tali presupposti e seguendo il processo logico e metodologico fin qui esplicitato si conclude come segue:

- il più probabile valore di mercato della piena proprietà, all'attualità, dell'immobile in oggetto, considerato libero da qualsivoglia onere, peso, gravame o servitù, è stato determinato in **23.000.000,00 €** (Ventitremilioni/00 di euro) per aver detratto le somme di 145.000,00 € e 480.000,00 € (manutenzioni straordinarie oggetto di precedente approfondimento) da considerarsi idoneo per gli scopi richiesti nell'ambito dell'ordinaria alea estimativa;
- il più probabile valore locativo di mercato dell'immobile in oggetto ammonta complessivamente **1.603.044 €/anno** e cioè un probabile valore locativo mensile pari a circa 130.000 €/mese in cifra tonda.

Castellamare di Stabia, 13 ottobre 2020

Il tecnico



(Prof. Arch. Domenico Tirendi)

Allegati:

1. Concessione Edilizia e Documentazione Catastale;
2. Rilievo fotografico;
3. Elaborati Grafici;
4. Stima dei Lavori di manutenzione

ALLEGATO 1

Concessione Edilizia e Documentazione Catastale



CONCESSIONE PER ESECUZIONE LAVORI EDILI

il

Vista la domanda del Sig. INDESIT SPA
nato a _____ il _____
intesa ad ottenere la Concessione per la costruzione di due stabilimenti Industriali
denominati 1° ampliamento stabilimenti n. 11 e 16. =====

in questo Comune al mapp. n. _____ in Via agglomerato Industriale Aversa Nord
riportato al catasto al foglio N. _____;

VISTI i disegni e il tipo allegati alla domanda stessa;

SENTITO il parere favorevole della Commissione Edilizia in data 3/2/1978

n.

VISTO che il richiedente ha soddisfatto agli obblighi previsti dagli artt. 3 e 11 della legge 28-1-77 n. 10 nel modo che segue:

a) contributo per opere di urbanizzazione primarie e secondarie mediante //
//// (1);

b) contributo raggugliato al costo della costruzione mediante ////////
//////// (2);

VISTO che il richiedente ha prodotto la seguente documentazione comprovante ////////
//////// (3).

VISTI i Regolamenti Comunali di Edilizia, Igiene, polizia locale e tutela delle strade comunali;

VISTA la legge urbanistica 17-8-1942 n. 1150, modificata dalla legge 6-8-1967 n. 765;

VISTE le norme del codice civile vigente, libro III, in merito alla proprietà privata;

R I L A S C I A al precitato richiedente;

LA CONCESSIONE

per la costruzione di due stabilimenti Industriali denominati
1° ampliamento stabilimenti 11-16 in territorio di Teverola agglomerato
Industriale Aversa Nord . =====

NOTE:

(1) Indicare gli estremi del pagamento e del relativo importo, oppure dell'atto di convenzione per l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primarie e secondarie, oppure del diritto all'esenzione.

(2) Indicare l'importo le modalità e garanzie ai termini dell'art. 11 della legge 10-1-1977, oppure gli estremi del diritto all'esenzione.

(3) Il diritto di proprietà dell'area su cui dovrà sorgere la costruzione da parte del richiedente o altro titolo di proprietà.

La concessione si intende decaduta oltre che per i motivi di cui all'art. 14 del R. E. vigente, per tutti gli altri casi previsti dalla legge 28-1-77, N. 10.

L'entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche comporta la decadenza della presente concessione qualora sia in contrasto con dette previsioni, salvo che i lavori relativi siano stati iniziati e vengano completati entro il termine di tre anni dalla data di inizio. (Art. 21, penultimo comma, legge 31-8-1942 N. 1150, modificato dalla legge 6-8-1967, N. 765).

QUALORA ALLA DATA DI RILASCIO DELLA PRESENTE CONCESSIONE IL RICHIEDENTE ABBAIA GIA' ESEGUITO IN TUTTO O IN PARTE, OPERE, LE QUALI SIANO DIFFORMI, QUALITATIVAMENTE O QUANTITATIVAMENTE AL PROGETTO, SULLA BASE DEL QUALE LA PRESENTE CONCESSIONE VIENE RILASCIATA, QUEST'ULTIMA SI INTENDE NON CONCESSA, E I LAVORI ESEGUITI SENZA CONCESSIONE EDILIZIA. PER TALE MOTIVO SARANNO SEMPRE CONSIDERATI VALIDI ED EFFICACI I PROVVEDIMENTI GIA' EVENTUALMENTE EMESSI DALL'AMMINISTRAZIONE A CARICO DEL RICHIEDENTE AI SENSI DELL'ART. 32 DELLA LEGGE 17-8-1942 N. 1150, E DELL'ART. 15 DELLA LEGGE 28-1-1977 N. 10, O SARANNO FATTI SALVI I POTERI DI ADOTTARLI.

La Concessione viene rilasciata a condizione che il richiedente abbia la disponibilità del suolo, o, qualora non sia proprietario dello stesso, sia stato autorizzato nelle forme di legge all'uso dello stesso; e nell'intesa che siano fatti comunque salvi, riservati e rispettati i diritti di terzi.

Nell'esecuzione dei lavori dovranno essere osservate le vigenti disposizioni in materia di edilizia, di igiene e polizia locale, in conformità al progetto presentato, e secondo le migliori norme dell'arte, perchè riesca solida, igienica, decorosa ed atta alla sua destinazione, tanto per i materiali usati, quanto per il sistema costruttivo adottato.

Il committente titolare della Concessione, il direttore dei lavori e l'assuntore dei lavori sono responsabili di ogni inosservanza delle norme generali di legge e di regolamento, come delle modalità esecutive che sono fissate nella presente Concessione (art. 31 legge 17-8-1942 n. 1150, modificata dall'art. 8 della legge 6-8-1967 n. 765).

Altre prescrizioni da osservare:

1) Il proprietario committente e l'assuntore dei lavori sono tenuti a DARE TEMPESTIVAMENTE AVVISO DELLO INIZIO DEI LAVORI e chiedere la linea di fabbrica ed i punti di livello all'Ufficio Tecnico del Comune, nonchè denunciare la ultimazione dei lavori;

2) Chi fabbrica non deve mai ingombrare le vie e gli spazi adiacenti alle fabbriche e deve osservare tutte le cautele atte a rimuovere ogni pericolo di danno a persone e a cose ed assicurare quanto è possibile, gli incomodi che i terzi possono risentire dalle esecuzioni di tali opere;

3) Il luogo destinato all'opera deve essere chiuso con assito lungo i lati prospicienti le vie o spazi pubblici;

4) Per eventuali occupazioni di aree stradali si deve ottenere speciale autorizzazione dall'Ufficio Comunale.

Le aree così occupate devono essere restituite nel pristino stato, a lavoro ultimato o anche prima, su richiesta dell'Ufficio Comunale, nel caso che la costruzione venisse abbandonata o sospesa oltre un certo tempo.

5) Se nel manomettere il suolo pubblico il costruttore incontrasse manufatti per servizio pubblico deve usare ogni cautela per non danneggiarli e deve darne contemporaneamente avviso alle imprese proprietarie per i provvedimenti del caso;

6) Gli assiti di cui al paragrafo 3 od altri ripari devono essere imbiancati agli angoli salienti a tutta altezza e muniti pure agli angoli di una lanterna a vetri rossi da mantenersi accesa dal tramonto al levar del sole, secondo l'intero orario della pubblica illuminazione stradale.

Questa lanterna deve essere collocata in modo ed avere le dimensioni tali da rendere facilmente visibili il recinto od il riparo su cui è collocata;

7) A cura del costruttore deve essere richiesta tempestivamente la visita del rustico;

8) L'Ufficio Comunale si riserva delle tasse speciali e degli eventuali canoni, precari, ecc. che risultassero applicabili ad opere ultimate a tenore dei relativi regolamenti;

9) L'allineamento stradale e gli altri eventuali rilievi riguardanti il nuovo fabbricato verranno dati dal funzionario l'Ufficio Tecnico previo sopralluogo col Direttore dei Lavori;

10) E' assolutamente vietato iniziare ed apportare modifiche di qualsiasi genere al progetto approvato, di cui alla presente Concessione, pena l'applicazione dei provvedimenti previsti dagli artt. 13 e 15 della legge 6-8-1967 n. 765. Per ogni eventuale modifica da apportare, dovrà essere richiesta ed ottenuta preventivamente la relativa Concessione;

11) All'esterno del cantiere dovrà essere esposta in modo ben visibile una tabella indicante: Cognome e nome del proprietario, del progettista, del direttore dei lavori, dell'esecutore e dell'assistente delle opere, numero e data della licenza edilizia, data di inizio dei lavori, sistema schematico dell'edificio indicante il numero dei piani in progetto;

12) Sono fatte salve le disposizioni di cui al D. M. dell'1-4-1968 e le disposizioni di cui alla legge 5-11-1971, n. 1086 per l'uso di conglomerato cementizio, nonché gli eventuali altri pareri o autorizzazioni di altri Uffici competenti, necessari a norma di legge.

La presente Concessione deve essere conservata sul luogo dei lavori, unitamente agli elaborati di progetto, e a seguito di semplice richiesta, dovrà essere esibita ai funzionari dell'Ufficio Tecnico o agli Agenti Municipali,

13) Sono concessi per l'inizio dei lavori e per l'ultimazione (contro tale ultimo termine l'opera deve essere abitabile o agibile);

14) Il rilascio della concessione non vincola il Comune nei confronti del richiedente in ordine a quei lavori che il Comune stesso intendesse eseguire per migliorare le condizioni igieniche, di viabilità e dei servizi ecc., delle strade e piazze del territorio comunale ed in conseguenza dei quali il concessionario non potrà pretendere alcun compenso o indennità salvo quanto possa esser disposto da leggi e regolamenti.

15) La concessione viene rilasciata ed è da ritenersi valida sotto la specifica condizione che i disegni di progetto siano perfettamente eseguiti in scala e che le quote corrispondano a verità. In caso contrario essa è da ritenersi nulla e di nessun effetto;

16) Per la costruzione di condotti di scarico nella fognatura stradale si dovrà avanzare apposita domanda particolareggiata indicando le dimensioni, profondità ed eventuale percorrenza su suolo comunale col pagamento dei relativi diritti ed un deposito a garanzia del ripristino definitivo quando l'Amministrazione non si riserbi il diritto di procedere al ripristino per proprio conto a spese dell'interessato, incamerando il deposito fino alla concorrenza della spesa effettiva.

Per i muri di cinta e accessi stradali dovrà essere presentato con la domanda un disegno sufficientemente chiaro con le indicazioni e le dimensioni degli accessi e previo pagamento dei relativi diritti.

17) Con la presente concessione l'Amministrazione comunale si riserva il diritto di passaggio dai recedi e di attacco al fabbricato con reti di illuminazione e acquedotto.

Si allegano in restituzione, debitamente vistati, un esemplare di ciascuno dei disegni presentati.

Dalla Residenza Municipale, li 25 settembre 1978

Timbro



IL SINDACO
Titolo: *Decreto Saverola*

Luigi...

.....sottoscritt..... titolare della presente Concessione edilizia, ai sensi dell'art. 10 della legge 765 del 6-8-1967, si impegna..... ad eseguire tutte le opere di urbanizzazione primaria (strade, luce, acquedotto e fognature).

VISTO: IL

In Fede

COMUNE DI TEVEROLAProvincia di CASERTAN. 3701 di Prot.data 7-06-1991

CONCESSIONE-AUTORIZZAZIONE IN SANATORIA ^{N° 45/91}

IL SINDACO

VISTA la domanda di condono edilizio presentata il 27/3/1986 PROT. 2584
 da: INDESIT S.p.a.
 con residenza (sede) in RIVALTA di TORINO
 Via 1° MAGGIO n. g.
 Codice fiscale 00528690019
 in qualità di Società per Azioni in A.S.
 per Cabine per impianti guardiole e opere metalliche (stabilimento n°11 e n°16)
 in difformità dalle licenze edilizie n°1065 del 14/3/1972 e 159/78 del 25/9/78.

VISTA la documentazione prodotta, l'ulteriore documentazione successivamente presentata nonché i correlativi elaborati tecnici;

ATTESO che, come risulta dalla relazione tecnica in data del 6/4/1991
 l'opera o i lavori è/sono suscettibili di sanatoria perché Rientra nel n°7 della tabella allegata alla legge.

CONSIDERATO che il richiedente ha già versato le rate dell'oblazione pari a L. 450.000
 della somma complessivamente dovuta; determinata in L. 450.000, come
 dal provvedimento allegato n. 6 del 6/4/1991 di determinazione
 dell'oblazione definitiva (1);

SENTITO il parere favorevole della Commissione edilizia espresso in seduta del 11/11;

DISPONE

- 1) il rilascio della concessione (autorizzazione) in sanatoria dell'opera dei lavori di Cabine per impianti guardiole e opere metalliche (stabilimento n°11 e n°16) in difformità dalle licenze edilizie n°1065 del 14/3/72 e 159/78 del 25/9/78.
- 2) il rilascio è subordinato all'esibizione da parte dell'interessato delle ricevute del versamento delle somme a conguaglio per l'importo complessivo di L. /// (2) e del contributo di concessione dovuto nella somma complessiva di L. /////; come risultante dall'atto comunale di determinazione dell'oblazione definitiva in premessa richiamato e che costituisce parte integrante del presente provvedimento;

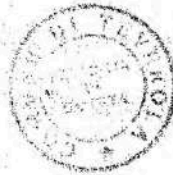
(1) Vedi Modello N. 6
 (2) Qualora dovuto.

- 3) la notifica del provvedimento alla parte interessata;
- 4) la comunicazione al Pretore di Aversa
ai sensi e per gli effetti dell'art. 38 della legge 26 febbraio 1985, n. 47 (3) dopo gli ulteriori adempimenti di cui sopra da parte dell'interessato.

TEVEROLA

Il 06-06-1991

IL SINDACO
Geom. Antonio Scuderi



COMUNE DI TEVEROLA

Anno 1991 Mese di giugno Giorno 8
Il sottoscritto Messo del Comune di Teverola ha redigato
copia della presente al Sig. Antonio Aversa
residente in S. Maria la Staba
a tutti gli effetti di legge consegnandone copia a mani di
ce. Aversa
che ha dichiarato di essere tale.

Il Messo della Consolazione
Y.U. Di Santo Raffaele





Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 15/07/2020

Dati della richiesta	Comune di TEVEROLA (Codice: L155)
	Provincia di CASERTA
Catasto Fabbricati	Foglio: 4 Particella: 17 Sub.: 1

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		4	17	1			D/1				Euro 138.059,26	Variazione del 24/07/2019 protocollo n. CE0087407 in atti dal 24/07/2019 VARIAZIONE PER PRESENTAZIONE PLANIMETRIA MANCANTE (n. 21580.1/2019)
Indirizzo		STRADA STATALE 7 BIS APPIA SNC piano: T;										
Annotazioni		classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)										

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	PMIMMOBILIARE S.R.L. con sede in PIEDIMONTE MATESE	03244240614*	(1) Proprieta` per 1/1
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 31/07/2019 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 07/08/2019 Repertorio n.: 5806 Rogante: IANNUCCI MICHELE Sede: ALIFE Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 21923.1/2019)	

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune L155 - Sezione - Foglio 4 - Particella 17

Codice Comune L155 - Sezione - Foglio 4 - Particella 273

Codice Comune L155 - Sezione - Foglio 4 - Particella 337

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 06/08/2020

Data: 06/08/2020 - Ora: 15.28.32 Fine

Visura n.: T185144 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di TEVEROLA (Codice: L155)
	Provincia di CASERTA
Catasto Fabbricati	Foglio: 4 Particella: 17 Sub.: 5

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		4	17	5			lastrico solare		15741 m²			VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 05/04/2016 protocollo n. CE0063733 in atti dal 05/04/2016 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 31790.1/2016)
Indirizzo		STRADA STATALE 7 BIS APPIA SNC piano: 1;										

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	PMIMMOBILIARE S.R.L. con sede in PIEDIMONTE MATESE	03244240614*	(1) Proprieta` per 1/1
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 31/07/2019 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 07/08/2019 Repertorio n.: 5806 Rogante: IANNUCCI MICHELE Sede: ALIFE Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 21923.1/2019)	

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune L155 - Sezione - Foglio 4 - Particella 17

Codice Comune L155 - Sezione - Foglio 4 - Particella 273

Codice Comune L155 - Sezione - Foglio 4 - Particella 337

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 06/08/2020

Data: 06/08/2020 - Ora: 15.29.46 Fine

Visura n.: T185634 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di TEVEROLA (Codice: L155)
	Provincia di CASERTA
Catasto Fabbricati	Foglio: 4 Particella: 17 Sub.: 7

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1		4	17	7			D/1				Euro 5.270,64	VARIAZIONE del 23/10/2018 protocollo n. CE0132129 in atti dal 23/10/2018 VAR. RENDITA CATASTALE E RETT. PIANO (n. 29954.1/2018)	
			5877	2									
Indirizzo		STRADA STATALE 7 BIS APPIA SNC piano: T-1;											
Notifica		in corso con prot. CE0142044/2018 del 14/11/2018				Partita		-		Mod.58		-	
Annotazioni		di stadio: variazione della rendita per accoglimento parziale del reclamo con atto dell'ufficio legale prot. n. 14113 del 14/02/2018 con efficacia dal 14/06/2016- provvedimento prot. nsd n.10223 del 15-10-2018. presentato ricorso ai sensi dell'art. 17-bis d. lgs. 546/92, id. tf7 m011261, ricevuto il 22/11/2017											

INTESTATI

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	PMIMMOBILIARE S.R.L. con sede in PIEDIMONTE MATESE	03244240614*	(1t) Proprieta` per l`area 1/1
2	SOLAR STOCK S.R.L. con sede in FABRIANO	02514770425*	(6) Superficie per 1/1
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 31/07/2019 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 07/08/2019 Repertorio n.: 5806 Rogante: IANNUCCI MICHELE Sede: ALIFE Registrazione: Sede: COMPRVENDITA (n. 21923.2/2019)	

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune L155 - Sezione - Foglio 4 - Particella 17

Codice Comune L155 - Sezione - Foglio 4 - Particella 273

Codice Comune L155 - Sezione - Foglio 4 - Particella 337

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 06/08/2020

Data: 06/08/2020 - Ora: 15.34.34 Fine

Visura n.: T187672 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di TEVEROLA (Codice: L155)
	Provincia di CASERTA
Catasto Fabbricati	Foglio: 4 Particella: 202

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		Rendita
1		4	202				area urbana		13475 m ²			(ALTRE) del 24/07/2019 protocollo n. CE0087406 in atti dal 24/07/2019 RECUPERO DI SITUAZIONE PREGRESSA (n. 1321.1/2019)

Indirizzo STRADA STATALE 7 BIS APPIA SNC piano: T;

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	PMIMMOBILIARE S.R.L. con sede in PIEDIMONTE MATESE	03244240614*	(1) Proprieta` per 1/1
DATI DERIVANTI DA	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 31/07/2019 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 07/08/2019 Repertorio n.: 5806 Rogante: IANNUCCI MICHELE Sede: ALIFE Registrazione: COMPRAVENDITA (n. 21923.1/2019)		

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 06/08/2020

Data: 06/08/2020 - Ora: 15.33.22 Fine

Visura n.: T187160 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di TEVEROLA (Codice: L155)
	Provincia di CASERTA
Catasto Terreni	Foglio: 4 Particella: 5539

Immobile

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito		
						ha are ca		Dominicale	Agrario	
1	4	5539		-	SEMIN ARBOR 2	17 24		Euro 40,51	Euro 17,81	FRAZIONAMENTO del 21/03/2002 protocollo n. 65190 in atti dal 21/03/2002 (n. 1062.1/2002)
Notifica					Partita					

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	PMIMMOBILIARE S.R.L. con sede in PIEDIMONTE MATESE	03244240614*	(1) Proprieta` per 1/1
DATI DERIVANTI DA	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 31/07/2019 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 07/08/2019 Repertorio n.: 5806 Rogante: IANNUCCI MICHELE Sede: ALIFE		
	Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 21923.1/2019)		

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 06/08/2020

Data: 06/08/2020 - Ora: 15.31.26 Fine

Visura n.: T186356 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di TEVEROLA (Codice: L155)
	Provincia di CASERTA
Catasto Fabbricati	Foglio: 4 Particella: 5877 Sub.: 2

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1		4	17	7			D/1				Euro 5.270,64	VARIAZIONE del 23/10/2018 protocollo n. CE0132129 in atti dal 23/10/2018 VAR. RENDITA CATASTALE E RETT. PIANO (n. 29954.1/2018)	
			5877	2									
Indirizzo		STRADA STATALE 7 BIS APPIA SNC piano: T-1;											
Notifica		in corso con prot. CE0142044/2018 del 14/11/2018				Partita		-		Mod.58		-	
Annotazioni		di stadio: variazione della rendita per accoglimento parziale del reclamo con atto dell'ufficio legale prot. n. 14113 del 14/02/2018 con efficacia dal 14/06/2016- provvedimento prot. nsd n.10223 del 15-10-2018. presentato ricorso ai sensi dell'art. 17-bis d. lgs. 546/92, id. tf7 m011261, ricevuto il 22/11/2017											

INTESTATI

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	PMIMMOBILIARE S.R.L. con sede in PIEDIMONTE MATESE	03244240614*	(1t) Proprieta` per l`area 1/1
2	SOLAR STOCK S.R.L. con sede in FABRIANO	02514770425*	(6) Superficie per 1/1
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 31/07/2019 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 07/08/2019 Repertorio n.: 5806 Rogante: IANNUCCI MICHELE Sede: ALIFE Registrazione: Sede: COMPRVENDITA (n. 21923.2/2019)	

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune L155 - Sezione - Foglio 4 - Particella 17

Codice Comune L155 - Sezione - Foglio 4 - Particella 273

Codice Comune L155 - Sezione - Foglio 4 - Particella 337

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

ALLEGATO 2

Rilievo fotografico

RILIEVO FOTOGRAFICO

Teverola (CE) alla Strada Statale 7 bis Appia - Zona ASI - Capannone 16

INQUADRAMENTO TERRITORIALE_1



CAPANNONE AREA LAVORAZIONE_2

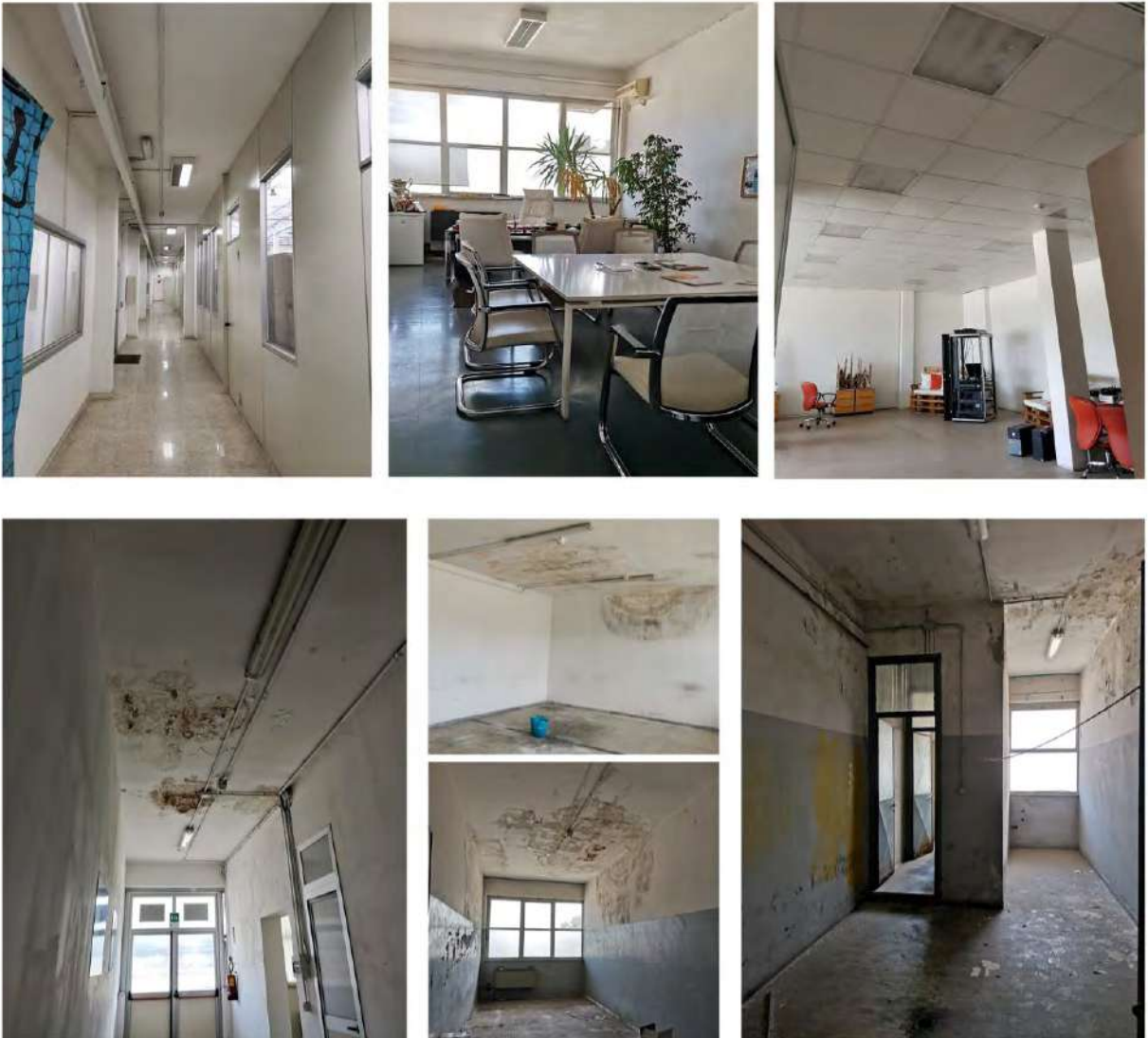




Capannone Area Lavorazione_interno



Area Uffici E Locali Accessori_Interno



LOCALI TECNICI E DEPOSITI_3



Locali tecnici e depositi_interno



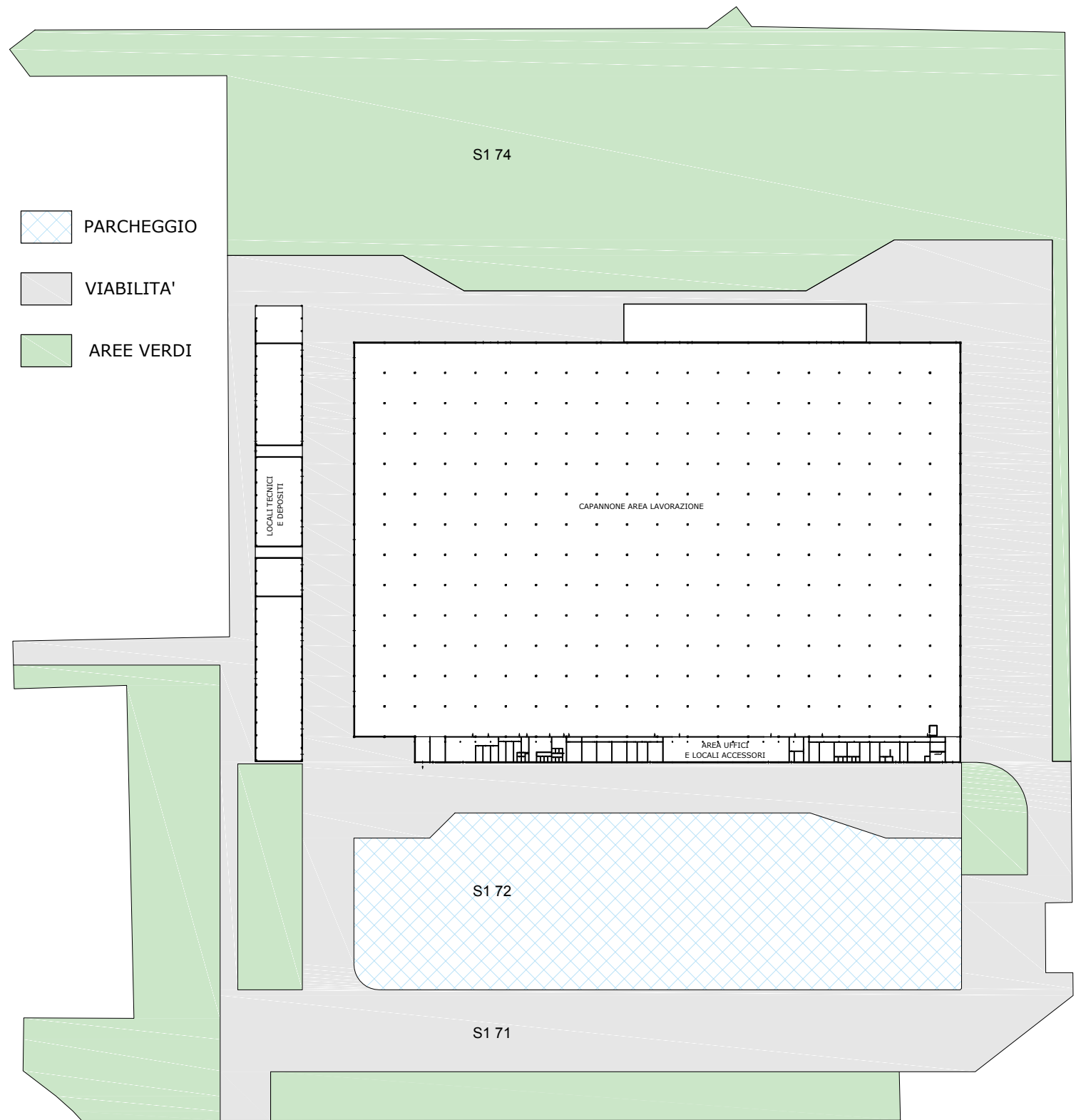
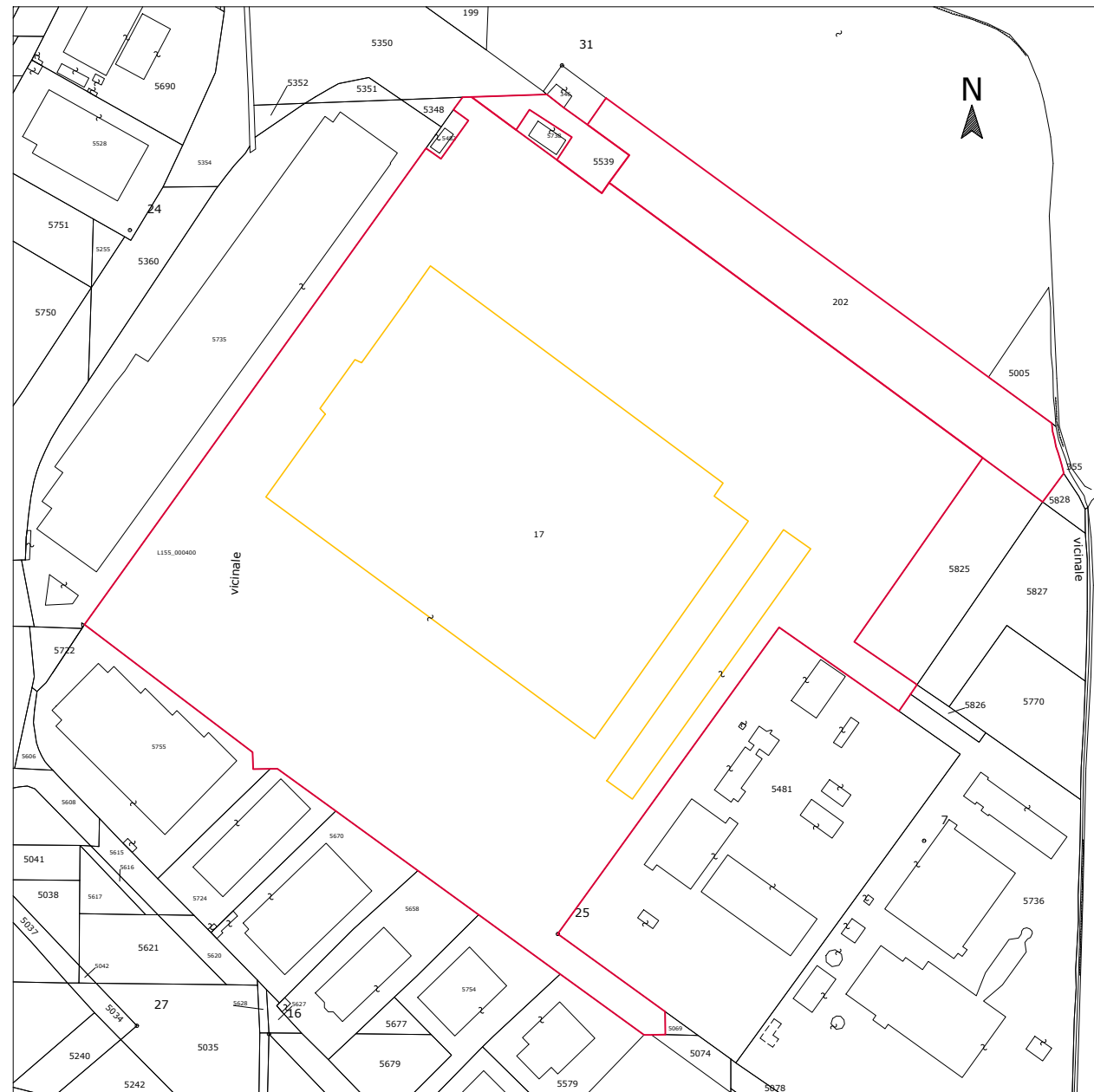
AREA ESTERNA VIABILITÀ E PARCHEGGI



ALLEGATO 3

Elaborati Grafici

PLANIMETRIA ED INQUADRAMENTO TERRITORIALE

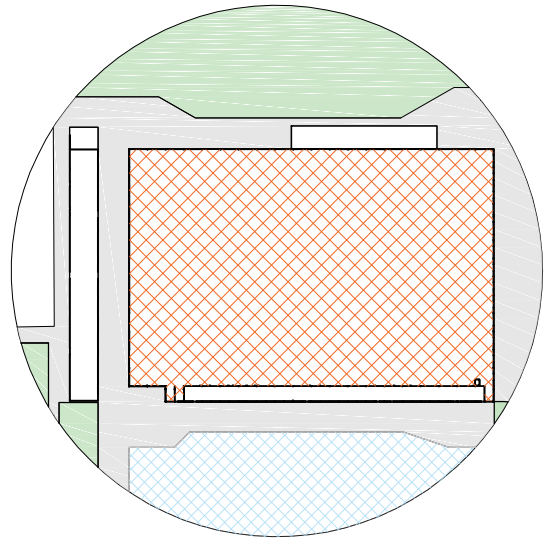





STRALCIO MAPPA CATASTALE

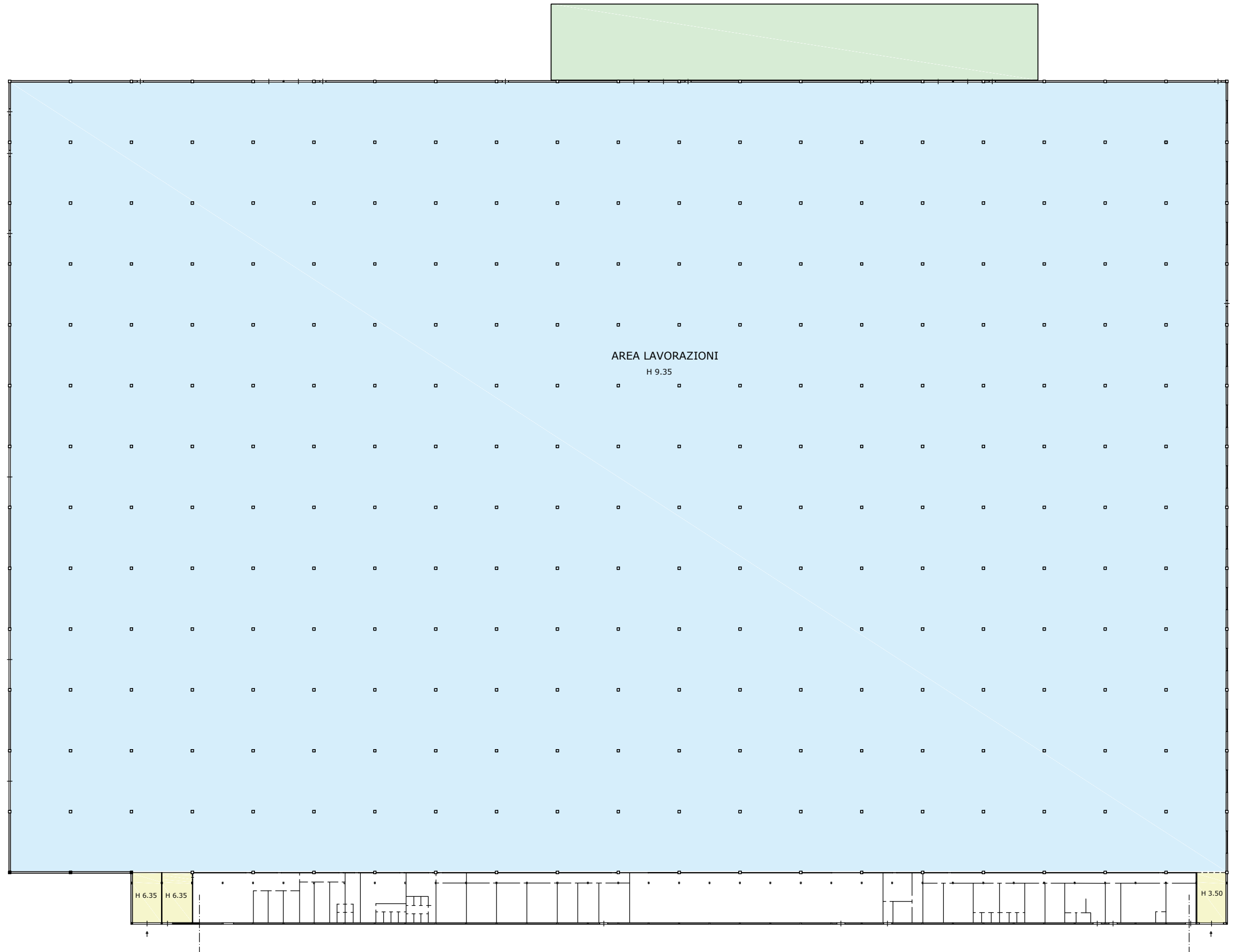
Superficie (mq)	Condizione		
S171	Area adibita a viabilità	42.040,00	discreta
S172	Area adibita a parcheggio	16.028,00	discreta
S174	Area a verde	51.871,90	discreta
Totale Superficie (mq)		109.939,90	



CAPANNONE AREA LAVORAZIONE



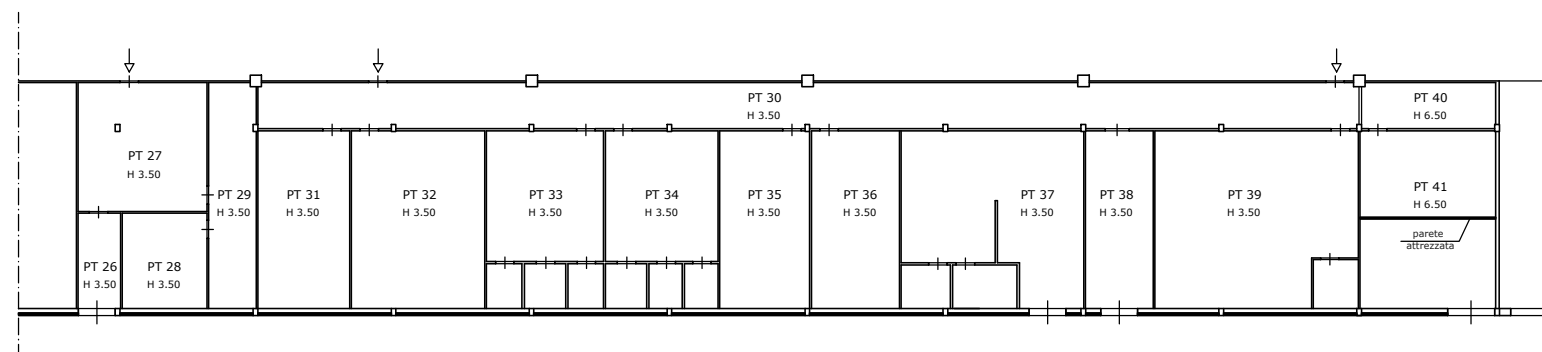
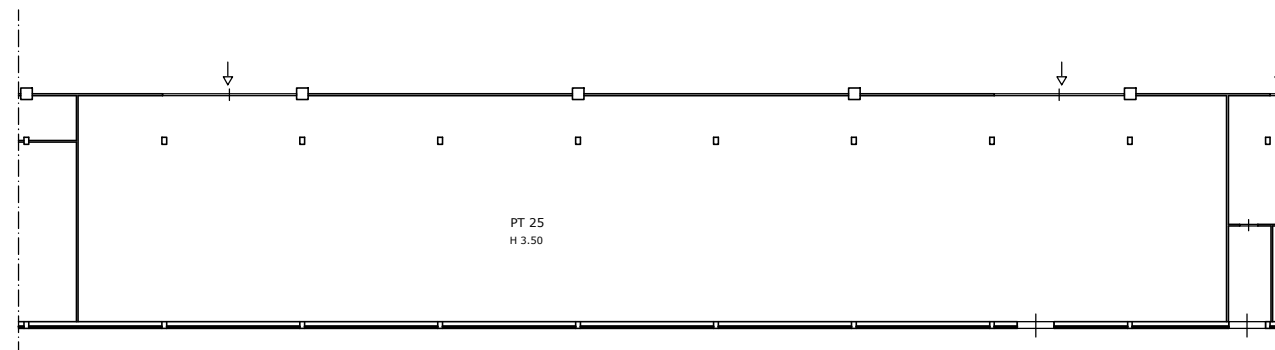
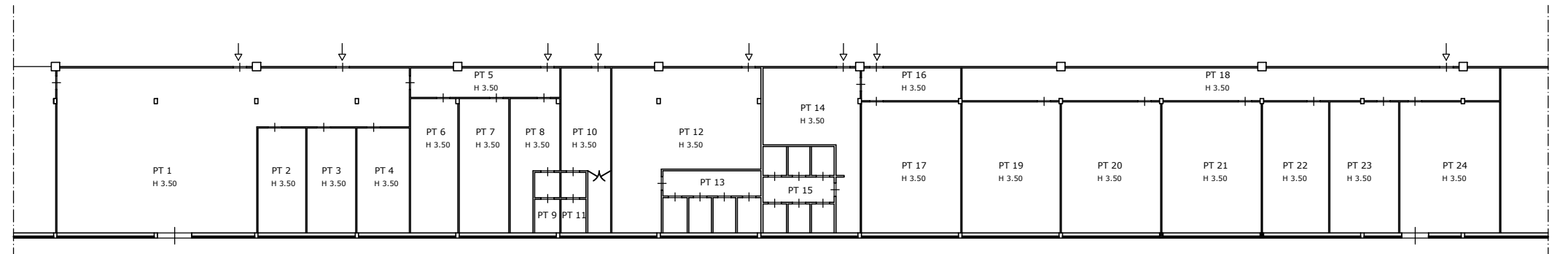
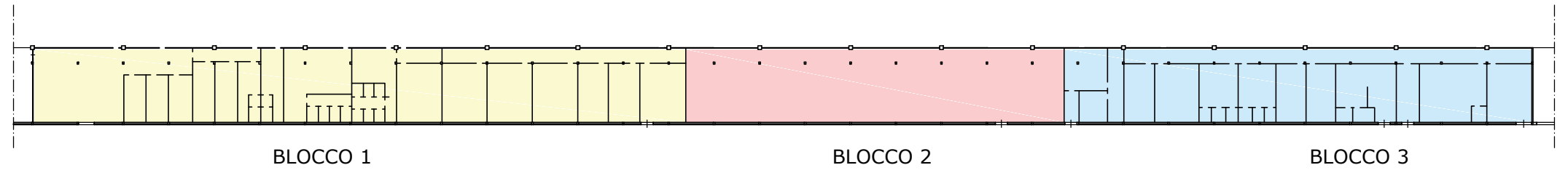
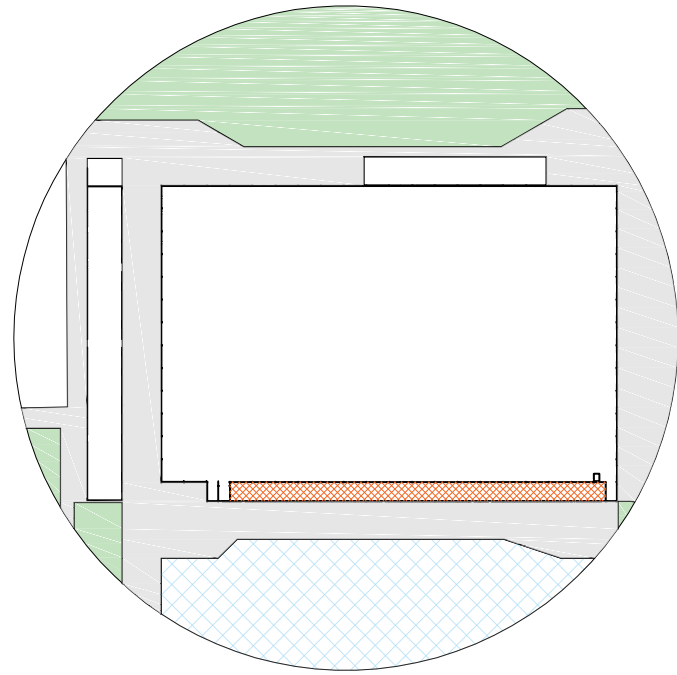
-  AREA LAVORAZIONE
-  INGRESSO NO/NE
-  TETTOIE POSTERIORI CHIUSE



Scheda Tecnica	
Area Lavorazione:	11.111,00 m ²
Ingresso Nord-Est:	10,00 m ²
Ingresso Sud-Ovest:	10,00 m ²
Tettoie posteriori chiuse:	1.000,00 m ²



AREA UFFICI E LOCALI ACCESSORI



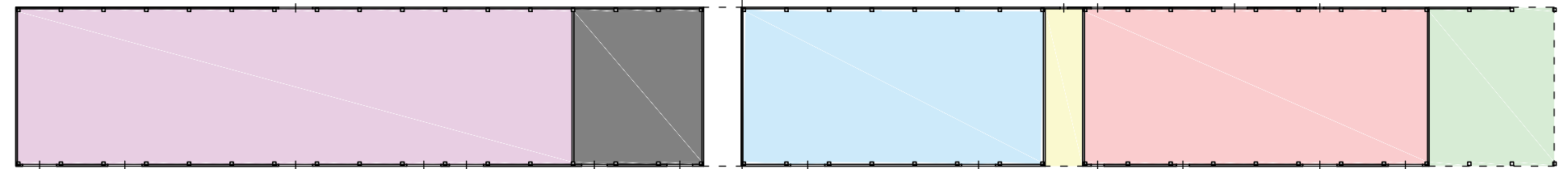
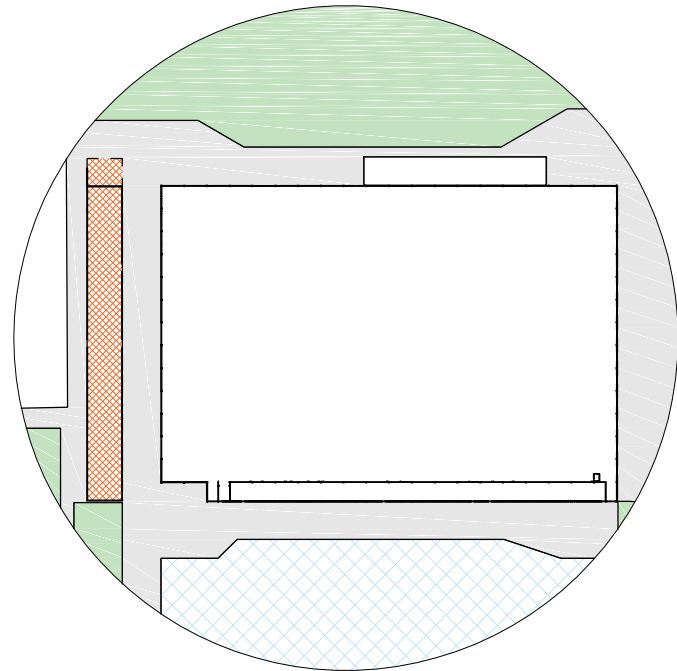
Area Uffici e Locali Accessori	1 910,54	2 012,34		
BLOCCO 1				
PT 1	149,00			mediocre
PT 2	17,85			mediocre
PT 3	18,15			mediocre
PT 4	19,60			mediocre
PT 5	15,60			mediocre
PT 6	22,65			mediocre
PT 7	23,70			mediocre
PT 8	17,80		3,50	mediocre
PT 9	5,30			mediocre
PT 10	23,23			mediocre
PT 11	5,33			mediocre
PT 12	64,80			mediocre
PT 13	20,70			mediocre
PT 14	34,02			mediocre
PT 15	20,80			mediocre
PT 16	11,50			
PT 17	46,30			
PT 18	62,45			
PT 19	45,75			
PT 20	46,30			
PT 21	46,30			
PT 22	30,85			
PT 23	32,00	2 012,34		
PT 24	46,40			
BLOCCO 2				
PT 25 - Area Deposito	493,00		3,50	discrete
BLOCCO 3				
PT 26	7,70			discrete
PT 27	31,35			discrete
PT 28	15,30			discrete
PT 29	20,43			discrete
PT 30	95,60			discrete
PT 31	30,86			discrete
PT 32	44,81		3,50	discrete
PT 33	38,74			discrete
PT 34	37,21			discrete
PT 35	30,30			discrete
PT 36	29,50			discrete
PT 37	60,65			discrete
PT 38	23,03			discrete
PT 39	68,13			discrete
PT 40	11,65		6,35	discrete
PT 41	45,90			discrete

BLOCCO 1

BLOCCO 2

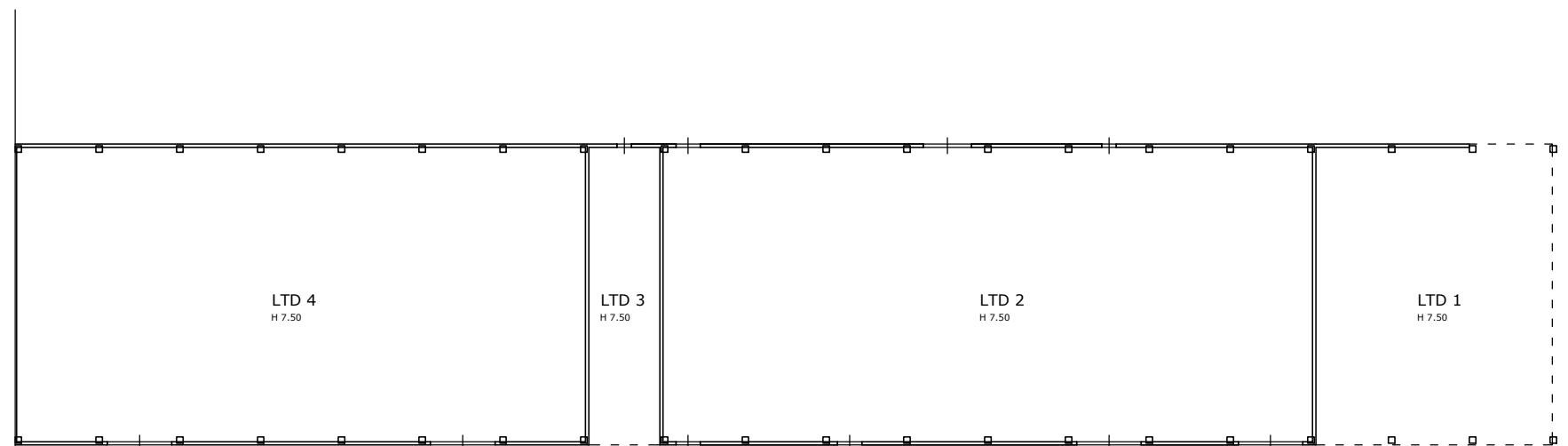
BLOCCO 3

AREA UFFICI E LOCALI ACCESSORI

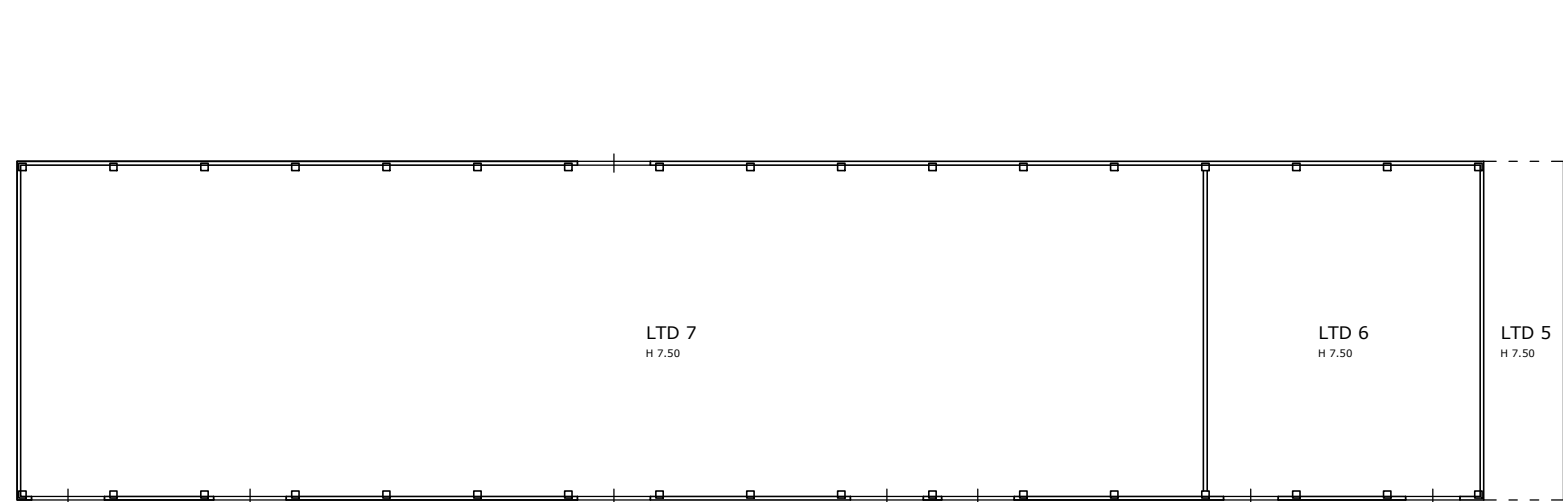


BLOCCO 2

BLOCCO 1










BLOCCO 1



BLOCCO 2

Locali Tecnici e Depositi		3 253,60	3 352,65		
PT	LTD 1	270,40			
PT	LTD 2	729,00			
PT	LTD 3	80,96			
PT	LTD 4	639,00	3 352,65	7,50	discrete
PT	LTD 5	81,84			
PT	LTD 6	272,40			
PT	LTD 7	1 180,00			

-  LTD 1
-  LTD 2
-  LTD 3
-  LTD 4
-  LTD 5
-  LTD 6
-  LTD 7

ALLEGATO 4

Stima dei Lavori di manutenzione

