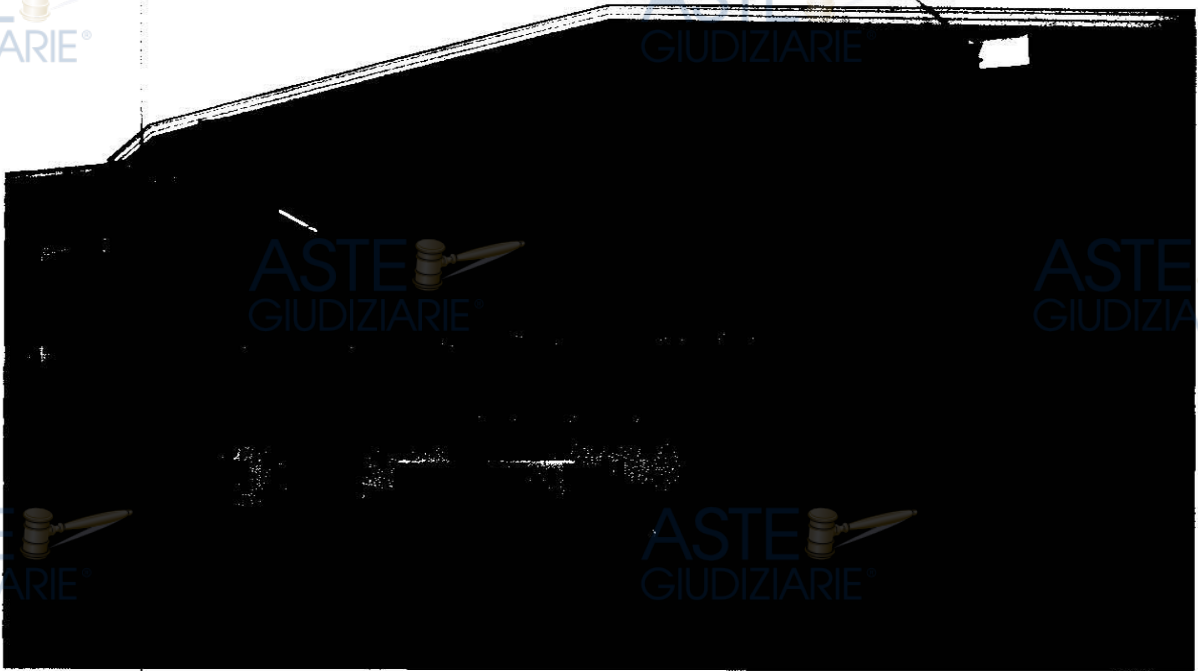


**TRIBUNALE DI FROSINONE – SEZIONE FALLIMENTARE**  
**Fallimento n. 2159/2008 –**

**PERIZIA DI STIMA – Comune di Fermo foglio 39 part. 9 sub. 24.**



**GIUDICE DELEGATO**

*DOTT. ANDREA PETTERUTI*

**CURATORE**

*DOTT. ANTONELLO BRIGHINDI*

**IL TECNICO**

*ING. PAOLA SCARPONI*

Firmato digitalmente da  
**PAOLA SCARPONI**

CN = SCARPONI PAOLA  
O = COMUNE ROSEIGNI PROVINCIA DI FROSINONE  
T = INGEGNERE  
C = I

**Sommario**

<b>1. PREMESSA .....</b>	<b>2</b>
<b>2. OGGETTO DELLA STIMA .....</b>	<b>2</b>
<b>3. DATI GENERALI.....</b>	<b>2</b>
<b>4. VALUTAZIONE DEI BENI.....</b>	<b>11</b>
<b>5. STIMA PER COMPARAZIONE DIRETTA.....</b>	<b>13</b>
<b>6. STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO .....</b>	<b>14</b>
<b>7. CONTEGGI ESTIMATIVI .....</b>	<b>16</b>
<b>8. RIDUZIONE VALORI DI STIMA.....</b>	<b>17</b>
<b>9. ESECUZIONE INTERVENTI .....</b>	<b>17</b>
<b>10. CONCLUSIONI PERITALI .....</b>	<b>18</b>
<b>ELENCO DEGLI ALLEGATI .....</b>	<b>19</b>

## 1. PREMESSA

La sottoscritta Ing. Paola Scarponi, con studio in Frosinone, via Licinio Refice 12, iscritta all'Ordine degli Ingegneri di Frosinone con il n. 2013, è stata nominata Consulente Tecnico nel procedimento fallimentare della n. 2159/2008 Tribunale di Frosinone, Giudice Dr. Andrea Petteruti, Curatore Dott. Antonello Brighindi, con l'incarico di redigere una dettagliata perizia di stima della consistenza immobiliare di proprietà della Fallita, già oggetto di valutazione nell'anno 2009.

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

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

## 2. OGGETTO DELLA STIMA

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

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

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

### 2.1 SCOPO DELLA STIMA

Lo scopo della presente perizia è stimare il più probabile valore di mercato del complesso immobiliare, effettivamente ricavabile a prezzi di realizzo con la liquidazione fallimentare, tenendo conto di tutte le condizioni influenti sul valore dei beni stessi.

## 3. DATI GENERALI

### 3.1 PROVENIENZA

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

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

A favore contro

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

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

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

A favore , contro

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

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

A favore contro

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

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

A favore contro

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

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

A favore , contro

N.B. il “Condominio Consorzio concede in locazione il diritto di godimento del tetto costituente copertura del condominio per l’installazione di pannelli solari.

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

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

A favore e contro e altri;

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

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

A favore l , contro

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

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

A favore contro

**3.2 FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI**

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

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

A favore , contro

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

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

A favore , contro

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

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

A favore , contro

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

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

A favore contrc

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

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

A favore , contro

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

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

A favore contro

**3.3 IMMOBILI DA STIMARE**

La porzione di fabbricato oggetto della presente relazione, è situate nel Comune di Fermo e così censita al N.C.E.U.:

N	Foglio	Part.	Sub	Zona	Categoria	Rendita €	Indirizzo
1	39	9	24	1	D/7	2.006,46	FERMO CONTRADA CAMPIGLIONE, Piano T

Confini: stessa proprietà, con sede in corte comune, salvo altri.

All'esito delle operazioni di rilievo sono emerse difformità, tra lo stato attuale dei luoghi e la planimetria catastale esistente riguardanti una diversa distribuzione interna degli ambienti.

Dette difformità non possono essere considerate di lieve entità e pertanto richiederanno l'aggiornamento dell'attuale planimetria catastale, previa regolarizzazione della posizione urbanistica.

### 3.4 DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

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



#### Key plan

L'accesso pedonale e carrabile avviene dalla S.P. 239. Il lato strada è recintato nella prima parte, prossima all'ingresso, con cordolo basso in cemento armato e paletti e rete in metallo; nella seconda parte, lato strada, un fossato delimita il lotto dalla S.P. 239, i restanti lati presentano recinzione con cordolo in cemento e soprastante rete metallica.

Il piazzale a servizio del complesso presenta pavimentazione (asfalto) in discreto stato di conservazione. Le aiuole, ai lati del piazzale interno prospicienti l'ingresso e nei pressi delle attività produttive, sono sistemate a verde con vegetazione ornamentale ad alto fusto mentre, la restante zona non pavimentata,

presenta vegetazione spontanea.

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

Il complesso, realizzato su un'area di circa 220.000,00 mq., ha una superficie coperta di circa 30.000 mq. e si sviluppa su due livelli; originariamente era costituito da unica attività produttiva, mentre oggi è sede di molteplici attività produttive e commerciali.

Le strutture portanti dell'immobile sono in cemento armato con fondazioni in c.a. (plinti e travi continue); tamponature esterne in blocchi di cemento.

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

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

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

◆◆◆◆◆

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

### 3.5 CONFORMITÀ URBANISTICA

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

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

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

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



Stralcio PRG del Comune di Fermo

#### PREVISIONI DEL REGOLAMENTO URBANISTICO

##### Art. 70 - Tessuto produttivo di completamento (D2)

Per tessuto produttivo di completamento si intende la parte del tessuto urbano esistente di recente formazione, con funzioni produttive artigianali - industriali.

##### 1. Tipo di intervento

Nuova edificazione e intervento sull'edilizia esistente

##### 2. Modo d'intervento

Intervento edilizio diretto

##### 3. Parametri urbanistici ed edilizi

IF = 2.00 mc/mq

Hmax = 11.00 ml

##### 4. Destinazioni d'uso

Destinazioni d'uso previste:

- |                        |  |
|------------------------|--|
| <b>U2 - Secondarie</b> | U2/1 Artigianato produttivo complementare; |
|                        | U2/2 Artigianato produttivo e industria;   |
|                        | U2/3 Depositi a ciclo aperto;              |
| <b>U3 - Terziarie</b>  | U3/1 Commercio al dettaglio;               |
|                        | U3/4 Commercio all'ingrosso;               |
|                        | U3/8 Attività direzionali e di servizio;   |
|                        | U3/9 Magazzini;                            |
|                        | U3/10 Artigianato di servizio;             |

delle quali le seguenti sono

- Destinazioni d'uso regolate: globalmente max 25% della SUL totale

- |                       |                              |
|-----------------------|------------------------------|
| <b>U3 - Terziarie</b> | U3/1 Commercio al dettaglio; |
|-----------------------|------------------------------|

U3/4 Commercio all'ingrosso;  
U3/8 Attività direzionali e di servizio;  
U3/10 Artigianato di servizio;

#### 5. Prescrizioni particolari

Per i nuovi insediamenti di carattere commerciale, dovrà essere rispettato quanto stabilito dall'art 5 del D.M. n. 1444/68; per le medie e grandi strutture di vendita è prescritto il rispetto della Legge Regionale n. 19/02

◆◆◆◆◆

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

Trattasi di modifiche che hanno riguardato esclusivamente la distribuzione interna dell'immobile, sanabili generalmente con una CILA in sanatoria.

#### 3.6 CONDIZIONI STATICHE

L'immobile della Fallita sito nel Comune di Fermo, rientra nella zona interessata da fenomeni di dissesto causati dal terremoto del 24 agosto 2016.

A seguito di Istanza di sopralluogo dell'Amministratore del Condominio presentata al Comune di Fermo il 16 gennaio 2017, vengono verificati i locali attraverso le procedure AeDes (Agibilità e Danno in emergenza sismica).

Dalla visione della scheda AeDes di valutazione del danno, redatta il giorno 8 marzo 2017 dalla Soc. Dicomac si riscontra quanto segue:

- in merito al *sub. 24*, i provvedimenti da mettere in atto consistono nella riparazione dei tramezzi danneggiati ed il ripristino delle tamponature con filature e distacchi fra i telai di c.a. ed interdizione localizzata e puntellamento del solaio (localizzazione limitata all'area delle travi dello stesso).

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

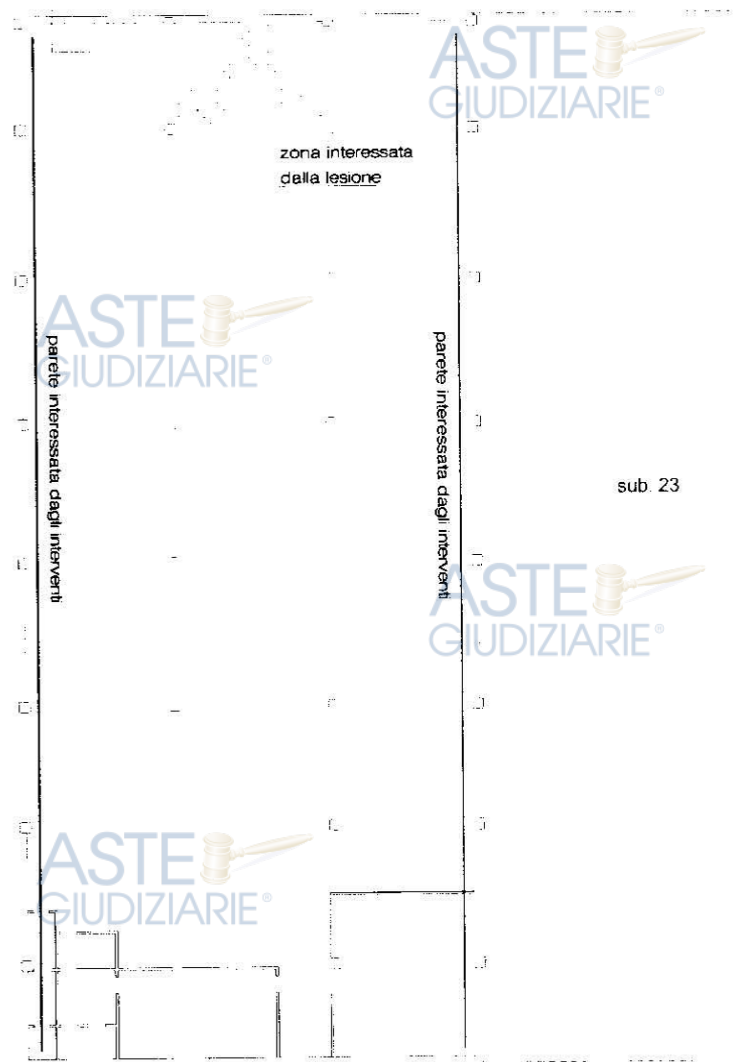
Il Comune, alla luce di quanto riscontrato, emette **Ordinanza Sindacale n° 304** avente ad oggetto: *"Sisma 2016 - Ordinanza di inagibilità parziale e di agibilità con provvedimenti edifici siti nella z.i. in c.da Campiglione 20 a seguito di sopralluogo AeDes"*, nella quale dispone la inagibilità delle porzioni degli edifici distinti al catasto nel foglio 39 part. 9, ordinando l'esecuzione di provvedimenti, suddivisi per

edifici, "previa eventuale posa in opera di opere provvisorie atte a garantire la continuità delle attività lavorative che vi si svolgono."

◆◆◆◆◆

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

CORTE INTERNA



FRONTE SU AREA ESTERNA

Planimetria sub. 24 – localizzazione aree oggetto di intervento

Il distacco delle tamponature, problematica non strutturale, abbisogna di interventi manutentivi al fine di ripristinare la continuità della parete.

I lavori da eseguirsi, al fine di ripristinare l'agibilità dei locali, consistono nel **consolidamento del**

**solaio** mediante intervento sullo stesso con l'ausilio di FRP (*Fiber Reinforced Polhmer*) al fine di eliminare la criticità.

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

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

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

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

### 3.7 STATO di CONSERVAZIONE e MANUTENZIONE

Per quanto concerne lo stato di manutenzione è da rilevare che il complesso travasi in discrete condizioni; oltre all'usura legata agli agenti atmosferici sulle parti esterne di calcestruzzo, sono evidenti i sintomi di una scarsa manutenzione ordinaria e straordinaria sulle parti comuni dell'immobile. Internamente si rileva che il locale si trova in discrete condizioni; il laboratorio risulta intonato e tinteggiato, la pavimentazione in cemento industriale rivestito di film plastico di colore rosso manifesta segnali legati all'usura ed al tempo.

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

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

## 4. VALUTAZIONE DEI BENI

### 4.1 ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE

Prima di procedere al giudizio di stima concernente l'immobile in questione è opportuno soffermarsi sull'andamento del mercato immobiliare locale, riferito sia all'epoca che alla tipologia immobiliare oggetto della presente relazione. Un'attenta analisi del mercato locale, integrata da puntuali indagini riferite al medesimo segmento di mercato, costituisce un importante sostegno nella scelta della metodologia di stima da adottare al fine di determinare il più probabile valore del bene.

I dati riguardanti i volumi di compravendita segnano ormai da tempo un *trend* in continua discesa, anche se in quest'ultimo periodo si sono registrati dei timidi segnali di ripresa del numero delle compravendite; inoltre la presenza di un'abbondante offerta immobiliare nel mercato e la contemporanea carenza delle richieste ha favorito il prolungamento di una fase di stagnazione del mercato stesso, già iniziata da tempo.

I segmenti di mercato che interessano i beni oggetto di stima sono quelli relativi alle categorie D/1 e D/7, riconducibili in larga parte al settore produttivo; dopo il rallentamento registrato nel 2017, il volume delle compravendite delle unità immobiliari a destinazione produttiva risulta pressoché stabile nel 2018, con un tasso positivo inferiore all'1% (+0,6%). Sulla base delle quotazioni OMI medie comunali rilevate nel I e II semestre del 2017, per i capannoni tipici e industriali, che rappresentano una gran parte del settore produttivo, è stata calcolata una quotazione media, pesata con il relativo stock comunale, per regione e per area territoriale.

La quotazione media annuale di riferimento, per unità di superficie, per gli immobili del settore produttivo a livello nazionale risulta nel 2018 pari a 484 €/m<sup>2</sup>, in calo di un ulteriore 1,9% rispetto al 2017, dopo il 2,4% già perso l'anno precedente; la diminuzione riguarda pressoché la totalità delle regioni, con poche eccezioni che risultano stabili più che in crescita (si tratta di Campania, Molise, Valle d'Aosta e Basilicata).

Al livello di macro-aree, il calo più evidente si ha ancora nella macroarea con la quotazione media più elevata in termini assoluti, il Centro (-3,6%), quello più contenuto nel Sud (-0,8%); negli altri casi si hanno valori sostanzialmente in linea con l'andamento nazionale.

Esaminando poi le quotazioni dei capannoni nei soli capoluoghi di provincia, risulta che la quotazione media di riferimento, per unità di superficie, a livello nazionale è pari a 578 €/m<sup>2</sup>, in ulteriore calo del

2,3% rispetto al 2017, dopo il -3,9% già registrato nell'anno precedente. I cali più rilevanti si sono avuti in Sardegna (-11,4%) e nelle Marche (-11,7%), mentre quattro sono le regioni in territorio non negativo (Calabria, Campania, Molise e Valle d'Aosta); tutte le macroaree, invece, hanno segni negativi.

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

Di fatto, la scrivente ha desunto dal locale mercato immobiliare dati economici relativi a recenti compravendite delle tipologie di immobili simili (produttivi), mediante indagine diretta e tramite fonti indirette quali l'OMI; successivamente il valore del compendio è stato inoltre riferito alla capacità dei fabbricati esistenti di generare reddito, visti i contratti di locazione in essere.

#### 4.2 CRITERI DI STIMA ADOTTATI

Come sopra accennato, il procedimento adottato ha lo scopo di determinare all'attualità il più probabile valore di mercato dei beni, supposto libero da gravami, nonché in regola con le norme urbanistiche.

Nel caso in esame, considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili in oggetto, si ritiene che i locali possano essere stimati con il criterio **sintetico-comparativo**.

I locali sono stati, inoltre, stimati con il criterio del **valore di capitalizzazione del reddito**; questa caratteristica economica immobiliare si incentra sul postulato dell'equivalenza tra il valore attuale di mercato di un bene ed il valore attuale dei redditi futuri netti che il bene stesso può dispiegare.

Ottenuti i valori attraverso i detti procedimenti e verificato che lo scostamento tra i due non superi una **percentuale di tolleranza massima del 5%**, si esprime il più probabile valore di mercato dell'immobile attraverso la media aritmetica dei valori ottenuti.

**5. STIMA PER COMPARAZIONE DIRETTA****5.1 VALUTAZIONE IMMOBILI**

Il punto di partenza ai fini della stima è stato l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio.

Per l'area di interesse l'OMI suggerisce i seguenti valori di riferimento distinti per la specifica destinazione.

Anno 2018 – Semestre 2

Fascia/zona: Suburbana/CAMPIGLIONE – GIROLA - Codice Zona: E7;

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)	
		Min	Max		Min	Max		
Capannoni tipici	Normale	270	360	L	1.5	1.9	L	
Capannoni tipici	Ottimo	360	500	L	1.9	2.7	L	
Laboratori	Normale	630	930	L	3	4.8	L	
<u>Stampa</u>							<u>Legenda</u>	

**Valori OMI**

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

Al fine di individuare il parametro di stima, si farà riferimento agli immobili posti sul mercato in zona (o in zona più ampia) per medesima destinazione d'uso, andando a rapportare tale valore, in ragione dei possibili maggiori e minori pregi del bene messo a confronto, con quello oggetto di valutazione.

I valori reperiti alle indagini dirette risultano piuttosto in linea con quelli raccolti dalle indagini indirette; dalle verifiche effettuate su recenti transazioni, sui valori di compravendita riferite ad immobili di caratteristiche simili e da indagini esperite presso operatori del settore (agenzie immobiliari - borsinoimmobiliare.it), si è riscontrato un valore medio, variabile nell'ordine di 360,00 €/m<sup>2</sup>.

Relativamente al laboratorio identificato dal *sub. 24*, di consistenza pari a circa mq. 900,00, data la attuale utilizzazione come laboratorio, l'efficienza dal punto di vista funzionale e tecnologico nella media, considerando inoltre la dimensione (taglio) che lo rende appetibile ad una possibile riconversione in altra attività e l'ubicazione all'interno del Complesso *si ritiene congruo adottare il valore unitario di 360,00 €/m<sup>2</sup>, pari al valore medio determinato come sopra.*

$$V_M = 900,00 \text{ m}^2 \times 360,00 \text{ €/m}^2 = \mathbf{€ 324.000,00}$$

## 6. STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO

Il procedimento di capitalizzazione diretta converte in modo diretto il canone di mercato annuale dell'immobile da valutare nel valore di mercato dell'immobile stesso, dividendo il reddito annuo, lordo o netto, per un saggio di capitalizzazione:

$$V_M = \frac{R_N}{i_0}$$

dove:

$V_M$  = Valore di mercato dell'immobile da stimare (euro);

$R_N$  = Reddito annuo dell'immobile da valutare (euro/anno);

$i_0$  = Saggio di capitalizzazione.

Il **saggio di capitalizzazione** ( $i_0$ ) è una grandezza derivata dal rapporto fra il canone di mercato e il prezzo di un immobile.

La ricerca del saggio di capitalizzazione si svolge rilevando, **sullo stesso segmento di mercato**, un campione di **canoni di mercato**  $R_j$  di immobili di superficie  $S_j$  (con indice  $J=1,2,\dots,m$ ) e un campione di **prezzi di mercato**  $P_h$  di immobili di superficie  $S_h$  (indice  $h=1,2,\dots,n$ ).

Il saggio di capitalizzazione medio è pari a:

$$i_0 = \frac{\sum_{j=1}^m R_j}{\sum_{j=1}^m S_j} : \frac{\sum_{h=1}^n P_h}{\sum_{h=1}^n S_h}$$

Rilevati quindi i dati immobiliari utili si estrae il saggio di capitalizzazione nel segmento di mercato nel quale ricade l'unità immobiliare oggetto di stima.

### 6.1 DETERMINAZIONE SAGGIO DI CAPITALIZZAZIONE

Il saggio di capitalizzazione non è una grandezza naturale espressa spontaneamente dal mercato, come il saggio di interesse, bensì una grandezza derivata dal rapporto tra il reddito ed il prezzo di mercato di un immobile; il primo deriva dal canone di affitto rilevato nel segmento di mercato degli affitti, il secondo si realizza nel segmento di mercato delle compravendite.

Nel criterio reddituale il saggio di capitalizzazione è estratto dal mercato come rapporto tra il reddito di un singolo anno diviso per il prezzo di vendita della proprietà e "ottenere i saggi di capitalizzazione direttamente da transazioni di proprietà comparabili è la migliore tecnica, quando sono disponibili dati sufficienti su vendite di proprietà simili e a prezzi concorrenziali". (*Appraisal*)

Institute, 2001) Con riferimento ad immobili simili a quello oggetto di stima per specifica destinazione, dimensioni, tipologia e localizzazione, da indagini eseguite sul mercato, si ritiene che il valore del saggio di capitalizzazione  $i_0$  sia pari a circa il 5,50 %.

Tale assunto è avvalorato dal metodo indiretto per stimare il tasso di capitalizzazione, che fa riferimento alle percentuali medie suggerite da Orefice (*Estimo, Volume II, 1996*) in ragione della localizzazione e del segmento di mercato considerato, secondo il quale le percentuali minime, massime e medie, riferite ad un "Centro di limitata dimensione" sono:

	SAGGIO DI CAPITALIZZAZIONE NETTO		
	Minimo (%)	Massimo (%)	Medio (%)
Centro di limitata dimensione	2,00	6,00	4,00

Si applica, quindi, l'approccio additivo del saggio medio, che prevede l'adozione di un saggio e la sua correzione mediante variazioni in aumento o in diminuzione.

Il locale, di consistenza pari a circa mq. 900,00, attualmente destinato a laboratorio-calzaturificio, è oggetto di occupazione temporanea dal 2015, il canone mensile di circa € 2.100,00, pari a circa 2,22 €/mq., viste le caratteristiche dell'immobile, le finiture e la dotazione di impiantistica, risulta in linea con quanto previsto nelle tabelle O.M.I. e con il locale mercato delle locazioni per la tipologia laboratorio.

Il reddito annuo lordo  $R_L = € 2.100,00 \times 12$  (mensilità) = **€ 25.200,00**

Per il calcolo del reddito netto annuo  $R_N$  del locale è necessario effettuare le dovute detrazioni, dal reddito lordo come sopra calcolato, di tutte le spese che gravano sulla proprietà è precisamente:

- Manutenzione (2-6%)	5 % (necessità di manutenzione)
- Servizi (2-5%)	2 % (immobile privato)
- Inesigibilità (1-3%)	1 % (immobile sfitto per brevi periodi)
- Assicurazioni (0,5%)	0,5 % (quota media)
- Ammortamento (1-2,5%)	1 % (meno della media)
- Amministrazione (1-3%)	2 % (quota media)
- Imposte	15 % (tassazione)
<b>TOTALE</b>	<b>26,50 %</b>

$$R_N = € 25.200,00 - (€ 25.200,00 \times 0.265) = \mathbf{€ 18.522,00}$$

Considerata la tipologia del bene, la scrivente ritiene di dover partire da un saggio pari al 5,00 %, procedendo quindi con la sua "regolarizzazione" attraverso l'applicazione di opportuni coefficienti

(aggiunte e detrazioni) che tengono conto dei quattro gruppi di caratteristiche dell'immobile, e nello specifico:

- CARATTERISTICHE POSIZIONALI ESTRINSECHE;
- CARATTERISTICHE POSIZIONALI INTRINSECHE;
- CARATTERISTICHE INTRINSECHE;
- CARATTERISTICHE PRODUTTIVE.

Si ricava quindi la seguente tabella:

Caratteristiche che intervengono sulla definizione dello specifico saggio	% proposta	aggiunte	detrazioni	motivazione
<b>CARATTERISTICHE POSIZIONALI ESTRINSECHE</b>				
Centralità, collegamenti e servizi	± 0.22	+0.20	0.00	Posizione periferica
Attrezzature collettive	± 0.28	+0.25	0.00	Scarsa presenza di attrezzature collettive
Previsione qualità ambiente esterno	± 0.18	+0.15	0.00	Suscettibile di peggioramenti
Inquinamento/verde pubblico-privato	± 0.80	0.00	-0.40	Scarso inquinamento / verde pubblico
Spazi pubblici/privati per parcheggio	± 0.60	0.00	-0.40	Disponibilità parcheggio interno
<b>CARATTERISTICHE POSIZIONALI INTRINSECHE</b>				
Panoramicità	± 0.36	+0.36	0.00	Scarsa panoramicità
Prospicenza e luminosità	± 0.20	+0.20	0.00	Posizione arretrata e scarsa luminosità
Quota rispetto al piano stradale	± 0.08	0.00	-0.08	Piano terra
Dimensioni spazi coperti/scoperti	± 0.06	0.00	-0.04	Limitata altezza / presenza di ampi spazi scoperti
<b>CARATTERISTICHE INTRINSECHE</b>				
Grado di finitura interna ed esterna	± 0.16	+0.10	0.00	Qualità mediocre
Livello tecnologico, servizi e sicurezza	± 0.12	+0.10	0.00	Medio livello tecnologico
Età dell'edificio	± 0.10	+0.10	0.00	Età maggiore di 40 anni
<b>CARATTERISTICHE PRODUTTIVE</b>				
Possibilità dilazioni pagamenti	± 0.06	0.00	0.00	/
Adattamenti e trasformazioni	± 0.04	0.00	- 0.02	Possibilità di ristrutturazione
<b>TOTALE</b>		<b>+1,46 %</b>	<b>-0,94 %</b>	<b>+ 0,52 %</b>

Partendo quindi da un saggio pari al 5,00 % con un'aggiunta complessiva di 0,52 %, il **saggio di capitalizzazione**  $i_0$  sarà pari al **5,52 %**.

$$V_M = \frac{R_N}{i_0} = \frac{€ 18.522,00}{0,0552} = € 336.086,95$$

Il valore di mercato  $V_M$  del bene così ottenuto, è pari in c.t. ad **€ 336.000,00**.

## 7. CONTEGGI ESTIMATIVI

Avendo ottenuto dai due metodi di stima risultati pressoché simili, si assume quale valore per il

complesso immobiliare in oggetto, la media aritmetica dei valori ottenuti.

STIMA SINTETICO COMPARATIVA:

- fabbricato *sub. 24* - € 324.000,00

STIMA per CAPITALIZZAZIONE:

- fabbricato *sub. 24* - € 336.000,00

I suddetti valori saranno quindi oggetto di verifica basata sulla divergenza percentuale assoluta in valore percentuale, pertanto:

$$d\% = \frac{\text{€ } 336.000,00 - \text{€ } 324.000,00}{\text{€ } 336.000,00} = 0,035 = 3.5 \% < 5\%$$

Per quanto sopra il più probabile valore di mercato dei locali oggetto di stima risulta pari ad € 330.000,00.

#### 8. RIDUZIONE VALORI DI STIMA

In ultima analisi il valore i mercato del bene, così come precedentemente determinato, decurtato dei costi necessari per il ripristino dell'agibilità, come determinati al precedente **paragrafo 3.6**, e delle spese necessarie per la regolarizzazione catastale ed urbanistica risulta pari a:

	SUB. 24
Valore di mercato determinato	€ 330.000,00
Lavori di messa in sicurezza	- € 39.600,00
CILA in sanatoria + DOCFA	- € 3.000,00
<b>VALORE FINALE</b>	<b>€ 287.400,00</b>

#### 9. ESECUZIONE INTERVENTI

Nel caso in cui la Procedura dovesse addivenire a degli accordi per l'esecuzione degli interventi relativi alla eliminazione della lesione sul solaio ed alla riparazione delle tamponature lesionate, entrambi necessari per l'agibilità, senza oneri a carico della Procedura stessa, si ritiene opportuno specificare che il valore dell'immobile risulta pari a:

##### a) esecuzione interventi di ripristino solaio lesionato

Il valore del locale - qualora gli interventi riguardino **esclusivamente la lesione del solaio**, senza oneri e costi dell'esecuzione delle opere a carico della Procedura, il tutto come da normativa vigente sia per la richiesta alle autorità competenti delle autorizzazioni necessarie, sia in ordine all'impresa esecutrice dei lavori, sia infine in ordine alle certificazioni attestanti sia la conformità e regolare esecuzione delle opere, sia l'esecuzione dei collaudi secondo la normativa vigente - sarà pari a:

<b>SUB. 24</b>	
<b>Valore di mercato determinato</b>	€ 330.000,00
<b>Lavori da effettuarsi sulle pareti lesionate</b>	- € 15.100,00
<b>CILA in sanatoria + DOCFA</b>	- € 3.000,00
<b>VALORE FINALE</b>	<b>€ 311.900,00</b>

**b) esecuzione interventi sulle tamponature**

Il valore del locale - qualora gli interventi riguardino **esclusivamente le tamponature**, senza oneri e costi dell'esecuzione delle opere a carico della Procedura, il tutto come da normativa vigente sia per la richiesta alle autorità competenti delle autorizzazioni necessarie, sia in ordine all'impresa esecutrice dei lavori, sia infine in ordine alle certificazioni attestanti sia la conformità e regolare esecuzione delle opere - sarà pari a:

<b>SUB. 24</b>	
<b>Valore di mercato determinato</b>	€ 330.000,00
<b>Lavori da effettuarsi all'intradosso del solaio</b>	- € 24.500,00
<b>CILA in sanatoria + DOCFA</b>	- € 3.000,00
<b>VALORE FINALE</b>	<b>€ 302.500,00</b>

**c) esecuzione interventi di messa in sicurezza**

Il valore del locale - qualora gli interventi riguardino **la lesione del solaio e le tamponature**, senza oneri e costi dell'esecuzione delle opere a carico della Procedura, il tutto come da normativa vigente sia per la richiesta alle autorità competenti delle autorizzazioni necessarie, sia in ordine all'impresa esecutrice dei lavori, sia infine in ordine alle certificazioni attestanti sia la conformità e regolare esecuzione delle opere, sia l'esecuzione dei collaudi secondo la normativa vigente - sarà pari a:

<b>SUB. 24</b>	
<b>Valore di mercato determinato</b>	€ 330.000,00
<b>CILA in sanatoria + DOCFA</b>	- € 3.000,00
<b>VALORE FINALE</b>	<b>€ 327.000,00</b>

**10. CONCLUSIONI PERITALI**

La scrivente, concludendo, giuste le risultanze dei conteggi istituiti, avuto riguardo delle notizie attinte, alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni e a ogni altra circostanza nota influente, stima il più probabile valore del bene in c.t., come segue:

- **€ 287.400,00 foglio 39 part. 9 sub. 24**

Nel caso di interventi sul locale, il valore del bene risulta pari a:

- € 311.900,00 foglio 39 part. 9 sub. 24 - con ripristino lesione del solaio;
- € 302.500,00 foglio 39 part. 9 sub. 24 - con messa in sicurezza delle tamponature;
- € 327.000,00 foglio 39 part. 9 sub. 24 - con interventi di messa in sicurezza effettuati.

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

Frosinone, li 05 ottobre 2020

Firmato digitalmente da

**PAOLA SCARPONI**

PAOLA SCARPONI  
CN = SCARPONI PAOLA  
O = ORDINE INGEGNERI PROVINCIA DI  
FROSINONE  
T = INGEGNERE  
C = IT

### ELENCO DEGLI ALLEGATI

#### 1. GRAFICI

- Planimetria generale sub. 24;

#### 2. DOCUMENTAZIONE CATASTALE

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

#### 3. DOCUMENTAZIONE IPOTECARIA AGGIORNATA

- Elenco sintetico e formalità su A.Z. srl;
- Elenco sintetico e formalità su immobili F.39 part. 9 sub. 24 e sub.106;

#### 4. TITOLI EDILIZI

- Concessione edilizia in sanatoria n. 183/2000.

#### 5. DOCUMENTAZIONE TECNICA

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

#### 6. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA