

**PREMESSA**

Il sottoscritto geom. Carmine BRIENZA, libero professionista con studio tecnico in Rionero in V.re in Via M. L. Tancredi n.43, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Potenza col n°2480, ha ricevuto dal sig. [REDACTED] (P. [REDACTED]) (C.F. [REDACTED]), quale amministratore unico e rappresentante dell'impresa [REDACTED] con sede legale in Atella (Pz) alla via Imperatore, n. 6, codice fiscale e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Basilicata: [REDACTED] l'incarico di redigere la seguente relazione di stima, in data 27 ottobre 2021, relativa alla valutazione di beni immobili situati nella Zona P.I.P. del Comune di Atella. A tale scopo il sottoscritto ha eseguito un sopralluogo, ha preso visione degli immobili, ha rilevato una serie di misure all'interno ed all'esterno del fabbricato, ha prodotto indagini e accertamenti sufficienti per pervenire alle conclusioni qui di seguito riportate.

1. Descrizione degli immobili**Fabbricato A**

Dati Catastali: Fabbricato ubicato in Zona P.I.P. di Atella, riportato al N.C.E.U. del Comune di Atella al foglio 25; mappale 1393 nel suo insieme contraddistinto da:

- sub.2. Cat. F05; lastrico solare di mq.2.690,00
- sub.3, Cat. D01; rendita Euro 14.388,00;
- sub.4. Cat. F01; area urbana di mq.2.050,00

Descrizione Lotto: Complesso produttivo, sito nella zona P.I.P. del Comune di Atella, costituito da un opificio artigianale avente una superficie complessiva di 2.736,00 mq., sviluppato su di un solo livello al piano terra di cui la maggior porzione attualmente adibita alla produzione di "infissi in legno e legno alluminio" e la restante a zona servizi con ingresso, uffici, spogliatoi e bagni. L'opificio è dotato di area di pertinenza esclusiva interamente recintata con accesso carrabile e pedonale.

Consistenza: L'opificio è composto da un unico capannone prefabbricato a forma regolare (due rettenagoli affiancati) della superficie complessiva lorda di mq. 2.740,00. La costruzione si sviluppa su un unico piano con un'altezza altezza dell'interpiano di mt.5,50. I servizi accessori si articolano su due livelli di piano compresi all'interno dell'involucro principale. Gli ambienti interni, secondo una razionale e funzionale suddivisione degli spazi, hanno la seguente destinazione: - lavorazione, servizi per il personale, uffici.

L'area di produzione, organizzata in maniera tale da poter ospitare tutte le attività lavorative inerenti, ha uno sviluppo planimetrico di circa 2.595,00 mq. La zona per i servizi igienico ed assistenziali del personale ha nel complesso un'area di circa 76,00 mq. Gli uffici, posti al livello superiore, hanno una superficie complessiva di mq.65,00.

L'area di pertinenza esclusiva dell'opificio ha una superficie di circa mq.4.875,00.

Pertinenze: Area ad uso esclusivo circostante il manufatto edilizio e lastrico solare in copertura.

Vincoli o gravami: per il sub.2 => 1) ANNOTAZIONE del 18/11/2010 - Registro Particolare 1960 Registro Generale 19288, Pubblico ufficiale ZOTTA FRANCESCO Repertorio 14995/8270 del 08/11/2010, ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI; 2) ISCRIZIONE del 22/04/2011 - Registro Particolare 612 Registro Generale 5869, Pubblico ufficiale ZOTTA FRANCESCO Repertorio 15863/8842 del 21/04/2011, IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO; 3) ISCRIZIONE del 22/04/2011 - Registro Particolare 613 Registro Generale 5870 Pubblico ufficiale ZOTTA FRANCESCO Repertorio 15863/8842 del 21/04/2011 PRIVILEGIO derivante da PRIVILEGIO; 4) TRASCRIZIONE del 27/09/2017 - Registro Particolare 14743 Registro Generale 17413 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 1330 del 01/06/2017 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI; per il sub.3 => 1) TRASCRIZIONE del 27/09/2017 - Registro Particolare 14743 Registro Generale 17413 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 1330 del 01/06/2017 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI; per il sub.4 => 1) ISCRIZIONE del 22/04/2011 - Registro Particolare 612 Registro Generale 5869, Pubblico ufficiale ZOTTA FRANCESCO Repertorio 15863/8842 del 21/04/2011, IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO; 2) ISCRIZIONE del 22/04/2011 - Registro Particolare 613 Registro Generale 5870 Pubblico ufficiale ZOTTA FRANCESCO Repertorio 15863/8842 del 21/04/2011 PRIVILEGIO derivante da PRIVILEGIO; 3)TRASCRIZIONE del 27/09/2017 - Registro Particolare 14743 Registro Generale 17413

Fabbricato A1

Dati Catastali: in corso di costruzione sulla p.lla 1393 del fg.25, non ancora censito.

Descrizione: Il manufatto elevato di due piani fuori terra, piano terra e piano primo, con ingresso indipendente all'interno dell'area cortiliva, è adiacente l'opificio di cui alla lettera A, edificato successivamente, rispetto alla parte produttiva, legittimamente assentito con il Permesso di Costruire n.03 del 01.02.2007 e successiva Variante al P.C. n.50/07 del 01.10.2007

Consistenza: Il suddetto fabbricato oggetto, di forma rettangolare, ha un ingombro massimo di sagoma di m 6.70 x m 17,00 , pari quindi ad una superficie di 113,90 mq., avente un'altezza massima di m 7,05. Come già detto si sviluppa su due livelli, piano terra e piano primo, collegati e comunicanti con l'opificio e gli uffici, ma strutturalmente completamente autonomo, distaccato da opportuno giunto tecnico. Il piano terra consta di una sala reception, avente una superficie netta di mq 18.53, dalla quale si accede poi ad una ampia ad illuminata sala riunioni di mq 49.64, ad un bagno di mq 3.70 con un ampio anti-bagno di mq 3,08. In aderenza un lungo corridoio che collega all'Opificio esistente di circa mq 18.92. Al piano Primo si accede mediante una scala in ferro rivestita che collega la Sala Reception agli Uffici in numero di 4, aventi una superficie complessiva di mq. 67,06, oltre ad una superficie di disimpegno di circa mq.26,41. Tutti gli ambienti interni, della superficie complessiva, come sopra distribuita, di mq.187,34 risultano essere ordinariamente rifiniti e dotati degli impianti tecnologici (igienico-sanitario, riscaldamento, elettrico, telefonico, ecc.)

Evidenza: Nonostante l'immobile, come sopra connotato, sia completato in tutte le sue finiture, comprensive anche degli impianti, non risulta ancora essere agibile, in quanto non sono state definite le procedure amministrative afferenti la dichiarazione di conformità urbanistica e catastale. A questo proposito è il caso di far rilevare che per poter provvedere in tal senso occorre mettere in campo una serie di attività tecniche al fine di rendere l'immobile regolare dal punto di vista urbanistico-edilizio (sanatoria edilizia), ed adempiere agli obblighi imposti dalla normativa sismica (relazione a struttura ultimata, collaudo statico, ecc.) che comporteranno un onere economico allo stato quantificabile in circa €.10.000,00.

Vincoli o gravami: TRASCRIZIONE del 27/09/2017 - Registro Particolare 14743 Registro Generale 17413
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 1330 del 01/06/2017
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;

Fabbricato B

Dati Catastali: Fabbricato ubicato in Zona P.I.P. di Atella, riportato al N.C.E.U. del Comune di Atella al foglio 25; mappale 542, contraddistinto da:

- > sub.2. Cat. F05; lastrico solare di mq.860,00
- > sub.3, Cat. D01; rendita Euro 3.640,00;
- > sub.4. Cat. D01; rendita Euro 3.540,00;

foglio 25; mappale 1149, contraddistinto da:

- > sub.1. Cat. D01; rendita Euro 0,00
- > sub.2. Cat. F05; lastrico solare di mq.650,00

Descrizione Lotto: Complesso produttivo, sito nella zona P.I.P. del Comune di Atella, costituito da un opificio artigianale, sviluppato in parte su due livelli di piano, ed in parte ad unica elevazione, avente una superficie complessiva di 2.350,00 mq., dei quali mq.1.530,00 al piano terra e circa mq.864,00 al livello superiore, di cui la maggior porzione attualmente adibita alla produzione di "infissi in legno e legno alluminio" e la restante a zona servizi con ingresso, uffici, esposizione, spogliatoi e bagni. In particolare la composizione è la seguente circa mq.1.400,00 al piano terra, destinati alla produzione (mq.750,00 identificati dal sub.4 della p.lla 542 + mq.650,00 identificati dal sub.1 della p.lla 1149) oltre a mq.130,00 per spazi accessori, facenti parte della zona uffici e servizi (sempre parte del sub.4 della p.lla 542), nonché circa mq.550,00, per la produzione e la restane superficie, circa mq.314,00, per i servizi e gli uffici, al primo piano (porzioni queste ultime identificate dal sub.3 della p.lla 542).

L'opificio è dotato di area di pertinenza esclusiva interamente recintata con accesso carrabile e pedonale.

Consistenza: L'opificio è composto da due manufatti affiancati, aventi una forma abbastanza regolare, della superficie complessiva lorda di circa mq. 2.600,00, parte. La figura maggiore si sviluppa in elevazione su due livelli, quella adiacente, avente ingombro inferiore, ha l'intera consistenza su un unico livello. All'interno l'altezza dell'interpiano è variabile da mt.4,50, al livello terreno, a mt.3,50 a quello superiore. I servizi accessori sono dislocati principalmente al primo piano, anche se circa mq.60,00 al piano terreno sono



destinati al personale. Gli ambienti interni, secondo una razionale e funzionale suddivisione degli spazi, hanno la seguente destinazione: – lavorazione, servizi per il personale, uffici, esposizione, deposito.

L'area di produzione, organizzata in maniera tale da poter ospitare tutte le attività lavorative inerenti, ha uno sviluppo planimetrico di circa 1.426,00 mq. La zona per i servizi igienico ed assistenziali del personale, al piano terra, ha la superficie di mq.60. Al primo piano sono posti gli uffici, che occupano circa mq.90 e la zona esposizione di circa mq.180. La restante superficie, circa mq.594, viene utilizzata come deposito annesso all'esposizione.

L'area di pertinenza esclusiva dell'opificio ha una superficie di circa mq.2.264,00, parte della quale non censita nel N.C.E.U., invero individuata catastalmente dalle porzioni di terreno contraddistinte dalle p.lle 504, 543, 544, 932, 934 e 936 del fg.25, dell'estensione di mq.2.075,00.

Pertinenze: Area ad uso esclusivo a contorno dell'opificio.

Vincoli o gravami: sul mappale 542 per il sub.2 => 1) ISCRIZIONE del 22/04/2011 - Registro Particolare 612 Registro Generale 5869, Pubblico ufficiale ZOTTA FRANCESCO Repertorio 15863/8842 del 21/04/2011, IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO; 2) ISCRIZIONE del 22/04/2011 - Registro Particolare 613 Registro Generale 5870, Pubblico ufficiale ZOTTA FRANCESCO Repertorio 15863/8842 del 21/04/2011, PRIVILEGIO derivante da PRIVILEGIO; 3) TRASCRIZIONE del 27/09/2017 - Registro Particolare 14743 Registro Generale 17413, Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 1330 del 01/06/2017, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI; per il sub.3 ed il sub.4 => 1) ISCRIZIONE del 02/03/2007 - Registro Particolare 1062 Registro Generale 6125, Pubblico ufficiale ZOTTA FRANCESCO Repertorio 8172 del 23/02/2007, IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO; 2) TRASCRIZIONE del 18/05/2010 - Registro Particolare 6242 Registro Generale 8646, Pubblico ufficiale ZOTTA FRANCESCO Repertorio 14102/7675 del 29/04/2010, ATTO TRA VIVI - CONFERIMENTO IN SOCIETA'; 3) ANNOTAZIONE del 18/11/2010 - Registro Particolare 1960 Registro Generale 19288; Pubblico ufficiale ZOTTA FRANCESCO Repertorio 14995/8270 del 08/11/2010, ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI;

Vincoli o gravami: sul mappale 1149 per il sub.1 => 1) TRASCRIZIONE del 27/09/2017 - Registro Particolare 14743 Registro Generale 17413, Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 1330 del 01/06/2017, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI; per il sub.2 => 1) ISCRIZIONE del 22/04/2011 - Registro Particolare 612 Registro Generale 5869, Pubblico ufficiale ZOTTA FRANCESCO Repertorio 15863/8842 del 21/04/2011, IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO; 2) ISCRIZIONE del 22/04/2011 - Registro Particolare 613 Registro Generale 5870, Pubblico ufficiale ZOTTA FRANCESCO Repertorio 15863/8842 del 21/04/2011, PRIVILEGIO derivante da PRIVILEGIO; 3) TRASCRIZIONE del 27/09/2017 - Registro Particolare 14743 Registro Generale 17413, Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 1330 del 01/06/2017, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

Vincoli o gravami: sulle particelle 504, 543, 544, 932, 934 e 936 => 1) ISCRIZIONE del 02/03/2007 - Registro Particolare 1062 Registro Generale 6125, Pubblico ufficiale ZOTTA FRANCESCO Repertorio 8172 del 23/02/2007, IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO; 2) TRASCRIZIONE del 18/05/2010 - Registro Particolare 6242 Registro Generale 8646, Pubblico ufficiale ZOTTA FRANCESCO Repertorio 14102/7675 del 29/04/2010, ATTO TRA VIVI - CONFERIMENTO IN SOCIETA'; 3) ANNOTAZIONE del 18/11/2010 - Registro Particolare 1960 Registro Generale 19288, Pubblico ufficiale ZOTTA FRANCESCO Repertorio 14995/8270 del 08/11/2010, ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI; 4) TRASCRIZIONE del 27/09/2017 - Registro Particolare 14743 Registro Generale 17413, Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 1330 del 01/06/2017, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;

2. Caratteristiche costruttive

Fabbricato A

Terreno esclusivo: Area di pertinenza recintata e pavimentata con getto di cls, dotata di numero due ingressi, uno con cancello automatico e telecomando, direttamente accessibile dalla Via Imperatore.

Posto Auto: possibilità di parcheggio su area esclusiva esterna recintata.

Aspetti generali dell'unità immobiliare:

Strutture verticali: Struttura portante ed orizzontale prefabbricata in c.a.p ed in c.a.v.; in c.a. gettato in opera con solaio in c.a.p. il soppalco interno;

Struttura Copertura: Copertura con tegoli prefabbricati in c.a.v.

Tompagni : Pannelli di chiusura prefabbricati – autoportanti – in c.a.v;

Manto di copertura: coibendato con pannelli modulari ricoperti con guaina di impermeabilizzazione bituminosa.

Pareti esterne: tinteggiate in quarzo di colore giallo.

Pavimentazione interna: cementizio e piastrelle in gres negli ambienti annessi alla lavorazione.

Pareti interne: tramezzature interne in mattoni forati con manto d'intonaco tirato a livello tinteggiato di colore bianco in buono stato di manutenzione e conservazione.

Portoni ed infissi esterni: portoni sezionali di tipo industriale per gli accessi e infissi a taglio termico con vetro camera per le latre aperture..

Porte interne :porte interne in alluminio anodizzato, verniciate di colore bianco.

Servizi igienici: bagni interni, con aereazione diretta, piastrellati sul pavimento e sulle pareti fino ad un'altezza di 2.00 m, dotati di WC, lavandini e docce.

Impianto elettrico esterno: con lampade a neon a norma e di nuova fattura.

Impianto elettrico interno: di tipo industriale a norma e di nuova fattura.

Impianto idrico: sottotraccia.

Impianto termico: a gas-metano con relativo impianto di riscaldamento di tutti i comparti.

Impianto antincendio: a norma con presidi antincendio sia interni che esterni ed estintori portatili.

Sistemazione esterna: oltre agli spiazzi pavimentati, di manovra e di parcheggio, la sistemazione esterna viene completata da spazi a verde dotati di impianto di irrigazione automatico.

Condizioni generali dell'unità immobiliare: buono stato di conservazione e manutenzione atteso che l'intero stabile è stato ultimato nel 2009. Edificato all'interno della Zona D11 del P.R.G., su sedime catastalmente individuata dalle p.lle 5, 785, 786,787 del fg.25 di Atella, è stato realizzato in conformità al Permesso di Costruire n.03/07 rilasciato in data 01/02/2007 e successiva variante, giusta pratica edile n.38/06 del Comune di Atella.

Fabbricato A1

Aspetti generali dell'unità immobiliare:

Strutture verticali: Struttura portante in acciaio con solai realizzati in lamiera gregata con getto collaborante in cls armato.

Struttura Copertura: In acciaio con travi del tipo IPE 220 ed arcarecci del tipo omega.

Tompagni : Blocchi semipieni di laterizio dello spessore di cm.30.

Manto di copertura: coibentato con pannelli modulari a 5 greche, di spessore mm 80 ricoperti con guaina di impermeabilizzazione bituminosa.

Pareti esterne: Isolate con polistirene espanso in lastra mv30 dello spessore di cm 8, e tinteggiate in quarzo di colore giallo.

Pavimentazione interna: piastrelle di ceramica in tutti gli ambienti.

Pareti interne: tramezzature interne in mattoni forati con manto d'intonaco tirato a livello tinteggiato di colore bianco in buono stato di manutenzione e conservazione.

Porte e infissi esterni: infissi a taglio termico con vetro camera.

Porte interne :porte interne in alluminio anodizzato, verniciate di colore bianco.

Servizi igienici: bagni interni, con aereazione diretta, piastrellati sul pavimento e sulle pareti fino ad un'altezza di 2.00 m, dotati di WC, lavandini e docce.

Impianto elettrico esterno: con lampade a neon a norma e di nuova fattura.

Impianto elettrico interno: di tipo industriale a norma e di nuova fattura.

Impianto idrico: sottotraccia.

Impianto termico: a gas-metano con relativo impianto di riscaldamento di tutti i comparti.

Impianto antincendio: a norma con presidi antincendio sia interni che esterni ed estintori portatili.

Condizioni generali dell'unità immobiliare: buono stato di conservazione e manutenzione atteso che l'intero stabile è stato ultimato nel 2007. Edificato all'interno della Zona D11 del P.R.G., su sedime catastalmente individuata dalla p.la 1393 del fg.25 di Atella, è stato realizzato in conformità al Permesso di Costruire n.03/07 e successiva Variante al P.C. n.50/07 del 01/10/2007.

Fabbricato B

Terreno esclusivo: Area di pertinenza recintata e pavimentata con, dotata di numero due ingressi, uno con cancello automatico e telecomando, direttamente accessibile dalla Via Imperatore;

Posto Auto: possibilità di parcheggio su area esclusiva esterna recintata.

Aspetti generali dell'unità immobiliare:

GIUDIZIARIE.it

Strutture verticali: Struttura portante costituita da un reticolo chiuso di travi e pilastri in cemento armato gettato in opera con solai costituiti con travetti in c.a.p. ed interposte pignatte in laterizio.

Struttura Copertura: Copertura con solai in c.a.p. e laterizia;

Tompagni : Muratura in blocchi squadri di laterizio alveolare;

Manto di copertura: coibendato con guaina di impermeabilizzazione bituminosa e tegole piane.

Pareti esterne: tinteggiate in quarzo di colore bianco.

Pavimentazione interna: massetto di tipo industriale rifinito a lastroni di conglomerato cementizio e piastrelle in gres negli ambienti annessi alla lavorazione.

Pareti interne: tramezzature interne in mattoni forati con manto d'intonaco tirato a livello tinteggiato di colore bianco in buono stato di manutenzione e conservazione.

Portoni ed infissi esterni: portoni sezionali di tipo industriale ed infissi a taglio termico con vetro camera.

Porte interne : porte interne in alluminio anodizzato, verniciate di colore bianco.

Servizi igienici: bagni interni, con aereazione diretta, piastrellati sul pavimento e sulle pareti fino ad un'altezza di 2.00 m, dotati di WC, lavandini e docce.

Impianto elettrico esterno: con lampade a neon a norma e di nuova fattura.

Impianto elettrico interno: di tipo industriale a norma e di nuova fattura

Impianto idrico: sottotraccia.

Impianto termico: a gas-metano con relativo impianto di riscaldamento di tutti i comparti.

Impianto antincendio: a norma e presidi antincendio sia interni che esterni ed estintori portatili.

Condizioni generali dell'unità immobiliare: discreto stato di conservazione e manutenzione.

Sotto il profilo urbanistico, per entrambi gli immobili, non risultano difformità planimetriche rispetto a quanto assentito o a quanto censito in catasto, per le porzioni accatastate, ovvero quelle produttive; ciò lo si dichiara avendo visionata le relative planimetrie catastali ed i titoli edilizi rilasciati.

Per la palazzina uffici, nonostante l'immobile, come sopra connotato, sia completato in tutte le sue finiture, comprensive anche degli impianti, questa non risulta ancora essere agibile, in quanto non sono state completate le procedure amministrative afferenti la dichiarazione di conformità urbanistica e catastale.

3. Valutazione degli immobili

La stima del compendio immobiliare è stata sviluppata sulla base di un criterio di tipo sintetico comparativo, adottando come parametro tecnico la superficie convenzionale.

Allo scopo di determinare il più probabile valore unitario di riferimento per gli immobili oggetto di stima, il sottoscritto ha adottato un criterio, correntemente in uso, di assimilazione economica comparativa a quello medio zonale di immobili simili, aventi le stesse caratteristiche tipologiche di quello in esame. I valori di riferimento, pertanto, sono stati individuati quale media di risultanze di indagini di mercato, relativamente a trattative intercorse presso operatori su immobili del tipo in esame, nonché sulla scorta di personali esperienze, ovvero in ambiti omologhi aventi la medesima connotazione zonale produttiva e terziaria per insediamenti ad uso produttivo ed artigianale.

Nella valutazione si è tenuto in debita considerazione lo stato di conservazione e manutenzione degli immobili, la corrispondenza degli impianti tecnologici alle norme di sicurezza in vigore, e per quanto riguarda il "Fabbricato B" del fatto che pur essendo un opificio artigianale, non di nuovissima costruzione, non sia un capannone prefabbricato, ma, una costruzione realizzata in opera con solo la struttura portante in c.a. ed il tomagno in muratura, oltre che, chiaramente, delle caratteristiche ubicazionali e posizionali in zona artigianale, servita dalle urbanizzazioni primarie quali strade, rete fognante, rete idrica ed elettrica, in cui sono presenti altri insediamenti produttivi.

Da qui il ricorso all'utilizzo di coefficienti correttivi che materializzano numericamente i caratteri salienti e, più in generale, le specifiche caratteristiche intrinseche possedute dai manufatti, così da poter fare riferimento ad un valore unitario di mercato già definito, da integrare con le informazioni, analiticamente tradotte da coefficienti di merito, che influenzano il giudizio economico finale.

Il sottoscritto precisa, inoltre, che, ai fini estimativi, ha determinato un valore unitario di riferimento che tiene conto ed ingloba, con media ponderata, i diversi valori per le porzioni dei singoli fabbricati, nonché per l'incidenza dell'area pertinenziale esclusiva, direttamente accessibile dalla viabilità pubblica e situata nelle immediate vicinanze della strada Statale S.S.93, una delle più importanti arterie di collegamento e commerciali del Vulture-Melfese, tra Atella e Rionero in Vulture.

Sulla base delle suesposte valutazioni e dopo aver preso in esame i valori medi di vendita, nella zona in riferimento, di beni con simili caratteristiche, ovvero di realtà produttive analoghe, posso considerare per gli

immobili ad uso produttivo un valore unitario medio di €.325,00 per mq. di superficie commerciale, per gli ambienti interni, mentre per gli uffici un valore diverso pari ad €.500,00 per mq. Per le aree esterne cortilive, reputo adeguato utilizzare un valore medio unitario di €.50,00 a mq. di superficie, tenuto conto del valore del terreno, nonché dell'incidenza delle opere di sistemazione (pavimentazione stradale, regimentazione acque piovane, recinzione, ecc.).

I valori medi che attribuisco sono stati ricavati, desumendoli dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio (1° semestre 2021), chiaramente con riferimento alla specifica tipologia e destinazione, e confermati attraverso una ricerca di mercato che ha tenuto conto delle peculiarità degli immobili e dei prezzi realmente richiesti e/o transatti da soggetti economici reali per immobili della stessa tipologia, anche se non è stato facile attingere recuperare dati al cospetto di un mercato immobiliare poco dinamico, di fronte ad una carente domanda ed una scarsa attrattiva degli immobili esistenti.

Il valore normale dei fabbricati, pertanto, è definito dal prodotto fra la superficie commerciale in metri quadri, il valore unitario medio assunto sulla base delle quotazioni immobiliari, ed i coefficienti di merito relativi alle caratteristiche intrinseche dei beni:

$$VA = V.U.*Coff.*S.C.$$

Tra i coefficienti è indicato anche quello relativo alla c.d. "usabilità", che traduce la possibilità che l'immobile ha di essere ricercato dal mercato in questo momento, a fronte degli strascichi negativi derivanti dall'emergenza pandemica in corso. Lo stesso coefficiente tiene altresì conto del fatto che, nonostante la regressione del mercato dettata dal COVID-19, la pratica destinazione del fabbricato A, **stabilimento per la produzione di infissi**, lo lascia indenne. Quest'ultimo immobile difatti ha mantenuto inalterata la sua appetibilità sul mercato immobiliare a seguito delle straordinarie provvidenze statali (superbonus 110%) concesse dallo stato per gli infissi.

I valori così ricavati vengono riportati nella tabella seguente:

Tabella 1

ID (dall'elenco)	Destinazione	Valore unitario (VU) in Euro	Coefficienti correttivi							Superficie Commerciale (S.C.) in mq.	VALORE IMMOBILE (VA) in Euro
			Grandezza	Funzionalità	Stato d'uso	Impianti	Posizione	Pertinenze	Usabilità		
Fab.A	Opificio	€.325,00	*1,00	*1,03	*1,00	*1,00	*1,00	*1,02	*1,00	2.736,00	€.934.193,52
Fab.A1	Uffici	€.500,00	*1,02	*1,02	*1,03	*1,00	*1,02	*0,98	*1,00	187,34	€.100.337,74
Fab.B	Opificio	€.325,00	*1,00	*0,99	*0,98	*0,98	*1,00	*1,00	*0,80	2.350,00	€.580.936,36

n.b. per il cespite Fab.A1 al valore determinato e riportato nella Tabella 1 va sottratto l'importo delle spese occorrenti per la regolarizzazione urbanistico-edilizia e per la redazione del collaudo statico, al fine di poter ottenere l'agibilità dell'immobile, valutabili in circa €.10.000,00

Al valore degli immobili va aggiunto il surplus derivante dalla presenza delle aree esterne, funzionali alle attività svolte, ovvero:

Fab. A => area esterna mq.4.875,00*€.50,00/mq. = €.243.750,00

Fab. B => area esterna mq.2.264,00*€.50,00/mq. = €.113.200,00

Nonché quello dei lastrici (F05), commisurandone e raggugiandone in termini commerciali la superficie, con riferimento puntuale al sub.2. del mappale 1393, di mq.2.690,00 – Fab.A - , al sub. 2 del mappale 542, di mq.860 ed al sub.2 del mappale 1149, di mq.650 – Fab.B, considerando in una percentuale pari al 10% la superficie complessiva:

Fab. A => lastrico mq.2.690,00*0.10*€.325,00/mq. = €.87.425,00

Fab. B => lastrico mq.860,00*0.10*€.325,00/mq. = €.27.950,00

lastrico mq.650,00*0.10*€.325,00/mq. = €.21.125,00

oltre a considerare anche il valore dell'area urbana, non contemplata quale cortiliva e pertinenziale all'opificio, meglio contraddistinta dal sub.4 del mappale 1393, quotata alla stregua delle c.d. aree esterne:

Fab. A => area urbana mq.2.050,00*€.50,00/mq. = €.102.500,00

Da qui è possibile ricavare il valore complessivo degli immobili oggetto di stima così come riportati nella seguente sintesi

Tabella 2

Bene	Valore fabbricato	Valore area esterna	Valore lastrico	Valore area urbana	Valore complessivo
"Fabbricato A"	€.934.193,52	€.243.750,00	€.87.425,00	€.102.500,00	€.1.367.868,52
"Fabbricato A1"	€. 90.337,74	=====	=====	=====	€. 90.337,74
"Fabbricato B"	€.580.936,36	113.200,00	€.27.950,00		€. 722.086,36
"Fabbricato B"			€.21.125,00		€. 21.125,00

n.b. per il cespite Fab.A1 al valore stimato di €.100.337,74 è stato sottratto l'importo di €.10.000,00, quale ammontare delle spese occorrenti per la regolarizzazione urbanistico-edilizia e per la redazione del collaudo statico, al fine di poter ottenere l'agibilità dell'immobile.

4) CONCLUSIONI

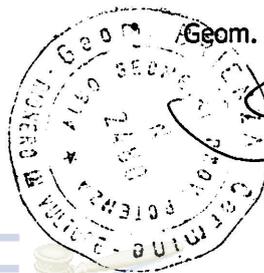
Il valore venale degli immobili stimati è, pertanto, di complessivi **€.2.201.417,62** (diconsi **Euro Duemilioniduecentounomilaquattrocentodiciassette virgola sessantadue**).

Rassegno pertanto il mandato ricevuto, rimanendo a disposizione della S.V. Ill.ma per qualsiasi ulteriore delucidazione, ringraziandola per la fiducia accordatami.

Rionero in Vulture lì 07 febbraio 2022

Il Tecnico

Geom. Carmine BRIENZA



ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it

N. 186/2021 S.I.G.P.
del 10-02-2022

**UFFICIO DEL GIUDICE DI PACE
DI MELFI**

VERBALE DI GIURAMENTO DI PERIZIA
(ART. 5 R.D. 9.10.1922 N. 1366)



dieci

L'anno duemilaventidue, addì ~~sette~~ *dieci* del mese di febbraio, nella sede dell'ufficio del Giudice di Pace di Melfi, avanti al sottoscritto funzionario giudiziario, si è presentato: il geom. Carmine Brienza, nato a Rionero in Vulture (PZ) il 31/08/1969 ed ivi residente in Via m.L. Tancredi n.43, identificato a mezzo di C.I. n. AU 9794155 rilasciata dal Comune di Rionero in Vulture il 29/05/2014, il quale mi ha richiesto di asseverare con giuramento l'acclusa perizia di "STIMA DI N°3 IMMOBILI e relativi accessori POSTI NEL COMUNE DI ATELLA" nell'interesse della ditta [REDACTED]



IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO

Accertata l'identità personale del richiedente e previe le ammonizioni di legge ha ricevuto dal perito il giuramento che egli pronuncia dicendo:

"Giuro di avere bene e fedelmente adempiuto le funzioni affidatemi al solo scopo di far conoscere la verità"

Dopo di che ha redatto il presente verbale che allega alla perizia da asseverare, composta da n. 2 pagine a farne parte integrante e sostanziale. Letto, confermato e sottoscritto.

Il perito



Il Funzionario Giudiziario

**IL FUNZIONARIO
GIUDIZIARIO**

Dr. Angelo DI TOMMASO

