



PERIZIA ESTIMATIVA

Complesso industriale sito in IV° Traversa Pisciarelli n. 30 – Pozzuoli (NA)

Il Tecnico
Arch. Alina Di Gennaro

INDICE

1. OGGETTO E SCOPO DELLA VALUTAZIONE.....	pag. 2
2. INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE.....	pag. 2
3. PROPRIETA'	pag. 6
4. INQUADRAMENTO URBANISTICO.....	pag. 7
5. DATI CATASTALI.....	pag. 10
6. SITUAZIONE LOCATIVA.....	pag. 10
7. CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE E CAMBIO DELLA DESTINAZIONE D'USO...pag.	10
8. VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE.....	pag. 12
9. NOTE CONCLUSIVE.....	pag. 17

PERIZIA DI STIMA

Oggetto: Determinazione del valore di mercato, del canone di locazione e valutazione del più conveniente ed il miglior uso dell'immobile sito in Pozzuoli (NA) - Loc. Agnano - via IV Traversa Pisciarelli n. 30, a destinazione industriale, di proprietà

[REDAZIONE]

OGGETTO E SCOPO DELLA VALUTAZIONE

La sottoscritta arch. Alina Di Gennaro, nata a Napoli il 14/06/1967 e residente in Pozzuoli (NA) alla via Vecchia delle Vigne n. 11, con studio professionale in Pozzuoli (NA) alla via Fasano n. 4, iscritta all'Albo degli Architetti della Provincia di Napoli al n° 7809, a seguito di incarico conferito per la determinazione del valore di mercato, del canone di locazione e valutazione del più conveniente ed il miglior uso dell'immobile sito in Pozzuoli (NA) - Loc. Agnano via Pisciarelli [REDAZIONE] a destinazione industriale, [REDAZIONE]

[REDAZIONE] ha effettuato opportuni sopralluoghi in loco per la rilevazione dello stato dei beni e delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile e ha svolto indagini di mercato allo scopo di definire gli aspetti economico-estimativi da prendere a riferimento, per la redazione della seguente stima.

INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Ubicazione

L'immobile oggetto di stima è ubicato nel Comune di Pozzuoli (NA) in via IV Traversa Pisciarelli n. [REDAZIONE]. Si tratta di un immobile industriale destinato a studio e laboratorio fotografico attualmente abbandonato, dismesso da tempo e libero da occupanti.

Si riportano di seguito due vedute aeree dell'edificio industriale oggetto di stima: la sua ubicazione rispetto al nucleo edilizio circostante e una veduta aerea ravvicinata del capannone.



Figura 1 - Ortofoto della zona industriale

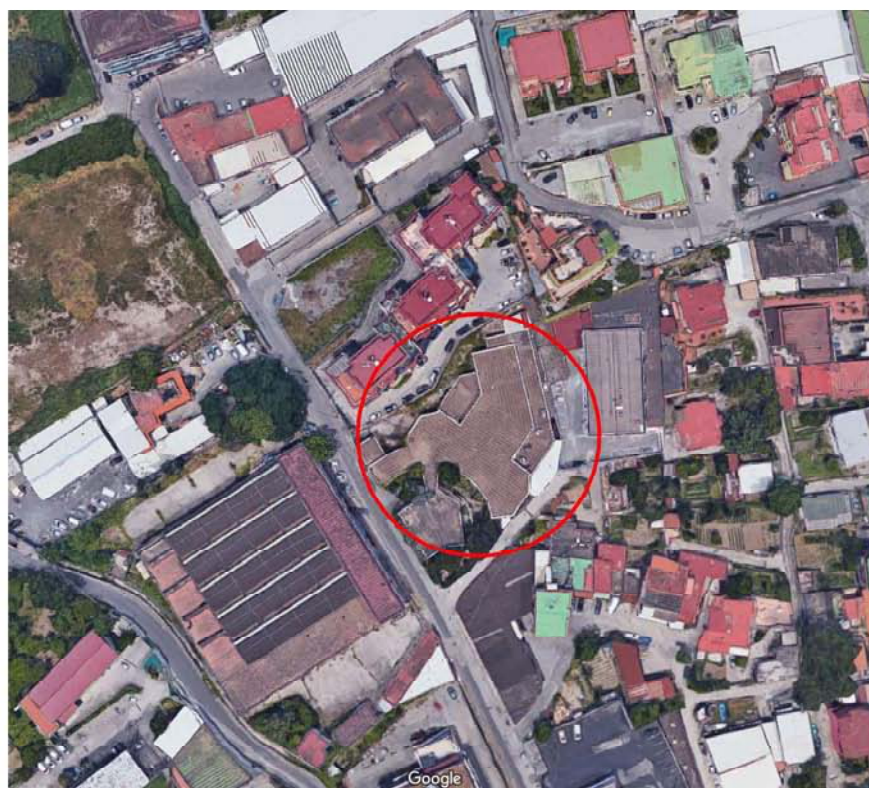


Figura 2 - Veduta aerea del capannone industriale

L'edificio risulta legittimata dai seguenti titoli edilizi:

- Licenza Edilizia n. 94 rilasciata in data 20/11/1967
- Certificato di Agibilità del 09/11/1983;
- Domanda di condono edilizio ai sensi della L. 47/85 n. 4785 protocollo n. 18423 del 31/03/1987;
- Domanda di condono edilizio ai sensi della Legge 724/1994 n. 5647 protocollo n. 27517 del 16/05/1995;
- C.I.L.A. protocollo n. 543/2017 del 07/03/2017 per la messa in sicurezza dell'immobile e demolizione di fabbricato non assentita;
- Certificato di idoneità statica a firma dell'Ing. Monica Costa depositato al Genio Civile in data 10/05/2017;
- Autorizzazione Paesaggistica protocollo n. 11324 del 14/02/2019 in riferimento alle domande di condono protocollo n. 18423 del 31/03/1987 e protocollo n. 27517 del 16/05/1995;
- Permesso di Costruire in sanatoria n. 30 del 20/02/2019 a seguito di richiesta di definizione delle istanze di condono edilizio protocollo n. 18423 del 31/03/1987 e protocollo n. 27517 del 16/05/1995;
- Segnalazione Certificata Inizio lavori prot. 23523 del 27/06/2022 prat. Edilizia n. 451/2022/LAV per demolizione volumi senza titolo edilizio1

Descrizione

L'edificio è ubicato in una zona fortemente urbanizzata, circondata da altri edifici di diversa natura (commerciale, artigianale, terziaria e residenziale) posto a circa 1 km dall'uscita della tangenziale di Napoli (Agnano). Il complesso confina:

- ad Est con opifici industriali;
- a Nord con un condominio residenziale;
- a sud con opificio con attività analoghe a quella pregressa;
- a ovest con via IV Traversa Pisciarelli.

L'ingresso al capannone avviene in corrispondenza del [REDACTED] di Via IV Traversa Pisciarelli, dove si trova l'ingresso pedonale ed al [REDACTED] il carraio del complesso.

Si tratta di un fabbricato edificato alla fine degli anni '60 con struttura portante in cemento armato gettato in opera, costituita da un telaio di pilastri e travi portanti, con copertura piana costituita da un solaio in latero-cemento protetto superiormente da una guaina bitumata. Le pareti perimetrali sono in muratura con finitura esterna, a seconda delle porzioni, in blocchetti paramano, intonaco o piastrelle smaltate.

L'edificio è abbandonato da tempo e nel 2017 sono stati eseguiti interventi di messa in sicurezza. Ad oggi lo stato di conservazione del complesso è in pessime condizioni, e pertanto necessita di opere di risanamento conservativo. Le aperture sono dotate di serramenti metallici e vetrocamera. Lo stabile è servito da due viali interni, di cui uno a Sud – al civico 30- ha uno sviluppo semicircolare e serve sia lo stabile in oggetto sia quello dell'opificio confinante a Sud, l'altro –con ingresso al [REDACTED] corre lungo il lato Nord Ovest a ridosso del muro perimetrale che divide la Proprietà dal condominio adiacente.

Quest'ultimo viale conduce a una struttura metallica chiusa dove sono alloggiati gli impianti a servizio del sistema di riscaldamento che sfruttava la geotermia delle acque di falda mediate pozzo. In fondo è presente un deposito chiuso da una serranda metallica avvolgibile, attualmente vuoto.

Il fabbricato è articolato in due parti: al piano terra sono ubicate le aree di produzione, il deposito materiali nonché le aree di carico e scarico merci, piccoli uffici di controllo macchinari, spogliatoi, etc., mentre al piano soppalco, sono ubicati gli uffici, la mensa, gli archivi e alcune stanze riunione. L'area coperta è di 1550 mq, a cui vanno aggiunti 50 mq di tettoie e l'area esterna, di circa 847 mq.

Dalla documentazione acquisita, gli impianti tecnologici risultano in pessimo stato manutentivo e non conforme alle normative vigenti, in quanto il sito risulta inutilizzato dal 2005. La sottoscritta non ha effettuato nessun controllo funzionale, visto, come già sopra relazionato, il pessimo stato di conservazione dell'edificio.



Figura 3 – Foto complesso



Figura 4 – Foto complesso

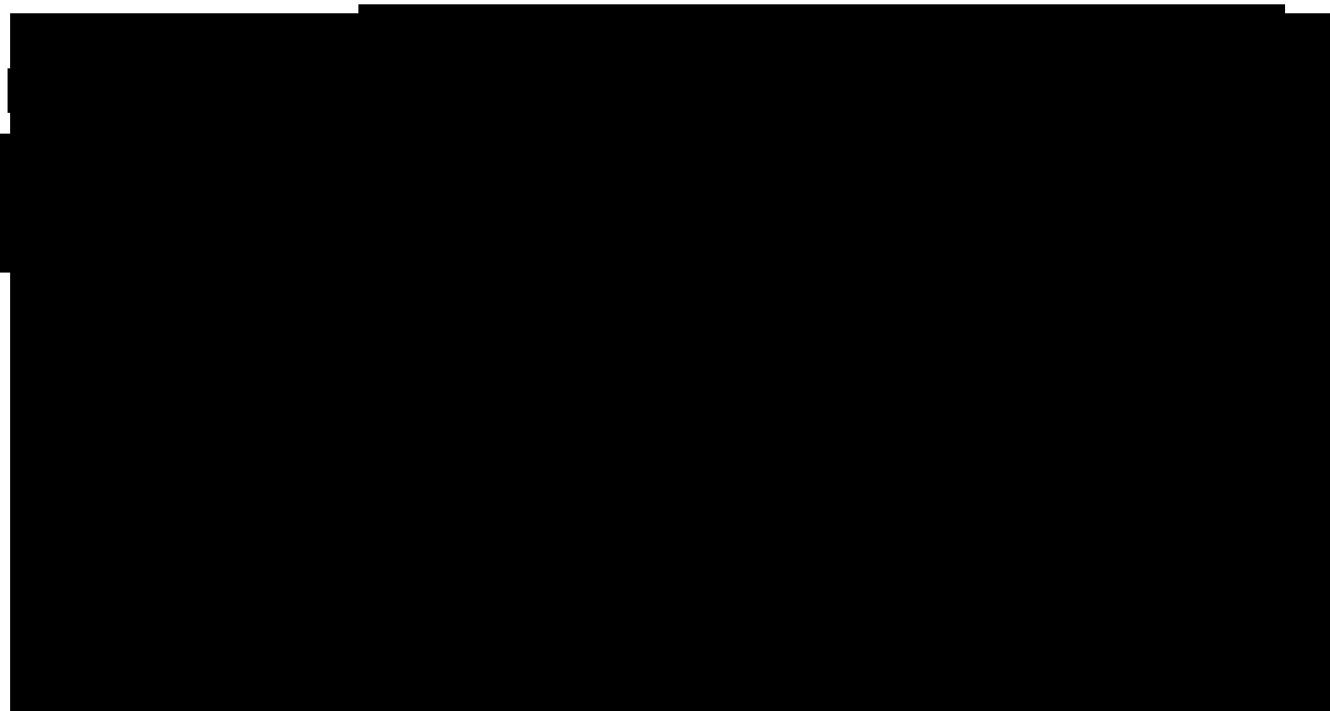


Figura 5 – Foto complesso



Figura 6 – Foto complesso

PROPRIETA'



INQUADRAMENTO URBANISTICO

L'edificio, nel **Piano Regolatore Generale** vigente, approvato con Decreto del Presidente dell'Amm.ne Provinciale n.69 del 23.01.2002, pubblicato sul B.U.R.C. n.10 del 11.02.2002 ricade in zona **"B7"** (Residenziale, artigianale, industriale di ristrutturazione Agnano - Pisciarelli - Art. 26 delle Norma di Attuazione).



- B1 Residenziale satura di corso Umberto I
- B1_r Integrazione di attrezzature e servizi
- B2 Residenziale satura dell'altopiano centrale
- B2_r Integrazione di attrezzature e servizi
- B3 Residenziale satura di Arco Felica
- B4 Residenziale satura recente
- B5_1 Residenziale satura recente interna o contigua ad emergenze naturalistiche e paesistiche o a zone di elevato pregio ambientale
- B5_2 Residenziale satura recente interna o contigua ad emergenze naturalistiche e paesistiche o a zone di elevato pregio ambientale in zona P.I.R.
- B5_3 Residenziale satura recente interna o contigua ad emergenze naturalistiche e paesistiche o a zone di elevato pregio ambientale in zona P.I.
- B6_1 Residenziale satura di edilizia pubblica
- B6_2 Residenziale satura di edilizia pubblica recente
- B7 Residenziale, artigianale, industriale di ristrutturazione di Agnano - Pisciarelli**
- B8 Residenziale a prevalente uso stagionale di Licola mare
- B9 Residenziale satura su aree di interesse archeologico

Art. 26 - Zona B7. Residenziale, artigianale e industriale di ristrutturazione di Agnano-Pisciarelli. Ristrutturazione e integrazione di attrezzature e servizi.

La zona è sita al confine orientale col comune di Napoli, a sud della Tangenziale ed è circondata ad ovest e a sud dagli insediamenti produttivi di via Pisciarelli.

Non sono consentiti gli interventi di cui al precedente art. 5 comma 7, lett. b) e art. 6 comma 6.

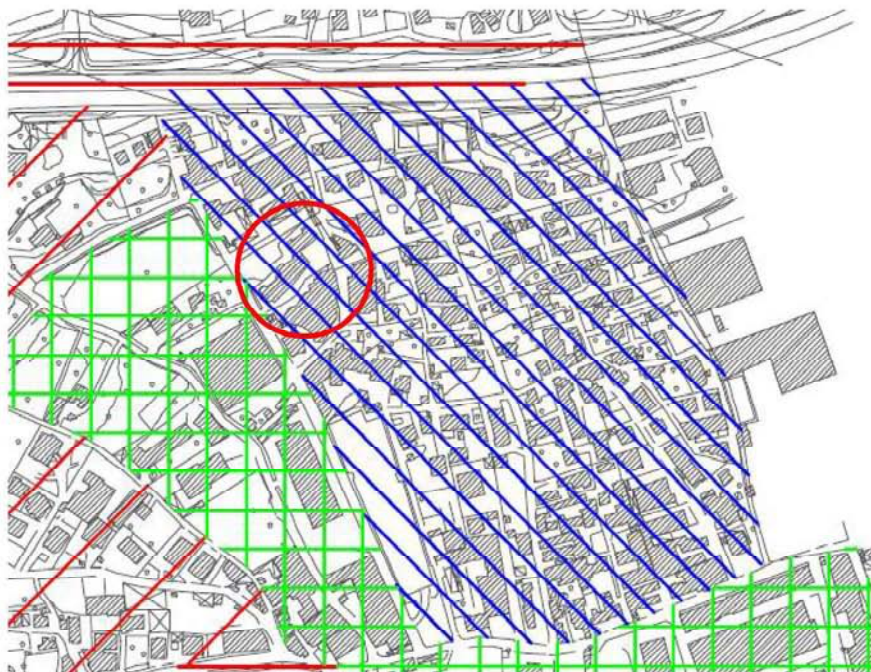
Le destinazioni d'uso devono escludere la promiscuità tra attività industriali e residenze nel medesimo edificio, viceversa è ammessa la destinazione mista a residenze e attività artigianali e commerciali a condizione che queste siano localizzate al solo piano terra e siano non inquinanti e non rumorose. Per gli interventi di ristrutturazione urbanistica, i Piani di Recupero devono prevedere un adeguato e regolare impianto viario e la dotazione di spazi pedonali; la distanza minima dalle strade di mt. 5; la possibilità di articolazione mista dei volumi, con i locali destinati alle attività produttive, ivi compresi i depositi, al piano terra e alle quote interrata, i locali destinati al commercio al solo piano terra e le abitazioni ai piani superiori.

Strumenti esecutivi:

P. di R.; P.II.; P.R.U.

Nel **Piano Territoriale Paesistico** dei Campi Flegrei, riapprovato con D.M. 26.04.99 ,
registrato alla Corte dei Conti il 26.06.99 e pubblicato sulla G.U. n.167 del 19.07.99 ricade in
zona **"S.B."** (Zone Sature Private – Art. 18 delle Norme di Attuazione).

8



LEGENDA

	RECUPERO DELLE AREE INDUSTRIALI
	AREE PER LA RICERCA TECNOLOGICA
	RESTAURO DEL CENTRO STORICO RIONE TERRA
	ZONE SATURE PUBBLICHE
	ZONE SATURE PRIVATE
	AREA DEPURATORE CUMA
	AREE A PROTEZIONE INTEGRALE
	AREE DI PROTEZIONE INTEGRALE CON RESTAURO PAESISTICO
	RECUPERO AMBIENTALE DELLE AREE DI DISCARICA
	AREE DI RECUPERO URBANISTICO EDILIZIO E RESTAURO PAESISTICO

Art. 18 - Zona S.B. (Zone Sature Private)

9

1. Descrizione dei confini

La zona S.B., articolata in tre aree, comprende le aree urbane sature, anche di elevato valore paesistico.

Le aree sono così individuate:

1. Area a confine col comune di Napoli e a sud del tracciato della tangenziale;
2. Nucleo urbano di Arco Felice, delimitato a sud dalla linea della ferrovia Cumana, a nord dalla Domiziana e ad ovest dall'area R.U.A. del Monte Nuovo ;
3. Nucleo urbano di Licola, limitato a nord dal confine con il Comune di Giugliano in Campania e a sud dalla foce di Licola.

I confini della zona sono riportati nelle tavole di zonizzazione.

2. Norme di tutela

La zona in oggetto è sottoposta alle norme dettate dagli strumenti di pianificazione e di attuazione della pianificazione ordinari che dovranno disciplinare le trasformazioni territoriali di tale zona satura per effetto dell'intervento edilizio a carattere privato (S.B.).

3. Divieti e limitazioni

⚡ E' vietato qualsiasi intervento che comporti incremento dei volumi esistenti, con le esclusioni di cui ai successivi punti 5 e 6 del presente articolo; sono vietati gli attraversamenti di elettrodotti o di altre infrastrutture aeree.

4. Interventi ammissibili

⚡ Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ristrutturazione urbanistica, così come disciplinati dall'art. 7 della presente normativa.

5. Attrezzature pubbliche

Gli strumenti di pianificazione e di attuazione della pianificazione possono prevedere attrezzature pubbliche, per il rispetto degli standards urbanistici ai sensi delle leggi statali e regionali. Gli interventi da realizzare in dette aree dovranno, comunque, tener conto dei criteri di tutela paesistica (rispetto dei punti di vista panoramici, rispetto della morfologia del terreno; divieto di terrazzamenti).

L'altezza degli edifici di nuova costruzione non dovrà superare quella media degli edifici esistenti al contorno e, comunque, non potrà superare i 10 metri.

6. Ristrutturazione urbanistico-edilizia

Negli strumenti di pianificazione e di attuazione della pianificazione possono prevedersi interventi ed opere anche di ristrutturazione urbanistica che non comportino incremento dei volumi edilizi esistenti e con esclusione dall'intervento degli edifici di valore storico-artistico, ambientale-paesistico.

Nel piano **Parco Regionale dei Campi Flegrei**, istituito con deliberazione di G.R. n.2775 del 26.09.2003 e pubblicato sul B.U.R.C. n.54 del 17.11.2003 ai sensi della L.R. n.33 del 01.09.1993 e s.m.i., **non rientra nella perimetrazione.**

DATI CATASTALI

Il fabbricato risulta distinto al N.C.E.U., i

- Comune di Pozzuoli – Foglio 45 – P.lla 217 – categoria D/7 – sub.1 _Rendita €16.113,58 – Traversa IV di via Pisciarelli n. 30 – Piano Terra e Piano Primo.

SITUAZIONE LOCATIVA

Allo stato l'immobile non risulta locato. Dal 2005 l'immobile ha subito vari adeguamenti normative tra cui la caratterizzazione dei terreni e la richiesta di conformità urbanistica per piccoli abusi. Quest'ultima, se non esitata, è ostativa per l'avvio di qualsiasi attività produttiva.

CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE E CAMBIO DELLA DESTINAZIONE D'USO

L'immobile ricade in zona "B7", regolata dall'art. 26 del Piano regolatore Generale Vigente. Le norme di attuazione prevedono che in tale zona è consentito il cambio della destinazione d'uso da industriale a commerciale, ed è ammessa la destinazione mista a residenze e attività

artigianali e commerciali a condizione che queste siano localizzate al solo piano terra e siano non inquinanti e non rumorose, con le abitazioni ubicate ai piani superiori.

Il complesso, così come costituito, ha un'altezza interna 4,50 ml per un'area complessiva di circa 1700 mq. All'interno del complesso, è presente una zona soppalcata di mq 270, con interpiano di ml 2.20 al piano terra e un'altezza di m 2.00 al piano superiore.

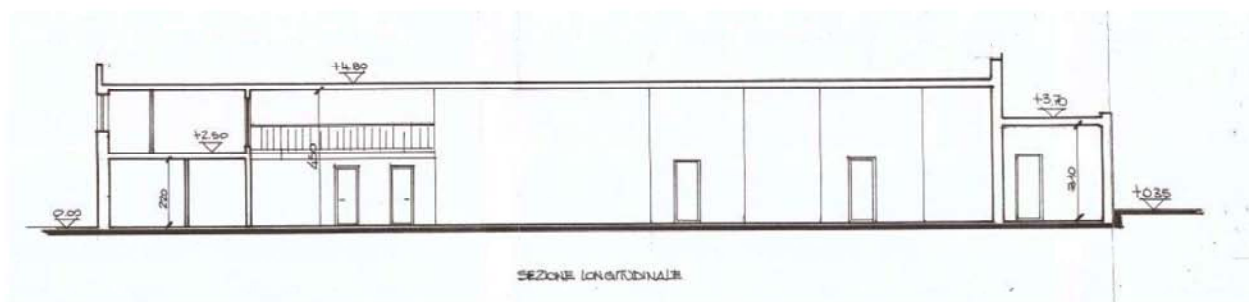


Figura 7 – Grafici Licenza Edilizia



Figura 8 – Grafici Licenza Edilizia

Il Decreto Ministeriale Sanità 05 luglio 1975, nonché il Regolamento Edilizio del Comune di Pozzuoli, definisce l'altezza minima interna utile dei locali adibiti ad abitazione ed altri usi, dove è prevista la presenza continua di lavoratori e fruitori, in m 2,70 riducibili a m 2,40 per i corridoi, i disimpegni in genere, i bagni, i gabinetti ed i ripostigli/depositi.

Pertanto, visti i riferimenti normativi sopra richiamati, (DM Sanità 05 luglio 1975 e Regolamento Edilizio Comunale), vista la volumetria del complesso e considerato che le altezze interne non permettono la realizzazione di un piano intermedio ad altezza superiore o uguale m 2,70, **non è consentito realizzare attività commerciali al piano terra e residenze al primo piano così come prevedono le norme di attuazione del Piano Regolatore Vigente**. Inoltre, visto il Piano Paesistico dei Campi Flegrei e considerato che l'area in cui ricade l'immobile è identificata come Zona Saturata Privata, (art. 18 delle Norme di Attuazione), e visto il comma 3 di detto articolo, che vieta qualsiasi intervento che comporti incremento dei volumi esistenti, non è previsto nessun indice di fabbricabilità per l'area in cui insiste il complesso immobiliare.

Al tal proposito, la sottoscritta, ritiene che il cambio di destinazione possa avvenire solo da attività industriale, come attualmente è in essere, ad attività commerciale, previa demolizione parte del soppalco che non è conforme al DM Sanità 05 luglio 1975 per una nuova attività commerciale.

Un aspetto secondario, ma non da tralasciare, è la mancanza di un'area destinata alla sosta dei veicoli all'interno del complesso, che per tipi di attività commerciali di media o grande struttura, deve avere un coefficiente pari a 1,5 della superficie di vendita.

Tale coefficiente è riportato nell'allegato A1 della Legge Regionale n. 1 del 9/1/2014 che disciplina le norme di autorizzazione per le media struttura di vendita per il commercio di prodotti alimentari e non alimentari, avente superficie di vendita da 151 metri quadrati a 2500 metri quadrati che si allega.

VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

Stima del più probabile valore di mercato

Prima di esporre la metodologia estimativa ritenuta più idonea per risolvere il giudizio di stima della proprietà in esame, è importante precisare che, in generale, il più probabile valore venale degli immobili può essere determinato con i seguenti modi:

- Del tipo diretto o sintetico comparativo;
- del tipo indiretto o analitica.

Il primo criterio di stima è ricavato considerando il valore venale dello stesso, e cioè il valore di mercato in una libera contrattazione di compravendita, e consiste nella composizione di un certo numero di "classi di valori" ottenuto da beni simili, a cui corrisponde una scala di prezzi di mercato noti, e nella successiva verifica dell'appartenenza, del valore dell'immobile da stimare ad una di queste classi, o quanto meno a una classe a cui il bene possa avvicinarsi in modo più attendibile. Si tratta da ciò di formulare un giudizio di equivalenza, che scaturisce dal confronto con una serie di beni analoghi e di prezzi noti.

Il secondo criterio di stima, invece, è applicabile nelle situazioni in cui sul mercato, sia per la staticità delle contrattazioni, sia per le particolari caratteristiche di taluni immobili, non è possibile fare riferimento a prezzi storici in quanto inesistenti oppure di numero assai ridotto.

Per determinare il valore economico attuale del bene oggetto della presente perizia, considerata la situazione di mercato dell'anno 2021, si è adottato il metodo di stima comparativo per coefficienti di differenziazione. Ciò ha conseguito di giungere al più probabile valore di mercato raffrontando i prezzi praticati nella zona per beni di caratteristiche simili ed appartenenti allo stesso mercato di riferimento, tenuto conto anche di fattori intrinseci (esposizione, luminosità, rifiniture e stato di conservazione, impianti presenti) ed estrinseci (ubicazione rispetto a strade, infrastrutture, negozi, esistenza di servizi pubblici quali trasporti, etc.)

Le proposte di vendita, reperibili presso agenzie immobiliari del posto (che si allegano alla presente), riportano un valore di circa 860,00 € al mq. Il valore indicato è pari al valore massimo riportato nei listini ufficiali rinvenuti presso il Borsino Immobiliare, inerenti all'anno 2021. Detti valori non sono indicativi delle reali offerte di acquisto ma sono relativi alla sola offerta di vendita del bene. La procedura di quotazione della Borsa Immobiliare di Napoli, invece, è basata sul vaglio dei dati relativi alle contrattazioni realmente perfezionate e sui risultati delle rilevazioni effettuate dalla Camera di Commercio di Napoli. Pertanto la sottoscritta ritiene di considerare come prezzo di mercato il valore medio rilevato dal Borsino Immobiliare che è frutto di stima di reali compravendite avvenute. Tale valore è di 597,20 Euro al metro quadro.

 Capannoni produttivi		
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro 316,05	Euro 597,20	Euro 878,36

Il parametro tecnico utilizzato è stato la superficie commerciale, intesa come somma di quella calcolata al lordo dei divisori interni, di muri perimetrali e metà dei muri di confine dei vani principali e di quella ragguagliata (ossia superficie lorda effettiva corretta virtualmente mediante altri coefficienti) di pertinenze e accessori.

Per l'applicazione dei criteri di stima appena descritti, si è proceduto, dunque, in primo luogo, alla determinazione della superficie commerciale, ricavata analiticamente in base ai rilievi effettuati.

La sottoscritta, come stimatore, ha ritenuto di applicare coefficienti di differenziazione, che caratterizzano in modo significativo l'immobile, quale

- Ubicazione dell'immobile;
- Viabilità e servizi connessi;
- Attuali condizioni e stato di manutenzione;
- Luminosità;

Caratteristiche estrinseche

Il cespite in esame è situato nell'area industriale tra il Comune di Pozzuoli e il Comune di Napoli, dove vi sono numerose attività di vendita e di manutenzione di autoveicoli e natanti; pertanto si attribuisce un coefficiente pari ad 1,00;

L'immobile è posto a circa 2 Km dalla tangenziale di Napoli – uscita Agnano, strada a scorrimento veloce, rendendo buoni i collegamenti su ruote. Pertanto si attribuisce un coefficiente pari ad di 1.10;

La viabilità su ferro è scarsa, essendo lo scalo più vicino (Napoli - Piazza Garibaldi) a circa 15 km dal complesso, si attribuisce un coefficiente pari ad 0,90;

La viabilità aerea, essendo lo scalo più vicino (Napoli - Aeroporto di Capodichino) a circa 20 Km dal cespite oggetto di stima, si attribuisce un coefficiente pari ad 0,95 in quanto collegati attraverso la Tangenziale di Napoli.

Caratteristiche intrinseche:

Le rifiniture esterne ed interne dell'immobile, dalla visione degli atti amministrativi e dalla documentazione fotografica acquisita, è pessimo, così come lo stato di conservazione: pertanto si attribuisce un coefficiente uguale ad 0,80;

Gli impianti tecnologici non sono a norma; si attribuisce un coefficiente pari ad 0.80;

Il rapporto aereoilluminante, per il capannone principale e gli uffici, è maggiore di 1/8 e quindi si attribuisce un coefficiente pari ad 1,00;

L'area esterna di pertinenza è minore del 50% della superficie coperta. Si attribuisce un coefficiente di 0.90.

Valutando tutti gli elementi considerati e i coefficienti corrispondenti e moltiplicandoli tra loro, possiamo assumere, come parametro di rivalutazione del valore unitario un coefficiente globale pari a 0.5417.

In base a quanto considerato, il Valore di Mercato è pari a:

$$V_m = V_{\text{medio}} \times \text{Coeff. globale}$$

15

$$V_m = 597,20 \text{ €/mq} \times 0.5417 = \text{€ } 323,52 \text{ al mq.}$$

Per determinare la superficie convenzionale complesso immobiliare, e di conseguenza il valore dell'immobile, si riporta nella seguente tabella la superficie reale (escluso l'area soppalco che risulta non abitabile e non fruibile) che sarà moltiplicata per il coefficiente di destinazione d'uso:

<i>Superficie netta al mq</i>	<i>Coefficiente di destinazione</i>	<i>Coefficiente di luminosità</i>	<i>Superficie convenzionale al mq</i>
<i>Capannone (A) ed uffici -</i>	<i>1.00</i>	<i>1.00</i>	<i>1550 mq</i>
<i>Aree esterne - mq 850</i>	<i>0.10</i>	<i>1.00</i>	<i>85 mq</i>
<i>Tettoie mq. 50</i>	<i>0.20</i>	<i>1.00</i>	<i>10 mq</i>
TOTALE SUPERFICIE CONVENZIONALE			1645,00 mq

Valore di mercato dell'immobile all'anno 2021:

mq 1645 x 323,52 €/mq = 532190,40 Euro

Totale valore di mercato: 532190,40 Euro

Tale valore di mercato è stato determinato anche dalla risultanza del Piano di Caratterizzazione (Allegato) che ha definito i terreni liberi da ogni agente inquinante.

Stima del più probabile canone di mercato

Il criterio di stima adottato è identico a quello già utilizzato per valutare il valore di mercato dell'immobile nell'anno 2021.

Per determinare il valore locativo del bene, considerata la situazione di mercato dell'anno 2021, si è adottato lo stesso metodo di stima per determinare il probabile valore di mercato.

Il mercato locativo del luogo, scaturito da indagini presso agenzie immobiliari del posto e dai listini ufficiali rinvenuti presso la Borsa Immobiliare di Napoli, inerenti all'anno 2021, ha dato un prezzo locativo che varia da 1,29 €/mq a 3,46 €/mq.

16

 Capannoni produttivi		
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro 1,29	Euro 2,37	Euro 3,46

Il parametro tecnico utilizzato è stato la superficie commerciale così come calcolato per il valore di mercato.

Per la determinazione del prezzo di base attuale si è, quindi, considerata la quotazione media indicata dalla "Borsino immobiliare", che è di 2,37 €/mq.

In base a quanto già considerato per il più probabile valore di mercato, il Valore locativo a metro quadro è pari a:

$$Vm = Vmedio \times \text{coeff. globale}$$

$$V_m = 2.37 \text{ €/mq} \times 0.5417 = \text{€ } 1,28 \text{ al mq.}$$

Per determinare la superficie convenzionale dell'unità immobiliare, e quindi di conseguenza il valore dell'immobile, si riporta nella seguente tabella la superficie reale che sarà moltiplicata per il coefficiente di destinazione d'uso:

Il valore locativo dell'immobile, allo stato attuale, nel fatiscente stato in cui si trova, all'anno 2021 è:

$$\text{mq } 1645 \times 1,28 \text{ €/mq} = \text{2.105,60 Euro}$$

I valori sopra indicati sono comprensivi dei coefficienti di riduzione comprensivi delle pessime condizioni in cui si trova l'immobile. Resta inteso che il valore per la messa a reddito del cespite ristrutturato di € 2,37 €/mq.

Quindi, il valore locativo del cespite completamente ristrutturato è pari a:

$$\text{mq } 1645 \times 2,37 \text{ €/mq} = \text{3898,65 Euro}$$

NOTE CONCLUSIVE

La sottoscritta ritiene che il miglior uso dell'immobile è del tipo commerciale e nello specifico come attività di vendita di autoveicoli e piccoli natanti con annessa officina meccanica. Tale destinazione è compatibile con la mancanza di parcheggi all'interno del complesso industriale con la destinazione d'uso di solo deposito di parte del soppalco e della zona sottostante, come da D.M. Sanità 5 luglio 1975. Come già sopra descritto, non è possibile attuare la destinazione d'uso residenziale al piano superiore, poiché l'altezza interna, di ml

4.50, non permette la creazione di due piani abitabili e pertanto le residenze non sarebbero conformi a quanto previsto dal DM Sanità 05 luglio 1975.

Ad oggi il complesso, nello stato in cui si trova, necessita di interventi di ristrutturazione che prevedano la riqualificazione dell'intera area e la messa a norma di tutti gli impianti tecnologici.

Pozzuoli (NA), lì 03/11/2022

Il Tecnico



Elenco Allegati

18

1. Atto di Compravendita
2. Estratto di mappa
3. Permesso di Costruire in sanatoria n. 30 del 20/02/2019
4. Legge Regionale n.1 del 9/01/2014
5. Proposte immobiliari
6. Validazione ARPAC
7. SCIA prot. 23523- pratica edilizia 451/2022/LAV del 23523