

RELAZIONE DI STIMA LOTTI AREE CRATERE
Consorzio ASI Salerno

Nucleo Industriale di Oliveto Citra (SA)
Lotto n. 8 – ex Stabilimento Silca Confezioni

Sommario

1. PREMESSA
 2. OPERAZIONI PRELIMINARI ESEGUITE
 3. INDIVIDUAZIONE DELL'IMMOBILE
 4. INDICAZIONE DEI DATI CATASTALI E DEI PARAMETRI URBANISTICI
 5. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE
 6. STATO DI MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE
 7. CRITERI DI STIMA
 8. CALCOLO CANONE DI LOCAZIONE
 9. CONCLUSIONI
- ALLEGATI

Consorzio ASI Salerno
Protocollo in Uscita num:
608
Data Protocollo: 02/02/2023



1. PREMESSA

Il sottoscritto *Geom. Massimo Pisaturo*, Funzionario del Consorzio ASI di Salerno, su espressa richiesta del Responsabile dell'Area Legale del medesimo Consorzio di redigere perizia di stima sul Lotto n. 8, ex Silca Confezioni, del Nucleo Industriale di Oliveto Citra, riportato al foglio 3 particella 676 del Comune di Oliveto Citra.

2. OPERAZIONI PRELIMINARI ESEGUITE

Al fine di redigere la perizia di stima dell'immobile è stata consultata tutta la documentazione reperibile presso il Consorzio ASI riguardante l'opificio in oggetto, recandosi inoltre presso l'opificio per valutare le condizioni dell'immobile e per redigere una dettagliata documentazione fotografica.

3. INDIVIDUAZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile è ubicato nell'Area Industriale di Oliveto Citra – Lotto N. 8; l'insediamento è stato realizzato in attuazione dell'art. 32 della Legge 14.05.1981 n. 219, giusto Decreto del Ministero per il Coordinamento della Protezione Civile, dalla Ditta Silca Confezioni ammessa al contributo previsto dalla legge suindicata per la realizzazione di uno stabilimento industriale finalizzato alla produzione di abiti civili e militari.

4. INDICAZIONE DEI DATI CATASTALI E DEI PARAMETRI URBANISTICI

Il lotto ha un'estensione di circa mq. 3.303,00, con una superficie coperta di mq. 1.384,00, per un volume totale di mc. 7.806,00. Secondo i dati di progetto i parametri urbanistici sono: l'indice di copertura = 0,46 e l'indice di fabbricabilità fondiaria = 2,36. L'immobile originariamente riportato in catasto al Comune di Oliveto Citra al fol. 3 particelle 426, mentre con successiva dichiarazione di nuova costruzione gli è stata attribuita la particella 676 sempre al fol. 3.

Destinazione	Superficie Lorda Coperta [mq]	Volume [mc]
Settore lavorazione	1196,00	7.128,00
Uffici e servizi	172,00	630
Cabina di trasformazione ed Enel	16,00	48
Totali:	1384,00	7806,00
Sistemazioni Esterne	1919,00	
Totale Superfici aperte:	1919,00	

L'attività edilizia ed urbanistica risulta disciplinata dal Piano Regolatore Generale, del comune di Oliveto Citra, giusto certificato di Destinazione Urbanistico rilasciato dallo stesso Comune in data 08/09/2022 (*cf. certificato allegato*).

5. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Lo stabilimento è ubicato nel Comune di Oliveto Citra nella zona industriale su di un lotto di mq. 3.303,00 circa, è disposto lungo l'asse est-ovest, e confinante ad nord, sud e ovest con area limitrofa all'area industriale, mentre a est con strada consortile, l'accesso al lotto è posizionato sul lato est, dove è anche ubicata la cabina elettrica.

Proprietario dell'opificio industriale con annesso pertinenze, giusto decreto di trasferimento n° 155/GTS del 02/07/1999, è il Consorzio ASI con sede in Via G. Verdi, 23/G Parco Arbostella.

Il complesso industriale è composto da:

- un edificio industriale con reparto produzione, stoccaggio e adiacente palazzina uffici e servizi;
- una cabina ENEL;

5.1. Edificio industriale e palazzina uffici e servizi

Il capannone industriale è di tipo prefabbricato in cemento armato, monopiano, ha pianta rettangolare costituito da 2 campate alternate, il tutto per una superficie coperta complessiva di circa mq. 1.196,00 ed una altezza pari a ml. 6,00. Internamente sono stati ricavati un deposito prodotti finiti, un deposito per le stoffe, una sala mensa oltre agli spogliatoi e servizi oltre ad un locale adibito a centrale termica.

Il pavimento del capannone è di tipo industriale, realizzato in calcestruzzo, atto a sopportare gli urti e le sollecitazioni richieste per le varie lavorazioni. I vani adibiti ai servizi sono pavimentati e rivestiti con piastrelle di ceramica.

La tompagnatura è realizzata a tutt'altezza con pannelli prefabbricati di calcestruzzo. Internamente la divisione tra i vari reparti è stata realizzata in tramezzature interne sono in tramezzi forati intonacate e tinteggiate.

Gli accessi sono stati realizzati sulla parte esterna in ferro con doppia lamiera coibentata mentre quelli interni sono stati realizzati sempre in ferro del tipo taglia fuoco.

La palazzina per uffici e un fabbricato su unico livello con pianta rettangolare avente una superficie coperta di mq. 172,00, ed una altezza di ml. 3,50. Essa presenta una struttura



prefabbricata in cemento armato e tamponamento in blocchi isolati per cui, strutturalmente, rispecchia quanto già realizzato per l'opificio industriale.

All'interno della palazzina prendono vita gli uffici con i relativi servizi, oltre ad un alloggio del custode costituito da un ingresso, soggiorno, una cucina e la zona notte con un bagno e due camere.

Gli infissi sono stati realizzati in alluminio anodizzato con persiane avvolgibili. I pavimenti sono in ceramica e le tramezzature interne sono in tramezzi forati intonacate e tinteggiate.

5.2. Cabina trasformazione e locale ENEL

La cabina di trasformazione della corrente di circa mq. 16,00 con un'altezza di ml. 3,00, essa è stata realizzata ai confini della proprietà sul lato strada ed è divisa in due vani uno destinato all'ENEL e l'utenza.

5.3. Sistemazioni esterne ed impianti

Esiste l'impianto di illuminazione esterna, di protezione dalle scariche atmosferiche e di messa a terra. La recinzione del lotto è costituita da un muretto in calcestruzzo e sovrastanti elementi metallici. I piazzali sono rifiniti con manto di asfalto.

6. STATO DI MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE

Per quanto concerne lo stato di conservazione e di vetustà dell'immobile come risulta anche dalle foto allegate, non risultano eseguiti interventi di manutenzione che hanno interessato l'edificio né le pertinenze del lotto. Il capannone e la palazzina sono in discrete condizioni, mentre i piazzali e la viabilità risultano in pessime condizioni di manutenzione.

C'è infine da rilevare come nell'opificio sia presente una considerevole quantità di fusti di vernice, che andrà opportunamente smaltita, e che le tettoie in fibrocemento, materiale estremamente pericoloso, si presentano in diversi punti rotte o sfaldate e pertanto vanno rimosse.

7. CRITERI DI STIMA

Per la determinazione del probabile valore di mercato dell'immobile oggetto della nostra stima, considerata l'ordinarietà costruttiva dell'opificio, si adatterà la stima sintetica comparativa, noto il più probabile valore di mercato per la zona in esame, sulla base dei prezzi unitari di mercato praticati nella zona e relativi ad immobili (suolo e fabbricati) aventi caratteristiche analoghe a quelle da stimare, anche con riferimento ai valori immobiliari,

opportunamente tarati, forniti dall'Agenzia del Territorio per zona analoghe, con successiva applicazione di coefficienti per tener conto delle seguenti condizioni:

- Vetustà: tiene conto del deterioramento irreversibile degli elementi non sostituibili del complesso edilizio ed è dato dal rapporto fra l'età del fabbricato e la sua durata attesa.
- Obsolescenza funzionale: è legata all'attualità di impianti e finiture ed alla concezione stessa dell'immobile (struttura, materiali, distribuzione interna dei locali, etc.), che si evolvono seguendo il progresso tecnologico, le norme e gli orientamenti della società; tale coefficiente tiene pertanto conto del deprezzamento a causa della minore razionalità e funzionalità del fabbricato, in relazione alla funzione svolta, spesso riconducibile al progresso tecnologico o all'avvento di nuove norme tecniche (relative al contenimento energetico, al confort acustico, alla sicurezza nei luoghi di lavoro, etc.) che rendono l'opificio, a parità di altre condizioni, meno appetibile sul mercato rispetto ad uno costruito con tecnologie più moderne.
- Stato conservativo: tiene conto dei danni indotti da eventi straordinari, non riconducibili all'ordinario invecchiamento dell'edificio, dallo stato d'abbandono, di eventuali costi da sostenere per il completamento di porzioni di opificio o per la bonifica del sito. Tale coefficiente rappresenta pertanto un costo di costruzione per portare l'opificio nelle condizioni di ordinario degrado in relazione alla sua vetustà.

Per la zona in questione il valore medio unitario di mercato onnicomprensivo, tenendo conto delle pertinenze e aree esterne attrezzate, è stato, pertanto, considerato pari a 800 €/mq di superficie coperta, nel caso di edifici in perfetto stato di conservazione, considerato un valore di mercato pari a 20 €/mq per area simili a quella in oggetto, viene considerato 10,00 €/mq (calcolata secondo i criteri di cui all'art. 37 DPR 327/01, modificato dai commi 89 e 90 dell'art. 2 della Legge n. 244 del 24/12/07 – Finanziaria 2008).

I fattori di deprezzamento, come detto sopra, sono costituiti dal deterioramento fisico attribuibile all'uso ed al passare del tempo (vetustà), dai danni attribuibili ad eventi straordinari o ad interventi dell'uomo, dall'incuria, dal decadimento reddituale dovuto al crescere della manutenzione straordinaria nel tempo, dall'obsolescenza tecnologica, funzionale ed economica di ogni singolo elemento e di tutto il complesso.

Il primo fattore di deprezzamento è quello indotto dal particolare stato conservativo del fabbricato, che, come sopra specificato, assume il valore di un costo di ricostruzione per porre rimedio a danni causati da particolari eventi, dallo stato d'abbandono, da eventuali completamenti e bonifiche da effettuarsi sul sito, etc..



Al valore ottenuto applicando il primo coefficiente va quindi applicato il deprezzamento dovuto alla vetustà e alla obsolescenza si fa ricorso alla relazione proposta dall'Unione Europea degli Esperti Contabili, che per plurimi tentativi hanno dimostrato come il deprezzamento sia funzione della percentuale di vita del fabbricato secondo la seguente relazione

$$K = \frac{\left(\frac{n}{N} \cdot 100 + 20\right)^2}{140} - 2,86$$

dove:

n = numero di anni di vita del fabbricato all'attualità

N = vita utile del fabbricato

Tale formula può essere utilizzata sia per il calcolo della vetustà che per l'obsolescenza, andando ad applicarla separatamente al valore degli elementi del fabbricato soggetti a vetustà e a quelli soggetti ad obsolescenza. In letteratura generalmente si stima che, per fabbricati industriali di caratteristiche similari a quello in oggetto, la vetustà interessa all'incirca il 65% del fabbricato, mentre l'obsolescenza il restante 35%.

Nel caso dell'opificio in oggetto si può inoltre ritenere la vita utile delle parti strutturali del fabbricato (soggette a vetustà) si attesti attorno ai 50 anni, mentre la vita utile di impianti, finiture, elementi, infissi, etc. (soggetti ad obsolescenza), è pari all'incirca alla metà, ovvero 25 anni.

In base a queste considerazioni, si può pertanto stimare il deprezzamento dovuto a vetustà fisica ed obsolescenza funzionale attraverso la seguente relazione.

$$V_d = V \cdot [1 - (k_1 + k_2)]$$

dove:

V_d = Valore deprezzato per vetustà ed obsolescenza

V = Valore iniziale, ottenuto tenendo conto del reale stato di completamento dell'opificio, dei danni, delle bonifiche da effettuarsi, etc., attraverso il coefficiente "Stato di conservazione"

$$K_1 = 0,65 \times \frac{\left(\frac{n}{N_1} \cdot 100 + 20\right)^2}{140} - 2,86 ; \text{ con } N_1 = 50 \quad (\text{vetustà})$$

$$K_2 = 0,35 \times \frac{\left(\frac{n}{N_2} \cdot 100 + 20\right)^2}{140} - 2,86 ; \text{ con } N_2 = 25 \quad (\text{obsolescenza})$$

La seguente tabella riporta i risultati ottenuti attraverso l'applicazione di quanto sopra esposto.

Anno di costruzione =	1986
Anni =	36
Vetustà (V) =	57,60
Obsolescenza (O) =	81,00
Stato di Conservazione (C) =	15,00

Superficie	Estensione mq	Prezzo unitario €/mq	Valore Iniziale	Deprezzamento			Valore Attuale
				V	O	C	
Coperta	1.384,00	800,00	€ 1.107.200,00	0,58	0,81	0,15	€ 321.974,63
Scoperta	1.919,00	10,00	€ 19.190,00				€ 19.190,00
		Sommano	€ 1.126.390,00				€ 341.164,63

Ne consegue che il più probabile valore di mercato da attribuire all'opificio industriale oggetto della suindicata stima, nelle attuali condizioni di conservazione e manutenzione, risulta essere in cifra tonda:

V = € 341.165,00
(diconsi Euro trecentoquarantunocentosessantacinque/00)

8. CALCOLO CANONE DI LOCAZIONE

Determinato il valore dell'opificio si andrà ora a fissare il più probabile canone di locazione. Esso sarà ricavato direttamente del predetto valore di mercato dell'immobile individuato, moltiplicato per un coefficiente pari al 4% del predetto valore.

Detto coefficiente, peraltro conforme ai valori tipici di estimo, risulta del tutto coerente, una volta depurato del deprezzamento, con gli attuali valori tipici di locazione per zone analoghe, forniti dall'Osservatorio dei valori immobiliari dell'Agenzia del Territorio.

$$€ 341.165,00 \times 4,00\% = € 13.647,00 \text{ annui}$$

9. CONCLUSIONI

Serenamente possiamo affermare che il valore dell'immobile stimato è pari a **€.341.165,00** e che il canone annuo per detto immobile è stato determinato in **€.13.647,00**.

Tanto si doveva ad espletamento dell'incarico affidato.

Il Tecnico

Geom. Massimo Pisaturo
 CONSULENZA A.S. S. CARLO

geom. M. Pisaturo

ALLEGATI



Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metriProtocollo pratica T260936/2023

Comune: (SA) OLIVETO CITRA
Foglio: 3

I Particella: 676

E=15300

N=6100



COMUNE DI OLIVETO CITRA

Provincia di Salerno

SERVIZIO TECNICO

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO TECNICO

del Comune suddetto;
Visti gli atti d'Ufficio;

CERTIFICA

che il terreno sito in questo Comune, riportato in catasto:

Località	Foglio	Particella
Stagioni	3	676-----

è ubicato nel vigente Piano Regolatore Generale in "Zona D3.1 Produttiva Industriale Art. 32 Legge 219/81", con gli indici e la normativa prevista da apposito provvedimento del Ministro Segretario di Stato designato per l'attuazione dell'art. 32 della legge 14 maggio 1981 n. 219, trasmesso a questo Comune in data 21/12/1983 n. prot. 2479.

Nel Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico risulta:

- area a rischio frana potenziale R_Utr2, interventi consentiti come da norme di attuazione del Piano Stralcio;
- area a rischio pericolosità potenziale P_Utr1, interventi consentiti come da norme di attuazione del Piano Stralcio;

- Non risulta a questo Ufficio che i suddetti terreni, negli ultimi dieci anni, abbiano subito incendi.
- I suddetti terreni non risultano inseriti negli elenchi degli usi civici di questo Comune.

Si rilascia a richiesta dell'ASI, ai sensi dell'art. 30 del d.P.R. n. 380/2001, per uso amministrativo.

Oliveto Citra, lì 08/09/2022

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
Geom. Ulderico Iannece



Consorzio ASI Salerno
Protocollo in Entrata num:
4516
Data Protocollo: 27/09/2022



























