

**PERIZIA DI STIMA DEL COMPLESSO INDUSTRIALE SITO IN
ALTAVILLA IRPINA (AV)**

PROCEDIMENTO FALLIMENTARE DELLA SOCIETÀ "INCEA S.P.A."



Sommario

1. PREMESSA	3
1.1 OGGETTO DELLA STIMA	3
1.2 SCOPO DELLA STIMA	3
2. DATI GENERALI	4
2.1 PROVENIENZA	4
2.2 IMMOBILI DA STIMARE	4
2.3 DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI	4
2.4 DATI METRICI – CONSISTENZA	8
2.5 CONFORMITÀ URBANISTICA	9
3. CRITERI DI STIMA	10
3.1 CRITERI DI STIMA ADOTTATI	10
4. STIMA DEL VALORE DI MERCATO MEDIANTE IL CRITERIO DEL VALORE DI RICOSTRUZIONE	10
4.1 CRITERIO GENERALE STIMA DEL VALORE DI TRASFORMAZIONE (V _{TR})	10
4.2 VALORE DEL LOTTO (V _M) COEFFICIENTI DI CALCOLO E FORMULA GENERALE	10
4.2.1 COSTI DELL'AREA DIRETTI E INDIRETTI	12
4.2.2 ONERI DI ACQUISTO DELL'AREA	12
4.2.3 DETERMINAZIONE DEI COSTI DI COSTRUZIONE	12
4.2.4 RIEPILOGO COSTI DI COSTRUZIONE DIRETTI E INDIRETTI	16
4.2.5 DETERMINAZIONE DELL'UTILE DEL PROMOTORE SUI COSTI DI COSTRUZIONE DIRETTI E INDIRETTI ...	17
4.2.6 DETERMINAZIONE DEL DEPREZZAMENTO	17
4.2.7 DETERMINAZIONE DEI COSTI DI ACQUISTO DELL'AREA DIRETTI E INDIRETTI.....	20
4.2.8 VALORE DI MERCATO STIMATO CON IL COSTO DI RIPRODUZIONE DEPREZZATO	20
5. CONFRONTO CON L'OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE (O.M.I.)	20
6. VALORE DI MERCATO DEL COMPLESSO INDUSTRIALE COSTITUITO DA TERRENI E FABBRICATI – CRITERIO DI STIMA DEL VALORE DI TRASFORMAZIONE	21
7. CONFRONTO CON CRITERIO DI STIMA SINTETICO-COMPARATIVA	21
8. CONTEGGI ESTIMATIVI	22

9. RIDUZIONE DEL VALORE DI STIMA PER LA PRESENZA DI AMIANTO	23
9.1 SMALTIMENTO AMIANTO	23
9.2 RIPRISTINO DELL'ELEMENTO DI FABBRICA COPERTURA CAPANNONE	24
10. CONCLUSIONI PERITALI	25

1. PREMESSA

In data 18 novembre 2014, il sottoscritto Arch. Giancarlo Battista (con studio in Napoli, via Massimo Stanzione 14, iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori di Napoli e Provincia con il n. 4377 ed iscritto quale C.T.U. dal 23/06/92 con n° 7271 presso il Tribunale di Napoli) è stato nominato quale Consulente Tecnico nel procedimento fallimentare della società "INCEA S.p.a. in Liquidazione" n. 92/2014 Tribunale di Napoli, G.D. Dr. Stanislao De Matteis, Curatore Dr.ssa Adele Taralbo, con l'incarico di redigere una dettagliata perizia di stima della consistenza immobiliare di proprietà della Società fallita.

1.1 OGGETTO DELLA STIMA

L'oggetto della presente perizia concerne il complesso industriale costituito dai seguenti:

- Terreno di mq. 52.235 circa, sito in Altavilla Irpina (AV) in Località Ponte dei Santi, confinante a nord con strada vicinale Pezze, a ovest e a sud con la strada vicinale Iscalonga, a est con la strada vicinale Iscalonga e con la particella 163 del foglio 1. È identificato in catasto dalle part.lle 154, 155, 156, 157, 158, 159, 160, 161, 162, 168, 170, 171, 172, 173, 273, 274, 285, 286, 306, 287, 307, 344, 371, 413, 438, 439, 440, 465, 466, 496, 498, 500, 501, 502, 503, 504, 505.
- Opificio industriale, insistente sul terreno di cui sopra, adibito alla lavorazione di articoli igienico-sanitari in porcellane dure, comprendente i seguenti corpi di fabbrica riportati alla p.lla 154 sub 1 e sub 2.
 - Tre capannoni affiancati tra loro, con copertura a volta, utilizzati per lavorazioni, magazzini, uffici, mensa, servizi e spogliatoi, della superficie complessiva di mq. 15.300 circa;
 - Tettoie adibite a deposito per i "prodotti finiti";
 - Corpo di fabbrica centrali tecnologiche e cabina elettrica della superficie di mq. 220 circa;
 - Corpo di fabbrica abitazione custode della superficie di mq. 80 circa;
 - Cabina decompressione metano di mq. 35 circa.

La zona, raggiungibile dall'autostrada Napoli-Bari (uscita Avellino Est), è caratterizzata dalla prevalente presenza di insediamenti industriali e dista circa 20 km dalla città di Avellino.

1.2 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 coattiva fallimentare, tenendo conto di tutte le condizioni influenti sul valore dei beni stessi.

2. DATI GENERALI

2.1 PROVENIENZA

I beni oggetti della presente stima sono pervenuti alla società INCEA S.p.a., con sede in Napoli, Centro Direzionale-Isola A/7, aggiudicataria della vendita all'incanto al fallimento della società "GRUPPO CERAMICHE VAVID SRL" con Decreto di Trasferimento di Beni Mobili ed Immobili depositato al Tribunale di Avellino del 31 gennaio 2001.

Il prezzo pagato dalla INCEA S.p.a. fu di complessive £ 3.991.507.000 (Lire italiane tremiliardinovecentonovantunomilionicinquecentosettemila) per l'intero e unico lotto (distinto in £ 833.100.000 per l'area di sedime; £ 2.750.700.000 per gli edifici ed annessi; £ 404.200.000 per gli impianti e macchinari; £ 3.507.000 per attrezzature ed arredi).

2.2 IMMOBILI DA STIMARE

L'intera area (ivi compresa le aree di sedime dei corpi di fabbrica sopradescritti) risulta distinta nel NCT del Comune di Altavilla Irpina al **foglio 1** con le seguenti particelle:

154 (ha 0.3058) – **155** (ha 0.2089) – **156** (ha 0.2513) – **157** (ha 0.1777) – **158** (ha 0.1597) – **159** (ha 0.1194) – **160** (ha 0.2978) – **161** (ha 0.0220) – **162** (ha 0.1000) – **168** (ha 0.0758) – **170** (ha 0.3009) – **171** (ha 0.2276) – **172** (ha 0.3160) – **173** (ha 0.0638) – **273** (ha 0.0162) – **274** (ha 0.0097) – **285** (ha 0.0080) – **286** (ha 0.0264) – **287** (ha 0.0066) – **306** (ha 0.0314) – **307** (ha 0.1330) – **344** (ha 0.1410) – **371** (ha 0.0944) – **413** (ha 0.2500) – **438** (ha 0.1926) – **439** (ha 0.0125) – **440** (ha 0.0020) – **465** (ha 0.0249) – **466** (ha 0.2703) – **496** (ha 0.0961) – **498** (0.3486) – **500** (ha 0.2368) – **501** (ha 0.0790) – **502** (ha 0.1336) – **503** (ha 0.0239) – **504** (0.2747) – **505** (0.1270)

Nella suddetta consistenza catastale è compresa una superficie di mq 2.881, occupata dal Comune di Altavilla Irpina per l'ampliamento della strada comunale Iscalonga; tale superficie non verrà considerata nella stesura della presente perizia estimativa.

I corpi di fabbrica insistono su parte della part.lla 154, nella fattispecie:

- Foglio 1 – p.lla 154 – sub 1 – via Vicinale Pezze – p.T. – categoria D/1 – R.C. € 85.215,39;
- Foglio 1 – p.lla 154 – sub 2 – via Vicinale Pezze – p.T. – categoria A/4 – classe 1[^] - vani 4, 5 – R.C. € 123.17

2.3 DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

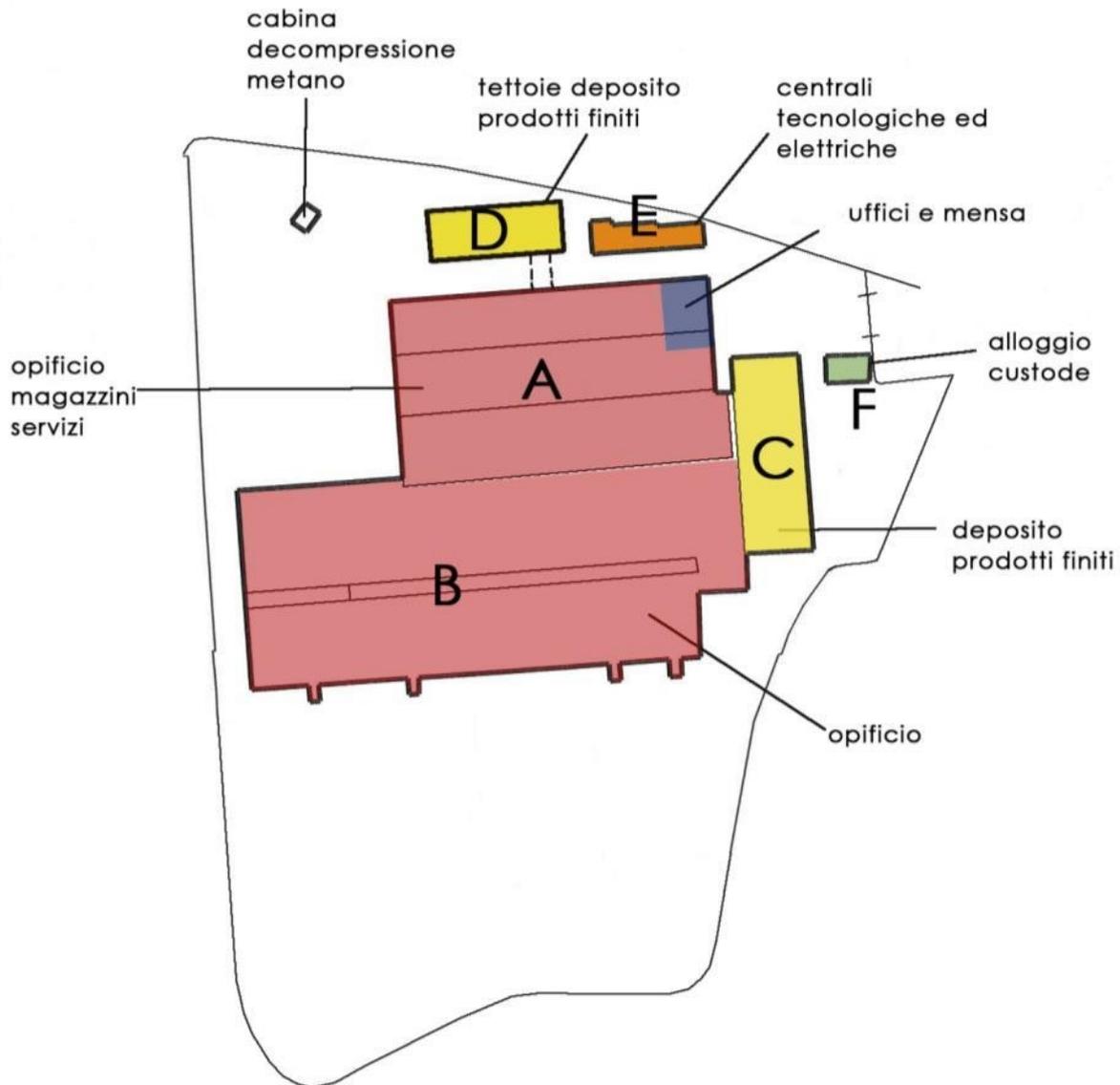
Come riscontrato in sede di sopralluogo in data 26/11/2014, il lotto ha forma irregolare, in lieve pendenza verso sud, dove scorre il torrente Vellola, affluente del fiume Sabato. È circondato su tutti i lati da strade vicinali, l'unico accesso al lotto è su via vicinale Pezze a 250 m dalla Strada Statale 88.

L'accesso avviene da un piazzale, rientrato rispetto alla strada, adibito a parcheggio, tramite due cancelli in ferro. Il lato nord è recintato nella prima parte, prossima all'ingresso, con cordolo basso in cemento

armato e ringhiera in ferro; nella seconda parte con recinzione in cemento armato prefabbricato di tipo industriale che continua anche sul lato ovest, sud ed est. Il piazzale a servizio dei capannoni presenta pavimentazione in asfalto in discreto stato di conservazione.

Le aiuole, ai lati del piazzale interno prospicienti all'ingresso e nei pressi dei capannoni, sono sistemate a verde con vegetazione ornamentale ad alto fusto (abete rosso, cipresso, pino) mentre, la restante zona non pavimentata, presenta vegetazione spontanea infestante arborea e arbustiva.

Il complesso industriale è in disuso dal 2011, a meno dell'alloggio del custode.



Il corpo **A** è composto da tre capannoni, affiancati sul lato lungo e comunicanti tra loro, che presentano struttura portante mista in cemento armato precompresso e gettato in opera con fondazioni in c.a., altezza libera m 4,75; tamponature esterne prefabbricate in cemento armato precompresso e muratura. La copertura è a volta a botte costituita da travi reticolari ad arco in ferro e tegole prefabbricati in cemento-amianto. Gli interni sono molto luminosi grazie alla presenza di finestre a nastro che corrono lungo tutto il perimetro e di lucernari in copertura rivolti a sud. Gli infissi sono in alluminio e ferro

verniciato, le pavimentazioni interne sono del tipo industriale in cemento liscio. Gli ambienti sono dotati di impianto idrico-fognario, elettrico, di riscaldamento ed antincendio. All'interno del primo e secondo capannone sono ricavati ambienti ad uso ufficio e mensa mediante partizioni in laterizio forato, gli infissi esterni sono in alluminio e quelli interni in legno, le pavimentazioni e i rivestimenti in ceramica e sono dotati di impianto idrico-fognario, elettrico, telefonico, citofonico.

Corpo A



L'edificio **B** ha copertura piana e altezza media di 3,75 m, la struttura portante è in calcestruzzo armato precompresso sulla quale poggiano voltine prefabbricate in calcestruzzo. L'illuminazione naturale è garantita da finestre a nastro, che corrono lungo il perimetro e da piccoli lucernari quadrati in copertura disposti a scacchiera in fascia centrale per ogni campata. Un ulteriore lucernario in copertura è costituito da uno stretto corpo centrale con sviluppo longitudinale al fabbricato per tutta la sua lunghezza, rialzato rispetto alla quota di copertura, che funge da camino di luce e da sbocco di uscita per i condotti d'aria.

Corpo B



Il corpo **C**, utilizzato come deposito di prodotti finiti ha caratteristiche costruttive simili a quelle del corpo **A**, con struttura portante in c.a. precompresso e copertura costituita da travi reticolari in ferro e tegoli prefabbricati in cemento-amianto. La pianta non è completamente libera, ma presenta partizioni in c.a. a mezza altezza che delimitano sezioni di deposito.

Corpo C



Il corpo **D** è costituito da una tettoia con struttura portante in ferro e copertura a falde con capriate metalliche e lamiera grecata per il deposito dei prodotti finiti. Si tratta di quattro campate che presentano chiusura esterna a mezz'altezza con blocchetti di cemento lapillo, collegate ai capannoni (A) mediante una pensilina con la stessa tipologia costruttiva. Il piano è parzialmente soppalcato per aumentare la superficie di deposito.

Corpo D



Il fabbricato **E** contiene le centrali tecnologiche ed elettriche, la struttura portante è in muratura di blocchetti di cemento lapillo con solaio in putrelle e laterizio.

Corpo E



L'alloggio del custode (**F**) presenta struttura portante prefabbricata, tamponature prefabbricate, copertura a falde inclinate, infissi esterni in alluminio e interni in legno, pavimentazioni e rivestimenti in ceramica ed è dotato di impianto idrico-fognario, elettrico e telefonico.

Corpo F



2.4 DATI METRICI – CONSISTENZA

- AREA

Coperta da fabbricati	Mq 15.875
Piazzali, viabilità, sistemazione a verde	Mq 33.480
Area disponibile	Mq 49.355

- **FABBRICATI**

Fabbr.	Destinazione	Altezza utile (m)	Superficie (mq)
A	Opificio	4.75	5.025
	Ufficio	3	200
B	Opificio	3.75	8.295
C	Opificio	5.95	1.200
D	Tettoia	4.60	665
E	Locali tecnici	3.5	410
F	Alloggio custode	2.75	80

TOTALE SUPERFICIE	15.875
--------------------------	---------------

2.5 CONFORMITÀ URBANISTICA

Il complesso industriale è stato edificato nell'anno 1982 con **Concessione Edilizia Onerosa** con contributo n° 86/79 del 18/11/1980 e successiva variante prot. n° 5/81 (Reg. Costr. n° 3/81) del 10/05/1982.

In data 27/04/98 è stata presentata presso il Comune di Altavilla Irpina una D.I.A. ai sensi della L.662/96 per la realizzazione delle tettoie aperte per il deposito dei prodotti finiti. Il progetto di tali opere è stato depositato al settore provinciale del Genio Civile di Avellino in data 26/06/1998 prot. n° 47.707 mentre la relazione ed il certificato di collaudo è stato depositato presso lo stesso Ufficio in data 14/01/2003.

L'area ricade in parte nella zona di rispetto stradale, e in parte nella zona D.2 AREE PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI DI COMPLETAMENTO.

I terreni sono sottoposti a **vincolo idrogeologico**.

PREVISIONI DEL REGOLAMENTO URBANISTICO

N_p	Numero piani fuori terra	$N_p = 2 + \text{interrato}$
R_c	Rapporto di copertura	$R_c 0.5$
H	Altezza massima fuori terra	10.50 ml
d	Distanza dai confini	5.25 ml
S_c	Superficie coperta (massima)	$S_c = \text{Sup}_A \times R_c$
Sup_A	Superficie del lotto	
S_s	Superficie scoperta	$S_s = \text{Sup}_A - S_c$

Esaminate le suddette pratiche edilizie, la documentazione tecnica e le disposizioni dello Strumento Urbanistico vigente, si ritiene di poter confermare la regolare posizione, a livello urbanistico ed edilizio,

del complesso industriale sopradescritto, nella situazione per lo stesso riscontrata alla data del sopralluogo effettuato, a meno della tettoia autorizzata con la citata D.I.A., considerata come “tettoia aperta” sebbene la stessa risulta parzialmente compagnata perimetralmente.

3. CRITERI DI STIMA

In relazione alle caratteristiche del complesso edilizio in esame, avuto riguardo del fatto che lo stesso presenta carattere di non ordinarietà in rapporto alla densità di sfruttamento dell’edificabilità, che risulta essere al di sotto della potenzialità consentita dagli strumenti urbanistici, non appare percorribile l’utilizzazione del criterio di stima del valore di mercato, che sarebbe stato quello più appropriato in relazione allo scopo della stima.

Di fatto, non sarebbe possibile desumere dal locale mercato immobiliare dati economici relativi a recenti compravendite delle tipologie di immobili simili, considerando anche che nel territorio il mercato immobiliare a destinazione “produttiva” si presenta poco dinamico; dunque, sull’immobile in esame, non sono al momento ipotizzabili trasformazioni suscettibili di apprezzamento sul mercato.

Da quanto detto nei paragrafi precedenti, si ricava che il valore del compendio va riferito principalmente ai fabbricati esistenti che, benché utilizzabili, abbisognano comunque di interventi di manutenzione.

3.1 CRITERI DI STIMA ADOTTATI

10

Nel caso in esame, considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili in oggetto, si ritiene che il complesso immobiliare in esame possa essere stimato con il **criterio del valore di ricostruzione deprezzato**. Questa caratteristica economica immobiliare si incentra sulla possibilità di pervenire al valore del bene prevedendone la sua riproduzione (ricostruzione) e quindi di formulare un giudizio di stima sulla base del valore del costo di produzione. Nella fattispecie in esame si terrà conto della vetustà dei fabbricati e del loro stato di manutenzione.

4. STIMA DEL VALORE DI MERCATO MEDIANTE IL CRITERIO DEL VALORE DI RICOSTRUZIONE

4.1 CRITERIO GENERALE STIMA DEL VALORE DI TRASFORMAZIONE (VTR)

Il metodo **analitico-ricostruttivo del “valore di ricostruzione”** consiste nello stimare il valore di mercato dell’immobile considerando tutti i fattori di produzione che concorrono normalmente alla formazione del valore del bene.

4.2 VALORE DEL LOTTO (VM) COEFFICIENTI DI CALCOLO E FORMULA GENERALE

La formula generale per la determinazione del valore di mercato come costo di riproduzione deprezzato è la seguente:

$$V_m = [C_A + C_C + O_f + U_p] - \Delta$$

I coefficienti per il calcolo del valore di trasformazione sono riportati nella seguente tabella:

V_M	Valore di mercato stimato con il procedimento del costo di riproduzione deprezzato
C_A	Costo di acquisto dell'area diretti e indiretti (costo e oneri di acquisto)
C_C	Costi di costruzione diretti e indiretti (costo delle opere di idoneizzazione dell'area, costo di costruzione delle superfici coperte, costo di costruzione delle superfici esterne, oneri di urbanizzazione, onorari professionali, costi per allacciamenti ai servizi pubblici, spese generali)
O_f	Oneri finanziari
U_p	Utile del promotore
Δ	Deprezzamento (per deterioramento fisico, per obsolescenza funzionale, per obsolescenza economica)

Nel processo di valutazione, si ritiene di considerare solamente i processi di maggior entità, tralasciando quelli che risultano di modesta entità e quelli non occorrenti (Oneri Finanziari e Costo delle Opere di Idoneizzazione dell'Area).

In particolare si precisa che:

- per quanto riguarda gli oneri finanziari, non sono stati considerati supponendo che l'intero capitale necessario risulterebbe già a disposizione del virtuale compratore ed ipotizzando che la tempistica del processo produttivo edilizio per realizzare ex novo l'edificio sia di pochi mesi;
- per quanto riguarda il Costo delle Opere di Idoneizzazione dell'Area, non è stato considerato in quanto si ipotizza che l'area si presenti già idonea all'edificazione.

Infine, per quanto riguarda i deprezzamenti, non verrà considerato quello relativo all'Obsolescenza Funzionale, in quanto non sussistente nel caso in esame.

Il procedimento in esame si articola, quindi, nelle seguenti fasi:

- determinazione dei costi diretti ed indiretti dell'area;
- determinazione dei costi diretti ed indiretti di costruzione;
- individuazione dell'utile del promotore;
- calcolo del valore di riproduzione a nuovo del solo fabbricato;
- definizione del deprezzamento;
- calcolo del valore di mercato deprezzato

4.2.1 COSTI DELL'AREA DIRETTI E INDIRECTI

In linea generale il costo dell'area, comprensivo anche degli oneri di trasferimento, è quello necessario ad acquistare la quantità di terreno in grado di esprimere la cubatura complessiva fuoriterra del fabbricato da stimare. Nel caso in esame, non essendo disponibili, per le aree edificabili in zona, dati di mercato sufficienti per determinare il più probabile valore di mercato attraverso la comparazione, il valore dell'area viene determinato in forma sommaria individuando il rapporto di complementarità fra il valore del fabbricato ed il valore del suolo (incidenza dell'area).

In tal caso, occorre dapprima calcolare il valore di riproduzione a nuovo dell'edificio ($V_n = C_c + U_p$) con la procedura esplicitata nei paragrafi seguenti, e successivamente sarà possibile dedurre il valore del suolo come percentuale $p\%$ del valore complessivo V di cui il valore a nuovo è la parte restante.

Sulla base di quanto sopra avremo:

$$V = C_{AA} + V_N \quad \text{con } C_{AA} = p\% V \quad \text{da cui } V_N = V \times (1 - p\%)$$

Pertanto, il costo di acquisto dell'area è dato da: $C_{AA} = V_N / (1 - p\%) - V_N$

In particolare, a seguito di indagini di mercato e dall'analisi dei dati O.M.I., la percentuale $p\%$, che esprime la quota parte di valore riferibile all'area edificabile incorporata nell'insieme suolo-edificio, viene determinata nella misura dell'8%.

4.2.2 ONERI DI ACQUISTO DELL'AREA

12

L'operazione di acquisto di un bene immobiliare è gravata da oneri fiscali, oneri di mediazione, oneri notarili e per consulenze urbanistiche contrattuali, fiscali, legali e tecniche; per quanto concerne gli oneri fiscali, trattandosi di un trasferimento di terreno non agricolo e nell'ipotesi ordinaria che il rogito non sia soggetto a I.V.A., avremo le seguenti imposte (sul valore dell'area): registro 8%, ipotecaria 2%, e catastale all'1%; per quanto riguarda gli oneri di mediazione, quelli notarili e per le spese accessorie si ipotizza una percentuale del 4% del valore dell'area (totale: 15%).

4.2.3 DETERMINAZIONE DEI COSTI DI COSTRUZIONE

In linea generale, tali costi sono quelli necessari a realizzare ex novo l'immobile da stimare.

Costo tecnico di costruzione

Nel caso in esame, il costo tecnico di costruzione è dato dalla somma del costo di costruzione delle superfici coperte, tenendo conto delle specifiche caratteristiche in termini di struttura, finiture e impianti, e il costo di sistemazione delle superfici esterne, occorrenti per rendere fruibili e funzionali gli spazi esterni all'edificio (percorsi carrabili, parcheggi, zone a verde, recinzione...)

I costi di costruzione delle **superfici coperte** sono stati dedotti dal prezzo per tipologie edilizie di Napoli e Provincia, pubblicato dalla Camera di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura di Napoli, ACEN – Associazione Costruttori Edili della Provincia di Napoli.

Detti costi sono quelli ottenuti e sostenuti da un imprenditore ordinario, con l'utilizzo di tecnologie costruttive attuali. Gli stessi rappresentano il costo di costruzione comprensivo delle spese generali e dell'utile dell'impresa.

I corpi **A, B, e C** si considerano assimilabili a “Capannoni Industriali Prefabbricati” e si fa riferimento al seguente intervento:

- costruzione di un capannone industriale prefabbricato e palazzina per uffici. L'edificio ha una superficie totale di circa 1835 m² distribuita su due piani, e altezza media per piano di 4,2 m.

I costi unitari indicati (€ 398.00/m²) vengono opportunamente omogeneizzati per renderli confrontabili con il fabbricato oggetto di valutazione in funzione della localizzazione geografica, della consistenza e della coerenza delle categorie d'opera del campione con quelle del fabbricato oggetto di stima.

Tipologia	CARATTERISTICHE DELL'OPERA DI RIFERIMENTO					COEFFICIENTI DI OMOGENIZZAZIONE				Costo omogeneizzato
	Oggetto	Luogo	Superficie	Tempi	Costo unitario rilevato (€/m ²)	Ubicazione	Tipologia costruttiva	Consistenza	Coefficiente finale	
Edilizia industriale	Capannone industriale e uffici	Provincia di Napoli	15422 m ³	8 mesi	398	1	0.7	0.8	0.83	330.34
COSTO UNITARIO OMOGENEIZZATO (in cifra tonda)										330.00

Per quanto concerne i coefficienti utilizzati, si segnala quanto segue:

- ubicazione e contesto: si è utilizzato il coefficiente 1, in quanto il prezzo fa riferimento a interventi nella Provincia di Napoli e la presente valutazione si riferisce alla periferia del comune di Altavilla Irpina (AV) in una zona pianeggiante e facilmente raggiungibile dall'arteria autostradale; si ritiene, pertanto, che, a parità di intervento edilizio, il costo unitario di costruzione rimanga invariato;

- tipologia costruttiva: si è utilizzato il coefficiente 0.7 per tener conto che la tipologia costruttiva dell'intervento di riferimento adotta standard qualitativi più alti rispetto a quelli oggetto della stima (coperture e tamponamenti coibentati, infissi in alluminio anodizzato, struttura interamente in c.a.p....)
- consistenza: si è utilizzato il coefficiente 0.8 per tener conto che il capannone indicato nell'intervento di riferimento ha una consistenza notevolmente inferiore di quella relativa ai fabbricati oggetto di stima; si ritiene, pertanto, che per interventi di maggior consistenza sia ipotizzabile, a parità di intervento edilizio, un minore costo unitario.

Secondo il Costo di Costruzione unitario sopra determinato e sulla base dei volumi dei fabbricati oggetto di stima, i costi di costruzione risultano:

Opificio A	Mq 5.025	€ 1.658.250,00
Opificio B	Mq 8.295	€ 2.737.350,00
Opificio C	Mq 1.200	€ 396.000,00

Facendo un'analisi di mercato, il costo di costruzione per una tettoia con struttura portante in ferro di altezza non inferiore a 4 - 5 m, eventuale presenza di muri divisorii o perimetrali, pavimentazione in battuto di cemento è di € 80/mq.

14

Corpo D	Mq 665	€ 53.200,00
---------	---------------	-------------

Dalle variazioni dell'indice generale dei prezzi stabiliti dall'Istituto Centrale di Statistica, il costo per edilizia industriale in c.a. prefabbricate, compreso fondazioni, copertura e muri a retta, a cui può essere assimilato per tipologia il corpo E, è di 126.33 €/mq.

Corpo E	Mq 410	€ 51.795,00
---------	---------------	-------------

Per il corpo F (alloggio custode), si considera come costo unitario di costruzione 480 €/mq, da indagini di mercato.

Corpo F	Mq 80	€ 38.400,00
---------	--------------	-------------

I costi di costruzione di **sistemazione delle aree esterne** sono stati dedotti dal prezzario per tipologie edilizie di Napoli e Provincia, pubblicato dalla Camera di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura di Napoli, ACEN – Associazione Costruttori Edili della Provincia di Napoli.

I costi sono dedotti dal seguente intervento:

- Conversione e adeguamento funzionale per “Centro di Accoglienza”

Il costo totale dell'intervento è di 454 €/mq di cui il 3% è l'incidenza per le sistemazioni esterne, quindi 13.62 €/mq. L'intervento prevede soltanto la pavimentazione esterna con tappetino bituminoso, il prezzo va incrementato del 20% per comprendere anche la rete fognaria e la sistemazione delle aree a verde.

A questo costo unitario bisogna aggiungere il costo della recinzione in c.a. prefabbricato di tipo industriale, ringhiere in ferro e cancelli, che da un'analisi di mercato risulta di 80,00 €/ml.

Piazzali	Mq 13.480	€ 220.317,12
Verde	Mq 20.000	€ 54.480,00
Recinzione	Ml 880	€ 70.400,00

TOTALE COSTO TECNICO DI COSTRUZIONE

Costo superfici coperte	€ 4.934.995,00
Costo superfici scoperte	€ 345.197,00
TOTALE COSTO TECNICO DI COSTRUZIONE	€ 5.280.192,00

Costo indiretti di costruzione

Nel caso in esame, si prendono in considerazione, come costi indiretti di costruzione, gli Oneri di Urbanizzazione e i costi di gestione dell'operazione, questi ultimi costituiti dagli onorari professionali, dai costi per allacciamenti ai pubblici servizi, dalle spese generali e dalle spese di commercializzazione.

15

Oneri di urbanizzazione

Gli oneri di urbanizzazione vengono definiti ai sensi della Legge 10 del 29/01/1977. Nel caso in esame (attività produttiva), tali oneri sono compresi tra 5,00-7,00 €/mq di superficie coperta.

In forma sommaria, gli oneri di urbanizzazione si assumono pari a:

$$\mathbf{Ou} = 6,00 \text{ €/mq} \times 15.875 \text{ mq} = \mathbf{95.250,00 \text{ €}}$$

Costi di gestione dell'operazione

- **Oneri professionali:** rientrano nell'ambito tutti i compensi dovuti ai professionisti e consulenti coinvolti nell'attività edilizia per lo studio urbanistico, per la progettazione architettonica, strutturale, impiantistica e gli onorari legati alla sicurezza, direzione lavori, collaudo.

La loro entità viene stabilita sulla base delle norme vigenti in materia di tariffe professionali previste per "Ingegneri e Architetti", ovvero in funzione delle tabelle di cui alla legge 143/1949 e s.m.i., che stabiliscono le parcelle in base alla categoria delle opere ed al loro ammontare.

Gli onorari professionali, per un intervento edilizio delle dimensioni sopraindicate, si assumono pari al 10% del Costo Tecnico di Costruzione.

Secondo l'incidenza percentuale sopra adottata, gli Onorari Professionali pari a:

$$\mathbf{Op} = 10\% \times \text{€ } 5.280.192,00 = \mathbf{\text{€ } 528.019,00}$$

- Costi per allacciamenti ai pubblici servizi sono quelli che i gestori della rete pubblica dell'acquedotto, del gas, delle fognature e dell'energia elettrica richiedono per il collegamento alla rete pubblica; per spese generali si intendono tutti quei costi di produzione sostenuti dal promotore e non direttamente riconducibili alla costruzione, e sono generalmente riferibili alle spese di gestione della struttura tecnica e amministrativa del promotore.

Tali costi si assumono pari complessivamente al 2% del Costo Tecnico di Costruzione e degli Oneri di Urbanizzazione.

Secondo l'incidenza percentuale tali costi risultano pari a:

$$S_G = 2\% \times (5.280.192,00 + 95.250) \text{ €} = \mathbf{107.508,84 \text{ €}}$$

- Spese di commercializzazione: coincidono con i costi sostenuti per la pubblicità (attività pubblicitaria e propagandistica) legata alla vendita degli immobili e comprendono generalmente anche le analisi preventive del mercato immobiliare. Normalmente l'ammontare di suddetti costi è in relazione al valore di mercato del prodotto edilizio ultimato. Nel caso in esame, considerato che l'entità di tale valore risulta al momento sconosciuta, viene determinato, in forma sommaria, in funzione del costo di costruzione.

Sulla base di quanto sopra esposto, vista l'entità del bene in esame, tali costi si assumono pari all'1% della somma del Costo Tecnico di Costruzione, degli Oneri di Urbanizzazione, e dei costi di gestione dell'opera sopra determinati.

Avremo pertanto:

$$S_c = 1\% \times (5.280.192,00 + 95.250,00 + 528.019,00 + 107.508,84) \text{ €} = \mathbf{60.109,70 \text{ €}}$$

4.2.4 RIEPILOGO COSTI DI COSTRUZIONE DIRETTI E INDIRETTI

Dettaglio voci	Costo (€)
Costo superfici coperte	€ 4.934.995,00
Costo superfici scoperte	€ 345.197,00
TOTALE COSTO TECNICO DI COSTRUZIONE	€ 5.280.192,00
Oneri di Urbanizzazione primaria e secondaria e contributo sul costo di costruzione	€ 95.250,00
TOTALE ONERI DI URBANIZZAZIONE	€ 95.250,00
Onerari professionali	€ 528.019,00
Oneri per allacciamenti ai pubblici servizi e spese generali	€ 107.508,84
Spese di commercializzazione	€ 60.109,70
TOTALE COSTI DI GESTIONE	€ 695.637,54
TOTALE COSTI DI COSTRUZIONE DIRETTI E INDIRETTI	€ 6.071.079,54

4.2.5 DETERMINAZIONE DELL'UTILE DEL PROMOTORE SUI COSTI DI COSTRUZIONE DIRETTI E INDIRETTI

L'utile del promotore costituisce il profitto complessivo ritraibile dall'impiego di tutti i capitali nell'operazione immobiliare, e viene incamerato al momento della vendita del prodotto edilizio finito.

In particolare, l'utile del promotore si può considerare come somma della remunerazione attesa dall'investitore e della remunerazione del rischio specifico del promotore.

In particolare, l'utile del promotore si può considerare come somma della remunerazione attesa dall'investitore e della remunerazione del rischio specifico del promotore.

La remunerazione attesa dall'investitore rappresenta il mancato guadagno sul capitale investito per tutto il tempo che va dalla sua erogazione al rientro a fine operazione e deriva dalla circostanza che dovrà trascorrere un certo tempo prima che l'immobile produca reddito.

La remunerazione del rischio specifico del promotore rappresenta il profitto che ordinariamente viene ritenuto equo ritrarre, e che il promotore si attende di ottenere dall'impiego dei capitali, sia propri che presi a prestito, nell'operazione immobiliare intrapresa. In definitiva, il promotore, incassando a fine operazione il valore di mercato, si attende non solo di recuperare tutti i mancati interessi sui capitali investiti, ma anche di incamerare un ulteriore premio che lo ripaghi dei rischi specifici affrontati.

Normalmente l'utile del promotore è in relazione al valore di mercato del prodotto edilizio ultimato.

Nel caso in esame, considerato che l'entità di tale valore risulta al momento sconosciuta, viene determinato in percentuale sui costi di costruzione diretti e indiretti.

Tale percentuale, considerate le condizioni economiche generali, il settore di intervento, la tipologia del complesso, l'andamento locale del mercato, si ritiene possa essere valutata pari al 12% (cfr. Marcello Orefice, *Estimo Civile*, UTET Università).

$$U_p = 12\% \times \text{€ } 6.071.079,54 = \text{€ } 728.529,54$$

4.2.6 DETERMINAZIONE DEL DEPREZZAMENTO PER DETERIORAMENTO FISICO

Nel corso della sua vita ogni bene immobiliare subisce una perdita di valore economico che rappresenta la differenza tra il valore di mercato di un immobile nuovo ed il valore economico del bene in un momento successivo della sua vita utile. Nel procedimento del costo di riproduzione deprezzato, una volta trovato il valore dell'immobile come costo di riproduzione a nuovo, occorre considerare l'eventuale detrazione da apportare a tale valore per tener conto del fatto che l'immobile si trova in condizioni diverse da quelle ottimali, proprie di un edificio appena realizzato.

Il deprezzamento Δ si esprime come percentuale δ del valore di mercato a nuovo:

$$V_d = V_n - \Delta = V_n - \delta \times V_n$$

dove:

V_n è il valore di mercato a nuovo (del solo edificio);

V_d è il valore di mercato deprezzato (del solo edificio).

In generale, il deprezzamento può essere considerato il risultato della combinazione di fattori di deterioramento fisico, obsolescenza funzionale ed obsolescenza economica. Nel caso in esame, come già anticipato nel paragrafo 4.2, l'unico deprezzamento da considerare è il deprezzamento relativo al deterioramento fisico.

Valore di riproduzione a nuovo dell'edificio esclusa l'area (V_n)

Ai fini del calcolo del Deprezzamento, viene indicato il valore di mercato a nuovo del solo edificio, ricavato sommando tutti i dati tecnico-economici precedentemente determinati.

Il deterioramento fisico è la quota parte di deprezzamento del bene immobiliare dovuta al deperimento dei suoi componenti edilizi (struttura, finiture ed impianti) per effetto del tempo e dell'usura.

La metodologia usata per determinare il deprezzamento complessivo dell'immobile, durante la sua vita utile, sommando i deprezzamenti relativi a ciascuna componente dell'immobile ed applicando a ciascuna categoria la formula empirica proposta dall'Unione Europea degli Esperti Contabili:

$$\Delta = \sum_i \left[\frac{(t_i + 20)^2}{140} - 2,86 \right] * y_i * V_n$$

dove:

$$A_i = (t_i / n_i) * 100;$$

n_i **vita utile economica** della i-esima categoria di opere del fabbricato (intesa non come vita fisica, vale a dire il numero di anni compreso tra la costruzione ed il deperimento totale);

t_i **età apparente** della i-esima categoria di opere del fabbricato;

y_i **incidenza** percentuale del costo della i-esima categoria di opere sul costo di costruzione complessivo;

V_n **valore di mercato a nuovo** del solo edificio esclusa l'area.

A tale scopo, si estrapolano le incidenze complessive per macrocategorie analizzate (strutture, finiture ed impianti).

Componente	Incidenze per categorie di opere y
Strutture (escluso coperture)	36,7 %
Strutture (coperture)	13,5 %
Finiture	43,9 %
Impianti (elettrico e fognario)	5,5 %

La durata della vita utile – da intendersi come il numero di anni necessario perché le opere edilizie di ciascuna macrocategoria necessitino di integrale rifacimento - si fissa convenzionalmente come segue:

	Strutture	Finiture	Impianti
Vita utile n°	100 anni	30 anni	20 anni

Alla luce di quanto riscontrato nel sopralluogo, considerato lo stato manutentivo e conservativo del fabbricato, si può ritenere che, per quanto concerne le strutture, l'età apparente del fabbricato è in media di circa 30 anni; per quanto riguarda le finiture, considerato che le principali risultano del tipo originario, tenuto conto che lo stato di manutenzione è buono, considerando che la copertura dei capannoni a volta è in cemento-amianto in stato di conservazione medio, si ritiene che nel complesso l'età apparente sia mediamente di 25 anni.

Per quanto riguarda, invece, gli impianti, esclusivamente per quelli presenti, elettrico e idrico/fognario, tenuto conto che non vi sono stati rifacimenti, né messe a norma, si considera l'età apparente sia di 20 anni.

Pertanto, dalla formula si ricava il coefficiente complessivo di deprezzamento da applicare alla quota di valore di riproduzione a nuovo relativa al fabbricato:

Deprezzamento fisico		Età apparente t_i (anni)	Vita utile n_i (anni)	Incidenza y_i	Quota δ (%)
Strutture (escluso copertura)	$\delta_{23} = \left[\frac{(23+20)^2}{140} - 2.86 \right] * 23$	30	100	36,7 %	5,5
Strutture (copertura)	$\delta_{23} = \left[\frac{(23+20)^2}{140} - 2.86 \right] * 23$	30	100	13,5 %	2,02
Finiture	$\delta_{25} = \left[\frac{(25+20)^2}{140} - 2.86 \right] * 25$	25	30	43,9 %	32,22
Impianti	$\delta_{20} = \left[\frac{(20+20)^2}{140} - 2.86 \right] * 20$	20	20	5,5 %	5
Quota deprezzamento tot.					44,74

Ne deriva che:

Deprezzamento per deterioramento fisico	Vn (€)	Quota δ (%)	Deprezzamento
Percentuale sul valore di riproduzione a nuovo dell'edificio: $\Delta_{2007} = 23,23\% * 23$	6.071.079,54	44,74	2.716.200,99

4.2.7 DEPREZZAMENTO PER OBSOLESCENZA ECONOMICA

L'obsolescenza economica si riferisce a condizioni esterne all'immobile, in questo caso all'insufficiente livello di domanda, e alla situazione economica generale.

Va evidenziato che questa tipologia di capannoni industriali è difficilmente ricollocabile sul mercato a causa soprattutto della straordinarietà dimensionale del complesso. Inoltre la presenza in zona di diversi

stabilimenti industriali in disuso o in depressione economica, testimonia la difficile realizzazione di una vendita soddisfacente soprattutto nel breve periodo. Pertanto si considera una certa prudenza nella stima immobiliare, utilizzando come coefficiente di deprezzamento del 15%.

Deprezzamento per obsolescenza economica	Vn (€)	Quota δ (%)	Deprezzamento
Percentuale sul valore di riproduzione a nuovo dell'edificio: $\Delta_{000} = 22000 * 22$	6.071.079,54	15	910.661,93

4.2.8 DETERMINAZIONE DEI COSTI DI ACQUISTO DELL'AREA DIRETTI E INDIRECTI

Determinato il valore di riproduzione a nuovo del solo edificio, sulla base di quanto indicato nel paragrafo 4.2.1, vengono ora calcolati il costo dell'area ed i relativi oneri:

$$C_{AA} = V - V_n = V_n / (1 - p\%) - V_n = (6.071.079,54 / 0,92) - 6.071.079,54 = 527.919,96 \text{ €}$$

$$O_A = 15\% C_{AA} = 0,15 * 527.919,96 \text{ €} = 79.187,99 \text{ €}$$

$$C_A = C_{AA} + O_A = 527.919,96 \text{ €} + 79.187,99 \text{ €} = \mathbf{607.107,95 \text{ €}}$$

Il costo dell'area si riferisce alla quantità di terreno in grado di esprimere la cubatura complessiva fuoriterza del fabbricato da stimare. In questo caso, considerando che dal Regolamento Edilizio il Rapporto di copertura è di 0,5, l'area considerata è di 31.750 mq. Quindi il costo unitario dell'area scoperta è di:

- 19,12 €/mq

20

4.2.9 VALORE DI MERCATO STIMATO CON IL COSTO DI RIPRODUZIONE DEPREZZATO

Viene di seguito riportato il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto della presente relazione di stima, in relazione all'algoritmo specifico utilizzato per esprimere il valore di mercato come costo di riproduzione deprezzato $V_M = C_A + C_C + U_p - \Delta$.

$$V_M = 607.107,95 \text{ €} + 6.071.079,54 + 728.529,54 - 2.716.200,99 - 910.661,93 = \mathbf{3.779.854,11 \text{ €}}$$

5. CONFRONTO CON L'OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE (O.M.I.)

Nell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, con riferimento alla *tipologia capannoni tipici* con uno stato conservativo "normale", ubicati in Alvavilla Irpina (AV), situati in fascia R1 Rurale, i valori di mercato risultano i seguenti:

- 285 – 335 €/mq

Considerato che la superficie dei capannoni del complesso oggetto di valutazione è pari a **15.875 mq**, il valore unitario di mercato risulta pari a circa **238,10 €/mq**, e quindi leggermente al di sotto del valore minimo dell'intervallo.

6. VALORE DI MERCATO DEL COMPLESSO INDUSTRIALE COSTITUITO DA TERRENI E FABBRICATI – CRITERIO DI STIMA DEL VALORE DI TRASFORMAZIONE

Il più probabile valore di mercato dell'intero complesso costituito dai terreni e dai fabbricati industriali è dato dalla somma del valore di mercato dei fabbricati e del valore dell'area.

$$V = V_M + V_A = (3.779.854,11 + 640.188,16) \text{ €} = \mathbf{4.420.042,27 \text{ €}}$$

7. CONFRONTO CON CRITERIO DI STIMA SINTETICO-COMPARATIVA

Come già accennato nel paragrafo 3 il mercato immobiliare locale per quanto riguarda la categoria produttiva è poco dinamico, per cui per poter effettuare un confronto si considerano offerte immobiliari ricadenti in altre zone della provincia di Avellino, alle quali sarà applicato un coefficiente correttivo quale parametro di comparazione.

Annunci immobiliari pubblicati on line (cfr. www.immobiliare.it)

N	Ubicazione: Comune, località	Caratteristiche particolari dell'immobile	Superficie [mq]	Prezzo di offerta [€]	Probabile valore di compravendita (85-90% Prezzo offerta) [€]	Valore ordinario del fabbricato [€]	Valore ordinario del terreno [€]	Valore ordinario unitario [€/mq]
1	Capannone industriale nel Comune di Flumeri (AV)	L'impianto è dotato di palazzina uffici, locale di deposito interrato, cabina enel e impianto fotovoltaico 60 KW	1484 fabbricato	1.500.000,00	1.200.000,00	850.000,00	350.000,00	572
			6000 area pertinenziale					58
2	Capannone industriale, nel Comune di Vallata (AV)	L'impianto presenta un unico livello al cui interno sono ricavati ambienti per uffici di circa 250 mq	1200 fabbricato	530.000,00	450.000,00	395.000,00	55.000,00	329
			1330 area pertinenziale					41
3	Capannone/ forno industriale nel Comune di Flumeri Valle dell'Ufita (AV)	Capannone disposto su due livelli con annesso piazzale e dotato di uffici	1200 fabbricato	600.000,00	510.000,00	479.000,00	31.000,00	399
			1000 area pertinenziale					31
4	Capannone industriale nel Comune di Frigento (AV)	Capannone su un unico livello dotato di uffici di 240 mq	2500 fabbricato	1.100.000,00	935.000,00	765.000,00	114.000,00	306
			5500 area pertinenziale					30

La ricerca ha condotto ai risultati che sono rappresentati nella seguente tabella dove le offerte di vendita sono state anche omogeneizzate, operando la detrazione o l'aggiunta di coefficienti che tengano conto dell'ordinaria differenza tra ubicazione (distanza dalle arterie autostradali), grado di finitura, dotazione di impianti di energia alternativa, stato di manutenzione, avendo riguardo della consistenza dell'area in esame (che insistendo su una superficie notevolmente più estesa, subirà deprezzamenti sul prezzo unitario ipotizzando un minore costo unitario a parità di tipologia edilizia, nonché una maggiore difficoltà di trasformazione e di appetibilità sul mercato locale), operando un confronto con il caso oggetto della presente stima.

Offerte di vendita capannoni industriali	1. Capannone industriale, Comune di Flumeri (AV)		2. Capannone industriale Comune di Vallata (AV)		3. Capannone industriale Comune di Flumeri (AV)		4. Capannone industriale Comune di Frigento (AV)	
Valore unitario richiesto	572	58	329	41	399	31	306	30
Posizione	0 %		0 %		0 %		10 %	
Livello edilizio	-23 %		0 %		-7 %		-15 %	
Funzionalità	-11 %		0 %		-5 %		-5 %	
Estensione	-13 %		-18 %		-17 %		-13 %	
Coefficiente correttivo tot.	-47 %		-18 %		-29 %		-23 %	
Valore omogeneizzato	303,16	30,7	269,78	33,6	283,3	22	235,62	23,10

Dal confronto risultano i seguenti valori medi:

- 272,9 €/mq per i **fabbricati industriali**;
- 27,30 €/mq per le **aree di pertinenza**.

8. CONTEGGI ESTIMATIVI

Avendo ottenuto dai due metodi di stima risultati pressoché simili, si assume quale valore medio unitario per il complesso immobiliare in oggetto, la media aritmetica dei valori ottenuti.

STIMA DEL VALORE DI TRASFORMAZIONE:

- fabbricati 238,10 €/mq;
- area pertinenziale 19,12 €/mq

STIMA SINTETICO-COMPARATIVA:

- fabbricati 272,90 €/mq;
- area pertinenziale 27,30 €/mq

I valori medi saranno:

- **fabbricati 255,50 €/mq**
- **area pertinenziale 23,20 €/mq**

9. RIDUZIONE DEL VALORE DI STIMA PER LA PRESENZA DI AMIANTO

La presenza di amianto nelle coperture dei capannoni (A e C) costituisce un potenziale rischio di inquinamento ambientale e sicurezza per la salute.

Agli atti è presente una relazione tecnica per la valutazione dello stato di conservazione di manufatti in cemento-amianto a firma del dott. Pasquale Fontana, Consulente in ambiente e sicurezza, emessa in data 21/02/2011, in cui si certificava che il materiale analizzato era costituito da cemento-amianto e che quest'ultimo risultava essere inglobato in una matrice non friabile che ne garantiva un buono stato di conservazione, che il manufatto cementizio era abbastanza compatto, e nei punti ispezionati non sussistevano affioramenti di fibre, né crepe, rotture o sfaldamenti che potevano generare potenziali rilasci di fibrille e quindi dispersione ambientale.

Tuttavia, considerato che successivamente a tali indagini non è stato attivato un programma di controllo e manutenzione finalizzato a mantenere in buone condizioni il materiale stesso, e che non esistono indagini più recenti sullo stato di conservazione, si ritiene necessario dover valutare una riduzione del valore di stima determinato al fine di ricomprendere un valore relativo al costo di smaltimento dell'amianto ed al costo per il rifacimento della copertura per le parti ove è presente la componente amianto.

9.1 SMALTIMENTO AMIANTO

L'intervento di rimozione dei **7535 mq** di lastre di eternit (cemento-amianto), presenti nelle coperture dei manufatti, dovrà essere eseguito nel pieno rispetto delle Normative Vigenti in tema di decontaminazione ambientale e smaltimento dei rifiuti pericolosi, sicurezza nei cantieri, tra le quali: (D. Lgs. 257 del 27/07/06) ; (Legge n.° 257 del 27/03/92); (D.M. del 06/09/94); (D. Lgs 626 del 14/09/94); (D.Lgs 528 del 15/11/99); (D.Lgs. 81 del 08/04/2008). Tutte le maestranze impiegate, specializzate e all'uopo istruite e informate sui rischi delle lavorazioni in presenza di amianto, dovranno essere sanitarimente certificate per lavorare in ambienti con presenza di materiali inquinati da asbesto, nonché dotati delle idonee protezioni di sicurezza, oltre ad essere coperti dalle vigenti assicurazioni previdenziali. I materiali contaminati, prodotti durante le attività di bonifica, dovranno essere conferiti ad impianti di trattamento finali autorizzati, ai sensi della normativa vigente sullo smaltimento dei rifiuti tossici, oltre ad essere annotati sugli appositi registri ai sensi del D.Lgs. n.°22/1997, nei termini previsti dalla legge, e trasmesse le previste dichiarazioni d'avvenuto smaltimento agli organi competenti.

Per l'esecuzione delle opere di rimozione e smaltimento delle lastre di eternit-amianto, tenendo in considerazione le specifiche sopra riportate, in riferimento ai luoghi e alle strutture in cui dovrà essere effettuato l'intervento di rimozione, dal Prezzario dei LL.PP. della Regione Campania 2013:

Tariffa	Descrizione Estesa	Unità Misura	Prezzo
P.03.010.0	Ponteggio completo, fornito e posto in opera, con mantovane, basette, supporti, agganci, tavolato, fermapiede, schermature e modulo scala, realizzato con l'impiego di tubi e giunti e/o manicotti spinottati, compresi ogni altro onere e magistero per dare il lavoro finito a perfetta regola d'arte, valutato per metro quadro di superficie asservita	mq	23,42
R.01.020.010.b	Rimozione di copertura di amianto-cemento eseguita in conformità alle norme vigenti con le seguenti procedure: spruzzatura preliminare di soluzione pellicolare a base vinilica applicata con pompe a bassa pressione su entrambe le superfici della esistente copertura in amianto-cemento per fissaggio provvisorio delle fibre di amianto; smontaggio delle lastre in amianto-cemento utilizzando appropriate tecniche che impediscano la rottura o la fessurazione degli elementi; imballo in quota, ove possibile, delle lastre rimosse in pacchi costituiti da doppio strato di polietilene, etichettati secondo le norme che regolano il trattamento e lo smaltimento dei rifiuti contenenti amianto; calo in basso con adeguati mezzi di sollevamento, carico e trasporto per lo smaltimento a discarica autorizzata. Superfici oltre 1.000 m ²	mq	12,75

COSTO DEI PONTEGGI

Superficie (mq)	Costo unitario (Euro/mq)	IVA (22%)	COSTO TOTALE (Euro)
3026,85	23,42	5,15	86.477,10

24

COSTO DELLE OPERE DI RIMOZIONE E SMALTIMENTO DELLE COPERTURE IN CEMENTO-AMIANTO

Superficie da rimuovere e smaltire (mq)	Costo di smaltimento (Euro/mq)	IVA (22%)	COSTO TOTALE (Euro)
7535	12,75	2,80	117.207,00

9.2 RIPRISTINO DELL'ELEMENTO DI FABBRICA COPERTURA CAPANNONE

Per il ripristino dell'elemento di fabbrica copertura del capannone industriale A e C, al fine di permetterne l'utilizzo, si fa riferimento ad una copertura che possa riparare lo stabile dagli agenti atmosferici e garantire, sia il regolare deflusso delle acque meteoriche, oltre ad un buon isolamento termico ed acustico; inoltre la nuova copertura non dovrà gravare sulla struttura con carichi maggiori a quelli della copertura esistente. Si sceglie di utilizzare una copertura a tetto, realizzata con pannelli coibentati in lamiera di acciaio zincato, per coperture curve, con asse longitudinale a raggio variabile, posta in opera sulla struttura esistente, con eventuali capriate di rinforzo in acciaio. Considerando come riferimento il prezzario della Regione Campania – Settore Lavori Pubblici dell'anno 2011, si ritiene congruo un prezzo al metro quadrato pari ad Euro 49,26 comprensivo di posa in opera, il tutto eseguito

a regola d'arte, ad esclusione degli oneri per progettazione, direzione lavori, sicurezza e verifica strutturale, computati al 10% dei lavori effettuati, come di seguito riportato:

COSTO DELLE OPERE DI RIPRISTINO ELEMENTO DI FABBRICA COPERTURA CAPANNONE INDUSTRIALE

Superficie (mq)	Costo di ripristino (€/mq)	COSTO (€)	IVA (22%)	COSTO (€)
7535	49,26	371.174,00	81.658,30	452.832,4
Costi di progettazione, Direzione Lavori, Sicurezza e verifica strutturale (10%)		37.117,4	8.165,83	45.283,24
Costo totale dell'intervento di ripristino della copertura				498.115,64

ONERI RELATIVI ALLA SICUREZZA

L'incidenza è calcolata in relazione alle attività previste ed ai relativi rischi; in particolare tiene conto delle opere provvisoriale, i dispositivi di sicurezza collettivi e individuali per ridurre i rischi previsti nel PSC, la segnaletica di sicurezza inerente i rischi e l'organizzazione del cantiere.

Nelle attività in esame, di demolizione della copertura attuale e ripristino, l'incidenza degli oneri della sicurezza è stimata nella misura dell'8% del costo totale dell'intervento:

$$O.S. = 0.08 * 701.800,00 \text{ €} = 56.144,00 \text{ €}$$

10. CONCLUSIONI PERITALI

Il sottoscritto, concludendo, giuste le risultanze dei conteggi istituiti, avuto riguardo delle notizie attinte, alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene e a ogni altra circostanza nota influente, stima i più probabili valori di mercato delle superfici reali destinate al complesso industriale, come segue:

- **fabbricati** **Euro 4.056.063,00**
 - **area pertinenziale** **Euro 736.600,00**
- Euro 4.792.663,00**

Cui si sottraggono i costi

dei ponteggi, **Euro 86.477,00**

smaltimento dell'amianto, **Euro 117.207,00**

di ripristino della copertura **Euro 498.116,00**

della sicurezza **Euro 56.144,00**

Euro 4.034.719,00

Il valore di mercato degli immobili oggetto di stima, dopo arrotondamento, vengono stimati dal sottoscritto in **Euro 4.035.000,00** (Euro quattromilionitrentacinquemila/00).

Ritendendo di aver espletato l'incarico affidatomi rassegno la presente relazione tecnica di stima.

Con il seguente documento si attesta l'oggettività dell'analisi effettuata e l'assenza di fini ed interessi personali e soggettivi.

Napoli, 13/03/2015

In fede,

Arch. Giancarlo Battista