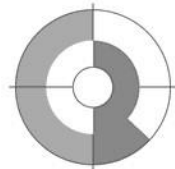


TRIBUNALE DI CAMPOBASSO
VIA VENETO, 3
CAMPOBASSO (CB)



PERIZIA DI STIMA



C.T.U. ING. CARLO ROMANO

Sede legale: Via S. D'Acquisto, 48 - Bojano (CB) P.I. 01494530700 - C.F. RMN CRL 75E30 B519C

Sedi operative: BOJANO (CB): via Kennedy, 4 - ☎: 0874.782539

PERUGIA (PG): strada S. Marco, 43

✉ : ing.carloromano@libero.it

INDICE

- Premessa	pag. 2
- Individuazione	pag. 3
- Descrizione dell'immobile	pag. 4
EDIFICIO A	pag. 5
struttura	
involucro	
layout interno	
EDIFICIO B	pag. 8
- Analisi dello stato di manutenzione	pag. 9
- Metodo di analisi ed individuazione del valore di mercato	pag. 10
- Verbale di giuramento	pag. 15
- Allegati	pag. 16

PREMESSA

Il sottoscritto, Ing. Carlo Romano, nato a Campobasso il 30.05.1975 e residente a Bojano (CB) in via S. D'Acquisto n. 48, con studio a Bojano (CB) in via Kennedy n. 4, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Campobasso al n. 986 ed all'elenco dei CTU del Giudice del Tribunale di Campobasso al n. 308, è stato incaricato dal Sig. *****, nato a ***** e residente a Campobasso in *****, legale rappresentante della *****, di redigere la presente perizia tecnica di stima tesa a stabilire il più probabile valore di mercato dell'immobile di proprietà della ditta in epigrafe contraddistinto in Catasto al foglio n. 4 particella n. 793 sub. 17 e 18 del Comune di Campochiaro.

Il sottoscritto ha acquisito tutta la documentazione a disposizione del committente, quella reperibile presso l'Ufficio dell'Agenzia del Territorio, presso gli Uffici Comunali e in ottemperanza all'incarico ricevuto ha eseguito numerose visite sui luoghi oggetto di perizia al fine di assolvere al mandato ricevuto nei modi e nei tempi previsti.

Ha eseguito i necessari minuziosi accertamenti sui manufatti in parola, effettuandone il rilievo metrico speditivo, materico e fotografico.

Le risultanze così come acquisite ed elaborate sono di seguito proposte.

INDIVIDUAZIONE

Il fabbricato oggetto della presente perizia è contraddistinto in Catasto Urbano nel Comune di Campochiaro, al foglio di mappa n. 4 particella n. 793 sub. 17 e sub. 18, Categoria D1 - rendita

10.342,00. E' ubicato nella Zona Industriale di Campochiaro (CB) in via Vespucci snc.

Come rilevabile dalla planimetria catastale, sulla particella n. 793 sono presenti numerosi immobili di proprietà della società ***** , tuttavia solo quelli contraddistinti con i numeri 17 e 18, in riferimento all'elaborato planimetrico di seguito riportato, saranno oggetto di analisi e di stima.



DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

In un quadro d'insieme complesso e variegato come quello di specie, il sottoscritto ha ritenuto necessario un minuzioso sopralluogo sugli immobili oggetto di stima; ha richiesto ed ottenuto copia della documentazione in possesso del proprietario, necessaria all'espletamento del mandato ricevuto ed a ricomporre tutte le informazioni utili alla redazione del presente documento.

L'immobile ricade in zona classificata Industriale nel vigente strumento urbanistico, risulta edificato all'interno di un lotto di terreno, di più ampie

dimensioni, delimitato da una recinzione metallica fissata superiormente ad un muro in c.a. ed accessibile mediante un cancello elettrico in acciaio zincato che consente l'entrata agli automezzi, mentre più a sud è situato l'accesso per i pedoni, con un cancello in acciaio zincato e sovrastante pensilina in c.a.

L'area presenta una accessibilità notevole, grazie alla rete di strade che pongono in collegamento tutti gli insediamenti industriali presenti nella zona; inoltre la prossimità all'arteria stradale S.S.17 Appulo - Sannitica, il cui innesto dista circa un kilometro, ne accentua e facilita l'integrazione con la rete dei trasporti su gomma. Il distretto industriale inoltre è dotato di un binario ferroviario che fu progettato e realizzato anni addietro per favorire e potenziare il trasporto merci su rotaia.

All'interno del nucleo industriale vi sono servizi di ristorazione, bar, mensa e servizi di connessione ad internet veloce; I lotti edificati sono dotati di rete idrica e fognaria, di rete elettrica e degli altri generici servizi offerti dalla gestione del centro industriale.

Il manufatto oggetto di perizia non è separato dall'altro capannone artigianale di proprietà, mediante recinzioni o elementi analoghi, poiché il suolo di sedime è di fatto posto in continuità; semplicemente vi è una differenza di quota dei piazzali delle due costruzioni di circa un metro e mezzo, superata da una rampa carrabile ed un'area sistemata a verde, cinta da cordolo prefabbricato in cemento.

La proprietà descritta, confina a nord con la ditta Conserva autotrasporti e da essa è separata da una recinzione metallica, ad ovest da terreno non edificato di altra ditta con adiacente strada asfaltata, ad est con la strada via Vespucci del nucleo industriale di Campochiaro, dalla quale si ha accesso pedico e carrabile ed infine a sud è posto in adiacenza con la medesima proprietà sulla quale sono edificati altri manufatti.

Il capannone oggetto di indagine è assentito con concessione edilizia n. 19 del 07.10.2002 e con successivi permessi di costruire in variante n. 15 del 21.09.2004 e n. 5 del 11.03.2005; è dotato di certificato di collaudo statico-sismico, di parere favorevole igienico-sanitario, di certificato di prevenzione incendi e del conseguente Certificato di Agibilità del 07.02.2006 prot. n. 638. L'immobile può dirsi composto da due volumi prismatici a base rettangolare di

dimensioni diverse, collegati in prossimità dello spigolo sud ovest. Le dimensioni del maggiore, denominato "Edificio A", sono 28 ml di larghezza per 50,80 ml di lunghezza (superficie complessiva circa 1.422,0 mq) con una altezza di circa 7,90 ml, mentre per il fabbricato minore, denominato "Edificio B", le dimensioni sono 15,30 ml x 7,20 ml (superficie circa 110,00 mq) ed altezza 4,50 ml.

Il suolo oggetto di stima, che come detto è solo una parte dell'intero suolo di proprietà, sul quale sono edificati i due manufatti ha una estensione superficiale di circa 4.130,00 mq e risulta interamente pavimentato con rivestimento industriale.

EDIFICIO A (s= 1.422 mq)

Struttura

La struttura in fondazione è composta da plinti a bicchiere in c.a., sui quali si innestano pilastri prefabbricati in c.a. sormontati da travi anch'esse prefabbricate. Gli orizzontamenti di copertura sono realizzati con tegoli in c.a.p. a sezione pi-greco con getto superiore di completamento. L'altezza utile interna di una porzione di fabbricato è di 5,50 m, mentre una superficie pari a circa 150 mq presenta un solaio intermedio sul quale è collocata la zona uffici. L'altezza utile al piano terra è pari a 2,90 m, l'altezza utile nei locali uffici è 2,80 m.

I pilastri, in tutto 18, sono distribuiti in maniera regolare in modo da costituire due campate in senso trasversale con interassi differenti di 10 m e 18 m, e longitudinalmente formano 5 campate con interasse di 9,90 m. Il settore con interasse trasversale minore ha copertura piana, la restante parte ha copertura a due falde inclinate.

Involucro

Esternamente si presenta in ottimo stato di conservazione e manutenzione, con tamponatura in pareti di cemento prefabbricato di colore giallo paglierino.

Sul prospetto est del capannone maggiore, destinato all'attività produttiva, vi sono due accessi al piano terra, uno per i mezzi pesanti, per il carico e scarico merci, l'altro di dimensioni più modeste per l'accesso pedonale all'azienda ed agli uffici.

Le altre aperture presenti sul prospetto sono relative alle finestrate degli uffici al primo piano e sono di forma quadrata, gli infissi sono in alluminio di color verde, con vetrocamera termica e oscuramento a veneziana metallica.

Il portone di ingresso è in ferro e vetro ed è sormontato da una pensilina in c.a. avente funzione estetica e di protezione.

Sul prospetto sud vi sono due porte di servizio e nessuna ulteriore apertura. Analogamente il prospetto nord ha due porte di servizio, una pedica, l'altra per ingresso automezzi e le finestrate al piano superiore, in corrispondenza degli uffici amministrativi.

Sulla facciata ovest sono situate due grandi porte in ferro per l'approvvigionamento della materia prima, attraverso l'ingresso delle autocisterne; in prossimità del fabbricato sul suolo di proprietà vi sono installati dei silos, delle macchine termiche ed altri dispositivi utili alla conduzione dell'azienda.

L'accesso a questo lato del capannone può avvenire sia dalla strada principale via Vespucci, sia dalla strada di servizio retrostante il lotto.

La copertura, accessibile in parte attraverso una serie di botole in policarbonato, è sostanzialmente piana. La parte ispezionabile è realizzata mediante un pacchetto termoisolante composto da pannelli di materiale espanso e sovrastante guaina bituminosa ardesiata calpestabile. Su questa superficie sono posati ed installati la maggior parte dei dispositivi elettromeccanici per il condizionamento degli ambienti utilizzati per l'attività produttiva. Parte delle macchine termiche sono a loro volta coperte da una tettoia in acciaio zincato con copertura in lamiera grecata.

L'altra porzione di fabbricato, quella più a sud, è coperta con pannelli accoppiati di lamiera grecata a doppia falda. I parapetti perimetrali sono rivestiti interamente da foglio di guaina bituminosa e sovrastante scossalina metallica

Tutta l'area circostante il fabbricato risulta pavimentata con cemento industriale di consistente spessore.

Layout interno

L'edificio è sede di una attività produttiva operante nel settore lattiero caseario intestata alla società ***** L'ambito di operatività riguarda i prodotti freschi derivanti dal latte ed è con il massiccio impiego di macchinari tra i più innovativi presenti sul mercato.

Al piano terra del capannone si svolge la produzione, mentre al primo piano vi sono gli uffici amministrativi ed il laboratorio di analisi per le specifiche ed il controllo qualità dei prodotti. Gli ingressi ai reparti produttivi, come detto, sono situati al piano terreno, il principale si trova sulla facciata est, ha dimensioni in larghezza di circa 4,50 m ed altezza analoga. Il primo vano che si incontra è destinato al carico e scarico merci e prospetta su un lungo corridoio distributivo che si sviluppa per tutta la lunghezza dell'edificio. Su di esso affacciano quasi tutti gli ambienti produttivi. Nell'ordine, sul lato destro, sono situati: il vano scala, i locali servizi igienici e mensa, quattro celle frigorifere di diverse dimensioni, funzioni ed apparecchiature, un locale deposito per cartoni ed imballi, un deposito sanificazione ed il locale quadri elettrici.

Sul lato sinistro del corridoio sono situati: il locale rassodamento, la sala maturazione, la lavastampi, la sala confezionamento prodotti innovativi, la sala confezionamento stracchino, la sala confezionamento prodotti freschi tradizionali. Nei vani utilizzati come mensa e per servizi igienici, distinti per genere, invece vi è una pavimentazione lavabile in cemento industriale color rosso. Negli spogliatoi dei bagni vi sono armadietti metallici, lavandini in acciaio e apparecchi sanitari in gres porcellanato. Il riscaldamento degli ambienti è affidato a radiatori in alluminio collegati ad una caldaia a metano. Tutta la pavimentazione risulta realizzata con piastrelle speciali antiacido indispensabili per le lavorazioni previste all'interno del capannone. Sia i corridoi che i vani sono dotati di pozzetti con caditoia per la raccolta delle acque di lavaggio.

Le porte che conducono alle celle frigorifere ed ai vani di produzione e stagionatura sono scorrevoli, comandate elettricamente, le pareti che dividono tutti gli ambienti hanno spessori consistenti e sono realizzati con pannellature in tecnologia sandwich ed interposto materiale isolante per ridurre al minimo la dispersione termica. Anche le controsoffittature sono costituite da pannelli isolanti

calpestabili. Gli attacchi a terra delle pareti sono dotati di fasce rinforzate di protezione dagli urti dei mezzi meccanici.

L'intera area ove si svolge la produzione è dotata di macchine termiche per il condizionamento dell'aria e di impianto elettrico industriale con prese di corrente con tensione sia 380v che 220v. L'impianto di illuminazione è del tipo a plafoniere fissate a soffitto.

Gli uffici amministrativi sono posizionati al primo piano dell'edificio ad una quota di circa 3,30m, vi si accede dal piano terra con un ingresso dedicato sulla facciata est. La superficie lorda del primo piano occupato dagli uffici è pari a circa 150,00 mq. L'atrio di ingresso è interamente pavimentato con lastre di granito così come l'ampia scala che conduce al piano primo ed i relativi battiscopa. La ringhiera della scala è costituita da tubolari di ferro verniciato, fissati alla soletta in c.a. Gli infissi sono a taglio termico con oscuranti in veneziane metalliche poste internamente, gli imbotti interni delle aperture sono anch'essi in lamiera pre verniciata. Sia l'atrio al piano terra che degli uffici risultano controsoffittati con telai metallici sospesi e pannelli di cartongesso quadrati. Le pareti divisorie sono realizzate con pannellature in legno e ampie finestre interne che favoriscono l'illuminazione del corridoio distributivo. All'estremità superiore della scala vi è una sala d'attesa arredata con tavolo basso e divanetti. Sull'ampio corridoio si affacciano a destra:

- la segreteria amministrativa, arredata con un'ampia scrivania direzionale, poltrone, mobili da ufficio e scaffalature;
- la direzione, con ampia scrivania presidenziale, tavolo riunioni, poltrone e mobili da ufficio;
- il locale servizi con antibagno e bagno.

Alla sinistra del corridoio vi è:

- un ufficio per il personale, completo di arredo,
- un laboratorio chimico dotato di apparecchiature tecnologiche per le analisi dei prodotti alimentari di lavorazione
- un vano che ospita i quadri elettrici ed una scala in ferro che conduce al piano di controsoffitto dei locali produzione. Dalla stessa scala si accede anche al terrazzo praticabile di copertura. La maggior parte dei componenti impiantistici, del cablaggio, delle tubazioni e delle condotte poste a servizio della produzione alimentare sono collocate tra il controsoffitto del capannone e la copertura del

prefabbricato. Tale soluzione progettuale oltre a lasciare molto più spazio utile per i macchinari, riducendo inutili ingombri degli impianti, consente di poter effettuare la manutenzione ordinaria al personale specializzato, senza interrompere le lavorazioni di produzione, poiché il sottotetto è accessibile dalla zona uffici e non ostacola il regolare svolgimento dell'attività produttiva.

EDIFICIO B (s = 110 mq)

Il corpo di fabbrica di più modeste dimensioni ospita la centrale termica; ha una struttura portante in acciaio, fondazioni in c.a. e copertura in lamiera grecata. Al suo interno sono collocate macchine termiche, tubazioni, scale in ferro ed altri dispositivi finalizzati al funzionamento impiantistico.

ANALISI DELLO STATO DI MANUTENZIONE

L'esame visivo condotto sull'intero immobile, implementato da saggi sui materiali di costruzione, mostrano con chiara evidenza che lo stato di manutenzione nel quale si trova l'immobile è molto buono, nonostante siano trascorsi oltre 10 anni dalla sua costruzione.

Le pareti esterne non presentano segni di ammaloramento, non vi sono tracce di umidità di risalita, sintomo di un buon sistema di drenaggio ipogeo realizzato al piano delle fondazioni, gli infissi sono integri, la copertura non presenta sconessioni nella parte realizzata in lamiera a due falde, mentre la porzione calpestabile protetta da guaina bituminosa ardesiata appare ben sigillata in ogni sua parte. L'area esterna appare pavimentata con cemento industriale e giunti di dilatazione, tuttavia in alcuni punti ed in particolare sul lato nord dello stabile, lo strato di cemento risulta danneggiato e disgregato a causa dei cicli di gelo e disgelo a cui l'area è sottoposta. I pozzetti dotati di caditoie ispezionabili sono risultati liberi ed in grado di assolvere alle funzioni di raccolta di acque meteoriche. Le parti metalliche della recinzione sono integre e non vi è alcun segno di ossidazione, al pari del muro in c.a. di base che appare intatto e ben confezionato. Il capannone è dotato di impianto di illuminazione esterno composto da fari posti in prossimità della copertura, lungo tutto il perimetro che garantiscono la completa illuminazione notturna di tutta l'area circostante l'immobile.

Le tubazioni in acciaio che fuoriescono dal manufatto sono in regolare esercizio, non si ravvisano guasti o malfunzionamenti. Marciapiedi, cordoli sono in discreto stato e le aiuole sistemate a verde appaiono curate.

Internamente le opere edili non mostrano segni di usura a partire dalla pavimentazione che è integra e ben rifinita; Le pannellature che separano i vani e quelle poste in controsoffittatura risultano in perfetto stato, prive di distacchi o lesioni di sorta. Le apparecchiature elettriche che comandano le porte scorrevoli sono state azionate una per una per testarne il corretto funzionamento, con esito positivo.

I servizi igienici, diversificati per generi, sono funzionanti ed integri in tutte le loro parti, compresi apparecchi sanitari, rubinetteria e pannellature divisorie, realizzate in alluminio speciale. I pozzetti di scolo dell'acqua sono liberi e l'impianto di riscaldamento, a radiatori in alluminio, è funzionante ed efficace.

L'impianto elettrico è in regolare esercizio sia per ciò che riguarda la componentistica di illuminazione che in relazione alle prese di rete 220v e 380v.

Le luci di emergenza collocate sulle uscite di sicurezza sono funzionanti; la segnaletica di sicurezza è ben distribuita lungo il corridoio e negli specifici punti previsti dalla normativa. Le ampie porte di ingresso per gli automezzi e le porte ad uso del personale sono funzionanti e ben conservate anche grazie all'ausilio di una costante manutenzione del personale addetto. Al primo piano, nell'area uffici si evidenzia un perfetto stato di manutenzione della pavimentazione, degli arredi, delle plafoniere e della controsoffittatura in cartongesso. Le finestre e le porte sono ben registrate, gli arredi pari al nuovo.

Le pareti appaiono asciutte e non vi sono tracce di condensa o umidità legate ad infiltrazioni di acqua piovana o di cattiva circolazione dell'aria. Gli ambienti appaiono salubri e igienicamente puliti.

METODO DI ANALISI ED INDIVIDUAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

Preliminarmente si precisa che:

- non sono stati effettuati collaudi statici, o indagini relative alla conformità delle strutture alle norme sismiche vigenti (NTC 2008 - D.M. 14.01.2008) o urbanistiche;
- nel corso del sopralluogo è stata effettuata una verifica della corrispondenza tra la destinazione d'uso e l'effettivo impiego dei locali, oltre che una indagine sullo stato di conservazione e di manutenzione degli immobili;

oooooooo

I criteri estimativi da adottare nella individuazione del valore di mercato di un immobile possono essere diversi, per essere poi mediati e messi a confronto giungendo ad una più corretta determinazione del valore commerciale.

Due dei metodi di stima sono: il metodo del **valore di mercato o diretto**, che è il più usato, oppure il **metodo di comparazione o confronto**, entrambi idonei e comunemente adottati nelle stime dei complessi immobiliari.

Per individuare il valore del bene il sottoscritto ha ricercato quali sono stati i costi necessari all'acquisto del terreno, alla realizzazione dell'opera, ai dispositivi

installati, agli accessori ecc. Alcune voci di spesa sono state recuperate ed annotate nella tabella che segue, altre invece sono state stimate sulla base dei prezzi correnti all'epoca di realizzazione.

Il valore di stima rappresenta una previsione del prezzo più probabile al quale, in condizioni ordinarie, un bene verrà scambiato.

Il bene oggetto di valutazione viene comparato ad altri beni, di prezzo noto, dalle analoghe caratteristiche tecniche, dimensionali, insediative ecc.

Nella presente perizia ci si è avvalsi dei dati desunti da vari manuali immobiliari e prontuari editi dal "IL SOLE 24 ORE", nonché da dati ricavati da siti internet (casa.it; vivastreet.it; bancadellecase.it; bakeca.it; ecc), da confronti con operatori del settore immobiliare operanti nella zona e dai contenuti dell'osservatorio del mercato immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia del Territorio riferiti a zone omogenee. Per i metodi valutativi "di mercato" sono state calcolate le superfici complessive dei due piani, rilevati tutti gli impianti tecnologici al servizio della struttura, compresa la mobilia.

Dall'indagine di mercato effettuata secondo il metodo comparativo, scegliendo come parametro di riferimento la recente compravendita di immobili siti nelle zone industriali limitrofe al complesso artigianale in causa, (aventi stesse caratteristiche costruttive, destinazioni d'uso, epoca costruttiva ecc.) si è ricercato un valore di riferimento che tenesse conto delle reali condizioni dell'immobile per giungere al suo valore commerciale.

Nell'area della zona industriale di Campochiaro-San Polo, esistono altri edifici dalle caratteristiche simili a quello descritto benchè si diversifichino per tipo di attività produttiva, per dimensioni, per finiture, ecc., pertanto nella valutazione di specie si è dovuto tener conto anche del valore aggiunto legato all'ottimo stato manutentivo nel quale la struttura si trova.

Per rendere ancora più efficace e verosimile la stima dell'immobile, il sottoscritto ha analizzato tutti i contratti, le offerte ed i computi metrici che sono stati utilizzati per la realizzazione dell'intero complesso. A tal fine di seguito si riporta una tabella sintetica e riepilogativa dei costi sostenuti per le opere edili realizzate, che possono essere riscontrate sui luoghi. Si tratta solo di una parte delle spese ed

in particolare quelle per le quali è stato possibile reperire la documentazione, pertanto non contempla tutte le altre opere realizzate e non presenti nella seguente griglia.

VOCE	COSTO IVA inc.
fornitura e posa del capannone prefabbricato (Di Paolo)	€ 206.000,00
fornitura e posa plinti	€ 15.240,00
scavo di fondazioni, fognatura in PVC (Favellato)	€ 146.000,00
spostamento metano (Iezza)	€ 28.000,00
opere di completamento bagni, massetti ecc.	€ 241.000,00
fornitura e posa in opera porte (Misa)	€ 192.000,00
opere di pavimentazione interna (Mombriani)	€ 120.000,00
fornitura marmo scala (Colalillo)	€ 4.910,00
fornitura porta avvolgimento rapido (Coil)	€ 4.077,00
fornitura materiale laboratorio di analisi (Ahsi)	€ 13.700,00
fornitura e posa pareti divisori e arredo uffici	€ 32.400,00
realizzazione impianto di illuminazione esterna	€ 300.000,00
realizzazione pavimentazione industriale esterna	
realizzazione tettoia in ferro terrazzo	
acquisto del terreno	
allaccio rete fognaria	
realizzazione pozzo	
realizzazione rete idrica antincendio	
realizzazione impianto di climatizzazione	
realizzazione dell'edificio "B"	
oneri concessionari	
spese di progettazione, DL, collaudo	
TOTALE	

La presenza dell'esteso piazzale illuminato, degli ampi parcheggi, la solida recinzione, la centralità del sito in cui sorge il complesso, rispetto alle altre industrie, l'ubicazione con una buona esposizione ed un'ottimo collegamento

stradale, il buono stato di manutenzione in cui si trova, la dotazione impiantistica completa e recente, in definitiva tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche descritte nel dettaglio, hanno condotto il sottoscritto a stabilire dei valori di riferimento al metro quadrato.

E' necessario precisare che i valori al mq menzionati sono suscettibili di variazioni anche significative, in funzione della particolare congiuntura economica che il nostro paese e la Regione Molise attraversa oltre alla effettiva richiesta del mercato.

Nella presente stima non sono compresi i macchinari per la lavorazione del prodotto caseario.

Inoltre giova ricordare che l'offerta di immobili di tal fatta, in questa fase storica, supera la domanda in maniera significativa.

Secondo questo criterio e tenendo in debita considerazione la presunta spesa affrontata, oltre dieci anni fa, per realizzare le opere descritte, il sottoscritto ha ritenuto di poter attribuire un prezzo al metro quadrato dell'immobile in oggetto.

L'estensione del capannone, come detto, è suddivisa in tre zone:

Edificio "A" piano terra (attività produttiva)	S ₁ = 1.422,00 mq
Edificio "A" primo piano (uffici)	S ₂ = 150,00 mq
Edificio "B" piano terra (locale tecnico)	S ₃ = 110,00 mq

Ne consegue che la presente stima esprime il valore più probabile che può essere attribuito ai due edifici artigianali ed alla pertinenza del piazzale circostante della estensione di circa 4.130,00 mq.

Naturalmente il mercato immobiliare attuale, non particolarmente vivace, è in controtendenza rispetto al mercato dei prodotti caseari che proprio nell'area matesina, e più in generale nel Molise, gode di buona "salute"; questi due sistemi antagonisti si influenzano reciprocamente penalizzando da un lato, ma accrescendo dall'altro la possibile compravendita e negoziabilità dei beni oggetto di stima.

In modo riepilogativo, nella tabella seguente sono riportati i valori al metro quadrato assegnati ai tre comparti delineati

edificio	valore al mq	superficie mq	sub-totale
Edificio "A" piano terra (attività produttiva)	€ 700,00	1.422,00	€ 995.400,00
Edificio "A" primo piano (uffici)	€ 800,00	150,00	€ 120.000,00
Edificio "B" piano terra (locale tecnico)	€ 400,00	110,00	€ 44.000,00
TOTALE			€ 1.159.400,00

In conclusione il valore più probabile che può essere attribuito all'immobile oggetto di perizia, contraddistinto in Catasto al foglio di mappa n. 4 particella n. 793 sub. 17 e sub. 18, ubicato nella Zona Industriale di Campochiaro (CB) in via Vespucci snc, è pari ad **€ 1.159.400,00**.

il tecnico
Ing. Carlo Romano



11/11/11