

Oggetto

A.N.B.S.C.

AGENZIA NAZIONALE PER L'AMMINISTRAZIONE E LA DESTINAZIONE DEI BENI SEQUESTRATI E CONFISCATI ALLA CRIMINALITÀ ORGANIZZATA

Relazione di stima particolareggiata di un opificio industriale con palazzina uffici e residenza del custode

COMUNE DI BRINDISI

Catasto fabbricati: foglio 80 – particella 890 – subalterni 1 e 2

RICHIESTA DI PRESTAZIONE PROT. 171973 DEL 22/10/2021



Committente

A.N.B.S.C. - AGENZIA NAZIONALE PER L'AMMINISTRAZIONE E LA DESTINAZIONE DEI BENI SEQUESTRATI ALLA CRIMINALITÀ ORGANIZZATA

Direzione Generale Beni Mobili e Immobili Sequestrati e Confiscati

via Amendola, is.66 n.2 - 89123, Reggio Calabria

agenzia.nazionale@anbsc.it - agenzia.nazionale@pec.anbsc.it



PREMESSA	5
Oggetto della relazione di stima	5
Finalità della valutazione	5
Inquadramento normativo della valutazione.....	5
Localizzazione dell’immobile	5
Titolarità dell’immobile oggetto di stima	5
Estremi del sopralluogo.....	6
Documenti esaminati	6
DESCRIZIONE GENERALE	7
Identificazione catastale.....	7
Notizie di carattere generale.....	7
Descrizione dell’immobile	9
Consistenza dell’immobile	10
DESCRIZIONE TECNICO-LEGALE	11
Previsioni urbanistico – legali ed edificabilità residua	11
Titoli edilizi	12
Vincoli ex-lege e altri gravami.....	12
PROCESSO DI VALUTAZIONE	15
Scopo della Stima	15
Criteri e metodologie estimative	15
Analisi del mercato immobiliare.....	15
Beni di confronto (comparable) selezionati.....	17
Metodologia estimativa adottata: Market Comparison Approach	20
Determinazione del valore di mercato dell’intera unità immobiliare.....	20
Tabella delle caratteristiche – tipologia immobiliare: “capannone industriale”	20
Tabella degli immobili in comparazione	21
Tabella Test di ammissibilità	21
Tabella dei dati	22
Tabella dei prezzi impliciti	22
Tabella di valutazione e sintesi valutativa	24
Valore di mercato dell’unità immobiliare	29
RIEPILOGO - CONCLUSIONI.....	30
ALLEGATI	31
1 – Cartografia catastale	33
2 – Ortofoto	34
3 – Inquadramento zona OMI R2.....	35
4 – Inquadramento urbanistico	36
5 – Planimetrie	37
6 – Ubicazione dei comparabili	39
7 – Documentazione fotografica	39

PREMESSA

Oggetto della relazione di stima

Opificio ubicato nella zona industriale di Brindisi, costituito da due distinti corpi di fabbrica: il principale, adibito a capannone industriale, di ampia dimensione e con volumi accessori addossati; il secondo, una palazzina indipendente su due livelli ospitante uffici e la residenza del custode. Completa il compendio immobiliare un ampio piazzale. Il tutto è censito nel catasto fabbricati del Comune di Brindisi al foglio 80, particella 890, subalterni 1 e 2.

Finalità della valutazione

La finalità della valutazione, come da richiesta di prestazione prot. n. 171973 del 22/10/2021, è la determinazione del valore di mercato dell'unità immobiliare indicata in premessa, unitamente a una valutazione di eventuali criticità di carattere tecnico-urbanistico.

Inquadramento normativo della valutazione

La presente valutazione è resa in ottemperanza alle disposizioni dell'accordo quadro sottoscritto tra l'A.N.B.S.C. (Autorità Nazionale per l'Amministrazione e la Destinazione dei Beni Sequestrati e Confiscati alla Criminalità Organizzata) e l'Agenzia delle Entrate in data 7/8/2020 ed il successivo "Atto esecutivo per attività di valutazione immobiliare tecnico-estimativa", e in relazione alla procedura ablativa di cui alla Confisca ex lege n. 575/1965, Sentenza n. 423/09, emessa dal Tribunale di Brindisi – Prima Sezione Penale in data 25-28/5/2009, parzialmente riformata dalla sentenza n. 628/2012, emessa dalla Corte d'Appello di Lecce – Seconda Sezione Penale in data 12/4/2012, divenuta definitiva in data 22/1/2014 a seguito di sentenza della Corte di Cassazione.

Localizzazione dell'immobile

Denominazione	Comune	Località	Indirizzo
Compendio immobiliare a destinazione industriale	Brindisi	Zona industriale	via Riccardo Moretti, 4

Titolarità dell'immobile oggetto di stima

La titolarità dell'immobile risulta attualmente intestata a Nuova Resine Sud s.r.l., con sede in Brindisi (c.f.01532890744) per la piena proprietà.

Estremi del sopralluogo

Tipo	Data	Autorizzazione numero
Interno ed esterno	29/10/2021	Prot. LE0005401 del 28/10/2021
Osservazioni		
<p>Il sopralluogo ha avuto a oggetto entrambi gli edifici e il piazzale che compongono il compendio immobiliare, ispezionati sia nelle aree esterne che internamente.</p> <p>Oltre a una puntuale verifica dei layout planimetrici, sono state effettuate misurazioni di massima, il tutto per una verifica della corrispondenza tra lo stato di fatto, le planimetrie catastali e la documentazione allegata alla richiesta di sanatoria citata nel seguito.</p> <p>Relativamente agli immobili, il sopralluogo ha evidenziato, oltre a un degrado delle strutture in cemento armato della palazzina adibita a uffici e residenza (con fessurazioni e distacco del coprifermo in conseguenza di fenomeni degradativi connessi alla carbonatazione del calcestruzzo), in primo luogo la presenza di danni agli infissi e al paramento murario esterno del capannone; a questi, si aggiunge la presenza di lastre di fibrocemento a base di amianto (materiale commercialmente noto come "Eternit") sulla copertura del capannone.</p> <p>Infine, da evidenziare come larga parte del piazzale e lo spazio interno del capannone industriale siano occupati da rifiuti di differente natura (con larga prevalenza di materiali plastici e residui di lavorazione delle plastiche, cui si aggiungono minori quantità di rifiuti speciali di natura edile e altri), sia stoccati in balle (con frequenti rotture delle stesse e fuoriuscita di materiale), che accumulati in maniera indistinta.</p>		

Documenti esaminati

Tipo documento	Note
Documentazione catastale	- Visure storiche e stralci di fogli di mappa.
Elaborati tecnici	- Planimetrie catastali ed elaborato planimetrico. - Elaborati progettuali allegati alla richiesta di Concessione Edilizia n. 1544/6 – pratica edilizia n. 23 del 24/1/1992. - Elaborati di rilievo allegati alla domanda di sanatoria ai sensi della L. 724/1996, protocollo n. 26767 del 31/3/1995. - Perizia di parte redatta dall'ing. Andrea Presicce in data 8/5/2016.
Documentazione fotografica	- Riprese fotografiche disponibili su Google Streetview; - ortofoto aeree tratte da Google Maps e SIT; - riprese fotografiche effettuate nel corso del sopralluogo interno ed esterno.
Documentazione ipocatastale	Relativamente all'immobile in valutazione, è stato consultato il seguente atto: - atto di compravendita del 4/2/1997 - Rogante: notaio Benedetto Petrachi (sede Brindisi) - Repertorio n. 23.837. Relativamente ai comparabili selezionati, sono stati consultati i seguenti atti: - atto di compravendita del 18/4/2019 - Rogante: notaio Roberto Braccio (sede Brindisi) - Repertorio n. 30.569 - Raccolta n. 13.923; - atto di compravendita dell'11/11/2019 - Rogante: notaio Roberto Braccio (sede Brindisi) - Repertorio n. 31.094 - Raccolta n. 14.252.
Altro	Offerta di vendita capannone industriale in via Alessandro Artom, 33 (riferimento: https://www.immobiliare.it/annunci/87763612/).

DESCRIZIONE GENERALE

Opificio ubicato in via Riccardo Moretti 4, nel cuore della zona industriale brindisina, composto da due distinti corpi di fabbrica disposti all'interno di un ampio piazzale pavimentato: il volume principale, di ampia dimensione e completato da una serie di volumi accessori addossati, è adibito a capannone industriale; il secondo, è disposto in posizione più defilata all'angolo del lotto, prossimo al fronte stradale, è costituito da una palazzina indipendente su due livelli ospitante uffici e la residenza del custode.

Identificazione catastale

Catasto Fabbricati del Comune di Carovigno						
Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
80	890	1	D/7	-	-	€ 383,47
80	890	2	A/2 classe 2	6,5 vani	147 m ²	€ 621,04

Notizie di carattere generale

Fattori posizionali	Descrizione
Zona OMI	E6
Zona industriale	
Fascia OMI	Extraurbana
<p>La zona industriale di Brindisi occupa un'area vasta, estesa in direzione est a partire dal seno di levante, una delle due insenature che avvolgono il centro storico del capoluogo. Delimitata a ovest dalle ultime propaggini del tessuto edilizio residenziale (il quartiere Perrino, corrispondente alla zona O.M.I. D8) e dal cimitero comunale, si struttura lungo gli assi costituiti dalla strada statale E90, da via Enrico Fermi e, nella porzione settentrionale, da un più tortuoso sistema di percorsi che segue la linea di costa. Trova la sua conclusione nelle importanti strutture portuali e nelle banchine dei vari terminal, adibiti sia al trasporto passeggeri che merci. La rilevanza della zona è motivata dalla presenza di impianti per la produzione e distribuzione di energia, nonché di stabilimenti produttivi nei settori della chimica e dell'industria aeronautica e avionica.</p> <p>Il subject è ubicato nella porzione centrale, nella quale un sistema viario regolare fa da infrastruttura a un tessuto industriale di capannoni di medio/grande dimensione, disposti con giaciture disordinate all'interno di isolati quadrangolari di diversa estensione, che preludono alla grande area dello stabilimento di produzione energetica.</p>	
Servizi pubblici	Lontani
<p>La vocazione prettamente produttiva della zona, ovviamente, esclude una rilevante presenza di servizi pubblici. Tuttavia, nella porzione del quartiere Perrino immediatamente a nord-est rispetto al cimitero comunale, nella quale il tessuto edilizio mescola edifici residenziali in linea, strutture della media e grande distribuzione commerciale e stabilimenti artigianali e piccolo-industriali, sono presenti una farmacia, un ufficio postale e la chiesa del Cuore Immacolato di Maria. La distanza rispetto al subject, per tutti questi servizi, è comunque significativa, soprattutto considerando la cesura costituita dall'ampia sezione stradale e dal traffico intenso di viale Enrico Fermi. A breve distanza (meno di 500 metri) in direzione nord, hanno sede gli uffici della Motorizzazione Civile. Infine, a est e a oltre 1,3 chilometri, si trova la sede della Confcommercio.</p>	
Trasporti pubblici	Vicini
<p>I trasporti pubblici sono assicurati dalla locale azienda trasporti, la S.T.P. Brindisi, che garantisce due linee di autobus, che, rispettivamente, raccordano la zona industriale con il centro cittadino e con il quartiere Sant'Elia.</p>	

Dotazione parcheggi	Assenti
<p>Non sono presenti spazi pubblici adibiti a parcheggio; unica eccezione, lo spiazzo antistante la sede della Confcommercio, nel quale è anche presente una stazione di ricarica per veicoli elettrici. In generale, la sosta è comunque possibile lungo il margine della carreggiata. La maggior parte degli edifici è inoltre dotata di spazi di pertinenza in tutto o in parte destinati a parcheggio.</p>	
Servizi commerciali	Lontani
<p>La maggior parte delle attività commerciali è concentrata nella già descritta porzione adiacente al cimitero, nella quale trovano posto piccoli negozi di alimentari (panificio, macelleria, etc.), una tabaccheria, un punto vendita della grande distribuzione. In tutta la zona industriale sono diffuse attività commerciali connesse al settore dell'edilizia, concessionarie di automobili e mezzi da lavoro. La sede di un punto vendita della grande distribuzione è ubicata 800 metri a sud-ovest rispetto all'immobile in valutazione. Nella stessa strada, in posizione angolare a brevissima distanza, è presente un albergo-residence a tre stelle.</p>	
Verde pubblico	Lontano
<p>Spazi sistemati a verde, comunque distanti dal subject, sono presenti nel quartiere Perrino, posti a servizio della zona residenziale. Si tratta di piazza Bartolo Longo, un rettangolo pavimentato con una grande aiuola quadrata al centro e inserti verdi alberati lungo i lati maggiori; uno spazio trapezoidale con lato curvo, compreso tra le vie Sele, Calore e Basento, contraddistinto da un disegno regolare di aiuole con siepi e alberature, frammisto a zone con differenti tipologie di pavimentazione, attrezzate con sedute.</p> <p>Infine, una zona verde di filtro tra la zona residenziale e i primi insediamenti della zona industriale, che occupa una porzione di terreno residuale dalla forma irregolare, con filari di alberi e percorsi ugualmente irregolari insinuati tra le parti rifinite a prato.</p> <p>Nella zona industriale, è inoltre previsto che i margini dei lotti lungo le strade interne siano sistemati a verde.</p>	
Infrastrutture viarie principali	Vicine
<p>Via Martiri delle Fosse Ardeatine e via Enrico Fermi (quest'ultima cambiando denominazione) sono le principali linee di raccordo con il nucleo urbano, da entrambi i lati rispetto alla cesura costituita dalla linea ferroviaria. Entrambe, tramite raccordi a rotatoria, si congiungono con il tracciato della strada statale E90 che, giungendo da sud, si insinua nella zona industriale, ne conforma l'orientamento della lottizzazione principale, giungendo, infine, ai terminal portuali.</p>	
Livello di urbanizzazione	Normale
<p>Sono chiaramente leggibili differenti porzioni insediative, nelle quali il tessuto industriale muta progressivamente, passando da un contesto artigianale e piccolo industriale, frammisto al commerciale, a uno più spiccatamente medio industriale, prima di concludersi nella grande area destinata al settore energetico. Mentre il primo si imposta su lotti e percorsi quasi ortogonali a via Enrico Fermi, senza peraltro tentare una ricucitura o una mediazione con il retrostante tessuto residenziale, la seconda porzione presenta uno schema più leggibile: a partire dal tracciato della strada statale E90, orientato diagonalmente rispetto agli assi cardinali, si struttura attraverso una sequenza di percorsi alternativamente raccordati al principale o terminanti in una rotatoria a cul-de-sac, tutti orientati in direzione quasi simmetricamente opposta. Una orditura di percorsi secondari, ortogonale ai principali, descrive la suddivisione in lotti, completando il razionale disegno generale. Da registrare la presenza di lotti ineditati, nei quali si insinua la vegetazione spontanea.</p>	
Attrattività turistico commerciale	Normale
<p>Tralasciando l'ovviamente nulla attrattività turistica, dal punto di vista dell'appetibilità commerciale connessa all'insediamento di attività produttive, la zona industriale di Brindisi gode di un buon apprezzamento complessivo sul mercato, in virtù della presenza di impianti di notevole importanza strategica a livello territoriale, della ottima dotazione infrastrutturale garantita dalla presenza del porto, dell'aeroporto a poca distanza, della strada statale che attraversa la zona.</p>	

Descrizione dell'immobile

Il compendio immobiliare occupa un lotto regolare, leggermente trapezoidale, compreso tra due assi viari paralleli, costituiti da via Riccardo Moretti, sulla quale si colloca l'accesso, e da via Orso Mario Corbino. Orientato secondo un asse inclinato in direzione nord-est/sud-ovest, il lotto edificato si colloca nel cuore della zona industriale brindisina, in quella porzione che, posta a sud-est rispetto all'asse strutturante di via Enrico Fermi, precede il grande sito occupato dagli stabilimenti industriali per la produzione e distribuzione di energia. Al pari delle altre strade che compongono il regolare e ordinato sistema viario della zona industriale, via Moretti, grazie a una adeguata larghezza della carreggiata, garantisce una buona accessibilità. Il fronte costruito, adeguandosi alle prescrizioni imposte dalla pianificazione urbanistica di dettaglio, arretra rispetto al filo stradale, con lo spazio di risulta occupato da una sottile striscia verde, attualmente invasa da vegetazione spontanea. Un alto muro liscio, in parte intonacato, risolve il fronte su strada; vi si aprono due ingressi, chiusi da cancelli metallici: il più ampio, carrabile, precede quello pedonale, segnato da una pensilina in calcestruzzo leggermente aggettante. Introducono su un piazzale interamente pavimentato in cemento ed esteso su una superficie complessiva di 4.209 m².

Il fabbricato principale si sviluppa in aderenza al confine con le particelle 448 e 829, lungo il lato maggiore del trapezio. È compreso tra due fabbricati minori, più bassi, che ospitano funzioni accessorie. Si presenta come il classico capannone industriale a struttura prefabbricata, con un corpo doppio strutturale ottenuto dal raddoppio, in larghezza, della campata: viene a definirsi uno spazio interno ampio, suddiviso in due navate, con i pilastri esterni e l'unico centrale che sorreggono travi in calcestruzzo, anch'esse prefabbricate, a doppia pendenza. La ripetizione seriale in lunghezza delle campate, in numero di 5, rappresenta l'elemento compositivo dominante, con le nervature degli elementi di copertura prefabbricati che accentuano la longitudinalità dello spazio. I pilastri sono muniti di mensole prefabbricate atte a consentire il montaggio di un carroponte, fattore che costituisce un elemento di valorizzazione aggiuntiva del fabbricato. Gli elementi di copertura sono intervallati da strisce tamponate con lastre di fibrocemento. Su tutti i quattro prospetti, si aprono finestrate a nastro continue estese per tutta la loro lunghezza e collocate immediatamente al di sotto della linea di imposta della copertura; costituite da lamelle in vetro verticali fisse, sono abbinata a porzioni a lamelle mobili orizzontali, disposte ai lati di ognuno dei pilastri esterni. I tamponamenti esterni sono intonacati e tinteggiati; vi si aprono due portali per ognuno dei lati, schermati da pesanti cancelli scorrevoli metallici. La pavimentazione interna è realizzata in cemento industriale.

Il primo dei volumi accessori che precede, verso la strada, il capannone, è costituito da un corpo con sviluppo planimetrico a forma di "L"; è strutturato come una sequenza di vani, aperti con ampi portali rivolti verso lo spiazzo scoperto, di larghezza e altezza variabili; nella parte prossima all'angolo, un porticato sorretto da pilastri quadrati recupera il disallineamento tra le parti. In questo blocco sono ospitati ambienti di servizio per il personale (bagni e spogliatoi) e vani tecnici. I prospetti sono di estrema semplicità, intonacati e tinteggiati, conclusi da una copertura piana. Nella parte posteriore del capannone, lo schema si ripete, con la riproposizione di un volume addossato, più piccolo del precedente, di forma rettangolare e identiche caratteristiche costruttive.

La palazzina destinata a uffici e alloggio per il custode è posta in posizione quasi angolare, dalla parte opposta rispetto al capannone. Sviluppata su due livelli fuori terra con copertura piana praticabile, presenta prospetti fortemente caratterizzati dalla presenza del telaio a vista, realizzato con elementi prefabbricati in calcestruzzo, nei quali l'elemento orizzontale della trave si pone su un piano arretrato rispetto ai pilastri, a costituire una sorta di ordine gigante. Le campate che vengono a definirsi, di proporzioni orizzontali, sono bipartite con la parte bassa tamponata e la superiore interamente occupata da finestrate; lo stesso motivo si ripete al piano superiore, con le campate esterne interamente tamponate. Il layout planimetrico sviluppa uno schema di chiara leggibilità, con una suddivisione in due fasce distinte: quella servente si colloca sul lato appoggiato al confine del lotto, e ospita, al piano terra, il vano scala, un ripostiglio, il bagno, ulteriori ambienti di servizio accessibili dall'esterno. Dal lato opposto, la zona servita, distribuita da un corridoio irregolare, si sviluppa attraverso una sequenza di tre vani con tramezzature di separazione parzialmente realizzate con vetrate. L'alloggio del custode, al piano superiore, ripropone lo schema del livello sottostante: il

corridoio, dall'andamento più regolare, distribuisce la sequenza cucina-soggiorno-camere da letto disposte da un lato; dalla parte opposta, due bagni disposti sui lati corti di una piccola chiostrina accessibile sempre dal corridoio. Infine, una terza camera, dotata di balcone, disposta sulla testata del volume. Semplici le finiture interne, con pavimentazioni in ceramica al pari dei rivestimenti di bagni e cucina, pareti intonacate e tinteggiate.

L'immobile presenta segni di degrado soprattutto per quanto riguarda il calcestruzzo, con fenomeni di distacco del copriferro in conseguenza dei noti problemi di carbonatazione del materiale; a questi si aggiungono danni agli infissi, ai paramenti esterni del capannone, alle pavimentazioni interne dell'alloggio del custode, al piazzale esterno.

Consistenza dell'immobile

La consistenza dell'immobile è stata determinata attraverso la misurazione diretta delle superfici effettuata in digitale sulle planimetrie conservate nella banca dati catastale, come riportato nella tabella seguente:

Consistenza opificio	
Porzione	Superficie
Capannone industriale	2.244 m ²
Palazzina uffici	170 m ²
Alloggio del custode	145 m ²
Vani accessori (depositi, locali tecnici, servizi per il personale)	250 m ²
Consistenza totale	2.809 m²

DESCRIZIONE TECNICO-LEGALE

Previsioni urbanistico – legali ed edificabilità residua

Di seguito si riportano le informazioni riguardanti la zonizzazione e la destinazione urbanistica dell'area, l'edificabilità prevista per legge sulla base dei vigenti strumenti urbanistici, oltre a eventuali osservazioni che meglio descrivono le specificità del bene immobile oggetto di valutazione.

Previsioni urbanistiche vigenti			
Comune	Strumento urbanistico	Estremi di approvazione	
		N.	Data
Brindisi	P.R.G. Piano Regolatore Generale	6	10/1/1980
Destinazione urbanistica:			
Zona D3 - Produttiva industriale (A.S.I.)			
ART.47 - NORME PARTICOLARI RELATIVE ALLE ZONE D PER ATTIVITÀ PRODUTTIVE.			
1) Le zone omogenee "D" sono destinate al completamento, alla riqualificazione e alla espansione degli insediamenti produttivi.			
2) I tipi di insediamenti produttivi sono i seguenti:			
a) insediamenti industriali ed artigianali in genere;			
b) insediamenti per la conservazione e trasformazione dei prodotti agricoli e zootecnici;			
c) insediamenti per attività ausiliarie a servizio dei mezzi di trasporto;			
d) depositi di materie prime;			
e) depositi di rottami.			
3) Si comprendono tra le attività produttive quelle attività lavorative che producono beni di consumo finali o beni intermedi per le attività produttive o secondarie. Tutte le attività diverse, ad esclusione delle attività commerciali ed affini (soggette ad apposita normativa), sono da ritenersi attività terziarie ed amministrative.			
4) Le aree esclusivamente e prevalentemente utilizzate o utilizzabili per attività produttive vengono così suddivise:			
a) aree industriali comprese nella zona del Consorzio e dell'ASI;			
b) area industriale speciale nei pressi della zona aeroportuale;			
c) aree artigianali (comprese nella zona B1).			
5) Gli interventi edilizi nelle aree industriali comprese nel perimetro dell'ASI e nel perimetro I.A.M. sono regolati dalla vigente normativa del Piano Regolatore Consortile; la loro attuazione nel tempo è regolata dai PPA di cui agli artt. 14-16. Per quanto attiene le aree I.A.M. valgono le norme di cui alla variante approvata con D.R. n.1475 del 13/9/73.			
6) Nelle zone previste dal P.R.G. per insediamenti produttivi, debbono essere previsti, opportunamente accorpatisi, locali destinati a servizi socio-sanitari (sedi sindacali e politiche, uffici amministrativi, poliambulatori ecc.).			
7) Per ciascuna azienda di nuovo insediamento è ammessa la costruzione di un solo alloggio, per il personale di custodia o per il proprietario, della superficie massima di mq.140. È facoltà del Sindaco per comprovate esigenze produttive o organizzative, consentire la costruzione di non più di due alloggi all'interno di complessi produttivi nei quali possano insorgere cause di nocività.			

Comune	Strumento urbanistico	Estremi di approvazione	
		N.	Data
Brindisi	Variante Generale al Piano Regolatore Territoriale dell'Area di Sviluppo Industriale di Brindisi	4690	7/12/1993
Destinazione urbanistica:			
Zona A – Zona Produttiva			
ART.14 - NORME RELATIVE ALLA ZONA A – ZONA PRODUTTIVA			
Nell'ambito di questa zona è consentito l'insediamento di attività produttive e di servizio alle imprese produttive.			

È altresì consentito, nell'ambito del lotto aziendale, l'espletamento di attività commerciali che abbiano come oggetto la vendita al dettaglio o all'ingrosso degli articoli della gamma merceologica strettamente legati all'oggetto dell'attività produttiva principale [...].

Il lotto d'intervento è edificabile con i seguenti indici:

- minima superficie fondiaria d'intervento: 1.800 m²;
- rapporto di copertura: 60%;
- indice fondiario di fabbricabilità: 6 m³/m².

Titoli edilizi

Il compendio immobiliare industriale è stato realizzato in difformità rispetto alla Concessione Edilizia n. 1544/6 – pratica edilizia n. 23 del 24/1/1992; pertanto, è stata presentata domanda di sanatoria ai sensi della L. 724/1996, protocollo n. 26767 del 31/3/1995, seguita dalla concessione edilizia in sanatoria n. 249 del 12/11/1998 – pratica n. 1672.

Ai fini di una verifica tesa, come da richiesta di prestazione di cui alle premesse, a individuare la presenza di eventuali criticità di natura urbanistica che possano inficiare il valore di mercato dell'immobile, è stata analizzata la documentazione relativa a entrambi i titoli edilizi citati in precedenza, riscontrando quanto appresso riportato. L'analisi degli elaborati grafici prodotti in occasione della prima concessione edilizia, in forza della quale è stato edificato il manufatto, ha evidenziato svariate difformità rispetto al progetto originario: una lieve difformità nelle dimensioni del capannone, con una differenza di circa 12 m² di superficie coperta realizzati in meno rispetto a quanto autorizzato, seppur in un quadro di sostanziale identità del layout planimetrico. Sostanziali le differenze riscontrate a livello formale nei prospetti del capannone: nella versione autorizzata erano previste semplici finestre verticali inserite, con un ritmo alternato, in quelli che sembrano pannelli di tamponamento prefabbricati. Totalmente difforme appare invece la palazzina per uffici e alloggio del custode, a partire dalla sua posizione all'interno del lotto, allineata con il capannone e a breve distanza da questo nel progetto, in posizione laterale e defilata nella realizzazione; sostanziali le variazioni nelle proporzioni, più prossime al quadrato nelle previsioni, che generano, anche in questo caso, una minore superficie coperta realizzata, inferiore di 15 m². Anche in questo caso non erano previste finestre a nastro o comunque orizzontali, avendo questa tipologia sostituito le previste, e più ordinarie, finestre e porte finestre orizzontali inserite nelle tamponature delle campate strutturali. Per quanto riguarda il layout planimetrico, al di là della differente suddivisione interna, del ribaltamento della posizione della scala e dell'introduzione, nella versione realizzata, di una maggiore leggibilità funzionale-distributiva attraverso la chiara strutturazione in fasce servite-serventi, spicca la notevole contrazione della parte destinata ad alloggio del custode che, nel progetto autorizzato, lascia spazio, anche al secondo piano, a funzioni direzionali. Infine, non era previsto nessuno dei volumi accessori che si sviluppano in aderenza ai lati corti del capannone, né sul prospetto principale, né sul posteriore, a eccezione dei locali destinati a ospitare una cabina elettrica (comunque collocati in un volume nettamente distinto).

Gli elaborati grafici allegati alla richiesta di sanatoria, come rilevato attraverso una serie di misurazioni sommarie eseguite con strumentazione ottico-elettronica nel corso del sopralluogo, rappresentano fedelmente, nel disegno complessivo e nelle dimensioni, l'attuale stato di fatto dei luoghi, a testimonianza dell'assenza di variazioni intercorse in epoca successiva alla verifica di conformità.

Vincoli ex-lege e altri gravami

Il compendio immobiliare risulta sottoposto a confisca ex lege n. 575/1965, Sentenza n. 423/09, emessa dal Tribunale di Brindisi – Prima Sezione Penale in data 25-28/5/2009, parzialmente riformata dalla sentenza n. 628/2012, emessa dalla Corte d'Appello di Lecce – Seconda Sezione Penale in data 12/4/2012, divenuta definitiva in data 22/1/2014 a seguito di sentenza della Corte di Cassazione.

Il fattore urbanistico-ambientale che introduce una serie di vincoli è costituito dall'ubicazione nell'area industriale di Brindisi, Sito di Interesse Nazionale (S.I.N.) ai fini della bonifica. L'area è stata dapprima dichiarata "area a elevato rischio di crisi ambientale" ai sensi dell'art. 7 della legge 8 luglio

1986, n. 349, come modificato dall'art. 6 della legge 28 agosto 1989, n. 305; successivamente, le aree di tale tipologia sono state definite Siti di Interesse nazionale (S.I.N.), individuate con norme di varia natura e perimetrare mediante decreto del Ministero dell'Ambiente e della Tutela del Territorio e del Mare (ora MiTE – Ministero della Transizione Ecologica), d'intesa con le regioni interessate. Nello specifico del capoluogo pugliese, i riferimenti normativi sono costituiti dalla Legge 9 dicembre 1998, n. 426 e dal Decreto del Ministro dell'Ambiente del 10 gennaio 2000, "Perimetrazione del sito di interesse nazionale di Brindisi". A livello generale, le aree incluse nei S.I.N. sono individuabili, ai fini della bonifica, in relazione alle caratteristiche del sito, alle quantità e pericolosità degli inquinanti presenti, al rilievo dell'impatto sull'ambiente circostante in termini di rischio sanitario ed ecologico, nonché di pregiudizio per i beni culturali ed ambientali. (Art. 252, comma 1 del D.Lgs. 152 del 3 aprile 2006 e ss.mm.ii.).

La citata relazione di parte invoca tale evenienza ai fini dell'applicazione di un deprezzamento sul valore dell'immobile in virtù delle limitazioni introdotte dalla vigente normativa a interventi edili che comportino spostamenti di terreno (a esempio, scavi per realizzazione di opere di fondazione).

Tutto ciò premesso, considerata la normativa che, anche in tempi recentissimi, si è succeduta sull'argomento (senza peraltro acquisire carattere di completezza), a partire dalla citata Parte IV del D.Lgs. 3 aprile 2006 n. 152 (c.d. Codice o Testo Unico dell'Ambiente che, al Titolo V, disciplina la materia "Bonifica dei siti contaminati"), per proseguire con il Decreto del Presidente della Repubblica n. 120 del 13 giugno 2017, finendo con il D.L. n. 76/2020 convertito nella Legge n. 120/2020, tale deprezzamento non appare giustificato.

Considerata la natura delle opere da eseguire sul manufatto in valutazione, in funzione del suo livello di degrado e al fine di ripristinarne il normale stato di funzionalità, si ritiene che le stesse rientrino in opere di manutenzione ordinaria così come definite dal D.P.R. n. 380/2001 e elencate nel D.M. 2 marzo 2018, emanato in attuazione dal Decreto Scia 2 (25 novembre 2016, n.222), consistendo in sostituzione ovvero rinnovamento della pavimentazione esterna, riparazione delle superfici esterne e sostituzione degli infissi, sostituzione del manto di copertura.

In definitiva, rientrando nelle categorie di opere ricomprese nella cosiddetta "edilizia libera" (e, in aggiunta, non comportando la necessità di scavi e movimenti di terreno), possono essere eseguite senza alcun titolo edilizio abilitativo e in assenza di caratterizzazione del suolo.

D'altronde, nel senso di una semplificazione delle procedure¹ orienta la lettura del già citato D.Lgs. del 3 aprile 2006, n. 152, "Norme in materia ambientale", all'art. 242-ter. "Interventi e opere nei siti oggetto di bonifica" (articolo introdotto dall'art. 52, comma 1, legge n. 120 del 2020) che testualmente recita:

Nei siti oggetto di bonifica, inclusi i siti di interesse nazionale, possono essere realizzati [...] interventi e opere richiesti dalla normativa sulla sicurezza dei luoghi di lavoro, di manutenzione ordinaria e straordinaria di impianti e infrastrutture, compresi adeguamenti alle prescrizioni autorizzative, [...] a condizione che detti interventi e opere siano realizzati secondo modalità e tecniche che non pregiudichino né interferiscano con l'esecuzione e il completamento della bonifica, né determinino rischi per la salute dei lavoratori e degli altri fruitori dell'area nel rispetto del decreto legislativo 9 aprile 2008, n. 81 (comma così modificato dall'art. 37, comma 1, lettera c), della legge n. 108 del 2021).

Sempre nell'ottica della semplificazione e degli adempimenti demandati alle regioni, si è mossa, ad esempio, recentemente la Toscana con la Delibera di Giunta n. 55 del 1/2/2021. Le linee guida di prima applicazione dell'art. 242 ter applicabili anche nei SIN elencano una serie di interventi ed opere che possono essere realizzati (tra gli altri: interventi e opere richiesti dalla normativa sulla sicurezza dei luoghi di lavoro, interventi ed opere di manutenzione ordinaria e straordinaria di impianti e infrastrutture, compresi adeguamenti alle prescrizioni autorizzative, opere lineari necessarie per

¹ Con l'articolo 52 "Semplificazione delle procedure per interventi e opere nei siti oggetto di bonifica" del Decreto Legge 16 luglio 2020, numero 76, convertito, con modificazioni, in Legge 11 settembre 2020 n. 120 "Conversione in legge, con modificazioni, del DL 16 luglio 2020 recante misure urgenti per la semplificazione per l'innovazione digitale", sono stati abrogati i commi 7, 8, 9 e 10 dell'art. 34 del decreto legge 133/2014, convertito con modificazioni dalla L. n.164/2014, ed è inoltre stato inserito, al decreto legislativo 3 aprile 2006 n.152, dopo l'art. 242-bis, l'articolo 242 ter (Interventi e opere nei siti oggetto di bonifica).

l'esercizio di impianti e forniture di servizi, opere lineari di pubblico interesse, di sistemazione idraulica, di mitigazione del rischio idraulico, ecc.).

Le condizioni per la realizzazione degli interventi ed opere suddette sono:

- che detti interventi ed opere siano realizzati secondo modalità e tecniche che non pregiudichino né interferiscano con l'esecuzione ed il completamento della bonifica, ivi comprese le operazioni di monitoraggio connesse alla bonifica;
- che detti interventi ed opere non determinino rischi per la salute dei lavoratori e degli altri fruitori dell'area nel rispetto del D.Lgs. n.81 del 9 aprile 2008.

Concludendo, si ritiene che i vincoli introdotti dall'inclusione del sito di localizzazione dell'immobile nel S.I.N. brindisino, non limitando il normale uso del fabbricato in valutazione ma divenendo ostativi unicamente nel caso di sue più radicali modificazioni, non incidano sul valore di mercato dell'immobile (è del tutto ovvio che marcatamente diversa sarebbe stata la situazione di un'area libera nell'ottica di una sua possibile valorizzazione attraverso la trasformazione edilizio-urbanistica).

Si potrebbe addirittura arrivare a concludere che la possibilità di acquisire un manufatto edilizio già esistente in zona SIN, che con le necessarie opere di manutenzione ordinaria e straordinaria sia praticamente pronto per essere utilizzato quanto meno come deposito, possa arrivare a costituire un elemento di apprezzamento, anziché deprezzamento, dello stesso.

Per il resto, l'Agenzia non è in possesso di altre informazioni in merito a vincoli e altri gravami di ogni genere; pertanto, ai soli fini estimativi, si è considerato l'immobile privo di pesi e gravami di tipo ipotecario e vincolistico in genere.

PROCESSO DI VALUTAZIONE

Scopo della Stima

In ottemperanza alle disposizioni normative, lo scopo della stima è la determinazione del valore venale dell'unità immobiliare, dove, con l'espressione "valore venale", si intende il "più probabile valore di mercato".

Criteri e metodologie estimative

Principio fondamentale dell'estimo è che il giudizio di stima si basa sulla comparazione. La metodologia utilizzata per determinare il valore di mercato di un bene immobile può essere di due tipi:

- diretta, attuata attraverso il procedimento comparativo diretto (monoparametrico, pluriparametrico, deterministico, probabilistico);
- indiretta, attuata attraverso procedimenti analitici e utilizzata se non sussistono le condizioni necessarie per adottare la metodologia diretta. Si tratta in particolare dell'approccio reddituale/finanziario e dell'approccio del costo (costo di riproduzione deprezzato o costo di produzione) o del procedimento a valore di trasformazione.

Analisi del mercato immobiliare

La premessa fondamentale per l'individuazione del metodo estimativo più appropriato è costituita da un'approfondita analisi di mercato, limitata al segmento immobiliare di riferimento ed estesa ad atti di compravendita concentrati in un arco temporale quinquennale.

Da un punto di vista numerico, nonostante il recente calo delle compravendite registrato in conseguenza della crisi pandemica ancora in corso, si riscontra un discreto numero di atti registrati, grazie ai primi segnali di ripresa mostrati dal mercato immobiliare dopo la recessione innescata dalla crisi economica dei mutui subprime, deflagrata nei primi anni del nuovo millennio negli Stati Uniti e diffusasi rapidamente a macchia d'olio a livello globale. Le scorie di questo periodo di incertezza economica sono rese evidenti, nel già fragile tessuto industriale brindisino, comunque afflitto da problemi strutturali comuni a larghe fasce del Meridione, dal cospicuo numero di transazioni connesse a procedure fallimentari, ristrutturazioni del debito, cessione a società di leasing e intermediazione finanziaria.

Inoltre, al fine di ridurre l'alea estimativa e conseguire il massimo grado di affidabilità ai giudizi di valore espressi, la ricerca ha cercato di individuare immobili comparabili quanto più simili al fabbricato in valutazione, non solo per caratteristiche morfo-tipologiche e costruttive, ma anche dimensionali e di dotazione di spazi e servizi accessori, con particolare riferimento alla presenza degli uffici ovvero dell'alloggio del custode, nonché alla ampia dotazione di spazi scoperti di pertinenza esclusiva. Considerate inoltre le peculiari caratteristiche localizzative e le descritte complicazioni introdotte dall'ubicazione all'interno del S.I.N., si è cercato di ridurre il campo di indagine a immobili ubicati a una ridotta distanza dal subject, in modo tale che fossero assolutamente e identicamente condivise e omogenee le caratteristiche estrinseche all'interno del set delle unità immobiliari. Per offrire uno sguardo ancora più attuale e specchio fedele delle dinamiche di mercato in corso, si è estesa l'analisi alle offerte di vendita attualmente disponibili, opportunamente depurate dell'alea di prezzo variabile in funzione della trattativa tra venditore e acquirente, come da consolidata letteratura in materia.

In definitiva, sono stati individuati tre immobili, tutti capannoni industriali di buona metratura, aventi tipologia strutturale analoga a quella del fabbricato in valutazione, dotati di spazi distinti adibiti a ufficio, servizi al personale ovvero ad alloggio per il custode, ampia area scoperta di pertinenza esclusiva. Soprattutto, è utile rimarcarlo, tutti gli immobili ricadono nel medesimo foglio catastale e sono collocati a distanze, dal subject, molto ridotte: le quattro unità (inclusa quella in esame), due delle quali adiacenti, si trovano, infatti, ai tre vertici di un triangolo scaleno, con il subject a est, le

due affiancate a sudovest a circa 370 metri in linea d'aria, l'ultima a ovest distante 580 metri dalla prima. Ovviamente, rientrano tutti nella perimetrazione del S.I.N., il che, con tutta evidenza e limitatamente a un siffatto e omogeneo campione di unità immobiliari, rende pleonastica la valutazione dell'incidenza di tale circostanza sui valori immobiliari. Per altro, i valori medi rilevati, sia considerando unicamente le compravendite che le offerte, si attestano intorno ai 360 €/m², vale a dire il 10% in meno rispetto al valore minimo rilevato dall'O.M.I. nell'intera zona E6 (che comprende realtà e zone comunque diversificate rispetto all'immediato intorno di localizzazione dei fabbricati di cui sopra).

In definitiva, sulla base di quanto enunciato, il numero totale di comparabili individuato e le caratteristiche stesse degli immobili, risultano tali da consentire la ricerca del valore di mercato per mezzo della metodologia diretta applicata attraverso il procedimento comparativo pluriparametrico derivato dal Market Comparison Approach.

Nel paragrafo seguente si riporta un'ampia descrizione dei comparabili selezionati, completa dei dati necessari alla loro identificazione e individuazione; si precisa che, stante l'identità, rispetto al subject, della collocazione nella medesima porzione della zona industriale di Brindisi, si omette una puntuale descrizione delle loro caratteristiche estrinseche, assumendole coincidenti con quanto già compiutamente illustrato per il fabbricato in valutazione.

Beni di confronto (comparable) selezionati

Comparable C_a	Brindisi (BR), via Alfred Nobel, 1		
Fonte (riferimento):	Notaio Roberto Braccio (sede: Brindisi) Repertorio n. 30.569 - Raccolta n.13.923		
Prezzo richiesto (€):	490.000,00	Data dell'atto:	18/4/2019
Dati catastali (F/P/S):	c.f.: 80/1124/- c.t.: 80/817-819-821-823-1119	Zona OMI:	E6

Catasto fabbricati:

particella 1124: D/1, rendita catastale € 10.118,00

Catasto terreni:

particella 817: seminativo, classe 2 - 375 m², reddito dominicale: € 2,23 - reddito agrario: € 1,16

particella 819: seminativo, classe 2 - 2.831 m², reddito dominicale: € 16,81 - reddito agrario: € 8,77

particella 821: seminativo, classe 2 - 4.545 m², reddito dominicale: € 26,99 - reddito agrario: € 14,08

particella 823: seminativo, classe 2 - 145 m², reddito dominicale: € 0,86 - reddito agrario: € 0,45

particella 1119: seminativo, classe 2 - 51 m², reddito dominicale: € 0,01 - reddito agrario: € 0,01

Ubicato circa 600 metri a ovest rispetto al subject, in prossimità di via Fermi e della rotatoria stradale che conduce alla zona industriale, il capannone occupa un lotto di forma regolare, assimilabile a un trapezio. L'ingresso al lotto si apre su via Alfred Nobel, dove una larga striscia sistemata a verde e ricca di cespugli e arbusti precede la recinzione metallica che definisce il confine; l'accesso è segnato da un ampio cancello metallico scorrevole, affiancato a un secondo ingresso pedonale di dimensioni inferiori. Il fabbricato si dispone in posizione arretrata rispetto al fronte stradale, all'interno di un piazzale quasi interamente asfaltato, a meno di una porzione rettangolare, un'aiuola posta lateralmente rispetto all'ingresso, piantumata con arbusti e palme ad alto fusto. Il capannone ripropone uno schema standardizzato e prefabbricato in calcestruzzo, in tutto simile al subject, con due travi a doppia falda affiancate su tre pilastri a definire il passo strutturale, iterato serialmente per quattro campate in lunghezza. Viene così a definirsi un grande spazio coperto, scandito unicamente dalla fila di pilastri centrale, con quattro accessi distribuiti al centro delle campate sui lati corti; un quinto ingresso, di dimensioni nettamente inferiori rispetto ai grandi portali anzidetti, si apre sul prospetto laterale. Una porzione dello spazio interno, in corrispondenza dell'angolo nord-ovest del fabbricato, è occupata da una struttura su due livelli, distribuiti da una scala centrale, che ospita servizi igienici, un piccolo deposito, uffici direzionali. Un secondo piccolo volume, anch'esso adibito a ufficio, è collocato centralmente, in prossimità di uno dei pilastri mediani.

I prospetti presentano identiche caratteristiche costruttive e formali rispetto al subject: si evidenzia, con un leggero aggetto, la presenza degli elementi strutturali, il cui ritmo seriale interrompe i piani lisci delle murature di tamponamento in blocchetti di calcestruzzo, solo parzialmente intonacate. Finestre a nastro continue, a lamelle in vetro, scorrono al di sotto dell'imposta delle travi di copertura.

Sul fondo del lotto, un'ampia tettoia, in parte tamponata, individua un'area adibita a deposito.

Anno di costruzione: 1991

Superficie coperta: 1.552 m²

Superficie del piazzale: 4.270 m²

Prezzo unitario: 315,72 €/m²



Comparabile C_b	Brindisi (BR), via Alessandro Artom, 9		
Fonte (riferimento):	Notaio Roberto Braccio (sede: Brindisi) Repertorio n. 31.094 Raccolta n. 14.252		
Prezzo richiesto (€):	570.000,00	Data dell'atto:	11/11/2019
Dati catastali (F/P/S):	c.f.: 80/900	Zona OMI:	E6

Particella 900: D/1, rendita catastale € 12.732,50

L'atto di compravendita riguarda un capannone industriale posto in posizione angolare, all'incrocio tra via Artom, sulla quale si apre l'accesso, e via Marie Curie, a meno di 400 metri di distanza, in linea d'aria, dal subject. Il lotto è di forma quasi quadrata, a meno dell'angolo nord-ovest, tagliato a 45° in corrispondenza del citato incrocio viario. Un secondo accesso, anch'esso carrabile e chiuso da un cancello metallico scorrevole, è inserito lungo il fronte su via Curie, all'interno di una recinzione in grigliato metallico montata su un basso muretto in calcestruzzo. In ossequio alle indicazioni dello strumento urbanistico, tutti i lati lungo le strade sono bordati da aiuole piantumate con siepi e arbusti. Il piazzale, esteso su una buona superficie complessiva, è interamente asfaltato; al suo interno, il fabbricato si dispone in posizione prossima alla strada.

Planimetricamente, il capannone si sviluppa in una forma rettangolare allungata, con una campata singola, ripetuta 6 volte in lunghezza, e una notevole altezza libera interna, a definire un vano unico privo di ingombri strutturali centrali; su ognuno dei due lati corti si aprono larghi cancelli carrabili, affiancati a più piccoli ingressi secondari pedonali. Un ulteriore ingresso di quest'ultima tipologia è inserito in posizione centrale sul lato est. Sul lato opposto, in prossimità dell'angolo, sono addossati, al corpo principale, tre ulteriori volumi, di differenti altezze: uno, quasi interamente vetrato, ospita il vano scala, basato su uno schema quadrato a quattro rampe; il volume di maggior superficie calpestabile, strutturato su due livelli entrambi raggiungibili anche dall'interno del capannone per mezzo di una scala secondaria, contiene vani di servizio per il personale (spogliatoio, refettorio, bagni), uffici e spazi direzionali. Infine, il volume più piccolo, adibito a magazzino e anch'esso collegato direttamente con il capannone.

I prospetti, di estrema semplicità, ripropongono il motivo dei pannelli prefabbricati con finestre a nastro collocate al di sotto della linea di imposta della copertura, interrotte unicamente dagli elementi strutturali verticali.

Anno di costruzione: 2002

Superficie coperta: 1.404 m²

Superficie del piazzale: 6.885 m²

Prezzo unitario: 405,98 €/m²



Comparabile C_c	Brindisi (BR), via Alessandro Artom, 32		
Fonte (riferimento):	Offerta di vendita (https://www.immobiliare.it/annunci/87763612/)		
Prezzo richiesto (€):	855.000,00 (684.000,00 con riduzione del 20% per margine trattativa)	Data dell'offerta:	10/05/2021
Dati catastali (F/P/S):	c.f.: 80/949/1-2	Zona OMI:	E6

Particella 949 sub. 1: D/1, rendita catastale € 9.748,12

Particella 949 sub. 2: A/3 classe 2, consistenza 5 vani, superficie catastale 94 m², rendita catastale € 400,25

Offerta di vendita relativa a un capannone industriale con palazzina uffici e alloggio del custode, ubicato in adiacenza al comparabile C_b, a una distanza dal subject, in linea d'aria, di circa 350 metri, in posizione angolare tra via Artom e una sua traversa priva di denominazione. Rispetto al precedente, il lotto, che replica la configurazione dei fronti stradali con le ampie aiuole perimetrali e il taglio obliquo dell'angolo posto all'incrocio stradale, si differenzia per la minore estensione superficiale e la forma complessiva rettangolare, con una recinzione continua in muratura.

Il capannone, di forma rettangolare, sviluppa un modello strutturale identico a quello del subject, con due campate affiancate che sostengono travi prefabbricate a doppia falda, iterate in lunghezza a generare uno spazio a due navate, con l'asse mediano scandito dalla sequenza dei sostegni verticali intermedi. A differenza del fabbricato in valutazione, lo spazio interno non è completamente libero: l'angolo nord-est è infatti occupato da vani secondari, definiti da tramezzature, nei quali sono collocati servizi igienici per il personale, spogliatoi, refettorio, spazi riservati a capo-officina e magazziniere, un deposito destinato allo stoccaggio delle materie prime. Allo stesso modo, l'angolo opposto a sud-est, nel quale si colloca un ampio deposito adibito all'immagazzinamento del prodotto finito. Sia lo spazio interno indiviso che i due ambienti destinati a deposito comunicano direttamente con il piazzale esterno, per mezzo di ampi portali.

Sempre sul fronte nord, un volume secondario si addossa al principale: si tratta di una palazzina su due livelli, con il vano scala in posizione centrale e leggermente aggettante rispetto al piano di facciata. Il livello inferiore, sviluppato su un solo lato rispetto al collegamento verticale, è interamente occupato da uffici, preceduti da una sala d'attesa e distribuiti da un piccolo disimpegno centrale. Il lato opposto è occupato da un porticato coperto e dalla centrale idrica. Il livello superiore, esteso su entrambi i lati del vano scala, si suddivide equamente tra ulteriori spazi adibiti a ufficio e l'alloggio del custode: entrambe le tipologie sono strutturate con un breve corridoio centrale che distribuisce i vani collocati lateralmente.

I prospetti, come tipico per la categoria, sono contraddistinti da una estrema semplicità formale, con finestre rettangolari inserite nei pannelli prefabbricati di tamponamento.

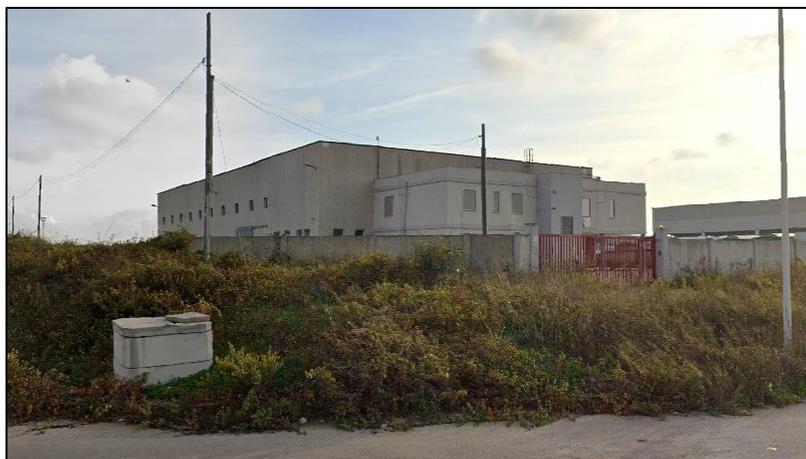
Si precisa che, ai fini estimativi e come anticipato in precedenza e nella tabella, al prezzo richiesto nell'offerta di compravendita è stata applicata una riduzione del 20%, in considerazione dell'ordinaria alea connessa alla trattativa tra venditore e acquirente.

Anno di costruzione: 1998

Superficie coperta: 1.404 m²

Superficie del piazzale: 3.608 m²

Prezzo unitario: 356,06 €/m² (comprensivo della riduzione del 20% rispetto alla richiesta iniziale)



Metodologia estimativa adottata: Market Comparison Approach

Il procedimento comparativo pluriparametrico derivato dal Market Comparison Approach, si basa sull'assunto che il prezzo di un immobile può essere considerato come la somma di una serie finita di prezzi componenti, ciascuno collegato a una precisa caratteristica dell'immobile stesso apprezzata dal mercato. Il livello e la quantità di ciascuna caratteristica dell'immobile determinano l'entità del corrispondente prezzo componente. Ciò consente di misurare sotto l'aspetto economico le differenze di caratteristiche possedute da due immobili posti a confronto. Definite le caratteristiche dell'immobile da stimare, il suddetto procedimento prevede l'espletamento delle seguenti fasi:

1. selezione, tramite indagine di mercato, di un campione di beni di confronto simili al bene da stimare, di cui siano noti il prezzo di vendita e le caratteristiche che più influenzano la costituzione del prezzo, e che siano oggetto di atti di trasferimento di diritti reali stipulati nel triennio antecedente alla data della valutazione;
2. eventuale riallineamento dei prezzi dei beni in comparazione non perfettamente omogenei rispetto al subject per epoca e localizzazione, tramite il test di ammissibilità che fa riferimento alle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia;
3. redazione della tabella dei dati, nella quale indicare, in punteggi e quantità, il livello delle caratteristiche possedute da ciascun immobile;
4. redazione della tabella dei prezzi impliciti delle caratteristiche, che rappresentano la quantità di moneta che l'acquirente ordinario è disposto a riconoscere al venditore per ciascun livello o unità della singola caratteristica;
5. redazione della tabella di valutazione, nella quale si effettuano tutte le correzioni per rendere le caratteristiche dei beni in comparazione uguali a quelle dell'immobile da stimare; si calcolano quindi i prezzi corretti dei suddetti beni e si determina il valore di mercato dell'immobile in stima, come media aritmetica dei prezzi corretti;
6. verifica che ciascun prezzo corretto non si discosti eccessivamente dal valore medio determinato (entro l'alea estimale ordinariamente ritenuta accettabile per il tipo di stima effettuata).

Determinazione del valore di mercato dell'intera unità immobiliare

Sulla base dell'analisi di mercato effettuata, dei dati disponibili e in funzione della metodologia estimativa individuata, sono state adottate le seguenti assunzioni preliminari:

- tutte le superfici di subject e comparabili, ai fini valutativi, sono state determinate sulla base di misurazioni effettuate sulle planimetrie presenti nella banca dati catastale;
- le informazioni relative all'epoca di costruzione, alle certificazioni eventualmente presenti, allo stato dell'immobile e degli impianti sono state ricavate dagli atti di compravendita;
- dal momento che non sono ancora concluse le rilevazioni OMI riferite al semestre in corso, sono state adottate le più recenti disponibili, risalenti al primo semestre del 2021.

Si descrivono di seguito i contenuti delle tabelle utilizzate per la determinazione del valore di mercato dell'immobile da stimare.

Tabella delle caratteristiche – tipologia immobiliare: "capannone industriale"

Nella sottostante tabella, sono indicate le caratteristiche che, sul mercato locale di riferimento, risultano come maggiormente influenti sul prezzo degli immobili appartenenti al segmento immobiliare in esame. Per ciascuna caratteristica, sono inoltre riportati i rispettivi nomenclatori (cioè le definizioni che descrivono un determinato livello di quelle caratteristiche) e le unità di misura o i punteggi associati.

Caratteristiche "opificio"		
Denominazione	Dettaglio o nomenclatore	Unità di misura o punteggio
Consistenza	superficie ragguagliata	m ²
Stato manutentivo	scadente	0
	normale	1
	ottimo	2
Dotazione area scoperta	scarsa	0
	normale	1
	elevata	2
Accessibilità e collegamenti viari	scadente	0
	normale	1
	ottima	2
Altezza	inferiore all'ordinaria	0
	ordinaria	1
	superiore all'ordinaria	2
Bonifica da amianto (copertura)	non necessaria	0
	necessaria	1

Si riportano alcune considerazioni in merito ai punteggi attribuiti al subject e ai comparabili, relativamente alle caratteristiche apprezzate dal mercato: in primo luogo, lo stato manutentivo è stato valutato sulla base delle informazioni riportate negli atti di compravendita (stato di fatto, epoca di costruzione, permessi edilizi e titoli abilitativi successivi). La tipologia della rete viaria di accesso e l'ubicazione dell'accesso medesimo (su strada o piazza pubblica o su spazi privati comuni ad altre unità) sono alla base dei punteggi attribuiti alla caratteristica "accessibilità e collegamenti viari": si riscontra una assoluta omogeneità in quanto, al di là della differente localizzazione all'interno della zona industriale, nella stessa si registra la totale uniformità del sistema viario in termini di larghezza della sede, capacità di traffico, vale a dire di tutti quei parametri incidenti sulla facilità di accesso a un sito; l'unica differenziazione è stata introdotta nell'attribuzione del punteggio più alto al primo comparabile, in virtù della sua vicinanza a via Fermi e delle conseguenti maggiore visibilità e raggiungibilità. Per quanto riguarda il parametro relativo all'altezza interna utile dei capannoni, è stata valutata sulla base delle planimetrie catastali, ritenendo superiore rispetto alla ordinaria dotazione quella degli ultimi due comparabili, che si avvicina, e in un caso supera abbondantemente, ai 10 metri. È stata inserita, inoltre, una caratteristica connessa alla dotazione di superficie scoperta di pertinenza esclusiva per consentire, attraverso il prezzo marginale, di apprezzare la specifica dotazione degli immobili. Per quanto riguarda la necessità di una bonifica da amianto, le informazioni in merito sono state desunte dagli atti di compravendita, presumendo non fosse necessaria nel caso di assenza di riferimenti.

Tabella degli immobili in comparazione

Nella Tabella "A" - Immobili in comparazione, sia per l'immobile oggetto di stima che per ciascun immobile di confronto, sono indicati: gli estremi degli atti di compravendita, le informazioni relative alla localizzazione, gli identificativi catastali, una sintetica descrizione, il prezzo di compravendita, i dati di superficie, nonché le caratteristiche significative ai fini della comparazione, espresse in livello o quantità possedute.

Tabella Test di ammissibilità

Nel campione selezionato, sono presenti immobili disomogenei rispetto all'immobile oggetto di stima per epoca di riferimento del prezzo di scambio e/o per localizzazione. Per omogeneizzare il campione

rispetto alle due caratteristiche "epoca del dato" e "localizzazione dell'immobile", si effettuano le seguenti operazioni:

- riallineamento cronologico del prezzo unitario dei comparabili risultati disomogenei per data di riferimento tramite il coefficiente K_e , che tiene conto dell'andamento del mercato locale secondo le quotazioni immobiliari registrate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare. Il coefficiente K_e , infatti, rappresenta il rapporto tra il valore centrale OMI riferito all'epoca della stima e il valore centrale OMI riferito all'epoca del dato del comparabile;
- riallineamento del prezzo unitario dei comparabili situati in zone OMI diverse da quelle dell'immobile da stimare, mediante il coefficiente K_i , che rappresenta il rapporto tra il valore centrale OMI della zona dell'immobile in stima e il valore centrale OMI della zona in cui ricade il comparabile, entrambi riferiti all'epoca della stima.

Nella Tabella "B" - Test di ammissibilità, sono indicati, per ciascun comparabile disomogeneo, i coefficienti K_e e K_i , nonché il prezzo unitario corretto (p'_{ci}), determinato dal prodotto del prezzo unitario rilevato (p_{ci}) per i suddetti coefficienti. Va poi verificato che i prezzi riallineati siano compresi nell'intervallo dei valori della zona OMI in cui ricade l'immobile da stimare, ampliato dei costi unitari previsti per lavori di manutenzione, considerato che la quotazione OMI è in genere riferita allo stato manutentivo normale. Nella tabella viene indicato il costo unitario necessario per portare un immobile dallo stato manutentivo scadente a quello normale (C') e il costo unitario necessario per passare dallo stato manutentivo normale a quello ottimo (C''). Di conseguenza, per tener conto dei possibili diversi stati manutentivi dei comparabili, l'intervallo di confronto è così determinato: (valore minimo OMI - C'); (valore massimo OMI + C''). Gli immobili, i cui prezzi unitari riallineati non ricadono nell'intervallo sopra descritto, vengono scartati dal campione esaminato e segnalati nella tabella come non ammissibili.

Tabella dei dati

Nella Tabella "C" - Dati, sono indicate, per tutte le caratteristiche prese in esame, le quantità/punteggi corrispondenti a ciascun comparabile del campione selezionato e all'immobile da stimare.

Tabella dei prezzi impliciti

Nella Tabella "D" - Prezzi impliciti, sono indicati, per ciascun comparabile, i prezzi impliciti delle caratteristiche considerate, calcolati in genere in percentuale (K_{ci}) del prezzo complessivo rilevato/riallineato del corrispondente comparabile ovvero, per alcune caratteristiche, mediante la superficie dell'immobile da stimare; per la consistenza si utilizza il prezzo unitario minimo riscontrato sull'intero campione dopo essere stato eventualmente sottoposto al test di ammissibilità.

Per la determinazione del prezzo implicito dello stato manutentivo (e, conseguentemente, dei costi unitari C' e C'') si è fatto ricorso, oltre che a indagini effettuate sul locale mercato delle costruzioni, al costo di costruzione parametrico così come riportato sul prezzario D.E.I. relativo a un edificio industriale similare (tipologia "E.4. - Capannone classe 1600 - Copertura doppia pendenza", come descritta in "Prezzi Tipologie Edilizie - 2019, Collegio degli Ingegneri e degli Architetti di Milano (2019, Eds.). Prezzi Tipologie Edilizie. Milano, DEI Tipografia del Genio Civile"). A tale costo, sono state apportate le seguenti riduzioni:

- eliminazione di tutte le voci riferite a lavorazioni eseguite al momento della costruzione e non oggetto di interventi di manutenzione, in situazioni di obsolescenza ordinarie ovvero riferite a lavorazioni o tipologie di opere non presenti (fondazioni, scavi e rinterrati, fognature, impianto di riscaldamento);
- nell'ipotesi di sostituzione completa della copertura del subject a causa della necessità di una bonifica da amianto, è stato sostituito il prezzo unitario indicato dal D.E.I. con quello, superiore, tratto dal "Listino prezzi delle Opere Pubbliche della Regione Puglia - Anno 2019", riferito alla

- fornitura e posa in opera ex-novo di pannelli sandwich in lamiera coibentati²;
- applicazione di un coefficiente riduttivo del 10% che, in relazione all’oggetto della stima e all’esempio progettuale descritto nel prezzo adottato, tenga conto del differente contesto geografico e socioeconomico: gli esempi rilevati dalla D.E.I. descrivono, infatti, esperienze costruttive prevalentemente lombarde, dove il clima, le aspettative della clientela, la compresenza di competitor di alto livello impongono soluzioni costruttive più sofisticate, seppur in maniera limitata considerato lo specifico settore edilizio, caratterizzato da tecniche e richieste standardizzate;
 - applicazione di un coefficiente riduttivo del 5%, che tenga conto delle economie di scala, possibili nel subject in virtù delle dimensioni superiori rispetto all’esempio;
 - applicazione di un coefficiente incrementale del 10% che tenga conto della maggiore qualità costruttiva degli uffici presenti nel subject rispetto a quelli presenti nell’esempio;
 - applicazione di un coefficiente incrementale del 10% che tenga conto della maggiore qualità costruttiva e di finitura necessaria per la realizzazione dell’alloggio del custode, presente nel subject e non previsto nell’esempio.

Si è così giunti a un costo complessivo unitario di 203,40 €/m², che, equamente ripartito tra i differenti passaggi di livello dello stato manutentivo, restituisce i due coefficienti C’ e C’’ pari, ognuno, a 101,70 €/ m². La tabella seguente riepiloga quanto esposto:

Costo parametrico di costruzione [€/m ²]		Rif.: D.E.I. Tipologia E4	
Categoria di opere	Costo al m ²	Incidenza sul totale	In valutazione
Scavi e rinterri	18,89 €	4,84%	Esclusa
Fondazioni	22,11 €	5,67%	Esclusa
Pavimento	32,99 €	8,46%	Compresa
Fognature	23,27 €	5,97%	Esclusa
Struttura	105,87 €	27,15%	Esclusa
Pannelli	88,55 €	22,70%	Compresa
Copertura	42,91 €	11,00%	Esclusa
Serramenti	12,84 €	3,29%	Compresa
Impianto elettrico uffici e C.T.	0,76 €	0,19%	Compresa
Impianto di riscaldamento capannone	27,35 €	7,01%	Esclusa
Impianto idrotermosanitario uffici e C.T.	4,53 €	1,16%	Compresa
Impianto elettrico per capannone	9,92 €	2,54%	Compresa
Costo Totale	380,00	100%	-
Costo di manutenzione		C_{man}	149,59 €/m²

² E7.10 - Fornitura e posa in opera di pannelli di copertura costituiti da: - doppio supporto metallico (interno-esterno) in lamiera metallica ricavata mediante profilatura da nastri in acciaio conforme alla norma EN 10147 tipo Fe E 250 G, zincato a caldo con procedimento Sendzimir e calcolata secondo le istruzioni CNR 10022/84 e raccomandazioni AIPPEG; - riempimento fra i supporti in schiuma polisocianurata (PIR) additivata con ritardanti di fiamma per la classificazione in classe I, densità media 35-40 kg/m³ e contenuto minimo di celle chiuse pari a non meno di 95 - 98 %; - preverniciatura poliestere per esterni per la lamiera a vista esterna; - preverniciatura poliestere per interni per la lamiera a vista interna; escluso le opere per orditure secondarie, compreso le grappe, le staffe e parti simili, i pezzi speciali, e ogni onere per dare l’opera compiuta a regola d’arte. E 07.10a - pannelli di copertura di spessore mm 60 – prezzo 48,64 €/m².

Coefficiente di localizzazione geografica	K₁	0,90
Coefficiente consistenza ed economie di scala	K₂	0,95
Coefficiente qualità costruttiva uffici	K₃	1,10
Coefficiente presenza alloggio custode	K₄	1,10
C_{manK} = Costo di manutenzione riparametrizzato	C_{man}·K₁·K₂·K₃·K₄	154,76 €/m²
Costo copertura (listino Regione Puglia – voce 7.10a)	C_{cop}	48,64 €/m²
Costo di manutenzione e sostituzione copertura	C_{manK} + C_{cop}	203,40 €/m²

Allo stesso modo, per determinare il costo di bonifica dell'amianto, attraverso la rimozione e il successivo smaltimento delle lastre di copertura, si è fatto riferimento al Listino della Regione Puglia³, ottenendo un costo di 29,40 €/m².

Tabella di valutazione e sintesi valutativa

Nella Tabella "E" - Valutazioni e sintesi valutative, si procede a calcolare il valore dell'immobile oggetto di stima, correggendo, tramite i prezzi impliciti, i prezzi dei comparabili per rendere le loro caratteristiche perfettamente analoghe a quelle dell'immobile in stima. In particolare, tali correzioni risultano dal prodotto tra il prezzo implicito di una data caratteristica (come riportato nella tabella dei prezzi impliciti) e la corrispondente differenza di quantità/punteggio della stessa caratteristica per ciascun comparabile rispetto all'immobile da stimare (Δ_{qi}). Per ciascun comparabile, è quindi calcolato il prezzo complessivo corretto, che corrisponde alla somma algebrica del prezzo rilevato (oppure "rialineato" a seguito del test di ammissibilità) e delle correzioni apportate: $P_{corretto} = P_{Ci} + \sum \Delta P_i$.

Il più probabile valore di mercato del bene da stimare è quindi determinato come media aritmetica dei prezzi corretti. Eventuali prezzi corretti che si discostino eccessivamente dal valore medio determinato devono essere scartati e il valore di mercato va ricalcolato come media aritmetica dei prezzi corretti residui.

³ E 01.36 - Bonifica e rimozione di copertura realizzata con lastre in cemento-amianto su strutture in ferro a falde o curve, con o senza compartimentazione di zona, realizzata come segue: - prelievo del campione in cemento-amianto da più punti per l'esame difrattometrico, in modo da stabilire la concentrazione di fibre d'amianto per la successiva collocazione tra le varie categorie dei rifiuti; - preparazione del piano di lavoro e di sicurezza alla ASL di competenza territoriale per l'ottenimento del parere favorevole in ottemperanza a tutte le normative vigenti in materia di sicurezza, prevenzione e miglioramenti, tecniche ed obblighi per la tutela dei lavoratori e degli ambienti di lavoro, trattamento dei rifiuti; - smontaggio delle lastre, liberate da viti o chiodi, badando a non provocare nessuna rottura, successivo posizionamento in quota su pallets sigillati a tenuta a cellophane, identificazione con appositi marchi sia di soffittatura che di copertura; - eventuale recupero del materassino isolante nei sacchi di polietilene, accatastamento, discesa a terra e successivo smaltimento; - discesa a terra dei bancali di cemento-amianto e dislocamento in area delimitata del cantiere pronti per essere smaltiti, tramite trasportatore autorizzato, in discarica dichiarata conforme alle normative vigenti alla ricezione dei rifiuti di classe 2a e categoria B detti "speciali" (nel caso in cui il valore è inferiore a 100 mg/kg); compreso l'onere per il trasporto da e per il cantiere dei materiali di risulta in cemento-amianto, nonché smaltimento del materassino isolante; ogni onere per dare l'opera compiuta a regola d'arte, escluso l'onere degli eventuali ponteggi occorrenti. E 01.36e - bonifica da cemento amianto oltre 500 mq: 29,40 €/mq.

TABELLA "A" - IMMOBILI IN COMPARAZIONE

Segmento del mercato immobiliare		COMPARABILI (C _i = comparables)										IMMOBILE IN STIMA (S= subject)		
Produttivo		Ca		Cb		Cc								
Dati di riferimento	Fonte	Compravendita		Compravendita		Offerta di vendita								
	Estremi	Notaio Roberto Braccio (sede: Brindisi) - Repertorio n. 30.569 - Raccolta n.13.923		Notaio Roberto Braccio (sede: Brindisi) - Repertorio n. 31.094 Raccolta n. 14.252		https://www.immobiliare.it/annunci/87763612/								
	Prezzo o valore assunto (€)	490.000,00		570.000,00		684.000,00		0,00		0,00				
	Epoca dato (Semestre/anno)	1°/2019		2°/2019		2°/2019							2°/2021	
	Comune	Brindisi		Brindisi		Brindisi							Brindisi	
	Indirizzo	Toponimo	via Alfred Nobel		via Alessandro Artom		via Alessandro Artom						via Riccardo Moretti	
		Numero civico	1		9		32						4	
	Catastali	Sezione	-		-		-						-	
		Foglio	80		80		80						80	
		Part.Ile	1124		900		949						890	
Subalterno		-		-		1-2						-		
Dati OMI della tipologia degli immobili	Denominazione della zona OMI di ubicazione degli immobili		E6		E6		E6				E6			
	Valori all'epoca del comparabile	Minimo €/m ²	400,00		400,00		400,00							
		Massimo €/m ²	520,00		520,00		520,00							
	Valori all'epoca della stima:	Minimo €/m ²	400,00		400,00		400,00				400,00			
		Massimo €/m ²	520,00		520,00		520,00				520,00			
Caratteristiche oggetto di confronto	Consistenza ragguagliata		Superficie in m ²	1.552,00	Superficie in m ²	1.404,00	Superficie in m ²	1.921,00	Superficie in m ²		Superficie in m ²	2.809,00		
	Stato Manutentivo		Normale		Normale		Normale				Scadente			
	Dotazione area scoperta		Normale		Normale		Normale				Normale			
	Accessibilità e Collegamenti viari		Ottima		Normale		Normale				Normale			
	Altezza		Ordinaria		Superiore all'ordinaria		Superiore all'ordinaria				Ordinaria			
	Bonifica da amianto		Non necessaria		Non necessaria		Non necessaria				Necessaria			

TABELLA "B" - TEST DI AMMISSIBILITÀ

IMMOBILI IN COMPARAZIONE AMMESSI AL TEST DI AMMISSIBILITÀ (sono esclusi dal test i comparables che hanno stessa localizzazione ed epoca del subject)		Ca	Cb	Cc	0	0	0	IMMOBILE IN STIMA (Subject)		
		DIVERSA EPOCA SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT		
		STESSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	STESSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	STESSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	DIVERSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	DIVERSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	DIVERSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	DIVERSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT		
Zona OMI		E6	E6	E6				E6		
Prezzo rilevato (€)		490.000,00	570.000,00	684.000,00	0,00	0,00	0,00	$V_{OMI} \text{ min.} = \text{€}/\text{m}^2$	400,00	
Epoca dato	Semestre OMI di riferimento	1°/2019	2°/2019	2°/2019				$V_{OMI} \text{ max} = \text{€}/\text{m}^2$	520,00	
	Valore centrale OMI (€/mq) (zona ed epoca comparabile)	460,00	460,00	460,00	0,00	0,00	0,00	$C' (\text{€}/\text{m}^2)$ (da scadente a normale)	101,70	
	Coefficiente epoca K_{ei} (nella zona del comparabile) ($V_{OMI} \text{ epoca stima} / V_{OMI} \text{ epoca comparabile}$)	1,00	1,00	1,00	0,00	0,00	0,00	$C'' (\text{€}/\text{m}^2)$ (da normale a ottimo)	101,70	
Localizzazione generale	Valore centrale OMI (€/mq) (zona comparabile all'epoca stima)	460,00	460,00	460,00	0,00	0,00	0,00	Epoca stima:	2°/2021	
	Coefficiente localizz. K_{li} (all'epoca della stima) ($V_{OMI} \text{ zona subject} / V_{OMI} \text{ zona comparabile}$)	1,00	1,00	1,00	0,00	0,00	0,00	Valore centrale OMI = $\text{€}/\text{m}^2$ (zona ed epoca subject)	460,00	
Consistenza ragguagliata STci (mq)		1552	1404	1921	0	0	0	2809		
Prezzo unitario pc (€/mq) (prezzo rilevato/sup. ragg.)		315,72	405,98	356,06	0	0	0	Prezzo min. ammissibile = $\text{€}/\text{m}^2$ ($V_{OMI} \text{ min} - C'$)	298,30	
Prezzo unitario omogeneizzato p'c = pCi x ke x kl (€/mq)		315,72	405,98	356,06	0,00	0,00	0,00	Prezzo max ammissibile = $\text{€}/\text{m}^2$ ($V_{OMI} \text{ max} + C''$)	621,70	
Prezzo complessivo omogeneizzato P'c = p'Ci x ST (€)		490.000,00	570.000,00	684.000,00	0,00	0,00	0,00	p'c min = €	315,72	
Dato ammissibile (SI o NO)		SI	SI	SI	ESCLUSO DAL TEST DI AMMISSIBILITÀ	ESCLUSO DAL TEST DI AMMISSIBILITÀ	ESCLUSO DAL TEST DI AMMISSIBILITÀ			

TABELLA "C" - DATI

IMMOBILI IN COMPARAZIONE																IMMOBILE IN STIMA (Subject)	
N. ordine	Caratteristiche degli immobili	Ca		Cb		Cc		d		e		f		Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.		
		Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.														
c1	Consistenza ragguagliata	Superficie in m ²	1.552,00	Superficie in m ²	1.404,00	Superficie in m ²	1.921,00	Superficie in m ²	0,00	Superficie in m ²	0,00	Superficie in m ²	0,00	Superficie in m ²	2.809,00		
c2	Stato Manutentivo	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	-	0	-	0	-	0	Scadente	0,00		
c3	Dotazione area scoperta	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	-	0	-	0	-	0	Normale	1,00		
c4	Accessibilità e Collegamenti viari	Ottima	2,00	Normale	1,00	Normale	1,00	-	0	-	0	-	0	Normale	1,00		
c5	Altezza	Ordinaria	1,00	Superiore all'ordinaria	2,00	Superiore all'ordinaria	2,00	-	0	-	0	-	0	Ordinaria	1,00		
c6	Bonifica da amianto	Non necessaria	1,00	Non necessaria	1,00	Non necessaria	1,00	-	0	-	0	-	0	Necessaria	0,00		

TABELLA "D" - PREZZI IMPLICITI

CARATTERISTICHE					PREZZI IMPLICITI					
N.ordine	Nome	Simbologia	Unità di misura	Coeff. Kci	Ca	Cb	Cc	d	e	f
c1	Consistenza ragguagliata	Kc1 x p'cmin	€/m ²	1,00	315,72	315,72	315,72	0,00	0,00	0,00
c2	Stato Manutentivo	Kc2XSts	€	101,70	285.675,30	285.675,30	285.675,30	0,00	0,00	0,00
c3	Dotazione area scoperta	Kc3XPci	€	5,0%	24.500,00	28.500,00	34.200,00	0,00	0,00	0,00
c4	Accessibilità e Collegamenti viari	Kc4XPci	€	3,0%	14.700,00	17.100,00	20.520,00	0,00	0,00	0,00
c5	Altezza	Kc5XPci	€	3,0%	14.700,00	17.100,00	20.520,00	0,00	0,00	0,00
c6	Bonifica da amianto	Kc6XSts	€	29,40	82.584,60	82.584,60	82.584,60	0,00	0,00	0,00

TABELLA "E" - VALUTAZIONI E SINTESI VALUTATIVA

Caratteristica		IMMOBILI IN COMPARAZIONE										IMMOBILE IN STIMA (Subject)			
		Ca		Cb		Cc		0		0		0			
N.	Identificativo	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo		
c1	Consistenza ragguagliata	1.257,00	396.862,11	1.405,00	443.588,92	888,00	280.360,82	2.809,00	0,00	2.809,00	0,00	2.809,00	0,00		
c2	Stato Manutentivo	-1,00	-285.675,30	-1,00	-285.675,30	-1,00	-285.675,30	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
c3	Dotazione area scoperta	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
c4	Accessibilità e Collegamenti viari	-1,00	-14.700,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1,00	0,00	1,00	0,00	1,00	0,00		
c5	Altezza	0,00	0,00	-1,00	-17.100,00	-1,00	-20.520,00	1,00	0,00	1,00	0,00	1,00	0,00		
c6	Bonifica da amianto	-1,00	-82.584,60	-1,00	-82.584,60	-1,00	-82.584,60	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
CORREZIONE DEL PREZZO	$\sum \Delta P_i$		13.902,21		58.229,02		-108.419,08		0,00		0,00		0,00		
	P'_c		490.000,00		570.000,00		684.000,00		0,00		0,00		0,00		
	$P'_c + \sum \Delta P_i$		503.902,21		628.229,02		575.580,92		0,00		0,00		0,00		
1^a SINTESI	P_c corretto		179,39		223,65		204,91		0,00		0,00		0,00	prezzo unitario medio 1^a sintesi (€/m ²)	202,65
	$\Delta_{\text{medio}}\%$		-11,48%		10,36%		1,12%		0,00%		0,00%		0,00%	% di scostamento accettato	15%
	Esito 1^a sintesi valutativa		Accettato		Accettato		Accettato		Scartato		Scartato		Scartato	Valore 1^a sintesi (€)	569.243,85

Valore di mercato dell'unità immobiliare

Sulla base delle analisi di mercato effettuate, delle ipotesi assunte in relazione all'immobile in esame, ai comparabile e al metodo estimativo adottato, si è determinato il valore di mercato dell'unità immobiliare in valutazione, come indicato di seguito:

Determinazione valore di mercato ufficio		
V_m/m²	Valore di mercato per unità di superficie	202,65 €/m²
Sup	Superficie unità in valutazione	2.809 m²
V_m	Valore di mercato unità F80 P890 S1/2	€ 569.243,85

RIEPILOGO - CONCLUSIONI

A seguito della da richiesta di prestazione prot. n. 171973 del 22/10/2021 pervenuta a questo ufficio, si riepiloga il valore stimato, relativo alle unità immobiliari in esame, precedentemente descritte, con riferimento ai dati tecnico-economici acquisiti e al procedimento di stima adottato.

Scopo della presente stima è la determinazione del valore di mercato del compendio industriale in oggetto.

Considerate la natura del bene immobile in questione e la finalità della stima, viste le analisi di mercato effettuate nel settore immobiliare di riferimento, si è giunti a esplicitare il valore di mercato ricercato, utilizzando la metodologia diretta applicata attraverso il procedimento comparativo pluriparametrico derivato dal Market Comparison Approach. Non si è a conoscenza, per il cespite in parola, della presenza di ipoteche, vincoli, pesi, gravami e servitù, pertanto la perizia è stata eseguita facendo esplicita esclusione di tutto ciò che non è noto.

Appare opportuno, in questa sede, riportare quanto segue in merito alla descritta presenza dei materiali accumulati sia nel piazzale che all'interno del capannone: in primo luogo, si evidenzia la necessità di una loro caratterizzazione, non conoscendone la natura e avendone verificato, a vista, l'eterogeneità. Parimenti, trattandosi, sempre per quanto visibile, di materiali di origine plastica (in larga parte) e ferrosa, non se ne può aprioristicamente escludere una possibile redditività, attraverso la loro commercializzazione per utilizzo diretto o riciclo. Pertanto, per valutare un eventuale smaltimento a costi compensati o, più efficacemente, la somma da aggiungere o sottrarre al valore stimato, si renderebbero necessarie indagini specialistiche complete di idonei preventivi di spesa ovvero documentazione di costi a consuntivo, che esulano dalle competenze dell'Agenzia.

Per l'unità immobiliare in esame, precedentemente descritta, con riferimento ai dati tecnico-economici acquisiti e ai procedimenti di stima adottati, si riepiloga quanto segue:

Comune di Brindisi - UIU foglio 80 particella 890 subalterni 1 e 2	
Descrizione sintetica del bene	Valore di mercato (in cifra tonda)
Opificio ubicato nella zona industriale di Brindisi, costituito da due distinti corpi di fabbrica: il principale, adibito a capannone industriale, di ampia dimensione e con volumi accessori addossati; il secondo, una palazzina indipendente su due livelli ospitante uffici e la residenza del custode. Completa il compendio immobiliare un ampio piazzale.	€ 570.000,00

Lecce, 24/11/2021

IL RESPONSABILE TECNICO
GIUSEPPE PICCINNO
(firmato digitalmente*)

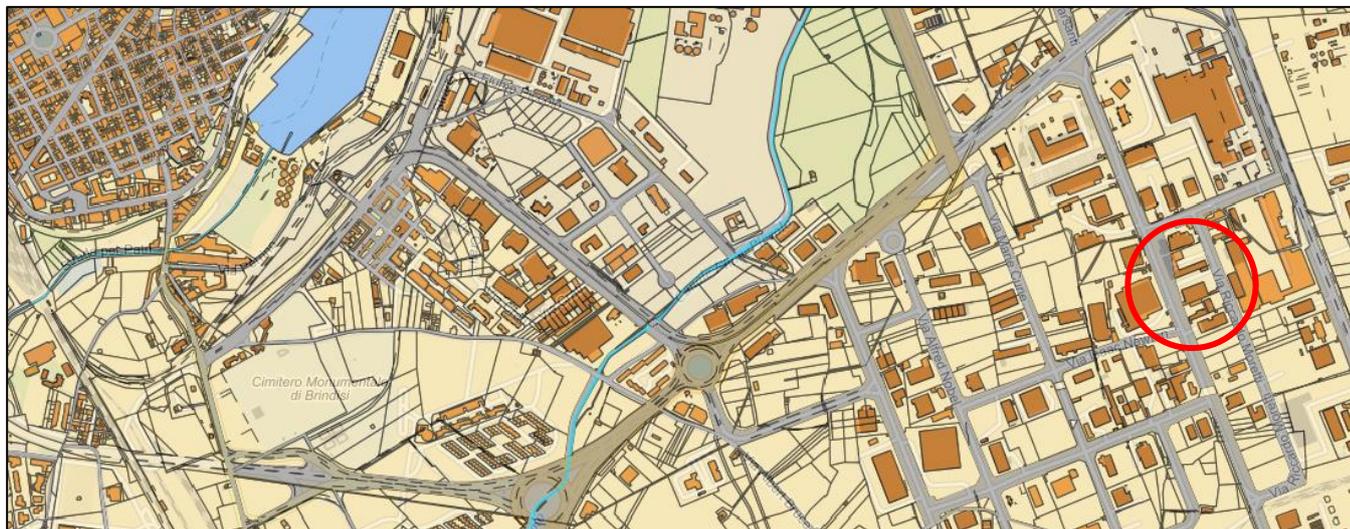
IL DIRETTORE DELL'UFFICIO PROVINCIALE TERRITORIO
GIANMARIA MIGLIETTA
(firmato digitalmente*)

ALLEGATI

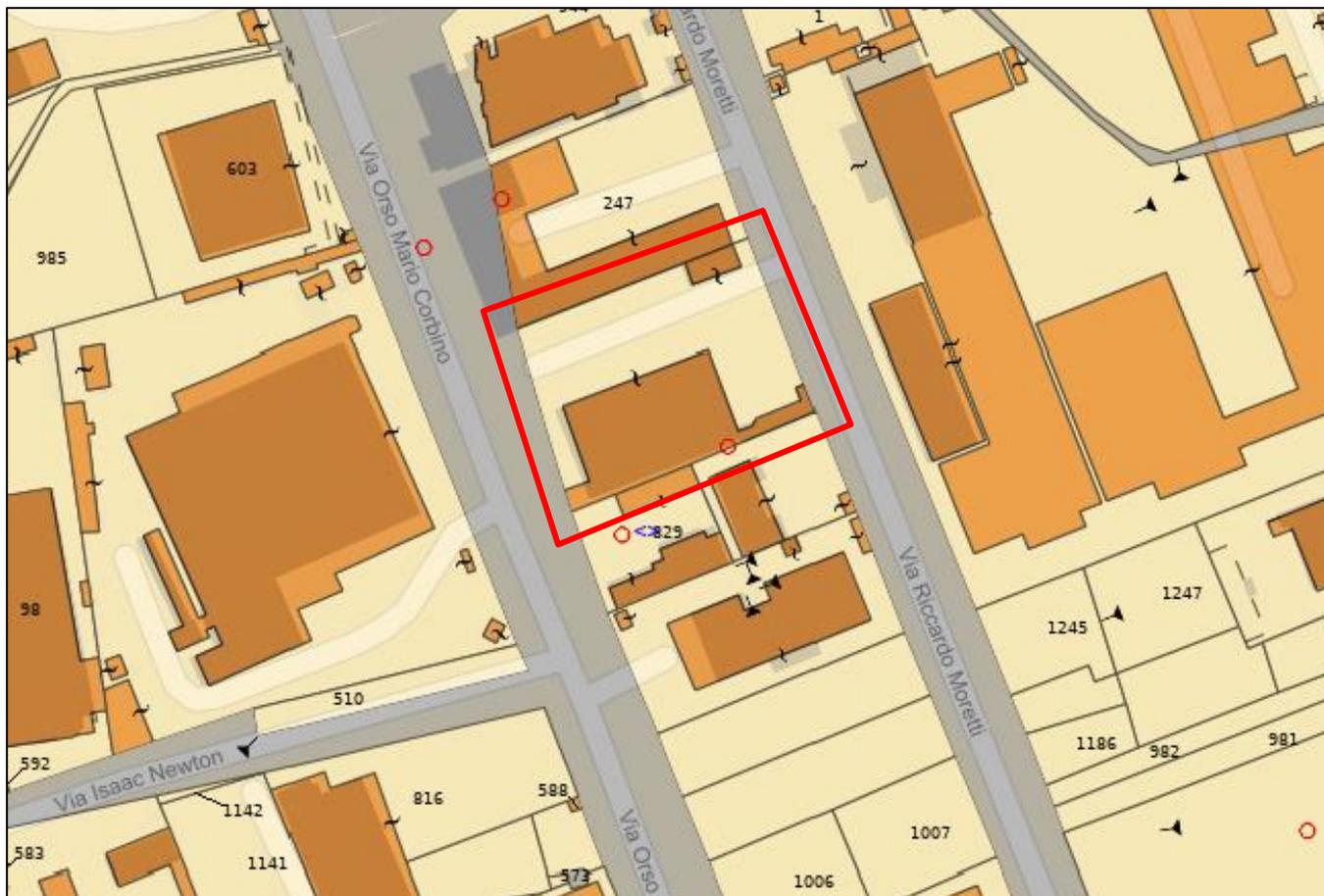
1. Cartografia catastale
2. Inquadramento territoriale
3. Inquadramento zona OMI
4. Inquadramento urbanistico
5. Planimetrie
6. Documentazione fotografica

1 – Cartografia catastale

1.1 – Estratto di mappa catastale – Brindisi e la zona industriale, con indicazione della posizione della particella 890 del foglio 80.

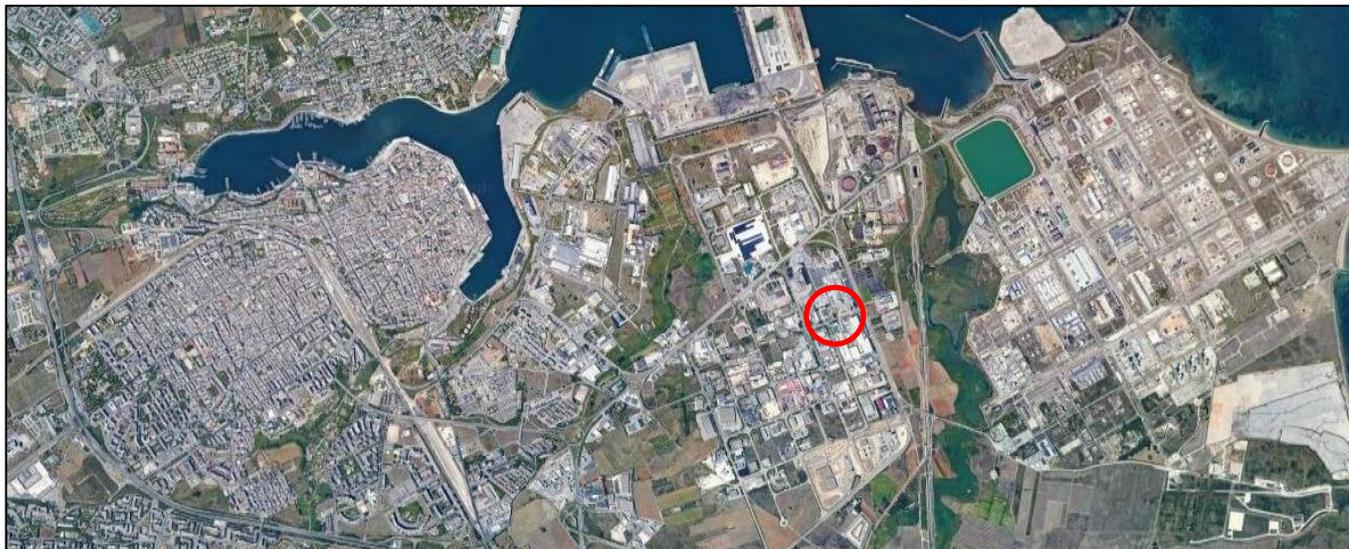


1.2 – Estratto di mappa catastale – dettaglio della particella 890 del foglio 80

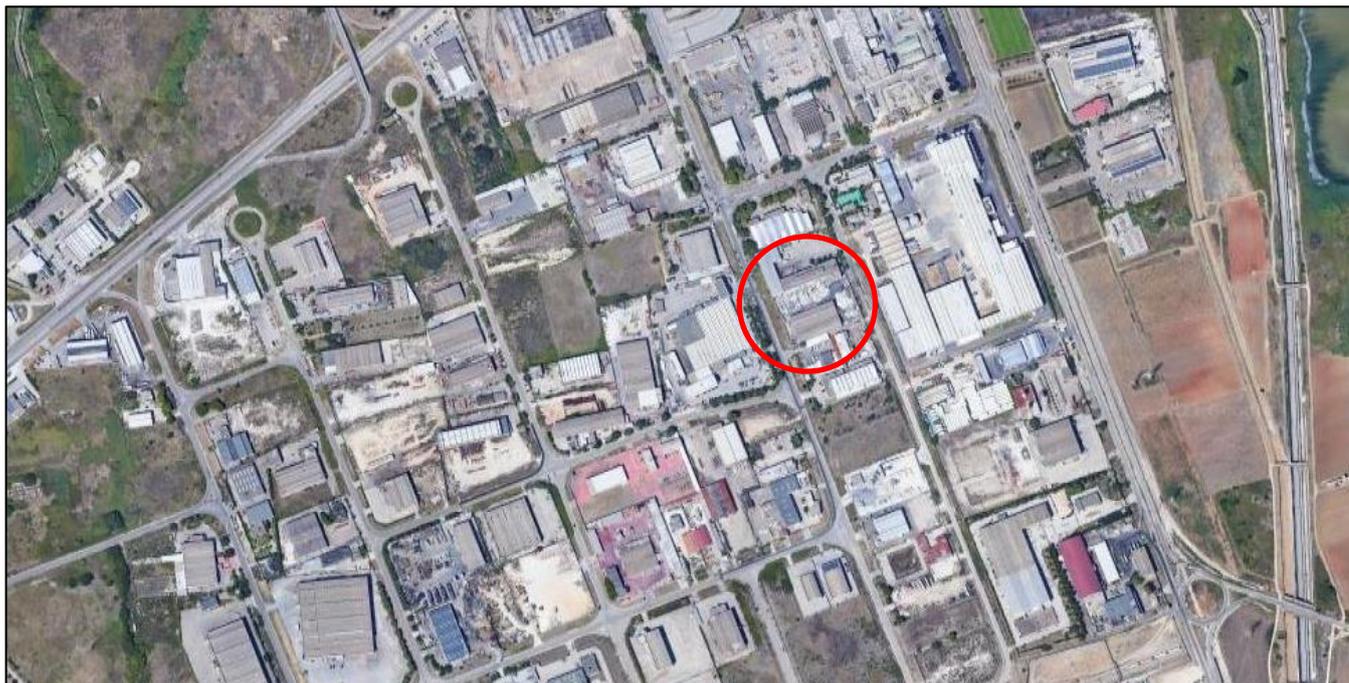


2 – Ortofoto

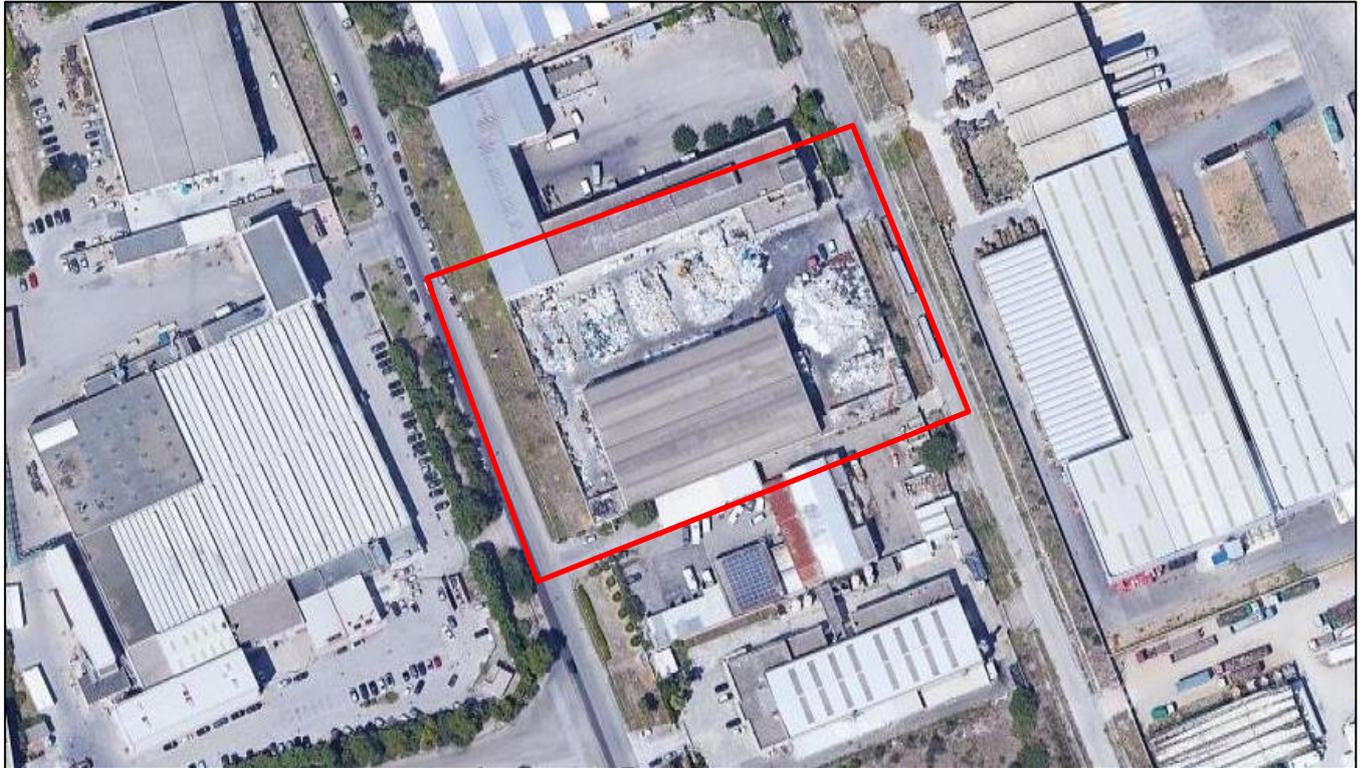
2.1 – Inquadramento territoriale: il nucleo urbano di Brindisi e la zona industriale



2.2 – Dettaglio della porzione di zona industriale di ubicazione del subject

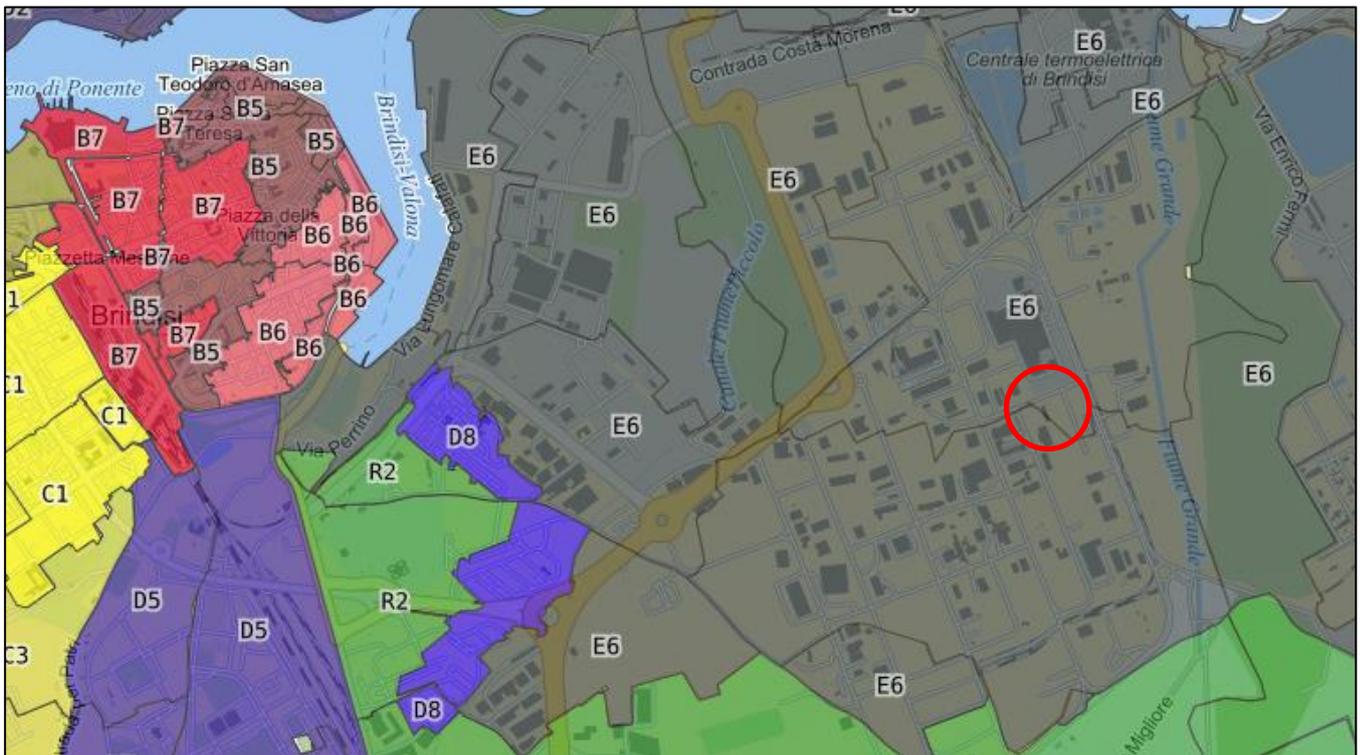


2.3 –Foto aerea del subject



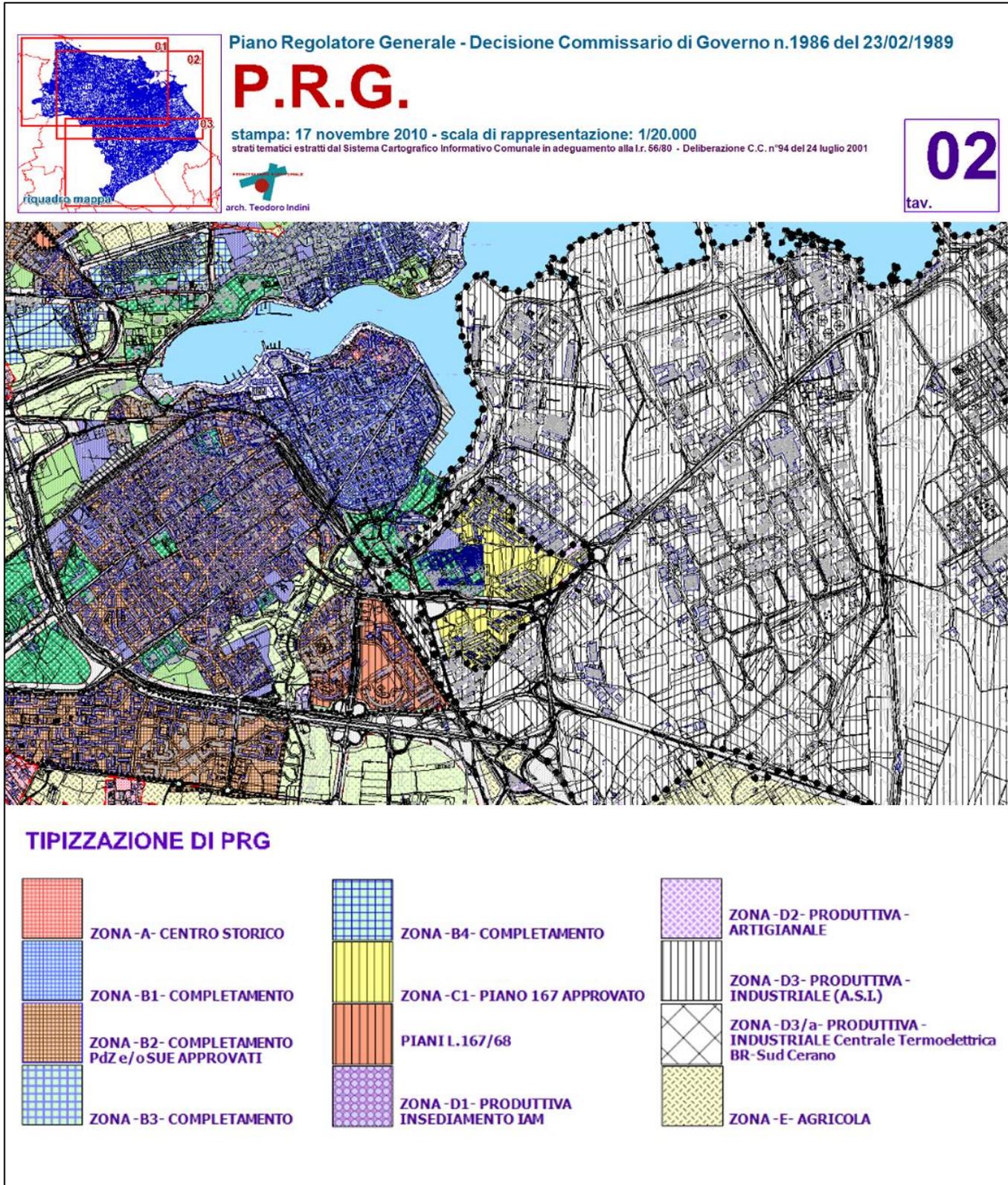
3 – Inquadramento zona OMI R2

3.1 – Stralcio di cartografia OMI



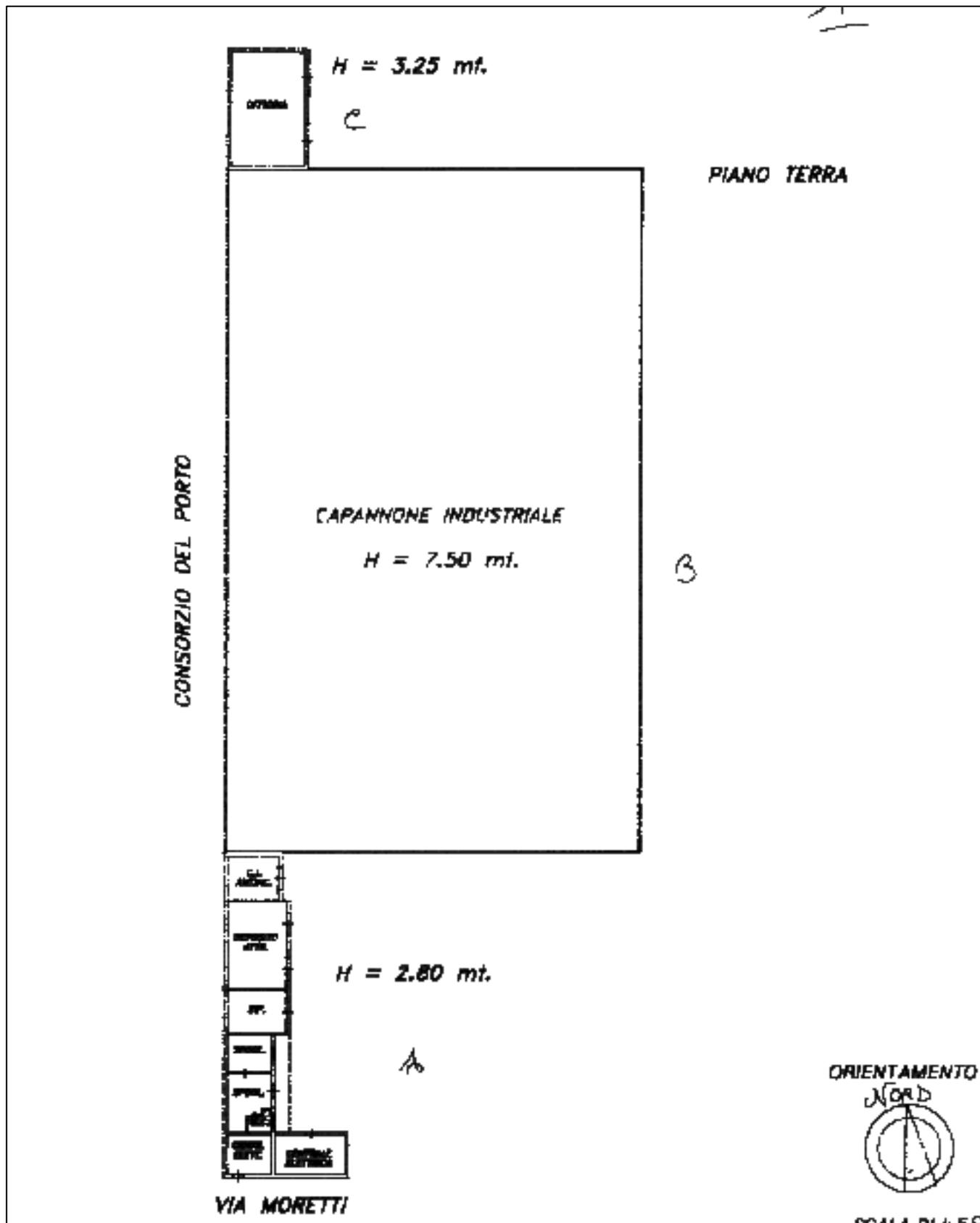
4 – Inquadramento urbanistico

4.1 – Stralcio PRG – Tavola 2



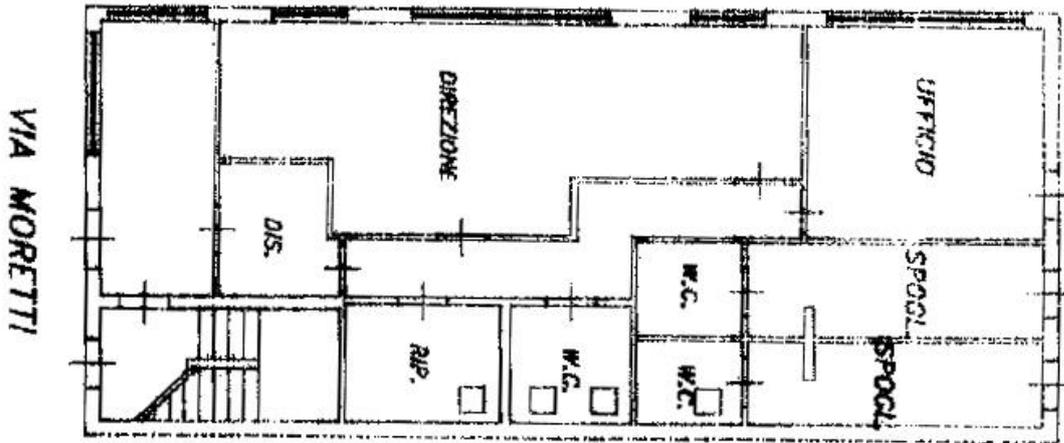
5 – Planimetrie

5.1 – Planimetria catastale – foglio 80, particella 890, subalterno 1



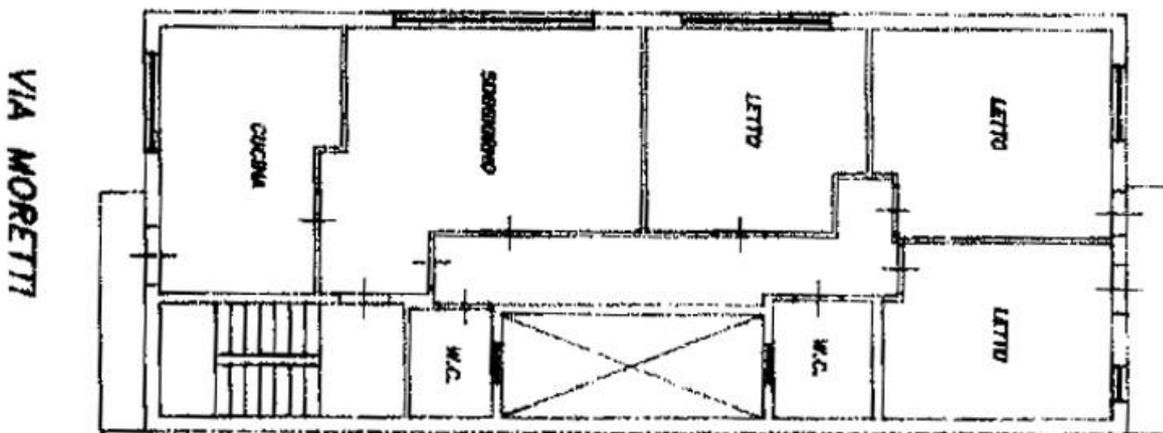
5.2 – Planimetria catastale – palazzina uffici e alloggio del custode

PIANO TERRA
H = 2.80 mt.



DITTA LIMONGELLI

PIANO PRIMO
H = 2.75 mt.



DITTA LIMONGELLI

6 – Ubicazione dei comparabili

6.1 – Posizione dei comparabili nella zona industriale in rapporto al subject



7 – Documentazione fotografica

7.1 – Viste esterne – Il piazzale







7.2 – Viste interne del capannone





7.3 – Viste interne dei volumi accessori



7.4 – Palazzina per uffici e alloggio custode



8,5

