

**RELAZIONE DI STIMA DELL'IMMOBILE EX PANIGAL SITO NEL COMUNE DI BITONTO ALLA S.P.
231 DI PROPRIETA' DELLA A.S.V. S.P.A.**

CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI NOTA PROT. 0033304/2021 DEL 08.09.2021

A FIRMA DELL'ING. PAOLO DELLORUSSO

Premesso che in data 22/09 u.s. è stata tenuta una riunione presso l'ufficio del Dott. Salvatore Bonasia, Segretario Generale del Comune di Bitonto, per definire alcuni aspetti della Perizia di Stima dell'area ex Panigal alla luce delle osservazioni mosse dall'Ing. Paolo Dellorusso, responsabile del settore Lavori Pubblici, e delle controdeduzioni riportate dal sottoscritto nella sua nota del 13/09;

Considerato che nella citata riunione, presenti il Dott. Bonasia e l'ing. Dellorusso, sono stati chiarite le motivazioni che hanno portato alle osservazioni fatte dal Responsabile dei Lavori Pubblici e sono anche state chiarite le risposte dello scrivente in merito alle citate osservazioni, dando atto dell'errata interpretazione del sottoscritto in merito alla osservazione riportata al Punto2;

Tanto premesso e considerato, la presente nota viene redatta in risposta alle osservazioni del responsabile del servizio per i Lavori Pubblici Ing. Paolo Dellorusso, riportate nella nota a sua firma, trasmessa allo scrivente dal dott. Angelo Mancazzo, liquidatore della ASV spa, con PEC del 09.09.2021 nonché alla luce dei chiarimenti forniti durante la riunione del 22/09. La presente sostituisce pertanto, la precedente nota di chiarimenti del 13/09 u.s.

In relazione a quanto riportato dal responsabile UTC nella parte iniziale della nota del 08.09 u.s., si precisa che i dati relativi agli immobili presi a riferimento per la comparazione (con ovvia esclusione dell'immobile di cui all'annuncio immobiliare) attengono a fabbricati ed aree sulle quali sono stati progettati e diretti lavori di riqualificazione a cura dello studio dello scrivente per cui le valutazioni riportate sono desunte da osservazioni dirette.

Rispetto alle osservazioni di merito sui calcoli estimativi, si conferma che i dati relativi ai Valori Unitari per i primi due immobili oggetto della comparazione sono effettivamente quelli riportati nelle tabelle, pari a 282 €/mq e 381€/mq. Nella relazione i due valori diversi sono semplicemente dei refusi.

Sul Punto 1., quindi, è esatta la osservazione dell'ingegnere Dellorusso.

In merito a quanto riportato al Punto 2., valutando condivisibili le osservazioni del Responsabile del Settore Lavori Pubblici, si conferma la scelta di non tenere in considerazione il dato relativo all'immobile della compravendita del 2005 in quanto più lontana rispetto all'intervallo di tempo

2008-2018. L'accoglimento di tale indicazione comporta la necessità di rielaborare la tabella 3 come di seguito riportato:

DATA	TIPOLOGIA	CARATTERISTICHE IMMOBILE								COEFFICIENTI DI OMOGENEIZZAZIONE					VALORE UNITARIO OMOGEN. (€/mq)	
		UBICAZ.	TIPOLOGIA	CAT. CATAST.	UTILIZZO	SUP. (mq)	STATO MANUTEN.	ZONA OMI	PREZZO (€)	VALORE UNITARIO (€/mq)	ubicaz.	tipolog.	utiliz.	stato cons.		coeff. Tot.
31/01/2008	atto di compravendita	BITONTO - sulla Ss.98 km 74+800	OPIFICIO INDUSTRIALE	D7	2 capannoni + palazzina uffici (piano cantinato di 2350 mq, piano rialzato di 2000 mq)	3410	normale	E4	1.785.000 €	381 €	0,95	1	0,9	0,8	0,68	261 €
					area scoperta pertinenziale	12700	normale									
28660 - 21/09/2018	annuncio immobiliare (IMMOBILIARE.IT)	Bitonto S.P. 321 Km (Ex Ss.98), snc	OPIFICIO INDUSTRIALE	-	capannone	1960	normale	E4	731.000 €	373 €	1,1	1	0,9	0,8	0,79	295 €
										377 €	valore medio unitario					278 €

Tabella 3

Con la modifica apportata il valore medio unitario calcolato è passato da 257 €/mq a 278 €/mq.

Per quanto attiene alle considerazioni riportate al Punto 3., si ritiene dover confermare tutto quanto riportato nella nota del 13/09 in merito ai dati relativi ai coefficienti di ragguglio dell'immobile oggetto di stima. In Tabella 3 lo stato di manutenzione attiene unicamente allo stato conservativo degli immobili in termini edilizi e non funzionali, in tale tabella tale stato di manutenzione è considerato in uno all'ubicazione, la tipologia edilizia, il tipo di utilizzazione. Nella Tabella successiva, invece, è considerata l'idoneità all'uso (presenza di agibilità o meno), per cui sono stati introdotti dei coefficienti di ragguglio da moltiplicare per la superficie effettiva al fine di determinare la Superficie Commerciale che, moltiplicata per il costo medio unitario, determina il valore finale del bene oggetto di stima. I coefficienti di ragguglio sono stati elaborati sulla base della reale possibilità, per ciascuna zona facente parte dell'opificio oggetto della stima, di svolgere la funzione assegnata. Tali coefficienti sono legati non allo stato manutentivo ma ad aspetti strutturali e funzionali (legati alla reale possibilità di consentire l'uso per cui sono stati realizzati) e tengono conto anche della necessità di dover espletare nuove fasi amministrative e progettuali (per richieste di nuovi pareri) con interventi aggiuntivi rispetto a quelli di manutenzione per migliorare l'attuale stato di conservazione, quali ad esempio interventi di realizzazione di nuovi impianti, di modifiche distributive o prospettiche per adeguamenti a norme sul superamento di barriere architettoniche o di sicurezza sui luoghi di lavoro, ecc.

Alla luce delle considerazioni svolte, nella allegata Tabella 4, al fine di meglio chiarire il senso della tabella stessa, si è ritenuto necessario modificare l'intestazione della colonna che definisce la capacità di ogni area di assolvere alle funzioni che derivano dalla destinazione prevista per essa. È stato utilizzato il termine "idoneità all'uso" in sostituzione di "stato" per non ingenerare equivoci rispetto allo "stato manutentivo" riportato in tabella 3.

IMMOBILE OGGETTO DI VALUTAZIONE						
destinazione	sup. lorda (mq)	idoneità all'uso	coeff. Raguaglio	sup. omogenizzata	VALORE UNITARIO OMOGENEIZZATO	valore immobiliare
capannone	2317	Senza agibilità	0,7	1622	278 €	451.105,77 €
uffici piano terra lato sud-est	378	idoneo	1	378	278 €	105.134,71 €
uffici piano terra lato + magazzino lato nord-est	213	idoneo	1	213	278 €	59.242,57 €
uffici piano terra lato sud-ovest	156	senza agibilità	0,7	109	278 €	30.372,25 €
uffici primo piano	534	senza agibilità	0,7	374	278 €	103.966,54 €
piazzale esterno	8430	area esterna	0,1	843	278 €	234.467,08 €
rampa + area di carico	578	area esterna	0,1	58	278 €	16.076,15 €
impianto di lavaggio con tettoia	153	area esterna	0,4	61	278 €	17.021,81 €
TOTALE AREA CAPANNONE, UFFICI, PIAZZALE			3658		278 €	1.017.386,89 €
terreno agricolo	3977	1	3977	-	2,50 €	9.942,50 €
TOTALE AREA CAPANNONE, UFFICI, PIAZZALE E TERRENO AGRICOLO						1.027.329,39 €

Tabella 4

Con le modifiche conseguenti alla eliminazione dei dati relativi all'opificio di cui all'Atto di compravendita del 2005, si perviene ad un valore dell'area ex Panigal alla S.P. 231 pari a **1.030.000,00 €** in cifra tonda (**euro un milione e trentamila**), superiore di circa 80.000,00€ rispetto alla precedente determinazione.

Si segnala che il nuovo importo calcolato è di fatto confrontabile con il valore di stima di 1.179.000€ riportato nella Perizia della collega ing. Salierno ove venisse rettificata la stima riportata per la parte relativa alla valutazione della "Rampa + area di carico". Si ritiene che l'area dovrebbe essere valutata esclusivamente come piazzale in quanto la rampa è funzionale solo all'attuale uso mentre per una destinazione diversa avrebbe probabilmente necessità di essere demolita, con conseguenti costi aggiuntivi anche per il trasporto a smaltimento delle macerie. Il minor valore dell'area, da stimare in 50 €/mq invece dei 200 €/mq, porterebbe ad una riduzione della stima di circa 69.000 € mentre le demolizioni e trasporto a rifiuto porterebbero ad una ulteriore riduzione di circa 110.000 € (calcolati nell'ipotesi che il volume del calcestruzzo sia di circa 700 mc). Complessivamente il minor valore della stima ammonterebbe complessivamente a circa 180.000 € e, conseguentemente, il valore finale dell'area Ex Panigal scenderebbe a 1.000.000 €, confrontabile con la stima di 1.030.000 € valutata dallo scrivente.

Per ultimo, a precisazione di quanto riportato nell'ultimo periodo della nota dell'ing. Dellorusso, si segnala che sono mancanti di agibilità solo il Capannone e gli Uffici del Piano Terra lato Sud-Ovest e gli uffici del Primo Piano, che ovviamente non potranno essere usati senza l'espletamento di nuove pratiche edilizie finalizzate all'ottenimento delle relative agibilità (con la esecuzione degli interventi che risulteranno necessari).

Tanto si doveva in risposta alle osservazioni del Responsabile UTC ing. Paolo Dellorusso.

Bitonto, 27.09.2021

In Fede

Ing. Aldo Ancona

