

## RELAZIONE DI STIMA DI IMMOBILE EX PANIGAL SITO IN BITONTO SULLA SS.98

### PREMESSA

La presente Relazione di Stima è redatta in adempimento a quanto deliberato dalla Assemblea dei Soci di ASV S.p.A. nella seduta del 13/05/2021 per la parte che attiene alla REVISIONE della Perizia di Stima dell'immobile Ex Panigal alla S.P. 231 km 5+400, già in possesso della ASV, redatta da altro tecnico, su cui il Responsabile del Settore Lavori Pubblici ha manifestato alcune osservazioni sul metodo utilizzato per determinarne il più attendibile Valore di Mercato. Le osservazioni non sono state accolte dalla redattrice della Perizia di Stima che ha ritenuto di non avere nulla da replicare.

Si osserva preliminarmente che la Perizia dell'area alla S.P. 231 su cui insiste l'immobile Ex Panigal di proprietà della ASV S.p.A., redatta nel 2018 e poi rivista nel 2020 dalla incaricata Ing. Angela Salierno, contiene puntuali descrizioni dello stato dei luoghi, sia per quanto attiene ai corpi di fabbrica che alle opere e attrezzature esistenti sui piazzali. Le descrizioni interessano anche i piazzali e le ulteriori aree in proprietà (area antistante il cancello di ingresso e terreno agricolo retrostante la recinzione a Nord).

Le citate perizie contengono anche indicazioni dei titoli edilizi che hanno consentito la realizzazione delle opere oggetto di stima e delle Certificazioni dei vari Enti intervenuti nelle procedure amministrative sino ad una Agibilità. Infatti, al Punto 5 REGOLARITA' URBANISTICA, la Perizia del 2018 della collega cita:

1. Nulla Osta del 1976 e Concessione in Variante del 1981 (Pratica Edilizia n. 198/76) in base ai quali è stato realizzato l'immobile;
2. Concessione Edilizia n. 142 del 13/08/1994 (Pratica edilizia n. 113/92) che modifica la consistenza dell'iniziale Capannone ex Panigal. Di tale progetto non è stata approfondita la ricerca in quanto probabilmente non influente al fine della determinazione della Stima del Più probabile valore di mercato dell'immobile (aree esterne e volumi costruiti). L'approfondimento effettuato dallo scrivente, visionando la pratica presente al Settore Territorio comunale, ha consentito di verificare che il progetto di ristrutturazione, a firma dell'ing. B. Spera, all'epoca dirigente dell'Ufficio Tecnico Comunale di Bitonto, aveva previsto l'inserimento di tre distinti corpi di fabbrica – tutti interni al capannone iniziale – ritenuti necessari per adeguare l'intera area alla S.P. 231 (ex SS.98) alle necessità della Azienda Municipalizzata Servizi Vari (ora ASV), a cui si prevedeva di trasferire la proprietà per dotare la Azienda stessa di una nuova sede provvista di idonei Uffici e di aree, coperte e scoperte, utili ai fini dell'espletamento dei servizi affidati.

I tre corpi di fabbrica previsti nel progetto redatto dall'ing. Spera, puntualmente descritti nella Perizia della collega ing. A. Salierno, attengono a:

- Uffici piano terra lato Sud Est, consistenza mq 378, attualmente utilizzati;
- Uffici piano terra + magazzino lato Nord Est, consistenza 213 mq, attualmente utilizzati;

- Uffici piano terra lato Sud Ovest, consistenza 156 mq, attualmente non utilizzati;
  - Uffici a primo piano, consistenza 534 mq, attualmente non utilizzati (tali uffici sono soprastanti agli uffici presenti ai lati Sud Est e Sud Ovest all'interno del capannone).
3. Per ultimo, la citata Perizia fa riferimento alla ulteriore Concessione Edilizia, n. 73 del 13/05/2002 – Pratica Edilizia n. 22/01, che ha previsto la ristrutturazione dell'immobile (in particolare per interventi del corpo a piano terra Sud Est e del Corpo a Nord Est, con nuova destinazione ad alloggio custode) con arretramento del cancello di ingresso, con sistemazione del piazzale e creazione dell'impianto di lavaggio automezzi coperto da tettoia. Il percorso amministrativo del progetto si conclude con un Certificato di Agibilità, n. 22/04 del 09/05/2005 che attiene non all'intera area scoperta ed al capannone esistente, ma "all'immobile composto da sala riunioni, vano tecnico, spogliatoio e servizi igienici, n. 1 appartamento di due vani letto, sala pranzo con angolo cottura e servizi, alloggio custode, piazzale di pertinenza, area a parcheggio e lavaggio automezzi". La agibilità attiene quindi solo alla parte di opere oggetto di interventi.

A seguito del rilascio dei vari titoli edilizi in precedenza riassunti, si è pervenuti alla consistenza attuale, ben riassunta nella tabella riportata nella Perizia dell'ing. Salierno che si trascrive integralmente con la sola aggiunta dell'ultima colonna in cui si è ritenuto dover inserire lo stato manutentivo:

IMMOBILE OGGETTO DI VALUTAZIONE			
destinazione	sup. lorda (mq)	stato di utilizzo	stato conservativo
capannone	2317	utilizzato	mediocre - inagibile
uffici piano terra lato sud-est	378	utilizzato	buono
uffici piano terra + magazzino (lato nord-est)	213	utilizzato	discreto
uffici piano terra lato sud-ovest	156	non utilizzato	pessimo - inagibile
uffici primo piano	534	non utilizzato	pessimo - inagibile
piazzale esterno	8430	utilizzato	mediocre

A conclusione della premessa, si ritiene opportuno precisare che nella giornata del 15 Giugno u.s., è stato effettuato un sopralluogo all'area alla S.P. 231 per verificare la consistenza delle varie opere presenti, il loro stato manutentivo e lo stato dei piazzali.

### CONSIDERAZIONI A SEGUITO DELLE INDAGINI E SOPRALLUOGHI ESPERITI

Il puntuale controllo della documentazione visionata presso gli uffici del Settore Territorio, relativa alle pratiche edilizie di cui alla Premessa, riportate puntualmente nella Perizia della collega ing. Salierno, non ha consentito di chiarire alcuni aspetti non secondari in merito alle opere presenti nell'Area alla S.P. 231 Km 5+400, ed in particolare:

1. Il progetto del 1996, a firma dell'Ing. Spera, ha previsto la realizzazione di tre distinti corpi all'interno del Capannone esistente, realizzato con Concessione del 1976 ed in variante del 1981: nel fascicolo esaminato presso il Settore Territorio sono riportati i disegni architettonici e strutturali dei nuovi corpi di fabbrica (strutture in conglomerato cementizio armato con plinti di fondazione, travi e pilastri e con solai latero-cementizi armati). Non è stata rinvenuta alcuna documentazione attinente alle procedure successive di competenza degli uffici del Genio Civile (deposito dei calcoli strutturali e collaudi statici effettuati), e del Settore Territorio (ultimazione dei lavori e Certificazione di Agibilità). È stata svolta anche una indagine presso il settore Lavori Pubblici che non ha consentito di reperire alcun documento in merito al procedimento di realizzazione delle opere in progetto ed alla loro ultimazione. La situazione dei luoghi riscontrata durante il sopralluogo effettuato presso le aree in argomento (situazione nota da vari anni) lascia ritenere che le opere progettate non siano arrivate a completamento in quanto sono rimaste incomplete molte lavorazioni, in particolare al piano primo (assenti tutte le opere impiantistiche e di completamento quali infissi interni ed esterni, apparecchi sanitari, tinteggiature, ecc.) ed al piano terra lato Sud Ovest. Di fatto le opere realizzate non hanno portato ad un Certificato di Agibilità dei nuovi corpi di fabbrica e del Capannone nello stato modificato;
2. Il progetto del 1996 prevedeva per il corpo a Nord Est una destinazione ad Uffici, poi modificato ad alloggio custode con il Progetto del 2002 a firma dell'ing. De Donno: all'attualità tale corpo è utilizzato ad Uffici, come confermato dalle visure e planimetrie catastali. Di tale nuova destinazione non esiste documentazione amministrativa che giustifichi il passaggio da alloggio ad uffici, certamente possibile, ma che avrebbe dovuto ottenere anche il parere del servizio Igiene Pubblica (o al minimo una dichiarazione sostitutiva del rispetto delle normative igienico – sanitarie);
3. Manca un Certificato di Agibilità del Capannone per l'utilizzo ad autorimessa (per il cui uso sarebbe necessario il parere dei Vigili del Fuoco oltre a tutte le certificazioni di conformità degli impianti). La assenza di una certificazione di agibilità non consentirebbe neppure un utilizzo a deposito di materiali o attrezzature (cassonetti o altro) in quanto potrebbe essere necessario acquisire un Certificato di Prevenzione Incendi (nel caso in cui si detenessero sostanze infiammabili oltre 5000 kg, sostituibile

con una Dichiarazione di non necessità di acquisizione di parere antincendio qualora il carico di incendio delle attrezzature e materiali presenti fosse inferiore a tale valore). Resta comunque imprescindibile la necessità delle Certificazioni di Conformità degli impianti presenti (Luce e Forza motrice, messa a terra). La mancanza della Agibilità è stata anche confermata dall'Ing. De Donno della ASV durante l'incontro tenuto presso la sede degli Uffici di Bitonto. Il Capannone di fatto viene utilizzato per il ricovero di alcuni mezzi in proprietà della ASV e di vari cassonetti, pur in assenza del necessario Titolo autorizzativo. La mancanza della Agibilità ovviamente porta ad un sensibile deprezzamento del Capannone che, per un riuso, necessiterebbe di importanti opere impiantistiche ed edili (tra gli altri il ripristino della pavimentazione industriale, in più punti danneggiata).

4. Nella parte retrostante al Capannone è realizzata una ampia area sopraelevata, praticamente addossata al capannone (lato Nord) raggiungibile tramite una rampa carrabile che parte dal retrostante piazzale. La rampa è funzionale rispetto alle esigenze della azienda per la movimentazione dei rifiuti da travasare nei contenitori scarrabili in dotazione. Tale opera è strettamente funzionale alle lavorazioni specifiche svolte ma sarebbe certamente di non pratico utilizzo per destinazioni diverse dell'intero stabilimento perché limita fortemente la gestione dei percorsi tra interno capannone e ampia area retrostante. Poiché la alienazione dell'intero complesso non può prescindere da usi diversi rispetto all'attuale, si ritiene che l'opera esistente possa essere considerata più in termini negativi che non come risorsa, come invece valutata in sede di determinazione del più probabile valore di mercato delle opere da parte della collega ing. Salierno (una considerazione simile è stata riportata dallo scrivente in merito alla presenza di manufatti edilizi all'interno dell'area alla Via T. Traetta, da demolire per una migliore utilizzazione a fini edificatori dell'area i cui costi sono stati portati in detrazione dal valore calcolato per l'area stessa). Nella successiva determinazione del più probabile valore di mercato dell'area si è ritenuto più opportuno non dare rilievo a tali opere, non attribuendo un valore aggiuntivo rispetto al puro valore delle aree esterne.

A conclusione delle presenti Considerazioni, si ritiene potersi confermare tutte le descrizioni riportate nella perizia del 2018 della collega Ing. Angela Salierno con le ulteriori precisazioni espresse. In particolare si è ritenuto di dover considerare mediocre – inagibile lo stato di consistenza del Capannone, sia per la assenza di un certificato di agibilità e sia per lo stato delle finiture (assenza di numerosi infissi, cattivo stato manutentivo della pavimentazione, carenza di impianti, ecc.).

Nel merito della determinazione del più attendibile valore di mercato dell'area in argomento si riportano di seguito le valutazioni effettuate dallo scrivente.

## VALUTAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO DELLE AREE E MANUFATTI

### ALLA S.P. 231 KM 5+400

Fatte le precisazioni di cui sopra, si descrive di seguito il criterio seguito per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'area Ex PANIGAL.

Il criterio di stima adottato che garantisce la maggiore attendibilità del risultato è quello **sintetico-comparativo o diretto** (MSA) che si fonda sulla analisi delle caratteristiche del bene in esame e di quelle di beni analoghi, di prezzo noto di epoca simile a quella della stima. Nel caso specifico, si è proceduto alla valutazione del bene con il criterio di stima "sintetico e diretto", fondato sulla comparazione con esperienze e compravendite di immobili simili per caratteristiche estrinseche, intrinseche e tecnologiche, con riferimento ai prezzi unitari di beni analoghi od assimilabili. Il metodo ha come base l'analisi della domanda e dell'offerta nel mercato di beni simili.

Tale procedimento risulta applicabile nel caso di specie in quanto sono stati acquisiti dati sufficienti per la determinazione di un campione attendibile di prezzi di beni di caratteristiche simili. Sono stati pertanto eseguiti diversi accertamenti nella zona in uno a opportune ricerche di compravendite sufficientemente recenti avvenute per immobili simili per ubicazione, destinazione urbanistica, estensione, attrezzature ed impianti, con l'obiettivo di ricercare i valori medi di zona attraverso diverse tipologie di fonti:

- valori da listini immobiliari pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate nel secondo semestre del 2020 riferita alla zona ex ss.98;
- dati storici acquisiti direttamente da transazioni effettuate su unità immobiliari libere e aventi caratteristiche confrontabili con quelle dell'immobile oggetto di stima.

Detta metodologia consiste sostanzialmente nel formare una scala di valori noti di beni analoghi o assimilabili all'immobile oggetto di stima, e nell'inserire tale immobile nel gradino della scala che presenta maggiori analogie con essi.

Per la determinazione del valore di mercato delle unità immobiliari, si è ipotizzata la vendita delle medesime nell'attuale stato di conservazione e manutenzione.

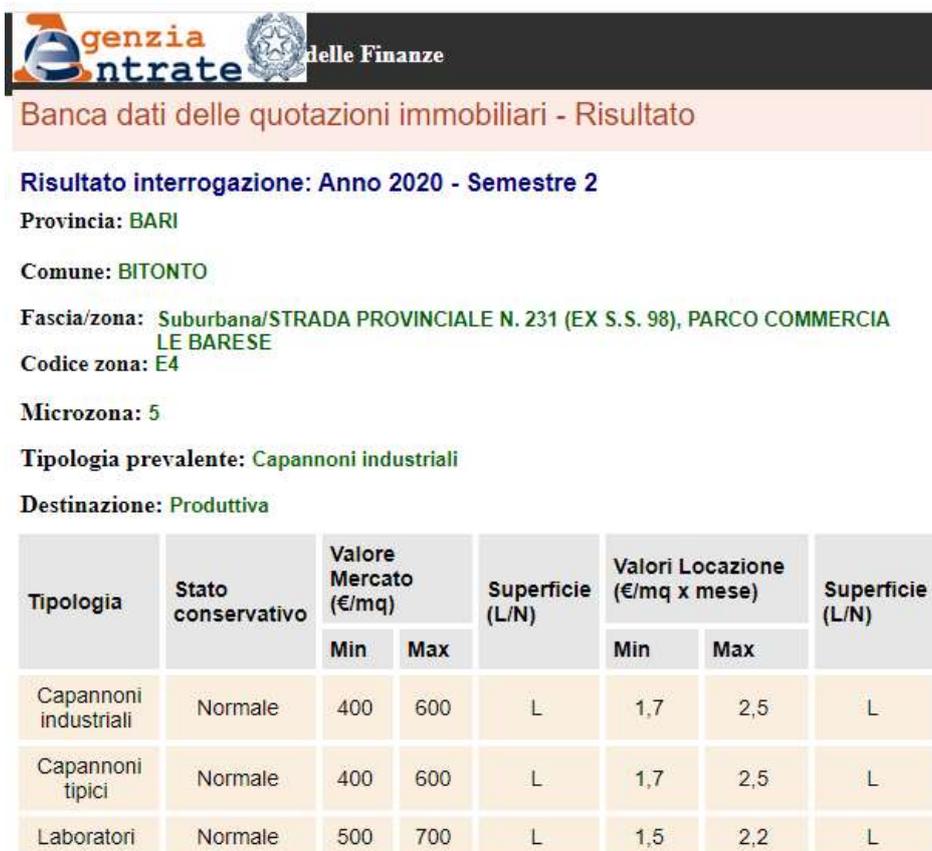
#### **Valori di mercato riportati dall'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare indica per la zona di pertinenza, ovvero strada suburbana ex SS.98, un Valore di Mercato (€/mq) tra:

- 400 €/mq e 600 €/mq per i capannoni industriali in normale stato di conservazione;
- 650 €/mq e 940 €/mq per gli uffici in normale stato di conservazione valore in linea con i prezzi di mercato attuali, in virtù anche dello stato di conservazione attuale.

Il valore di mercato ricercato ai fini della presente valutazione è quello delle unità immobiliari a destinazione produttiva (capannoni industriali); pertanto sono state esperite indagini relative ad immobili di analoga destinazione, collocati nella zona OMI in cui sono ubicate le unità immobiliari da stimare, o in zone limitrofe assimilabili.

Considerando lo stato attuale di conservazione dell'immobile oggetto di stima, in gran parte scadente, si dovrebbero assumere dei valori di mercato inferiori a 400 €/mq per la parte produttiva (capannone) e a 650 €/mq per la parte uffici, penalizzando maggiormente le parti inutilizzate e non agibili.



**Agencia Entrate delle Finanze**

**Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato**

**Risultato interrogazione: Anno 2020 - Semestre 2**

Provincia: **BARI**

Comune: **BITONTO**

Fascia/zona: **Suburbana/STRADA PROVINCIALE N. 231 (EX S.S. 98), PARCO COMMERCIALE BARESE**

Codice zona: **E4**

Microzona: **5**

Tipologia prevalente: **Capannoni industriali**

Destinazione: **Produttiva**

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni industriali	Normale	400	600	L	1,7	2,5	L
Capannoni tipici	Normale	400	600	L	1,7	2,5	L
Laboratori	Normale	500	700	L	1,5	2,2	L

Tabella 1. Valore di mercato per capannoni industriali



delle Finanze

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2020 - Semestre 2

Provincia: BARI

Comune: BITONTO

Fascia/zona: Suburbana/STRADA PROVINCIALE N. 231 (EX S.S. 98), PARCO COMMERCIALE BARESE

Codice zona: E4

Microzona: 5

Tipologia prevalente: Capannoni industriali

Destinazione: Produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Uffici	Normale	650	940	L	3,4	4,7	L

Tabella 2. Valore di mercato per uffici

### Scelta del campione di confronto desunto da atti di compravendita

Il procedimento sintetico-comparativo consiste sostanzialmente nel formare una scala di prezzi noti di beni analoghi o assimilabili all'immobile oggetto di stima e nell'inserire tale immobile nel gradino della scala che presenta maggiori analogie con esso.

Sono state individuate due compravendite immobiliari ed un annuncio di vendita di beni simili o assimilabili per caratteristiche e zona. Sono stati anche reperiti due atti di compravendita di terreni liberi da edificazioni alla S.P. 231, più lontani rispetto al Parco Commerciale Barese, in direzione Modugno, tipizzate D/5, per i quali sono stati ricavati valori di vendita di circa 10€/mq e di circa 20 €/mq, non significativi ai fini della perizia in argomento ma che possono consentire alcune riflessioni circa i possibili costi di realizzazione di un opificio avente volumi ed aree confrontabili con quelle presenti nell'area in argomento ma di nuova costruzione.

Le compravendite reperite attengono a due opifici alienati negli anni 2005 e 2008, successivamente trasformati in esercizi commerciali, provvisti di volumi edilizi, destinati ad attività industriali e uffici, e di ampi piazzali. L'opificio alienato nel 2005 si compone di un capannone di circa 1000 mq in normale stato di conservazione, di una palazzina uffici sempre in normale stato di conservazione, sviluppata su tre livelli di superficie complessiva di circa 435 mq, di una tettoia con copertura in lamiera ondulata, non valutata ai fini del calcolo del "valore unitario", e di un piazzale di circa 3950 mq in sufficiente stato di conservazione. L'atto di compravendita del 2008 attiene ad un opificio industriale composto da un 2 capannoni adiacenti (provvisti

di superficie interrata di circa 2350 mq) + palazzina uffici, di superficie complessiva a piano rialzato di circa 2.000mq in normale stato di conservazione, oltre ad un ampio piazzale di circa 12.700 mq in sufficiente stato di conservazione. Le aree indicate, con accessi diretti dalla S.P. 231, sono più vicine al centro abitato rispetto all'area ex Panigal in esame. Il terzo opificio riportato in tabella è proposto in vendita da parte di una agenzia immobiliare, sempre in zona assimilabile a quella dell'immobile oggetto di stima, ma con accesso non diretto dalla S.P. 231.

Per l'utilizzo del criterio di stima sintetico per comparazione, si è pertanto tenuto conto di tutti gli elementi che potevano avere qualche influenza sulla stima, rapportato i prezzi medi ordinari praticati nella zona per beni simili o comunque riconducibili per analogia a quello in esame oggetto di valutazione. In particolare, per le unità immobiliari prese a riferimento, sono state confrontate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche di ciascuna di esse con quella oggetto della stima, cui sono state rapportate, introducendo opportuni coefficienti correttivi di ragguaglio per tener conto delle diverse specificità riferite a:

- **Ubicazione:** che tiene conto delle eventuali differenze di valutazione tra l'edificio cui si riferisce il dato di mercato, situato nello stesso Comune ma in microzona diversa da quella dell'edificio da stimare, nel caso il mercato locale apprezzi una differenza di valore;
- **Tipologia:** tiene conto delle eventuali differenze di pregio tra l'edificio cui si riferisce il dato di mercato e l'edificio da stimare, dovute sia alle qualità architettoniche (edifici d'epoca, caratteristiche distributive, spazi comuni ecc.) che edilizie (età del fabbricato, caratteristiche costruttive, dotazioni impiantistiche, stato manutentivo ecc.).
- **Uso:** tiene conto delle eventuali differenze nell'utilizzazione dell'immobile da stimare, dovute sia alle caratteristiche costruttive che a vincoli edilizi e/o urbanistici (quali ad esempio le assenze di agibilità o altri vincoli che possano limitare le trasformazioni);
- **Stato di manutenzione:** tiene conto delle eventuali differenze dello stato conservativo dell'immobile da stimare.

Tali coefficienti hanno permesso di omogeneizzare il campione preso in esame utilizzando il criterio di seguito esposto. In prima analisi è stato determinato il VALORE UNITARIO (in euro al metro quadro) relativo a ciascun opificio preso in esame, ottenuto dividendo il costo di vendita riportato in atti per una superficie virtuale, ottenuta attraverso la "omogeneizzazione" delle varie parti costituenti l'opificio (superficie del capannone, superficie degli uffici, superficie dell'area scoperta) da sommare tra loro. I coefficienti di ragguaglio (o ponderazione) utilizzati tengono conto dello stato manutentivo e, per la parte attinente ai piazzali, anche del differente valore di costo. Nei casi in esame la superficie del piazzale omogeneizzata è stata assunta pari al 10% del totale se in normali condizioni. La superficie virtuale ottenuta con la applicazione dei coefficienti

utilizzati per lo stato di manutenzione (molto scadente= 0,6; scadente= 0,7; mediocre=0,8; sufficiente=0,95; normale=1) e per il coefficiente di ragguaglio per le aree dei piazzali (0,10), consente di determinare il Valore Unitario (E/mq) di ciascun opificio preso a confronto con il bene oggetto di stima. Nella tabella riassuntiva di seguito riportata sono stati ottenuti Valori Unitari rispettivamente di 271 €/mq per l'opificio il cui atto di vendita è avvenuto nel 2015, di 362 €/mq per quello del 2008 e di 373 €/mq per quello oggetto di annuncio immobiliare.

La seconda parte della tabella riporta, invece, il valore unitario omogeneizzato da poter applicare all'opificio oggetto di stima per poterne determinare il più probabile valore di mercato, applicando correzioni (attraverso coefficienti di omogeneizzazione) che tengono conto delle differenze riscontrate tra bene oggetto di stima e bene preso in esame.

In dettaglio, i coefficienti di omogeneizzazione assumono un valore maggiore di 1 quando lo stato e l'apprezzamento del parametro considerato (ubicazione, tipologia, stato conservativo, ecc.) è peggiore rispetto a quello posseduto dall'immobile oggetto di stima, viceversa assumono un valore minore di 1 nel caso in cui lo stato e l'apprezzamento del parametro considerato è migliore. Moltiplicando le consistenze delle varie parti che compongono il bene oggetto di stima come sopra individuate, per il valore unitario al mq determinato dopo aver operato una omogeneizzazione con l'utilizzo dei coefficienti di ragguaglio, si è determinato il valore complessivo del bene oggetto di stima. Si ribadisce che l'area scoperta pertinenziale è stata ragguagliata alla superficie commerciale dell'opificio moltiplicandola per un coefficiente di ponderazione pari a 0,10 (quindi superficie valutata al 10%), tenendo conto dello stato di conservazione e d'uso. Poiché per ogni opificio oggetto di comparazione si ottiene un valore unitario omogeneizzato diverso, si è proposta un valore unitario finale dato dal valore medio tra i tre dati calcolati, ottenendo il valore finale.

Nella tabella di seguito riportata sono sintetizzate le caratteristiche descrittive e dimensionali dei beni utilizzati per la definizione dei valori unitari omogeneizzati da rapportare al bene oggetto di stima, i parametri utilizzati per i coefficienti di omogeneizzazione e i valori unitari calcolati

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.T ot.	
04/02/2005	atto di compravendita	BITONTO - contrada "Petrarola" sulla SS.98 km 74+700	OPIFICIO INDUSTRIALE	D1	capannone	1000	sufficiente	E4	516 457 €	282 €	0,95	1	1	0,8	0,76	214 €
					palazzina uffici costituita da: - piano seminterrato a mensa, spogliatoi e bagni, centrale termica e autoclave; - piano rialzato con ampio vano, tre vani uffici e bagno; - piano primo composto di tre vani uffici e bagno	435	sufficiente				0,95	1	1	0,8	0,76	
					tettoia con copertura in lamiera ondulata	75	sufficiente							0,76		
					area scoperta pertinenziale	3951	sufficiente									
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 €
									346 €	valore medio unitario					257 €	

Tabella 3. Valore di mercato di atti di compravendita

Nella valutazione dei coefficienti riportati nella tabella precedente, non si è fatta alcuna correzione per tener conto che gli atti di vendita reperiti attengono a compravendite degli anni 2007/2008, in quanto è stata svolta una analisi delle variazioni del mercato immobiliare negli ultimi dieci anni (dal 2007-2008 al 2017-2018) per opifici industriali che ha messo in evidenza che gli intervalli tra valori minimi e massimi OMI per opifici industriali negli anni 2007/2008 sono confrontabili con quelli riscontrati nel periodo 2017/2018, a loro volta confrontabili con i valori degli anni 2018/2020.

Nel periodo considerato si è avuta una generale contrazione dei valori immobiliari, che ha riguardato in maniera particolare le abitazioni, con decrescite generalizzate, e con incrementi dei costi realizzativi.

Alla luce di quanto detto, lo sviluppo analitico del metodo utilizzato ha fatto ritenuto congruo un valore unitario pari a circa 257 €/mq, determinato come media finale arrotondata dei valori unitari omogeneizzati dei singoli opifici oggetto di comparazione con l'immobile in argomento. Lo sviluppo analitico del calcolo effettuato è riportato nella tabella precedente.

Il valore determinato appare inoltre in linea con i dati indicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare tenuto conto dell'effettivo stato manutentivo del bene oggetto di stima.

Per poter procedere alla determinazione del valore di mercato dell'immobile in argomento, è stata necessario effettuare il calcolo della "superficie commerciale" a cui applicare il valore medio ottenuto. Tale superficie risulta dalla somma delle varie superfici di immobili ed aree esterne che compongono il bene da stimare, corrette da coefficienti di omogeneizzazione che tengono conto della capacità di svolgere il servizio a cui sono destinate, tenuto conto dello stato manutentivo. La formula da utilizzare è la seguente:

$$x = S_c c_{r1} + S_U c_{r2} + S_P c_{r3}$$

- della superficie lorda del capannone, ragguagliata in termini di zona di produzione e di servizio alla produzione e di zona uffici, e della superficie ponderata dell'area pertinenziale scoperta.

Dove:

- Sc è la superficie commerciale del capannone industriale;
- Su è la superficie commerciale della zona uffici;
- Sp è la superficie pertinenziale scoperta;
- Cr sono i coefficienti di ponderazione per ragguagliare le superfici esistenti a quelle commerciali in relazione alla capacità di svolgere la funzione assegnata (assumendo coefficienti minori di 1 se la possibilità di svolgere la funzione assegnata è impedita da aspetti strutturali o funzionali) e della destinazione d'uso (per i piazzali esterni è stato assunto un coefficiente di ragguaglio pari a 0,10).

Per il coefficiente *Cr1* è stato assegnato un coefficiente pari a 0,7 per il Capannone, non in grado di svolgere la funzione attribuita (né di autorimessa né di deposito) che tiene conto anche della necessità di nuovi lavori e nuovi pareri.

Per il coefficiente *Cr2*, relativo agli uffici è stato assunto il valore 1 per le parti in condizioni normali e correntemente utilizzate (zona Sud Est e Nord Est), e di 0,7 per le zone a Sud Ovest e a piano primo (zona a Sud) perché prive di agibilità e necessitanti di importanti lavori per esplicitare la funzione a loro assegnata.

Nel calcolo della superficie effettiva di piazzali, si è tenuto conto sia dell'area inserita nella fascia di rispetto stradale (assimilata a quella agricola nella Normativa tecnica del PRG del Comune di Bitonto) e sia dell'area tipizzata D/5 (area che si sviluppa a partire dalla distanza di 40 m dalla strada S.P. 231 sino al limite Nord, verso la zona tipizzata E/2 nel vigente PRG). Il coefficiente di ponderazione *Cr3*, applicato alla superficie totale, è stato valutato pari a 0,10. Tale coefficiente deriva dalla considerazione che se 1 mq di costruito ha un costo medio di circa 550 €/mq (tra capannone ed uffici - nuovi e/o in buono stato), per un piazzale può considerarsi un costo di circa 55 €/mq (come somma dei costi unitari per una sistemazione stradale) che includa:

1. scavo di sbancamento (circa 40 cm con trasporto a rifiuto e oneri di smaltimento, voci E. 01.01a+ E.01.31 = E/mc  $8,1+12,50= 20,60$  con incidenza unitaria di 8,24 €/mq);
2. rinterro di materiali per riempimento (spessore medio di 30 cm, voce E.01.10 = 24,70 €/mc con incidenza unitaria di 7,41 €/mq)
3. Compattazione di rilevati (sullo spessore di 30 cm voce E. 01.15.b =4,80 €/mc con incidenza unitaria di 1,44 €/mc)

4. Strato di base per ossatura stradale (voce inf. 01/10 €/mc 45 che per uno spessore di 30 cm porta ad un valore unitario di 13,50 €/mq);
5. Conglomerato bituminoso per strato di collegamento (voce inf. 01.11 € 1,87 mq/cm che per 7 cm di spessore porta ad un valore unitario di 13,09 €/mq);
6. Tappetino di usura (spessore medio 4 cm, voce inf. 01. 15 € mq/cm 1,94 che porta ad un valore unitario di 7,76 €/mq)

Il valore unitario ottenuto risulta dalla sommatoria delle singole componenti unitarie e risulta pari a  $(8,24+7,41+1,44+13,50+13,09+7,76) = 51,44$  €/mq. A tale valore si ritiene doversi aggiungere una ulteriore aliquota legata alla presenza della fossa IMHOFF, all'impianto di trattamento delle acque di pioggia, ai vari serbatoi e vasche interrato, al pozzo di emungimento. Si ritiene che la sommatoria di tali opere possa incidere per  $\frac{3}{4}$  €7mq, portando il valore unitario a circa 55 €/mq.

Il dato risultante per  $x$  (superficie commerciale) è pari a 3.658 mq, come evidenziato nella tabella che segue.

Conseguentemente è stato possibile calcolare il valore dell'area in argomento come prodotto tra la superficie commerciale determinata e il costo unitario omogeneizzato:

$$3.658 \text{ mq} \times 257,00 \text{ €/mq} = 939.765,00 \text{ €}$$

Nella tabella che consente di determinare il più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima è inserita anche l'area agricola tipizzata E/2, soggetta al vincolo di inedificabilità in quanto fascia di rispetto della vicina Lama Balice. Per tale area, considerato il regime vincolistico cui è sottoposta, si ritiene non potersi attribuire il valore di 5 €/mq proposto nella Perizia di Stima della collega ing. A. Salierno in quanto non modificabile in alcun modo. La proposta della presente valutazione è di ridurre del 50% tale valore, portandolo a 2,5 €/mq anche se sarebbe più opportuno escludere completamente l'area agricola dal bene oggetto di vendita, procedendo ad una autonoma alienazione. Il valore ottenuto per il suolo in zona agricola E/2 risulta pari a  $3977 \text{ mq} \times 2,5 \text{ €/mq} = 9.942,50 \text{ €}$ .

IMMOBILE OGGETTO DI VALUTAZIONE						
destinazione	sup. lorda (mq)	coeff.ragguaglio	sup. omogenizzata (mq)	stato	VALORE UNITARIO OMOGENEIZZATO (€/mq)	valore immobiliare
capannone	2317	0,7	1622	Senza agibilità	257 €	416 688,49 €
uffici piano terra lato sud-est	378	1	378	normale	257 €	97 113,42 €
uffici piano terra lato + magazzino lato nord-est	213	1	213	normale	257 €	54 722,64 €
uffici piano terra lato sud-ovest	156	0,7	109	senza agibilità	257 €	28 054,99 €
uffici primo piano	534	0,7	374	senza agibilità	257 €	96 034,38 €
piazzale esterno	8430	0,1	843	normale	257 €	216 578,33 €
rampa + area di carico	578	0,1	58	normale	257 €	14 849,62 €
impianto di lavaggio con tettoia	153	0,4	61	normale	257 €	15 723,12 €
<b>TOTALE AREA CAPANNONE, UFFICI, PIAZZALE</b>			<b>3658</b>		<b>257 €</b>	<b>939 764,99 €</b>
terreno agricolo	3977	1	3977	-	2,50 €	<b>9 942,50 €</b>
<b>TOTALE AREA CAPANNONE, UFFICI, PIAZZALE E TERRENO AGRICOLO</b>						<b>949 707,49 €</b>

Tabella 4. Valore di mercato dell'immobile ex Panigal

Considerata la superficie delle unità immobiliari oggetto della stima e il valore unitario precedentemente ricavato, si determina il valore finale come riportato nella tabella. Il più probabile valore di mercato dell'area oggetto di valutazione si ritiene, dunque, possa essere di 950.000,00 €.

### Conclusioni

A conclusione dell'incarico conferito, sulla base delle valutazioni eseguite e delle considerazioni svolte, si ritiene che il più probabile valore di mercato riferito all'attualità, delle unità immobiliari alla S.P. 231 km 5+400, ex Panigal, identificate al Catasto Edilizio Urbano del Comune di Bitonto al foglio 51 Particelle 259 subalterni 1 per la piena e intera proprietà, e particella catastale 358, sia pari in c.t. a **950.000€ (diconsi Novecentocinquantamila/00 euro)**.

L'importo indicato è stato ottenuto applicando il metodo sintetico comparativo rielaborato per tener conto anche della capacità di ogni singola area costituente l'opificio di assolvere alla funzione demandata.

Bitonto, 22.06.2021

In Fede

Ing. Aldo Ancona





