
3. STIMA DEI BENI IMMOBILI: CAPANNONE SITO IN C.DA MARGIONE

Con riferimento alla stima dei beni immobili della ditta "*****", si riportano di seguito le risultanze dell'accertamento diretto dello stato dei luoghi, ricostruito con rilievo planimetrico e fotografico dei medesimi, e delle indagini conoscitive e informative esperite presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Vittoria, il Genio Civile di Ragusa e presso l'Agenzia del Territorio.

In particolare, si procede a riportare la cronistoria, i riferimenti catastali e lo stato di consistenza dell'immobile, con una descrizione dello stato di conservazione di quest' ultimo, delle eventuali difformità, dei confini di proprietà, degli accessi e di ogni altro elemento ritenuto significativo per le operazioni successive di stima.

3.1 Accessi al fabbricato

La struttura in oggetto è composta da un capannone artigianale per officina meccanica comprensivo di una parte adibita ad uffici.

Tale immobile sorge all'interno di una zona della città di Vittoria destinata ad uso industriale e produttivo.

All'immobile in oggetto si perviene percorrendo la S.S.115, ed entrando all'interno della zona Artigianale, servita da numerosi ed ampi accessi stradali, idonei a quanto previsto dal Legislatore per lo sviluppo delle aree industriali e destinati all'accesso di veicoli anche di grossa portata.

Il fabbricato in oggetto è sito nella parte sud-ovest della zona P.I.P. (il prospetto principale è visibile dalla S.S.115), e precisamente sui lotti n.1 e 2, per un'estensione complessiva di 9.359,00 m2.

Il fabbricato in oggetto confina:

- a nord con la S.S. 115 (la prossimità a tale strada costituisce sicuramente un punto di pregio per la posizione del fabbricato);
- ad ovest con terreno attualmente utilizzato come verde;
- a sud con Via Filippo Bonetta e con altra Ditta;
- ad est con la strada di accesso al varco secondario, identificata come Via del Progresso, e con altra Ditta.



Figura 1 – Via F. Bonetta, Vittoria (RG)



Figura 2 – Capannone ed annesso edificio uffici, Via F. Bonetta, Vittoria (RG) – Vista satellitare

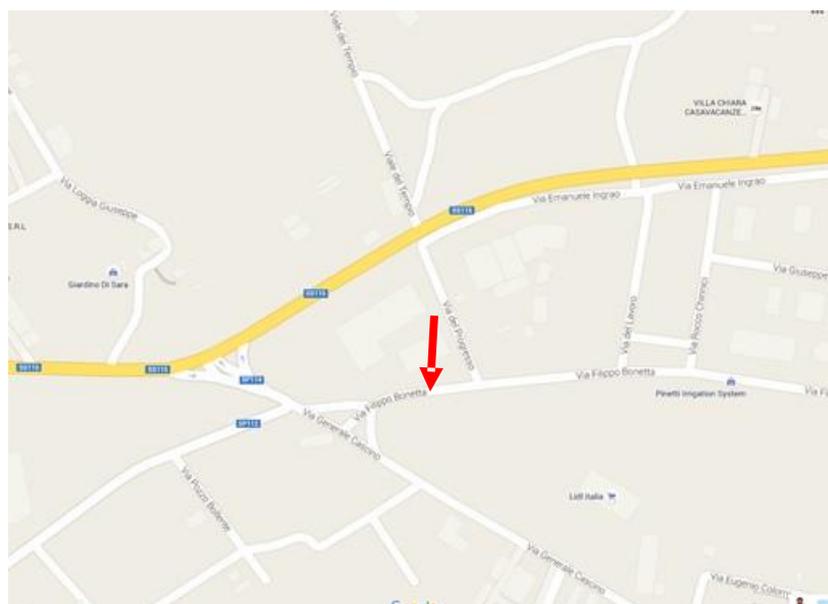


Figura 3 – Capannone ed annesso edificio uffici, Via F. Bonetta, Vittoria (RG) – Localizzazione in mappa

Al fabbricato si può accedere da due fronti: quello principale (parte frontale dell'immobile) e quello secondario (da un varco posteriore), entrambi idonei per l'accesso ed il transito di mezzi pesanti.



Figura 4 - Accesso al fabbricato artigianale – Ingresso principale



Figura 5 - Accesso al fabbricato artigianale – Vista laterale (prospetto est)



Figura 6 - Accesso al fabbricato artigianale – Vista dalla S.S. 115

3.2 Descrizione del fabbricato

Il capannone in oggetto sorge in area che il comune di Vittoria ha destinato nell'ambito del "Piano Particolareggiato per Insediamenti Produttivi" (P.I.P.) individuato nell'ambito della Zona Territoriale Omogenea "D1" (pertanto relativo alle attività artigianali e di piccola e media industria) e regolato dagli atti tecnici e dalle norme tecniche approvate con deliberazione Consiliare n. 141 del 01/04/1982.



Figura 7 – Zona P.I.P. Vittoria – Stralcio PRG

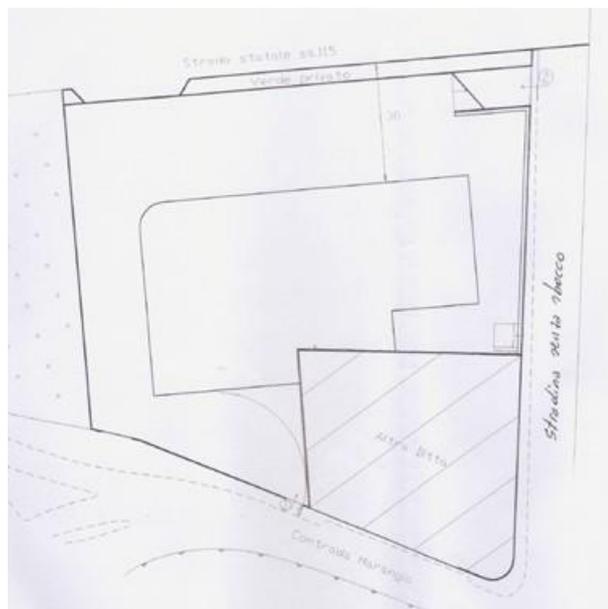


Figura 8 – Planimetria lotto

3.2.1 Riferimenti Catastali

L'immobile risulta accatastato al N.C.E.U. del Comune di Vittoria (RG) al Foglio n°64, part. 682 – sub. n.1,7,8,9,10,11.

Si riportano in basso l'estratto di mappa, la visura catastale e la planimetria catastale.

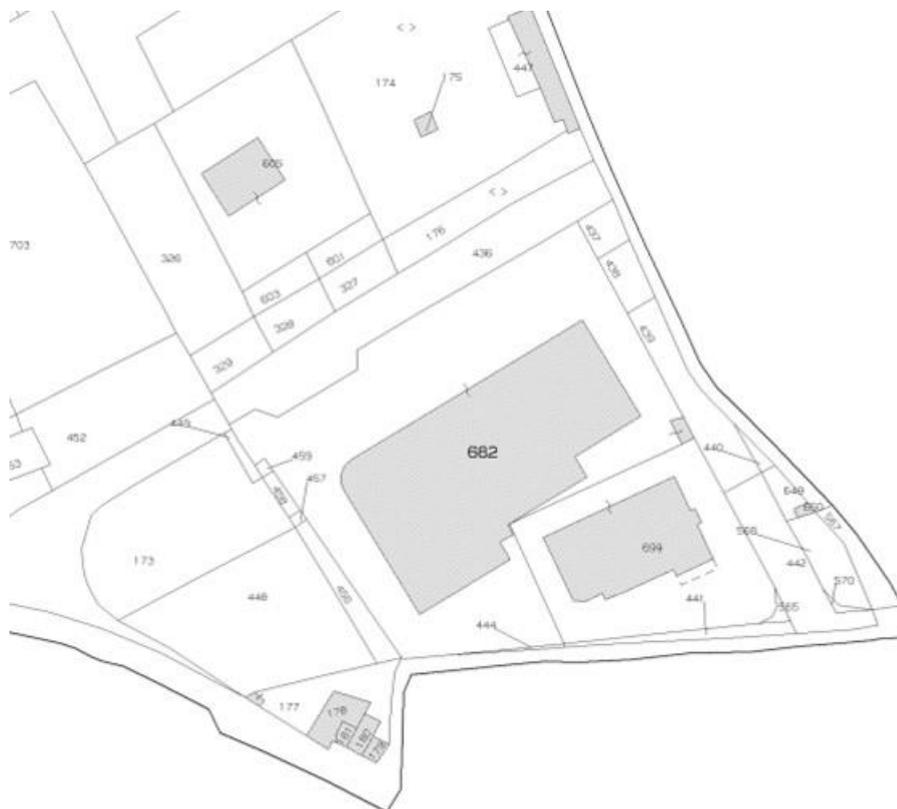


Figura 9 - Estratto di mappa, Capannone artigianale

Dalla visura condotta, risulta che il fabbricato così individuato al foglio di mappa n° 64 del comune di Vittoria, particella 682, risulta catastalmente costituito da n°6 subalterni, componenti nella loro interezza il fabbricato allo stato attuale, come a seguire descritto:

- Sub. 1; individuato al piano terra (T) e al piano primo (1) del fabbricato; zona censuaria 1, cat. D/7 (fabbricati costruiti per le speciali esigenze di una attività industriale e non suscettibili di diversa destinazione senza radicali trasformazioni) e in cui è compresa anche l'area scoperta compresa nella particella suddetta; per tale subalterno la rendita catastale è pari a Euro 17.907,00 (Euro Dicianovemilanovecentosette/00).
La ***** ne risulta titolare della proprietà per 1000/1000.
- Sub. 7; individuato al piano 2; zona 1 cat. F/5 (lastrico solare), oggetto di dichiarazione in catasto, senza attribuzione di rendita catastale, avente consistenza di 350 mq; su tale subalterno risulta che la ***** sia titolare della proprietà per l'area per 1000/1000 e che la "EUNO S.R.L. "(C.F. 05832290828), società con sede in RAGUSA, sia titolare su tale area della proprietà superficiaria per 1/1
- Sub. 8; individuato al piano 2; zona 1 cat. D/1 (opifici, cioè fabbricati ove si svolga attività industriale a mezzo di meccanismi inamovibili per necessaria infissione), rendita catastale pari a Euro 1.155,00 (Euro Millecentocinquantacinque/00): su tale subalterno risulta che la *****sia titolare della proprietà per l'area per 1000/1000 e che la "EUNO S.R.L. "(C.F. 05832290828), società con sede in RAGUSA, sia titolare su tale area della proprietà superficiaria per 1/1.
- Sub. 9; individuato al piano 2; zona 1 cat. D/1 (opifici, cioè fabbricati ove si svolga attività industriale a mezzo di meccanismi inamovibili per necessaria infissione), rendita catastale pari a Euro 1.065,00 (Euro Millesessantacinque/00); su tale subalterno risulta che la ***** sia titolare della proprietà per l'area per 1000/1000 e che la "EUNO S.R.L. "(C.F. 05832290828), società con sede in RAGUSA, sia titolare su tale area della proprietà superficiaria per 1/1.
- Sub. 10; individuato al piano 2; zona 1 cat. D/1 (opifici, cioè fabbricati ove si svolga attività industriale a mezzo di meccanismi inamovibili per necessaria infissione), rendita catastale pari a Euro 1.071,00 (Euro Millesettantuno/00); su tale subalterno risulta che la "***** ***** "sia titolare della proprietà per l'area per 1000/1000 e

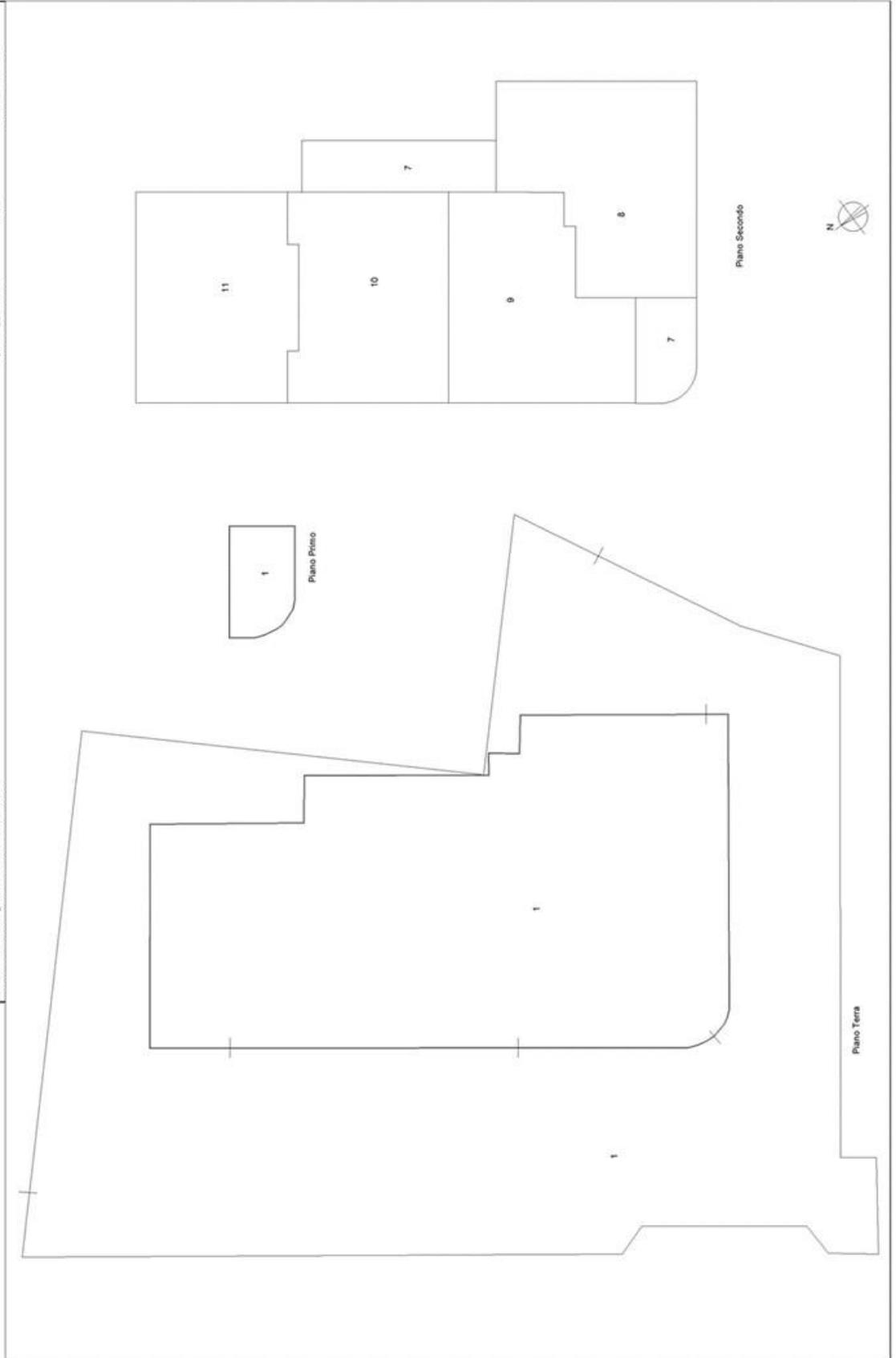
che la "*****" (C.F. 01321340885), società con sede in ACIREALE, sia titolare su tale area della proprietà superficiaria per 1/1

- Sub. 11; individuato al piano 2; zona 1 cat. D/1 (opifici, cioè fabbricati ove si svolga attività industriale a mezzo di meccanismi inamovibili per necessaria infissione), rendita catastale pari a Euro 1.086,00 (Euro Millesettantuno/00); su tale subalterno risulta che la ***** sia titolare della proprietà per l'area per 1000/1000 e che la "*****" (C.F.), società con sede in CATANIA, sia titolare su tale area della proprietà superficiaria per 1/1.

I subalterni da 8,9,10 e 11 sono considerati in categoria D/1 in quanto su tali aree sono installati i pannelli fotovoltaici di un impianto consistente in "Centrale elettrica a pannelli fotovoltaici", da considerare come unità immobiliari in categoria D/1.

Si riporta in basso la planimetria catastale dalla quale si evince la distribuzione dei subalterni.

ELABORATO PLANIMETRICO	Compilato da: Caruso Gianluca	Iscritto all'albo: Geometri.	Prov. Ragusa	N. 1450
Comune di Vittoria	Sezione:	Foglio: 64	Particella n.	del
Dimostrazione grafica dei subalterni		Tipo Mappale n.	del	Scaia 1 : 500
		Particella: 682		



3.2.2 Cronistoria dell'immobile e stato autorizzativo

Il progetto dell'immobile in oggetto ha vissuto un iter autorizzativo complesso ed articolato ed ancora allo stato attuale privo di un atto conclusivo: il capannone non dispone ad oggi del certificato di agibilità.

In particolare, dal 1997 (anno in cui è stato redatto l'originale progetto) ad oggi, numerose sono stati i fattori che hanno rallentato o in certi casi ostacolato l'ottenimento dei permessi necessari. Si osserva in particolare che, dalle indagini effettuate dal sottoscritto presso gli Enti competenti, è emerso quanto segue:

- in data 25/10/2001 veniva rilasciata dal Comune di Vittoria la concessione edilizia n.609 per la realizzazione del fabbricato;
- in data 09/09/2002 veniva rilasciato il Parere Igienico Sanitario dall'Ufficio Igiene del Comune di Vittoria prot. n. 1847;
- in data 14/02/2003 veniva confermata l'autorizzazione all'installazione del depuratore per trattamento reflui industriali dal settore ecologia & servizi chimici del Comune di Vittoria prot. n. 113/Ec;
- in data 12/08/2003 veniva rilasciata la concessione edilizia in variante n.385 rispetto alla prima per modifiche funzionali alla disposizione del ciclo lavorativo
- in data 24/01/2003 veniva effettuato il deposito dei calcoli al Genio Civile di Ragusa ai sensi della L.64/74 prot. n. 1565;
- in data 24/4/2003 veniva rilasciata dal Genio Civile di Ragusa l'autorizzazione ex art. 18 della L.64/74 prot. n. 19334;
- in data 6/8/2003 il Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco approvava il progetto presentato dalla Ditta, attestandone la conformità alle normative vigenti;
- in data 27/11/2004 venivano terminate le strutture del fabbricato, ed in data 3/12/2004 veniva protocollata la Relazione a Strutture Ultimate;
- in data 10/12/2004 veniva depositato il collaudo statico;
- in data 1/7/2005 veniva rilasciata la certificazione ex art. 28 della L.64/74;
- In data 15/7/2004 l'Ufficio Traffico del Corpo Polizia Municipale di Vittoria esprimeva parere favorevole per la realizzazione dei varchi carrabili di ingresso/uscita dal magazzino.

Il fabbricato costruito è vincolato ad essere adibito ad attività artigianale (come da regolamento P.I.P. della zona in cui sorge); non è presente agli atti nessun certificato di conformità degli impianti elettrici rilasciato ai sensi della L46/90.

Inoltre, si segnala che non è presente alcuna evidenza relativa al rilascio del Certificato di Prevenzione Incendi, rilasciato a seguito di visita di sopralluogo richiesta dalla Ditta da parte del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco.

Si riportano di seguito le certificazioni e gli attestati rilasciati dagli enti competenti comprovanti lo stato autorizzativo dell'immobile.

COMUNE DI VITTORIA
SETTORE URBANISTICA
CONCESSIONE EDILIZIA N. 385

IL DIRIGENTE

Vista la domanda registrata il 28-6-2002 al prot.n.
23608 presentata dalla Società denominata

[redacted] con sede
in Vittoria, [redacted]

rappresentata da [redacted]

[redacted]

con la quale viene chiesta la concessione per i la-
vori di costruzione di uno stabilimento per attività
artigianale, in variante alla concessione edilizia
n.609 del 25-10-2001, sull'immobile sito in questo
Comune, c/da Marangio zona PIP, lotti 1 e 2, ai
confini con SS.115, Stradale Marangio a due lati;
in catasto terreni del Comune al Foglio n.64
particelle 562 e 563;

Visto il progetto dei lavori redatto dall'Arch.
[redacted]

Visto il parere favorevole del Servizio di Igiene
Pubblica dell'Azienda USL n.7 espresso in data 9-9-
2002;

Visto il parere favorevole della Commissione edili

Figura 10 - Concessione edilizia in variante n.385 (1/4)

zia in data 7-11-2002, pratica n.571;

Vista tutta la vigente normativa urbanistica regionale;

Visti i regolamenti comunali nonchè il vigente Piano Regolatore Generale;

Viste le leggi 17/8/1942 n.1150, 6/8/1967 n.765, 28/1/1977 n.10 e 28/2/1985 n.47;

Viste le leggi regionali n.71/78 e n.37/85;

Vista l'autorizzazione n.19334 del 24-4-2003 rilasciata dall'Ufficio del Genio Civile ai sensi della legge 2/2/1974 n.64;

Vista la nota prot.n.5104 del 28-7-2003 con la quale il Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco attesta la conformità del progetto alla vigente normativa antincendio;

Preso atto che il concessionario ha titolo al presente provvedimento nella qualità di titolare del diritto di superficie giusta atto ricevuto dal dr.Salvatore Melita, Segretario Generale di questo Comune, in data 15-7-1999, rep.225;

DISPONE

Art.1 (oggetto della concessione)

Alla società [REDACTED]

S.R.L. è concesso di eseguire i suddetti lavori, in variante alla concessione edilizia n.609 del 25-10-

Figura 11 - Concessione edilizia in variante n.385 (2/4)

2001, secondo il progetto approvato dalla C.E. il 7-11-2002 costituito da n.2 tavole allegate alla presente, per realizzare la seguente unità immobiliare: capannone artigianale composto da 2 locali adibiti ad officina con annessi magazzini, uffici e accessori.

Art.2 (prescrizioni)

La presente concessione è subordinata alle seguenti condizioni e prescrizioni:

a) alla destinazione d'uso delle opere per come specificato nel progetto;

Quanto sopra, fatti salvi riservati e rispettati i diritti di terzi.

Art.3 (titolo della concessione)

Concessione a titolo gratuito.

Trattandosi di variante in corso d'opera che non comporta variazione negli oneri concessori rispetto al progetto originario, la presente concessione è rilasciata a titolo gratuito.

Art.4 (obblighi e responsabilità)

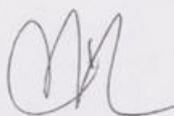
Restano ferme le condizioni e le prescrizioni indicate nella concessione edilizia originaria n.609 del 25-10-2001 non in contrasto con quelle della presente.

Il termine di ultimazione entro il quale l'opera de

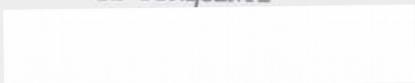
Figura 12 - Concessione edilizia in variante n.385 (3/4)

ve essere abitabile o agibile, non può essere superiore a tre anni dall'inizio dei lavori autorizzati con la concessione originaria, avvenuto in data 13-11-2001.

Vittoria, 12 AGO. 2003



IL DIRIGENTE



V°:L'ASSESSORE



Figura 13 - Concessione edilizia in variante n.385 (4/4)


 REGIONE SICILIANA
 ASSESSORATO LAVORI PUBBLICI
UFFICIO DEL GENIO CIVILE DI RAGUSA

Settore Urbanistica
 CITTÀ DI VITTORIA
 Protocollo Generale
 2 U MAG 2003
 Prot. n. 16487
 Ragusa, li

Sez. 2^a - Prot. N. 8861.....

OGGETTO: Domanda in data 26-01-03 prot. n. 1565
 Ai sensi dell'art. 18 della Legge 2/274, n. 64; pratica n. 19334
 Ditta
 Sito Lavori C.I.A. MARANGIO VITTORIA

ALLA DITTA
 Via VOLONTARI DELLA LIBERTÀ, 66
 VITTORIA

Fig. Ditefano
 e. p. c. AL SIGNOR SINDACO DEL COMUNE DI
 VITTORIA

Con riferimento alla richiesta in oggetto si comunica che con provvedimento in data odierna è stata emessa l'autorizzazione relativa.

Detta autorizzazione ed i relativi allegati possono essere ritirati presso questo Ufficio, nelle giornate di mercoledì e venerdì, contestualmente all'eventuale deposito previsto dalla Legge 1086/71.

Si informa che a termine del penultimo comma dell'art. 18 della Legge 64/74 "AVVERSO il provvedimento relativo alla domanda di autorizzazione è ammesso ricorso al Presidente della Giunta Regionale o al Provveditorato Regionale alle Opere Pubbliche, che decidono con provvedimento definitivo".

Si rammenta, altresì, che a lavori ultimati, codesta Ditta dovrà richiedere a questo Ufficio il certificato di conformità previsto dall'art. 28 della Legge 64/74.

COMUNE DI VITTORIA
 Settore Urbanistica
 2 2 MAG. 2003
 Prot. n. 3903

L'INGEGNERE CAPO
 (Ing. Giovanni Occhipinti)

Figura 14 – Autorizzazione ex. Art. 18 L64/74

ALL'UFFICIO DEL GENIO CIVILE DI RAGUSA

Oggetto: dichiarazione congiunta per richiesta art. 28 della legge 2/2/74 n. 64

PRATICA 19334

1. DITTA COMMITTENTE: [REDACTED]
2. SITO: LOTTI 1 E 2 DEL PIANO PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI DI VITTORIA;
3. LAVORI: PROGETTO PER LA REALIZZAZIONE DI UNA OFFICINA MECCANICA SITA IN VITTORIA
4. CONCESSIONE EDILIZIA: N° 609 DEL 25.10.2001 E N° 385 DEL 12.08.2003;
5. DEPOSITO L. 64/74: PROT.1565 del 24/01/2003;
6. AUTORIZZAZIONE ART. 18 L. 64/74: N. 19334 del 24/04/2003;
7. DEPOSITI AI SENSI DELLA LEGGE 1086/71:
 - a. del 13.011.2001 e 02.07.2004 per art. 4;
 - b. del 03.12.2004 per la relazione a strutt. ultimata;
 - c. del 10.12.2004 per il collaudo statico;
8. SCELTA DEL COLLAUDATORE: su designazione diretta della committente, nominato in data 13.11.2001;
9. STRUTTURE: iniziate il 13.11.2001 e terminate il 27.10.2004.

Il sottoscritto [REDACTED] con studio tecnico in [REDACTED] direttore dei lavori, e Arch. [REDACTED] con studio tecnico in [REDACTED] a, collaudatore, nel confermare i dati sopra citati,

DICHIARANO

Che i lavori di cui trattasi sono stati ultimati e risultano, per dimensioni e qualità dei materiali, conformi agli atti tecnici di cui ai depositi sopra citati.

Certificano altresì l'avvenuta osservanza, nei lavori di cui trattasi, delle norme antisismiche in atto vigenti.

Vittoria li _____

IL DIRETTORE DEI LAVORI



IL COLLAUDATORE



Figura 15 – Certificazione ex. art. 28 L64/74

REGIONE SICILIA - ASSESSORATO SANITA'
AZIENDA UNITA' SANITARIA LOCALE N. 7 -RAGUSA-
DIPARTIMENTO DI PREVENZIONE
SERVIZIO IGIENE AMBIENTI DI VITA

UFFICIO IGIENE EDILIZIA PRIVATA
 VITTORIA

ANNO 2002

PARERE IGIENICO SANITARIO

N° **458** ai sensi dell'art. 5, comma 3, lettera a) del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380

pervenuto il 16/07/02

PROTOCOLLO N. **1847** di presentazione al DISTRETTO IGIENE PUBBLICA

DITTA

UBICAZIONE C.DA MARANGIO - P.I.P. LOTTO N° 1 E LOTTO N° 2
 OPERA VITTORIA

PROGETTO VARIANTE ED AMPLIAMENTO DI UN EDIFICIO PER ATTIVITA'
 ARTIGIANALE.

ALLEGATI RELAZIONE TECNICA; N° 2 ELABORATI GRAFICI.

PARERE FAVOREVOLE

A CONDIZIONE che sia acquisito il parere del Settore Ecologia per il depuratore.
 Si fa presente che l'art. 48 del D.P.R. 303/56 prevede l'obbligo di notificare al Servizio
 Prevenzione Salute Ambienti di Lavoro ogni avvio o modifica di attività lavorativa
 comportante l'impiego di TRE o più dipendenti.

VITTORIA 09/09/02

IL RESPONSABILE
 DELL'UFFICIO

SERVIZIO IGIENE PUBBLICA
 (P. 07/7008/1.022.070)



IL RESPONSABILE
 DEL DISTRETTO I.P.

REGIONE SICILIANA
AZIENDA U.S.L. n. 7 - RAGUSA
 Responsabile Igiene Ambienti di Lavoro del Distretto Sanitario
 (D.ssa M. Stella Barone)

Firma per ricevuta nella
 copia per gli atti d' Ufficio

Data ritiro.

Figura 16 – Parere igienico-sanitario del 16/7/2002

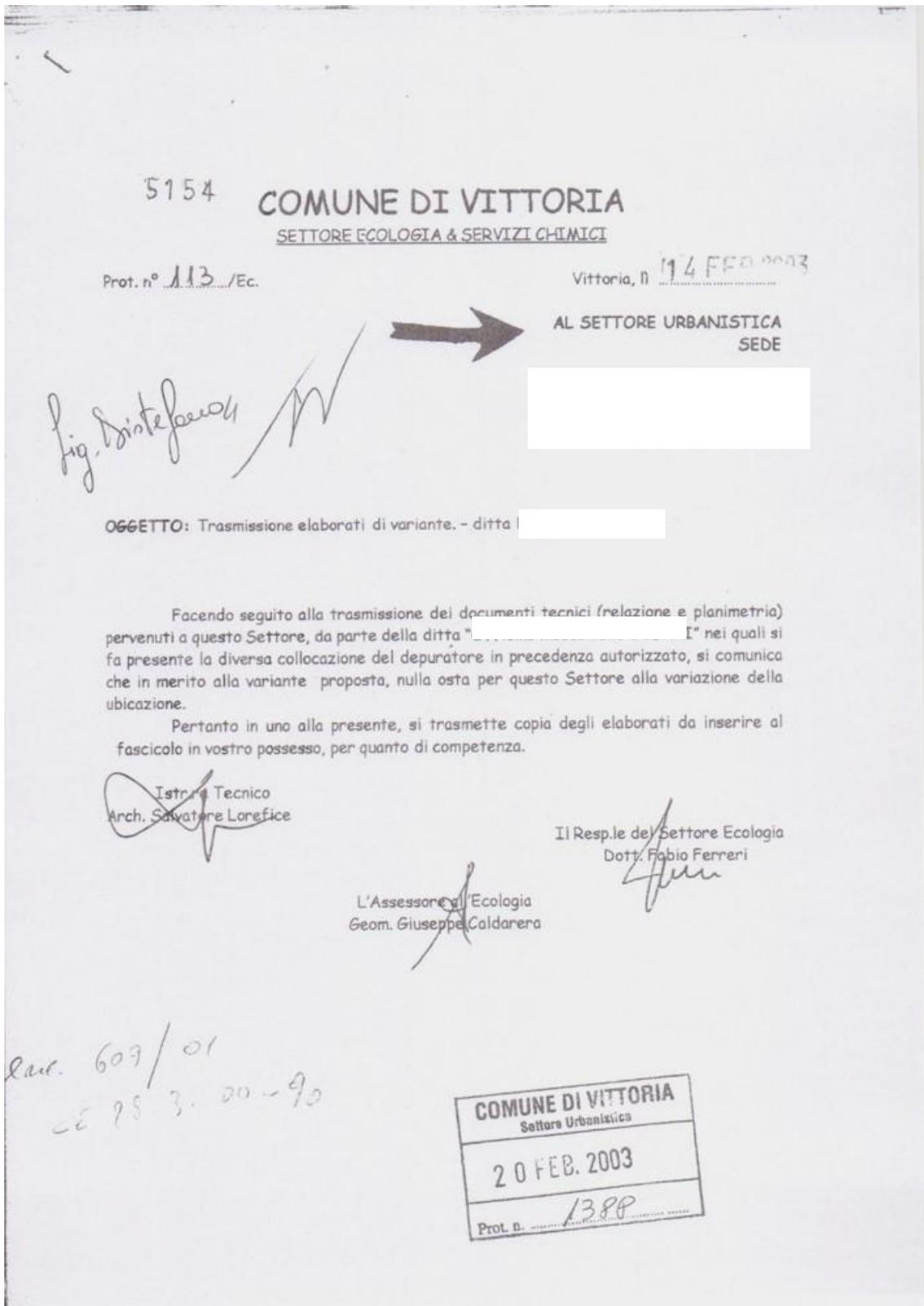


Figura 17 – Autorizzazione uso del depuratore del 20/2/2003



Città di Vittoria
CORPO POLIZIA MUNICIPALE
UFFICIO TRAFFICO

Intrusione Progetti
g/h

Prot. n° 4231/P.M.

Addì, 10 luglio 2004

Oggetto: Parere preventivo per la realizzazione di un due varchi carrabili in Zona Artigianale di Vittoria.

Ditta: [redacted] (Conc. Ed. n.609 del 25/10/01).



Al Dirigente Settore Urbanistica - SEDE
e, p.c. Al Dirigente del Settore Tributi - SEDE

Vista la richiesta del 16/06/04 assunta al protocollo di questo Comando in data 07/07/04 al n.4231/PM;

Visto gli allegati grafici, redatti dal libero professionista Arch [redacted]

Preso atto che dal sopralluogo effettuato da parte di personale tecnico dell'Ufficio Traffico si rileva che nulla osta alla realizzazione dei due varchi carrabili.

Quest'Ufficio, esprime **PARERE FAVOREVOLE** alla realizzazione dei due varchi carrabili, secondo quanto riportato nelle planimetrie allegate, presso i lotti 1 e 2 della Zona PIP (Zona Artigianale) in c.da Marangio della [redacted] sari.

Alla Ditta viene consentito di derogare dall'arretramento degli accessi dal momento che il varco principale, destinato solo alle autovetture, sarà dotato di apertura automatica, mentre il varco secondario, destinato ai mezzi di servizio, è accessibile da una stradina laterale senza sbocco e con un traffico estremamente limitato.

Relativamente alle autorizzazioni connesse agli aspetti urbanistici e del suolo pubblico si rinvia alla competenza specifica dei Settori in indirizzo.

L'ISTRUTTORE DIRETTIVO TECNICO
(Geom. Salvatore Occhipinti)

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO
(Cap. Giovanni Farinella)

IL DIRIGENTE
(Ten. Col. Giuseppe Piccione)

CCC
7/11/04
5.11

CITTÀ DI VITTORIA
Ufficio Urbanistica
15. LUG. 2004
Prot. n. 6231

Figura 18 – Autorizzazione varchi di accesso del 15/7/2004


Ministero dell'Interno
 COMANDO PROVINCIALE VIGILI DEL FUOCO
RAGUSA
 UFFICIO PREVENZIONE INCENDI

Mod. 4
 parere conformità

Settore Urbanistica

CITTA
 Prot. n. 31104
 31 LUG 2003
 25530
 Pect. n. _____
 Cat. _____
 Ragusa, _____

Prot. N. 5104 Allegati _____

Pratica n. 7284

Stefano DISTEFANO
 = 6 AGO. 2003

e, p. c. Al Sig. Sindaco del Comune di
VITTORIA

Oggetto: Ditta: _____
 LOCALI DI VENDITA (SUPERFICIE LORDA DA 1001 A 5000 MQ) - - sita in _____

Con riferimento all'istanza per l'ottenimento del parere di conformità di cui al D.P.R. 12 gennaio 1998 n. 37 e D.M. 4 maggio 1998, presentata in data 29-APR-2003 e relativa all'attività indicata in oggetto,
 esaminata la documentazione tecnica allegata, comprendente:
 scheda informativa generale;
 relazione tecnica;
 elaborati grafici;

SI ATTESTA LA CONFORMITÀ

alla vigente normativa antincendio (e/o ai criteri generali di prevenzione incendi) e pertanto il progetto è approvato e si invia alla Ditta richiedente copia del progetto munito del visto di conformità di questo Comando.

Questo Comando si riserva di impartire eventuali prescrizioni in sede di visita di sopralluogo che a lavori ultimati dovrà essere richiesta, con le modalità di cui alla Legge 26 Luglio 1965 n. 966 e DPR n. 37/98, per il rilascio del Certificato di Prevenzione Incendi.

Alla richiesta devono essere allegati i seguenti documenti, (Art. 2, D.M. 4 maggio 1998):

- copia del presente parere sul progetto;
- dichiarazioni e certificazioni, secondo quanto specificato nell'allegato II al D.M. 4 maggio 1998, atte a comprovare che le strutture, gli impianti, le attrezzature e le opere di finitura sono stati realizzati, installati o posti in opera in conformità alla vigente normativa in materia di sicurezza antincendio;
- ulteriore documentazione di cui alla nota allegata;
- attestato di versamento effettuato sul conto corrente postale n.11510971 a favore della Tesoreria Provinciale dello Stato. La causale del versamento, obbligatoria, è la seguente: "Deposito a favore del Comando Provinciale VV.F. - Ragusa di cui alla legge 26 luglio 1965, n. 966 per servizi a pagamento di prevenzione incendi".

COMUNE DI VITTORIA
 Settore Urbanistica
 = 6 AGO. 2003
 Prot. n. 25530

Il Comandante Provinciale
 dott. ing. *Vincenzo Verdina*

GEOM. DI STEFANO
 23/07/2003

Figura 19 – Conformità del progetto alla normativa antincendio

3.2.3 Descrizione tecnica del fabbricato

L'area su cui insiste la costruzione è di mq 9400, caratterizzata da n. 2 accessi, uno principale e l'altro secondario, destinati al transito di mezzi anche pesanti.

Il piazzale esterno (superficie di circa mq 5.995.00) è in buone condizioni, ed è caratterizzato da una pavimentazione in cls arricchita con sabbia di quarzo per migliorarne le prestazioni meccaniche ed all'usura.

L'ingresso principale al fabbricato avviene dalla parte nord-ovest, dove un angolo curvo del prospetto, caratterizzato al piano secondo da un sistema di infissi vetrati, permette l'accesso agli ambienti interni, ed in particolare all'accettazione clienti (sulla destra) e agli uffici (sulla sinistra).

L'intero piazzale è circondato da un muretto di recinzione in cls e, con l'eccezione della parte est, da una ringhiera costituita da elementi di acciaio sagomati ed accostati ad una distanza ridotta, tale da limitare la visibilità e garantire la separazione degli spazi di proprietà da quelli delle ditte confinanti o della strada.



Figura 20 – Ingresso principale al fabbricato artigianale (lato uffici)

Al capannone si può accedere anche da un'apertura posta sul prospetto sud (non carrabile), nonché da n. 4 aperture di larghezza netta 4,00 m poste sul prospetto nord e da n.2 aperture di larghezza 4,00 m poste sul prospetto est.



Figura 21 – Fabbricato artigianale – prospetto nord



Figura 22 – Fabbricato artigianale – prospetto ovest



Figura 23 – Fabbricato artigianale – prospetto sud

La struttura del fabbricato è in cls prefabbricato; i pilastri hanno dimensioni 50 x 50 ed interasse variabile (minimo 9,5 m); essi sono collegati in testa da travi in cls precompresso a T, mentre la copertura è costituita da tegoli da Y sormontati da cupoline in fibrocemento, alternate a lucernai, che garantiscono, insieme alle aperture distribuite in modo pressoché continuo nella parte superiore del tamponamento, una buona illuminazione dei locali.

L'intradosso delle travi si trova a quota +7.5 metri dal piano di calpestio, per un colmo di circa 8,95 metri, per come indicato nella documentazione progettuale.

Su tale copertura, esternamente e con l'interposizione di una superficie di posa di adeguamento tra copertura e pannelli fotovoltaici, è installato l'impianto a pannelli fotovoltaici.

Una parte della struttura, cioè quella all'ingresso appare realizzata in opera, strutturalmente giuntata dal corpo prefabbricato. Essa è caratterizzata dalla presenza di un piano rialzato, collegato al piano terra attraverso idonea rampa di scale.



Figura 24 – Fabbricato artigianale – planimetria



Figura 25 – Fabbricato artigianale – pianta piano rialzato

L'ambiente di ingresso, è spazialmente unico con il magazzino ed ha una superficie di circa 810 mq; in tale spazio sono collocate la zona accettazione e la zona destinata alla conservazione delle giacenze; un piccolo ambiente di circa 15 mq è posto in adiacenza.



Figura 26 – Ingresso (zona accettazione e magazzino)



Figura 27 – Ingresso (struttura in c.a. ingresso con piano rialzato)

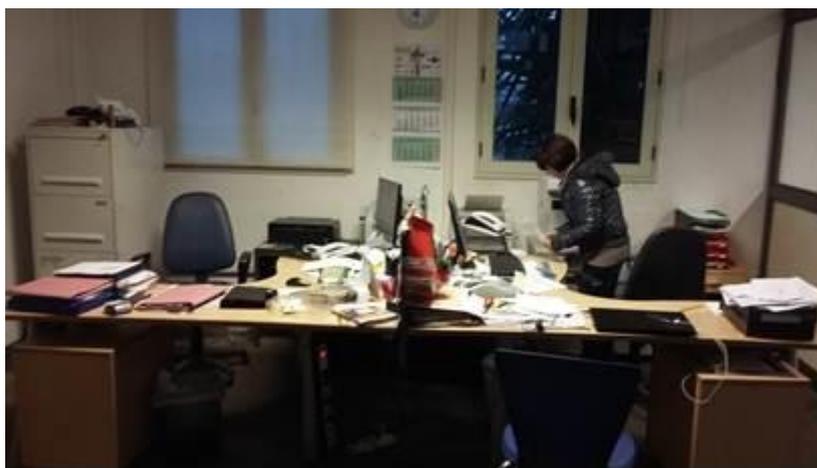


Figura 28 – Uffici

Gli uffici sono composti da n. 2 locali distinti non comunicanti per una superficie totale di circa 49,50 mq, e confinano con un antibagno ed un locale w.c. di superficie totale di 10,80 mq.

La zona destinata ad Officine è divisa funzionalmente in due parti: la prima (mq 1280 circa – Officina A) destinata alle principali lavorazioni dei macchinari, la seconda ad altre lavorazioni secondarie (mq 700 circa – Officina B).

In aggiunta sono presenti alcuni locali per servizi/riposo operai, in cattivo stato di conservazione e illuminazione.

L'area officina ha una superficie in pianta rettangolare di 61,7 m x 31,7 m, ed è strutturalmente composta da due campate distinte, ciascuna delle quali è munita di un carroponte che scorre su appositi profili in acciaio, rendendo agevoli gli spostamenti e le movimentazioni dei carichi.

I due carriponte sono in buono stato di funzionamento.



Figura 29 – Locale Officina – parte A (1/2)



Figura 30 – Locale Officina- parte A(2/2)



Figura 31 – Locale Officina –parte B



Figura 32 – Locale Officina –locali per servizi

Adiacente all'officina è presente un magazzino di dimensioni in pianta pari a 16 x 9,7 mq, caratterizzato dalla presenza di numerose scaffalature contenenti pezzi di ricambio o altra minuteria.

Confinante a detto magazzino è presente un locale spogliatoi (superficie 41,40 mq) le cui rifiniture sono in cattivo stato di conservazione, con qualche lesione verticale e sub-orizzontale sui tamponamenti, dovuta probabilmente ad un assestamento strutturale; tali locali sono infatti parte di un corpo accessorio in c.a. distinto dal capannone artigianale e caratterizzato da un'altezza ridotta (circa 4,0 m).



Figura 33 – Locale spogliatoi, particolare lesioni verticali tamponamenti

Oltre agli spogliatoi, in tale corpo accessorio si trovano attualmente:

- n°2 sale in cui sono collocate i due banchi di prova per motori in dotazione all'azienda, una sala per ciascun banco; tra le due sale è interposta la sala in cui è collocata la consolle di controllo, comune ad entrambe;
- n°1 sala per il banco di collaudi cambi in dotazione all'azienda;
- n°1 sala dove è collocato il macchinario di lavaggio motori.



Figura 34 – Sala lavaggio motori



Figura 35 – Banco prova motori

La struttura del corpo accessorio è intelaiata in c.a. gettata in opera.

I tamponamenti esterni del fabbricato sono realizzati grazie all'uso di mattoni a Faccia Vista Splittati; tale tecnologia, adatta per rivestimenti esterni ed interni, si caratterizza per la doppia lavorazione, che conferisce ai blocchi il tipico aspetto di pietra grezza all'esterno, irregolarmente sbazzata, molto simile al tufo. All'interno la finitura dell'elemento appare invece liscia. Tali elementi, forati all'interno, sono collegati alla struttura portante dell'edificio in fondazione ed elevazione con appositi collegamenti in cls.

La pavimentazione interna è in cls, in ottime condizioni.

L'illuminazione naturale è garantita mediante l'adozione di parte degli elementi che costituiscono la copertura in materiale trasparente e mediante l'uso di superficie

A Sud-Est dell'area recintata è presente un locale che ospita le pompe di alimentazione della rete dell'impianto antincendio, costruito al di sopra della vasca di accumulo antincendio.



Figura 36 - Locale tecnico



Figura 37 - Locale tecnico – pompe idrauliche

Tale locale è individuato come pertinenza del capannone stesso, in quanto privo di autonoma destinazione ed esaurisce le proprie finalità nel rapporto funzionale con l'edificio principale, ed ospita:

- il gruppo pompe dell'impianto idrico antincendio installato a protezione del capannone stesso
- il gruppo di compressione aria che alimenta le utenze "aria compressa" all'interno del

corpo officine.

A sud, in adiacenza al magazzino dell'Officina, è posta una vasca di trattamento reflui (decantazione + disoleazione).

Gli scarichi di reflui provenienti dalle sale in cui sono installati i banchi di prova dei motori, dalla sala lavaggi e tutti i tipi di scarichi industriali confluiscono infatti ad un depuratore, composto da vasche dotate di setti, funzionali alle fasi di decantazione (di eventuali sostanze solide presenti), e disoleazione tramite stratificazione per galleggiamento e sfioro in apposito comparto di accumulo, segregandoli e permettendone un corretto smaltimento. I reflui da trattare si immettono nel disoleatore dove i solidi sedimentabili si depositano sul fondo mentre l'acqua decantata e le sostanze leggere risalgono in superficie.



Figura 38 – Depuratore reflui



Figura 39 – Depuratore reflui, vasca di disoleazione/decantazione

Durante l'attraversamento del filtro le microparticelle oleose sfuggite al galleggiamento e trascinate dall'acqua coalescono, formando sospensioni più consistenti che si separano risalendo in superficie.

Il refluo disoleato viene tramite dosaggio di reagenti aventi ciascuna funzioni specifica. Tale miscela viene sottoposta a continua agitazione meccanica. In tale fase si ha la formazione di fanghi di tipo chimico, che si andranno a separare, mentre dopo una ulteriore fase di chiarificazione la fase liquida sarà stoccata a parte e rientra nei parametri di acqua chiarificata, adatta per la irrigazione di piante ornamentali.

3.2.3.1 Impianto fotovoltaico

Sulla copertura a cupolini, in corrispondenza al corpo officine e al corpo magazzino, sono installati pannelli fotovoltaici per una estensione superiore ai 3.000,00 mq.

Inverter, Quadri, e gli altri elementi a servizio dell'impianto sono posti sul lato Est del fabbricato e della recinzione di confine.

Un "contratto di costituzione di diritto di superficie", (redatto dal pubblico ufficiale Dott. *****, *****, Notaio in *****, ove tale contratto viene registrato nel repertorio degli atti "inter vivos" al N° repertorio 72462, N° di fascicolo 18784) riporta che la parte Concedente è la "***** s.r.l." e la parte Concessionaria è la "*****" (P. IVA *****) che esprime in contratto la volontà di costruire un impianto fotovoltaico sul fabbricato oggetto della relazione. La durata del contratto è di 30 anni; durante tale periodo le "*****" concedevano al superficiario i diritti di accesso al Sito, di passaggio, di parcheggio funzionali alle attività di impianto e manutenzione" relativamente all'Impianto fotovoltaico installato.

Il corrispettivo dovuto per la concessione del Diritto di Superficie e per la costituzione dei necessari Diritti di Servitù è stato stabilito a corpo in euro 110.000,00.

Tale somma è già stata integralmente saldata, per cui nel caso di un'eventuale vendita dell'immobile la parte Concedente dovrebbe assicurare il rispetto degli obblighi e dei diritti del nuovo proprietario.

Per tale motivo occorre necessariamente considerare una diminuzione del prezzo di (eventuale) vendita dell'immobile; a tal fine si adotta un per il numero di anni di durata del contratto (30), ottenendo così un "rateo" annuale su cui basarsi per stimare il valore da indennizzare

Per fissare un valore, si consideri che a marzo 2016 sono decorsi 3 anni e 7 mesi dalla stipula e "inizio" dell'impegno sottoscritto nel contratto suddetto (residuano 26 anni e 5 mesi)

Il valore di indennizzo (ad oggi), valutabile come diminuzione del prezzo di (eventuale) vendita dell'immobile stesso, atto a compensare il mantenimento degli impegni presi dalla parte Concedente nel suddetto contratto, risulta:

$$\frac{\text{Periodo residuo (anni)} \times \text{Importo iniziale (€)}}{\text{Periodo complessivo di concessione (anni)}} = \frac{26,41 \times 110.000}{30} = 96.836,00 \text{ €}$$

3.2.3.2 Consistenza del fabbricato

Capannone

Piano terra:

- Magazzino/Ingresso - mq 836,00
- Uffici – mq 54,00
- Wc Uffici – mq 12,30
- Piano rialzato – mq 118,00
- Vano Scala – mq 23,90
- Corpo Accessorio (spogliatoi, sala banco collaudo cambi, sale prove motori) - mq 244,80
- Area Officine (A+B + servizi) – mq 2020,00
- Magazzino adiacente Officine – mq 162,10

Locale tecnico

- Locale tecnico – mq 28,32

Piazzale

- Piazzale – mq 5.995,00

4. FORMULAZIONE DEL GIUDIZIO ESTIMATIVO: BENI IMMOBILI

4.1 I procedimenti utilizzati

In ordine all'accertamento delle principali connotazioni morfologiche e tipologico – ubicazionali, nonché lo stato di consistenza delle unità immobiliari oggetto di stima si è, in questa sede, proceduto alla definizione più probabile valore venale alle medesime attribuibili tramite la contemporanea applicazione e successiva intermediazione dei sotto riportati procedimenti estimativi:

- Procedimento diretto (e/o sintetico comparativo) – Stima per parametri
- Procedimento analitico (e/o indiretto)
- Procedimento del costo di riproduzione deprezzato

La media dei risultati emergenti dall'applicazione dei tre metodi di stima può essere assunta, di regola, quale più probabile valore di mercato dell'immobile.

Il procedimento diretto

Tale procedimento trova il suo fondamento nella ricerca del più probabile valore venale attraverso un attento esame del mercato delle contrattazioni immobiliari della zona, per rilevare prezzi storici certi, recenti ed in numero sufficientemente elevato da costituire una scala di valori noti che permetta di inserire nel giusto “gradino di merito” l'immobile da valutare.

Nel caso specifico detto gradino risulta parametricamente rappresentato dal più probabile valore unitario a mq di superficie commerciale/lorda V'_{u} mediamente espresso dal mercato contrattuale della zona per immobili aventi caratteristiche tipologico – ubicazionali, epoca costruttiva, stato di consistenza e grado di rifinitura analoghe a quelle degli immobili considerati.

Procedimento estimativo analitico e/o indiretto

In base all'orientamento aziendalistico generale, secondo il quale la sola stima patrimoniale non soddisfa il requisito della razionalità, tale metodo si basa sulla capitalizzazione della redditività annua/netta R_n o remunerazione che l'immobile da valutare è, ordinariamente e continuativamente, capace di produrre.

In accordo con tale metodo, il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima viene calcolato secondo la seguente formula:

$$V_{m2} = (R_n/r) + A - D$$

dove:

V_{m2} = probabile valore di mercato dell'immobile;

R_n = reddito annuo/netto costante dell'immobile;

r = saggio di capitalizzazione;

A = Aggiunte eventuali;

D = Detrazioni eventuali.

Procedimento del costo di riproduzione deprezzato

Tale metodo è un procedimento di stima indiretto che consente di determinare il valore di un bene come somma dei prezzi dei diversi fattori impiegati nel processo che lo ha prodotto, in base al cosiddetto principio di sostituzione: "nessun investitore razionale è disposto a pagare per un bene immobiliare una somma superiore al costo di acquisto di un'area edificabile e ai costi necessari per realizzare un'immobile con utilità funzionalità simili".

La formula generale da utilizzare per esprimere il valore di mercato come costo di riproduzione deprezzato è la seguente:

$$V_{m3} = C_A + C_C + U_p - D * (C_C + U_p)$$

dove:

V_{m3} = probabile valore di mercato dell'immobile;

C_A = costi di acquisto dell'area

C_C = costi di costruzione diretti e indiretti

U_p = utile del promotore sui costi di costruzione diretti e indiretti

D = coefficiente di deprezzamento per deterioramento fisico, obsolescenza funzionale e economica

4.1.1 Procedimento estimativo diretto o sintetico-comparativo

Da apposite indagini conoscitive e informative, effettuate – dallo scrivente – sia presso alcune agenzie immobiliari della città di Vittoria sia nella stessa zona di insediamento di cui trattasi, nonché consultando l'“Osservatorio dei valori immobiliari”, sono emersi i seguenti intervalli dei parametri estimativi (medi unitari) per le suddette parti dell'immobile:

- Capannone (comprensivo di uffici, magazzino, officine e corpi accessori): $V'_1 = \text{€}/\text{mq } 450 \div 500$
- Area piazzale (comprensivo di corpo tecnico, vasche interrato e disoleatore): $V'_5 = \text{€}/\text{mq } 30 \div 50$

Si è ritenuto di poter adottare – nel caso specifico – in considerazione delle particolari e già indicate connotazioni morfologiche e tipologico-ubicazionali dell'unità immobiliare da valutare, comparativamente alle analoghe connotazioni tipologiche del contesto urbanistico-insediativo circostante, i seguenti parametri:

- Capannone (comprensivo di uffici, magazzino, officine e corpi accessori): $V'_1 = \text{€}/\text{mq } 478,00$
- Area piazzale: $V'_5 = \text{€}/\text{mq } 30,00$

Si è dunque pervenuti alla seguente prima quantificazione dei relativi valori venali (a data attuale):

- Capannone (comprensivo di uffici, magazzino, officine e corpi accessori): $V_{(1)} = \text{€ } 1.658.660$
- Area piazzale: $V_{(5)} = \text{€ } 179.850,00$

Il valore complessivo dell'unità immobiliare oggetto di stima, risulta dalla seguente formula:

$$V_{m1} = V_{(1)} + V_{(2)}$$

$$V_{m1} = \text{€ } 1.838.510,00$$

4.1.2 Procedimento estimativo analitico e/o indiretto

Dalle risultanze di apposite e del tutto analoghe indagini conoscitive ed informative esperite, nonché consultando il già nominato “Osservatorio dei valori immobiliari” è emerso che il canone locativo/netto-mensile per unità di mq - mediamente e attualmente ritraibile per fabbricati ubicati nella stessa zona e aventi caratteristiche tipologico-ubicazionali, epoca costruttiva, stato di consistenza e grado di rifinitura del tutto analoghi a quelli dell’immobile in trattazione può assumersi pari a:

$$R_{(u)n} = 1,813 \text{ € / (mese per mq)}$$

Tale parametro di redditività unitario è calcolato al netto delle spese per la formazione del reddito in questione (imposte, manutenzione, servizi, sfitto ed inesigibilità, assicurazioni, amministrazione, ammortamento e perpetuità).

Il computo della consistenza della superficie commerciale dell’immobile oggetto di stima ha tenuto conto delle norme per il conteggio delle superfici, nonché dell’utilizzo di opportuni coefficienti di ponderazione. In particolare, per il calcolo di tali coefficienti si è fatto ricorso alle indicazioni fornite in merito dall’Agenzia del Territorio “Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell’Osservatorio del Mercato Immobiliare”.

A fronte di queste premesse il calcolo della superficie commerciale si compone come segue:

Descrizione	Coefficiente di ponderazione	Superficie commerciale (mq)
Capannone (officina, magazzino, uffici e corpi accessori)	100%	3.470
Area piazzale	10%	5.995

In totale si stima una superficie ragguagliata di 4069,50 mq.

La redditività annuale netta dell’immobile oggetto di stima, risulta dalla formula seguente:

$$R_n = R_{(u)n} \times S_{\text{commerciale}} \times 12 = 1,813 \times 4.069,50 \times 12 = 88.532,08 \text{ €/anno}$$

Il saggio di capitalizzazione, tenuto conto delle caratteristiche dell'immobile e della zona, nonché dello stato di conservazione, si può stimare al 5,00%.

Si è dunque pervenuti alla seguente quantificazione del valore di mercato (alla data attuale) dell'immobile oggetto di stima

$$V_{m2} = R_n / r$$

$$V_{m2} = € 88.532,08 / 5,00\% = € 1.770.641,67$$

Riepilogo calcoli (procedimento analitico):

Descrizione	Valore
Reddito Annuale	89.417,00 €
Saggio di capitalizzazione	5,00%
Valore Stima	€ 1.770.641,67

4.1.3 Procedimento estimativo del costo di riproduzione deprezzato

Tale procedimento estimativo si incentra sulla possibilità di pervenire al valore del bene prevedendone la sua riproduzione (nel caso in esame ricostruzione) e quindi di formulare un giudizio di stima sulla base del valore di costo di produzione.

4.1.3.1 Costo di Acquisto dell'Area

Si è proceduto inizialmente a quantificare il costo dell'area su cui sorge il fabbricato oggetto di stima.

Agenzie immobiliari ed esperti operanti nel settore hanno riferito che le offerte di vendita di terreni destinati ad attività produttive destinata ad uso industriale e produttivo della città di Modica, oscillano, in funzione delle caratteristiche ubicazionali e dimensionali, da 2,50 €/mq a 7,00 €/mq

Si è dunque pervenuti alla seguente stima del costo dell'area su cui è sito l'immobile oggetto di stima:

$$C_A = 3,20 \text{ €/mq} * 9.400 \text{ mq} = \text{€ } 30.080,00$$

approssimabile a € 30.000,00

4.1.3.2 Costi di costruzione diretti e indiretti

In merito al fabbricato, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, con particolare riferimento alla dimensione, si ritiene congruo adottare, per la determinazione del più probabile valore di ricostruzione del fabbricato in oggetto, i seguenti valori unitari:

Descrizione	Costo unitario €/mq
Capannone (Officina, Magazzino e corpi accessori)	€ 430,00
Area piazzale	€ 26,00

I valori dei costi unitari di costruzione tengono conto delle seguenti voci di costo:

- costo di costruzione delle Superfici Coperte: costituito dalla somma dei costi occorrenti per realizzare il fabbricato oggetto di stima e calcolato tenendo conto delle specifiche caratteristiche in termini di struttura, finiture e impianti;
- costo di sistemazione delle Superfici Esterne: costi occorrenti per rendere fruibili e funzionali gli spazi esterni all'edificio;
- oneri di Urbanizzazione;
- onorari professionali: rientrano in tale ambito tutti i compensi dovuti ai professionisti e consulenti coinvolti nell'attività edilizia per lo studio urbanistico, per la progettazione architettonica, strutturale, impiantistica e gli onorari legati alla sicurezza, direzione lavori, collaudo;
- costi per allacciamenti ai pubblici servizi: costi che i gestori della rete pubblica dell'acquedotto, del gas, delle fognature e dell'energia elettrica richiedono per il collegamento alla rete pubblica;
- spese generali: costi sostenuti dall'investitore e non direttamente riconducibili alla costruzione, generalmente riferibili alle spese di gestione della struttura tecnica e amministrativa dell'investitore;
- spese di commercializzazione: costi per la promozione legata alla vendita degli immobili e comprendono generalmente attività pubblicitaria, propagandistica, studi preventivi del mercato immobiliare, provvigioni degli intermediari immobiliari.

A partire dai costi di costruzione unitari e dalla superficie dell'immobile si è dunque determinato il totale dei costi di costruzione diretti e indiretti:

Unità	Superficie (mq)	Costo unitario €/mq	Costo di costruzione €/mq
Capannone	3.470	€ 430,00	€ 1.492.100,00
Area piazzale	5.595	€ 26,00	€ 145.470,00
Totale			€ 1.637.570,00

4.1.3.3 Utile del Promotore

L'utile del promotore sui costi di costruzione, costituisce il profitto complessivo ritraibile dall'impiego di tutti i capitali nell'investimento immobiliare.

Tale percentuale, considerate le condizioni economiche generali, il settore di intervento, la tipologia di fabbricato, l'andamento locale del mercato, la tipologia di operazione immobiliare, si ritiene possa essere valutata, nel caso in esame, pari al 25%.

Si è dunque pervenuti alla seguente quantificazione dell'Utile del Promotore sui costi di costruzione:

$$U_p = 25\% * C_c = 25\% * € 1.637.570,00 = 409.392,50$$

4.1.3.4 Deprezzamento

Nel corso della sua vita utile ogni bene immobiliare subisce una perdita di valore economico, detto Deprezzamento, che rappresenta la differenza tra il valore di mercato di un immobile nuovo ed il valore economico del bene in un momento successivo della sua vita utile.

Di conseguenza, nel procedimento del costo di riproduzione deprezzato, una volta individuato il valore dell'immobile come costo di riproduzione a nuovo (la somma dei costi di costruzione C_c più l'utile del promotore U_p), occorre considerare l'eventuale detrazione da apportare a tale valore per tener conto del fatto che l'immobile si trova in condizioni diverse da quelle ottimali, proprie di un edificio appena realizzato.

Per determinare il coefficiente di deprezzamento da applicare alla struttura e alle opere, in relazione alla vetustà e all'obsolescenza economica e funzionale, si applica la Formula U.E.E.C. (Unione Europea Esperti Contabili):

$$D = (A + 20)^2 / 140 - 2,86$$

dove:

D = deprezzamento;

A = età del bene, calcolata in percentuale rispetto alla vita utile.

Il fabbricato ha circa 14 anni di vita, corrispondente a circa 1/4 del naturale ciclo di vita che normalmente per fabbricati industriali e uffici di pari caratteristiche viene indicato in 50 anni.

Si può assumere pertanto $D = 12,26\%$.

4.1.3.5 Valore del bene (procedimento del costo di riproduzione deprezzato)

Alla luce dei risultati ottenuti, dalla formula seguente, si ottiene il valore complessivo del bene oggetto di stima:

$$V_{m3} = C_A + C_C + U_P - D * (C_C + U_P) = € 30.000,00 + € 1.637.570,00 + 409.392,50 - 12,26 \% * \\ €2.046.962,00 = € 1.826.023,00$$

4.1.4 Valore peritato finale

Si riporta di seguito il riepilogo delle stime effettuate nonché il valore peritato finale degli immobili.

STIMA CON PROCEDIMENTO DIRETTO O SINTETICO-COMPARATIVO

$$\begin{aligned} V_{m1} &= V_{(1)} + V_{(2)} \\ &= \text{€ } 1.838.510,00 \end{aligned}$$

STIMA CON PROCEDIMENTO ANALITICO E/O INDIRETTO (PER CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO)

$$\begin{aligned} V_{m2} &= R_n / r \\ &= \text{€ } 1.770.641,67 \end{aligned}$$

STIMA CON PROCEDIMENTO DEL COSTO DI RIPRODUZIONE DEPREZZATO

$$\begin{aligned} V_{m3} &= C_A + C_C + U_P - D * (C_C + U_P) \\ &= \text{€ } 1.826.023,00 \end{aligned}$$

In relazione alle considerazioni sopra svolte ed all'analisi dei dati di mercato rilevati, il più probabile valore di mercato, alla data odierna, del complesso immobiliare oggetto in esame, da porre come prezzo base per le trattative di vendita, è stato valutato, applicando la media aritmetica dei valori di mercato ottenuti mediante il procedimento estimativo diretto (o sintetico-comparativo), il procedimento estimativo indiretto (per capitalizzazione del reddito) e il procedimento estimativo del costo di riproduzione deprezzato, sottraendo infine gli oneri per ripristinare lo stato di concessione edilizia del fabbricato.

Si è dunque pervenuti alla seguente quantificazione finale:

$$\begin{aligned} V_m &= (V_{m1} + V_{m2} + V_{m3}) / 3 \\ &= \text{€ } \underline{\underline{1.811.724,89}} \end{aligned}$$

Occorre tenere conto del già calcolato valore di indennizzo per eventuale acquirente del capannone per il mantenimento degli impegni contrattuali relativi alla presenza dell'impianto fotovoltaico installato sulla copertura del capannone, indennizzo ad oggi stimabile in € 96.836,88, arrotondabili a € 98.836,00, così da arrivare ad una cifra pari a **€ 1.714.888,00**.