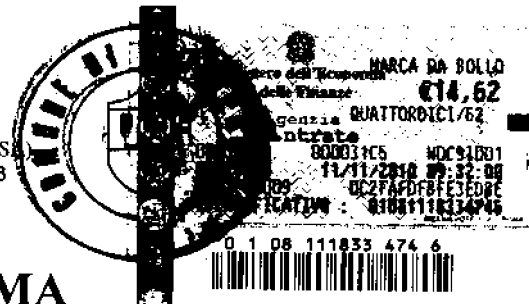


Bruno Di Cunzolo
ARCHITETTO
Via Trasimeno n° 27, 84091 – BATTIPAGLIA (SA)
Tel./Fax: 0828.030636 – Cell. 335.407038
e-mail – bruno.dicunzolo@fastwebnet.it



RELAZIONE DI STIMA

PROPRIETA' CONSERVE RUSSO s.r.l.
Via Acqua dei Pioppi angolo Via Serracapilli – EBOLI (SA)

In data 06.07.2010 il sottoscritto **Arch. Bruno Di Cunzolo**, nato a Battipaglia il 06.04.1955 ed ivi residente alle via Trasimeno n° 25, viene incaricato dal **Dott. Giacomo Schettini**, quale liquidatore nominato dal Tribunale di Salerno, di redigere perizia di stima di un complesso produttivo destinato alla lavorazione e confezionamento di prodotti orticoli in prevalenza pomodori, sito all'incrocio tra via Serracapilli e via Acqua dei Pioppi in agro del Comune di Eboli (SA), di proprietà della ditta "**Conserve Russo s.r.l.**", consistente in tre capannoni industriali ("A", "B", "C"); locale caldaie ("D"); pensiline in ferro ("E"); impianto di depurazione ("F"); edificio spogliatoi e servizi igienici per il personale ("G"); cabina ENEL ("H"); edificio composto da due livelli di cui quello terraneo adibito ad uffici commerciali annessi all'attività e mensa ("I") mentre il primo piano adibito ad alloggio del custode; pesa con stadera a ponte ("L"); infine il piazzale ("M") che gira tutt'intorno al complesso produttivo fungendo anche da viabilità interna al lotto.

Dopo aver esaminato gli atti prodotti ed assunte le informazioni necessarie, il sottoscritto rilascia la seguente relazione.

PROPRIETA'

Proprietaria del complesso produttivo risulta essere la ditta Conserve Russo s.r.l., facente capo agli eredi del sig. ██████████, il quale per atto redatto dal notaio Dott. Alberto Moroni del 06.02.1984, rep. n° 25029, racc. n° 7392, che si allega per opportuna conoscenza, aveva acquistato originariamente il complesso.

DISPONIBILITA'

L'immobile è attualmente locato dalla proprietà alla ditta "BIO Prodotti s.r.l." ed adibito alla lavorazione e confezionamento di pomodori e suoi derivati.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

Il complesso ricade in agro di Eboli (SA), nelle vicinanze dell'uscita dell'Autostrada SA-RC e della stazione ferroviaria di Eboli (SA).

INQUADRAMENTO URBANISTICO

La zona omogenea in cui è classificata l'area è tutta inserita nella zona agricola "Sottozona Ed - di pianura", regolamentata dall'art. 25 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Urbanistico Comunale (PUC) approvato, testo definitivamente modificato a seguito degli adeguamenti di cui alla delibera della Giunta Regionale n° 379/2002 con presa d'atto mediante delibera di Consiglio Comunale n° 7/2003; sull'area inoltre ricade quasi per intero la fascia di rispetto paesistico, dei canali e dei fossi, regolamentata dall'art. 45 delle succitate N.T.A.

Oggi in seguito ai titoli edilizi già rilasciati, nonché quello in sanatoria ai sensi della L. 724/1994 in fase di rilascio relativo al Capannone "C", appare evidente la destinazione d'uso industriale dell'intera area.

CARATTERISTICHE

Al complesso immobiliare vi si accede direttamente dalla via Acqua dei Pioppi.

Il complesso, si presenta in discreto stato di conservazione, come meglio si può evincere dal rilievo fotografico allegato alla presente perizia di stima.

REGOLARITA' DI COSTRUZIONE

Da una verifica presso il Comune di Eboli è emerso che l'epoca di costruzione originaria risale alla seconda metà degli anni sessanta, con la Licenza Edilizia n° 14374 del 31.02.1968, rilasciata alla società "██", secondo le procedure dell'epoca ed è riferita al solo capannone "A"; mentre i capannoni "B", "D", le pensiline "E", gli spogliatoi "G", la cabina elettrica "H" e la palazzina "I", furono realizzati abusivamente successivamente all'atto di acquisto, e fu rilasciata regolare Concessione Edilizia in Sanatoria ai sensi della L. n. 47/1985, prot. n° 9954 del 17.01.1991 alla società "██"; mentre per il capannone "C", completamente abusivo, fu inoltrata istanza per la richiesta di Concessione Edilizia in Sanatoria ai sensi della L. 724/1994, prot. n° 5103, pratica n° 525 del 01.03.1995, oggi ancora in via di definizione, in ultimo richiesta del 13.11.2007, prot. n° 37102 per il pagamento degli Oneri Concessori ai sensi dell'art. 16 del D.P.R. 380/01 e s.m.i., per complessivi €. 58.946,35 oltre interessi legali calcolati dall'ufficio in €. 4.255,14 con scadenza 01.10.2010.

Infine, è storia odierna, l'Ordinanza n° 589/2008, prot. n° 37646 del 16.10.2008, con cui il Comune di Eboli (SA) chiede la demolizione della pavimentazione bituminosa di un'area scoperta precedentemente permeabile, di una vasca interrata di raccolta delle acque piovane dalle dimensioni in pianta di circa 3,10 x 2,60m con relativi collegamenti agli scarichi esistenti, di un tombino di

raccolta delle acque piovane provenienti da tre caditoie poste sull'area pavimentata di cui sopra, ed infine di una scaletta in ferro addossata al depuratore esistente. La suddetta Ordinanza è stata impugnata dinanzi al Tribunale Regionale Amministrativo della Campania e si è in attesa che il T.A.R. si pronunci in merito; benché da ripetuti contatti con l'ufficio si è appresa la volontà dello stesso di concedere la sanatoria a patto di rendere permeabili almeno una fascia di circa 10 m dal margine del fiume ai sensi dell'art. 45 delle N.T.A. del P.U.C. di Eboli, rimuovendo alcuni tratti di pavimentazione bituminosa e sostituendola con betonelle forate carrabili.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

Il capannone "A" è costituito da una struttura portante prefabbricata, con tamponature in blocchi di lapillo e copertura a doppia falda con lastre di acciaio impermeabilizzate tipo Ondulit, intonaci interni ed esterni del tipo civile con rifiniture normali e pavimentazioni di tipo industriale.

I capannoni "B", "C", "D" e le tettoie "E" ed "F" invece sono costituiti da una struttura portante in acciaio con coperture a doppia falda con capriate anch'esse in acciaio per i capannoni, con copertura ad un'unica falda invece per le tettoie. Infine gli spogliatoi "G", la cabina ENEL "H" e la palazzina "I" sono costituiti da una struttura portante in c.a. gettata in opera con tetto piano.

IMPIANTI

Negli immobili sono presenti gli impianti idrico-sanitario, elettrico, antincendio, di climatizzazione, telefonico, rete internet ed intranet, il tutto nel rispetto delle norme vigenti in materia dell'epoca della loro realizzazione.

CONSISTENZA

Il complesso produttivo è costituito da tre capannoni industriali ("A", "B", "C"), rispettivamente di circa mq 964,27 lordi, circa mq 922,35 lordi e circa mq 915,90 lordi; locale caldaie ("D") di circa mq 313,10 lordi; pensiline in ferro ("E") di circa mq 1712,51 lordi complessivi; impianto di depurazione ("F"); edificio spogliatoi e servizi igienici ("G") di circa mq 48,75 lordi; cabina ENEL ("H") di circa mq 39,90 lordi; edificio composto da due livelli di cui quello terraneo adibito ad uffici commerciali annessi all'attività e mensa ("I") di circa mq 151,64 lordi mentre il primo piano adibito ad alloggio del custode di circa mq 174,10 lordi; pesa con stadera a ponte ("L"); infine il piazzale ("M") che gira tutt'intorno al complesso produttivo fungendo anche da viabilità interna al lotto di circa mq 5019,12.

Gli immobili del complesso produttivo, siti in Eboli (SA), sono riportati nel N.C.E.U. e nel N.C.T. del Comune di Eboli come segue:

- a) N.C.E.U.: fg. 29 p.lla n. 170, sub 1, cat. A/2, cl. 1, cons. 7 vani, Euro 524,20 (Lire 1.015.000), partita 6522, intestata a [REDACTED], proprietà 1000/1000;
- b) N.C.E.U.: fg. 29 p.lla n. 170, sub 2, cat. D/1, R.C. Euro 22.569,17 (lire 43.700.000), partita 6522, intestata a [REDACTED], proprietà 1000/1000;
- c) N.C.T.: fg 29, p.lla 170, Ente Urbano, sup. are 97 ca 99, partita 1, intestata a [REDACTED], proprietà 1000/1000;
- d) N.C.T.: fg. 29, p.lla 235, semin., cl. 4, sup. are 00 ca 27, R.D. Euro 0,08 (Lire 149), R.A. Euro 0,18 (Lire 351), partita 17643, intestata a [REDACTED], proprietà 1000/1000;
- e) N.C.T.: fg. 29, p.lla 236, semin., cl. 4, sup. are 02 ca 84, R.D. Euro 0,81 (Lire 1.562), R.A. Euro 1,91 (Lire 3.692), partita 17643, intestata a [REDACTED], proprietà 1000/1000.

METODOLOGIA ESTIMATIVA

La metodologia estimativa che si andrà ad adottare, rappresenta:

Uno studio parametrico correlato ai coefficienti correttivi ai prezzi di mercato rilevabili anche da banche dati delle agenzie immobiliari più accreditate (Tecnocasa, Pianetacasa, ecc.), in linea con le banche dati dell'Agenzia del Territorio in particolare la banca dati dell'Osservatorio Mercato Immobiliare (O.M.I.) per i fabbricati ed i capannoni.

STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO.

Il complesso industriale, date le dimensioni e lo scopo per cui fu costruito (opificio industriale), all'epoca del rilascio della 1^a Licenza Edilizia (1968) ricadeva nel cuore dell'area agricola del Comune di Eboli (SA). Con il susseguente sviluppo urbano, la cittadina ha incorporato buona parte di quest'area agricola e di conseguenza lo stabilimento Conserve Russo S.r.l. oggi è più vicino al tessuto cittadino. L'area a tutt'oggi è prettamente agricola ed inserita in un nuovo e moderno assetto viario che permette alla ditta Conserve Russo s.r.l. di essere facilmente raggiungibile dalle grandi arterie viarie nazionali.

È possibile pertanto trattare il complesso come un bene stimabile per confronto, in modo da attribuirgli il giusto valore di mercato secondo la legge della domanda e dell'offerta in quanto, anche se di valore complessivamente elevato, risulta oggi di facile appetibilità. Nel caso dei beni oggetto di stima, non ritengo dover effettuare un'analisi dettagliata degli elementi che compongono le singole parti attribuendo a ciascuna di esse un valore intrinseco ricavabile da considerazioni oggettive legate all'oscillazione del mercato immobiliare corrente. Procederò pertanto mediante l'analisi dell'integrazione degli elementi che concorrono alla formazione del suo valore complessivo (buono stato di conservazione, alto grado di funzionalità, vicinanza con due strade

statali (S.S. 18 ed S.S. 19), facile raggiungibilità tramite l'Autostrada Salerno-Reggio Calabria A3 o la poco distante stazione ferroviaria di Eboli (SA) anche dai centri limitrofi, presenza di impianti specifici riutilizzabili, nonché la vicinanza alla materia prima rappresentata dalle enormi distese di colture di pomodori, così da far scaturire il valore di mercato in relazione all'appetibilità del bene in un mercato aperto e di libera concorrenza anche alla luce di una diversa fruibilità e destinazione d'uso del bene.

Dopo aver effettuato indagini di mercato sui valori che vengono attribuiti dai proprietari di complessi industriali similari siti nelle vicinanze, i quali potrebbero intravedere nel bene oggetto di stima la possibilità di diverse destinazioni (ad esempio depositi o altra attività agricolo-industriale), nonché sulle transazioni avvenute negli ultimi ventiquattro mesi nella zona relativamente a immobili similari anche in aree assimilabili per tipologia con l'area ove sorge il complesso Conserve Russo s.r.l., sono giunto alle seguenti considerazioni e conclusioni:

- nella zona non sono facilmente reperibili né aree edificabili di tali superfici – sempre a destinazione industriale o beni similari in vendita;
- le aree delle pensiline, con esclusione della quota parte asservita urbanisticamente al capannone ed agli abusi edilizi perpetrati negli anni nel complesso produttivo, possono essere asservite per un futuro ampliamento, data la residuale esprimibilità edificatoria.
- la vicinanza a non più di 100 m di distese di colture di pomodori ed altri prodotti orticoli, rendono il complesso strategicamente ideale per gli operatori del settore e non solo;
- il complesso potrebbe essere destinato ad altro uso agricolo-industriale così come da destinazione urbanistica della zona;
- i capannoni attualmente destinati a deposito, potrebbero considerarsi come locali di immagazzinamento e deposito per altre attività e/o trasformate in linee produttive per il confezionamento di ulteriori prodotti orticoli;
- oltre agli spazi per attività produttiva, il complesso presenta aree a diversa destinazione quali uffici interni, abitazione del custode, e soprattutto una vasta area scoperta e parcheggi nella proprietà interna;
- il complesso nel suo insieme si presenta in buone condizioni di manutenzione, essendo attualmente in piena attività.

Dalla complessiva analisi di quanto innanzi espresso, in una prima sommaria istanza, sono giunto alla formazione di un valore complessivo di mercato dell'opificio industriale differenziato in

funzione della diversa destinazione d'uso degli ambienti. Infatti per immobili simili ho potuto apprendere in varie agenzie immobiliari tra le più accreditate della zona, che il più probabile valore di mercato della parte produttiva (A) è compreso in un'alea che varia dai 600 €/mq di superficie lorda fin anche ai 800 €/mq, pertanto si è ritenuto opportuno prendere un valore medio di **700 €/mq** in funzione anche del fatto che dal 2004 la società "BIO Prodotti s.r.l.", attuale locataria del complesso, ha eseguito lavori di ristrutturazione e riattazione degli immobili oggetto di stima, nonché recupero ed implementazione dei macchinari costituenti la linea produttiva; mentre per gli immobili pertinenziali, quali depositi (B,C), locale caldaie (D), spogliatoi (G) e la porzione di pensilina che ospita ulteriori macchinari produttivi (E₂) si è ritenuto opportuno valutarli il 50% dell'immobile produttivo, avendo pertanto un valore a metro quadrato pari a **350 €/mq**.

Le pensiline in ferro (E₁, E₃, E₄) sono state invece valutate **200 €/mq** così come pure la cabina elettrica.

Per gli uffici e mensa (I₁) al piano terra del fabbricato di due livelli, alla luce dell'indagine di mercato presso agenzie specializzate, nonché dal consulto della banca dati dell'Osservatorio Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia del Territorio, si è individuato un valore, frutto della pertinenzialità all'attività produttiva dei locali, nonché dello stato conservativo e di finitura degli stessi, avendo un valore pari a **1.000 €/mq**; mentre per quanto riguarda l'alloggio del custode al piano superiore (I₂), invece l'alea individuata varia da un minimo di circa €. 1.100 ad un massimo di circa €. 1.600, considerando la pertinenzialità dell'unità immobiliare al resto del complesso e la fattura economica delle finiture il valore è stato individuato in circa **1.300 €/mq** di poco inferiore al valore medio.

Il valore individuato per il piazzale (M) è il risultato della somma del valore del suolo nudo e di quello del manto bituminoso posto su di esso ed è pari a **60 €/mq**.

Stima Complesso Produttivo:

Con riferimento al complesso produttivo ho applicato i seguenti prezzi unitari alle singole tipologie di elementi costituenti la massa dei beni oggetto di stima:

• Capannone produttivo (A)	€/m ²	700,00	(964,27 mq)
• Capannone deposito (B)	€/m ²	350,00	(922,35 mq)
• Capannone deposito (C)	€/m ²	350,00	(915,90 mq)
• Locale caldaie (D)	€/m ²	350,00	(313,10 mq)
• Area coperta da pensilina antistante capannoni (E ₁)	€/m ²	200,00	(489,77 mq)
• Area coperta da pensilina con macchinari (E ₂)	€/m ²	350,00	(877,50 mq)
• Area coperta da pensilina laterale locale caldaie (E ₃)	€/m ²	200,00	(199,80 mq)

• Area coperta da pensilina antistante locale caldaie (E ₁)	€/m ² 200,00	(145,44 mq)
• Spogliatoi e servizi igienici (G)	€/m ² 350,00	(48,75 mq)
• Cabina elettrica (H)	€/m ² 200,00	(39,90 mq)
• Uffici piano terra (I ₁)	€/m ² 1.000,00	(151,64 mq)
• Alloggio del Custode 1° piano (I ₂)	€/m ² 1.300,00	(174,10 mq)
• Spazi esterni scoperti – piazzale asfaltato (M)	€/m ² 60,00	(5019,12 mq)

Con riferimento a quanto sopra esposto si ottiene il seguente quadro di stima:

• Capannone produttivo (A)	€	674.989,00
• Capannone deposito (B)	€	322.822,50
• Capannone deposito (C)	€	320.565,00
• Locale caldaie (D)	€	109.585,00
• Area coperta da pensilina antistante capannoni (E ₁)	€	97.954,00
• Area coperta da pensilina con macchinari (E ₂)	€	307.125,00
• Area coperta da pensilina laterale locale caldaie (E ₃)	€	39.960,00
• Area coperta da pensilina antistante capannoni (E ₄)	€	29.088,00
• Spogliatoi e servizi igienici aree pertinenziali (G)	€	17.062,50
• Cabina elettrica (H)	€	7.980,00
• Uffici piano terra (I ₁)	€	151.640,00
• Alloggio del Custode 1° piano (I ₂)	€	226.330,00
• Spazi esterni scoperti – piazzale (M)	€	301.147,20
• SUBTOTALE	€	2.606.248,20

Dal valore del complesso così ottenuto andranno decurtati gli oneri concessori, calcolati dall'Ufficio S.U.E. del Comune di Eboli (SA) e necessari per sanare il capannone deposito (C) oggetto di condono edilizio ai sensi della L. 724/94.

Pertanto avremo:

$$V_m = [(\text{€} 2.606.248,20 - \text{€} 63.201,49)] = \text{€} 2.543.046,71 \text{ arrotondato ad } \text{€} 2.543.000,00$$

(Duemilionicinquecentoquarantatremila/00 Euro).

CONCLUSIONI

Il più probabile valore di mercato del complesso produttivo "Conserve Russo s.r.l." oggetto della presente estimazione, costituito da più fabbricati con annesso terreno in agro del comune di Eboli (SA), è di € 2.543.000,00.

Tanto dovuto ai fini dell'espletamento dell'incarico conferito.

Si allegano:

1. Titolo di Proprietà;
2. Planimetria dell'immobile in Scala 1:500;
3. Individuazione catastale e visure;
4. Rilievo fotografico dello stato dei luoghi;
5. Calcolo oneri concessori per rilascio titolo in sanatoria.

Eboli, li 02 Settembre 2010

Il perito

Arch. Bruno Di Cunzolo

Bruno Di Cunzolo

