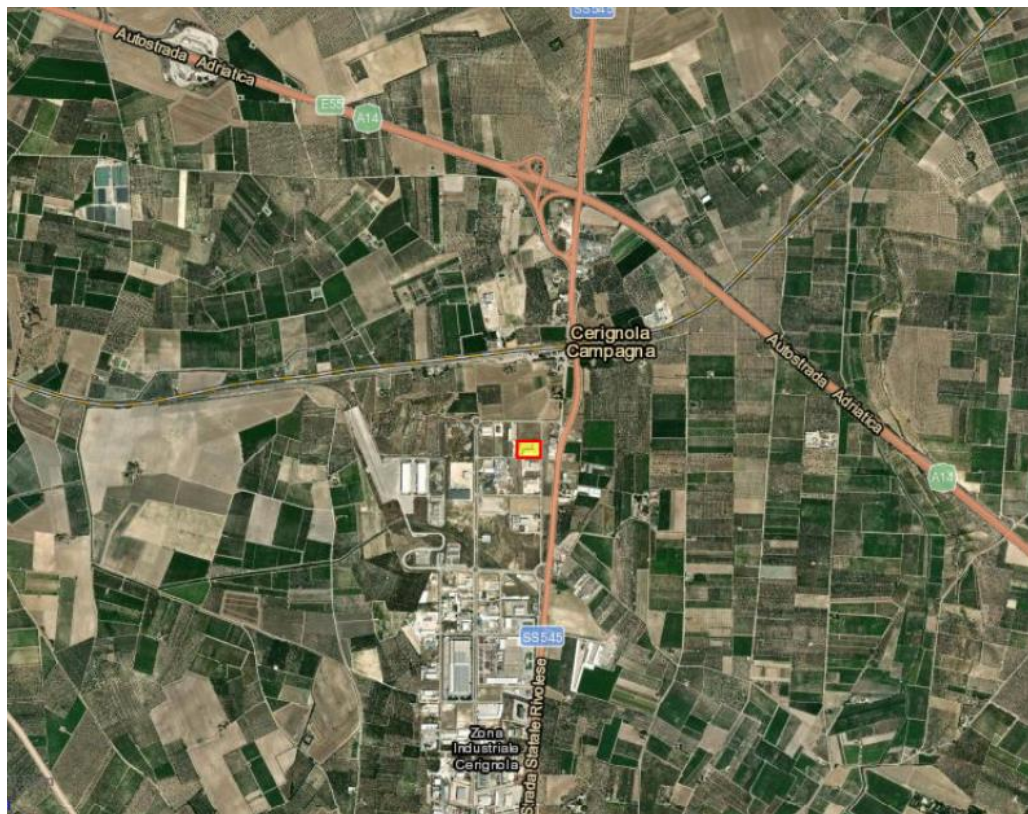


# TRIBUNALE DI FOGGIA

Liquidazione giudiziale  
**CASA VINICOLA ERRICO S.R.L.**  
**N. 44/2023**

SEZIONE FALLIMENTARE

**Perizia di stima per la determinazione del più probabile canone di locazione di un opificio vinicolo con annesso piazzale di pertinenza posto in Zona PAP 2<sup>a</sup> fase nel Comune di Cerignola.**



**Giudice delegato: Dott.ssa Caterina LAZZARA**

**Curatore della liquidazione giudiziale: Dott. Giovanni ANCORA**



PREMESSA.....	3
PARTE I – DESCRIZIONE ED IDENTIFICAZIONE DELL’IMMOBILE.....	4
1.1 UBICAZIONE DEL BENE E CARATTERISTICHE DELL’INTORNO .....	4
1.2 DATI CATASTALI.....	5
1.3 PROVENIENZA.....	6
1.4 DESCRIZIONE DEL COMPENDIO OGGETTO DI VALUTAZIONE .....	7
1.5 CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E STATO DI CONSERVAZIONE DELL’IMMOBILE .....	7
1.6 IMPIANTI E STATO CONSERVATIVO DEGLI IMMOBILI .....	10
1.7 CONSISTENZA DELL’UNITA’ IMMOBILIARE.....	10
PARTE II – DESCRIZIONE TECNICO LEGALE DEL BENE .....	11
2.1 DESTINAZIONE URBANISTICA E GRADI DI VINCOLO.....	11
2.2 CERTIFICAZIONI DI AGIBILITA’ E CONFORMITA’ .....	14
2.3 SERVITU’ E DIRITTI REALI .....	14
2.4 UTILIZZO ATTUALE .....	14
PARTE III – PROCESSO DI VALUTAZIONE .....	14
3.1 SCOPO DELLA STINMA.....	14
3.2 ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE .....	15
3.3 DATI DEL MERCATO LOCALE .....	15
3.4 DATI OMI .....	15
3.5 CRITERI E METODOLOGIE ESTIMATIVE .....	16
3.6 METODOLOGIA ESTIMATIVA ADOTTATA.....	17
3.7 INDAGINI DI MERCATO PER LA COSTITUZIONE DEL CAMPIONE COMPARATIVO .....	18
3.8 DETERMINAZIONE DEL VALORE UNITARIO DI MERCATO .....	18
3.9 PRECISAZIONI PERITALI.....	19
3.10 CONCLUSIONI.....	19
ALLEGATI.....	20
VERBALI DI SOPRALLUOGO .....	ALLEGATO A
INQUADRAMENTO TERRITORIALE.....	ALLEGATO B
DOCUMENTAZIONE CATASTALE ESTRATTO DI MAPPA, PLANIMETRIA E VISURE .....	ALLEGATO C
RILIEVO PLANIMETRICO .....	ALLEGATO D
ELABORATO FOTOGRAFICO .....	ALLEGATO E
QUOTAZIONI IMMOBILIARI.....	ALLEGATO F
CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA .....	ALLEGATO G
DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA .....	ALLEGATO H



## TRIBUNALE DI FOGGIA

Perizia di stima per la determinazione del più probabile canone di locazione annuo, di un opificio vinicolo con annesso piazzale di pertinenza posto in Zona PAP 2^ fase nel Comune di Cerignola, oggetto della liquidazione giudiziale **CASA VINICOLA ERICO S.R.L. N. 44/2023**

**- Tribunale di Foggia**

G. D. Dott.ssa Caterina LAZZARA

.....oo0oo.....

## PREMESSE

La sottoscritta arch. Caterina MENDITTI, con studio in Foggia al viale Ofanto n. 321, iscritta all'Ordine degli Architetti P.P.C. di Foggia al n. 598, nonché a quello dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Foggia, su proposta del Curatore della liquidazione giudiziale Dott. Giovanni ANCORA, veniva nominata in data 20/11/2023 dal G.D. Dott.ssa Caterina LAZZARA quale Consulente Tecnico d'Ufficio in quanto esperto per la determinazione del valore di stima e del congruo canone di locazione del bene di cui alla procedura in epigrafe.

La stessa ha prestato giuramento telematico in data 04/12/2023, il G.D. concedeva 45 giorni per il deposito della perizia di stima del canone di locazione e 120 giorni per il deposito dell'elaborato peritale in risposta agli ulteriori quesiti.

Tutto ciò premesso, al fine del corretto espletamento dell'incarico ricevuto, sono state condotte tutte le ricerche utili ed inerenti all'oggetto di stima.

Il CTU informava le parti che in data 05/12/2023 dava inizio alle operazioni peritali e svolgeva il primo sopralluogo per la ricognizione dei luoghi alla presenza del Curatore della liquidazione giudiziale.

Il secondo sopralluogo presso l'opificio si è svolto regolarmente in data 04/01/2024, effettuando ulteriori rilevamenti metrici e fotografici, necessari per l'esatta cognizione dello stato dei luoghi e con la completa collaborazione della parte. (All. A – n. 2 Verbali di sopralluogo)

Si è proceduto, dunque alla valutazione del bene, effettuando dapprima un'attenta analisi del mercato immobiliare locale, definendo poi i criteri estimativi più idonei a formulare il giudizio



di stima. La stessa, completate le indagini di rito, ha depositato la propria relazione di stima in data gennaio 2024 (Vs. data deposito telematico)

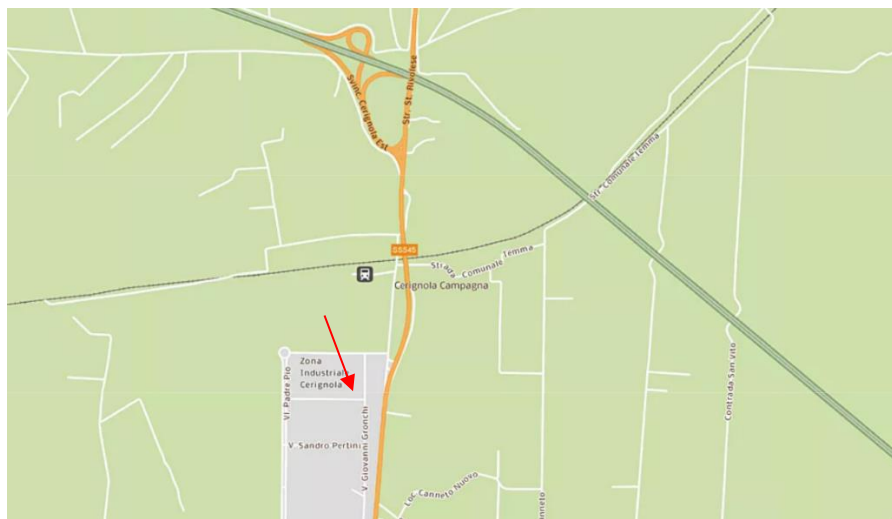
## **PARTE I – DESCRIZIONE ED IDENTIFICAZIONE DELL'IMMOBILE**

### **1.1 Ubicazione del bene e caratteristiche dell'intorno**

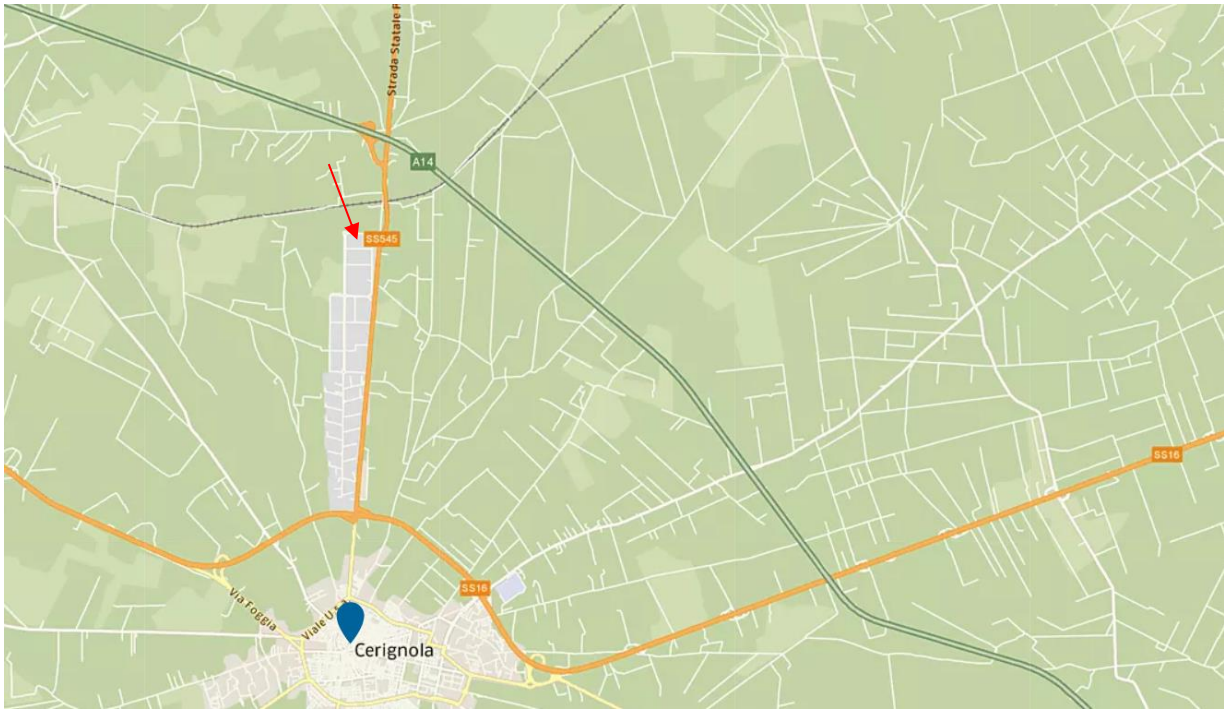
Il compendio oggetto di valutazione occupa un intero lotto di terreno individuato dalle insule CB5 e CB6 parte all'interno della zona industriale PAP II fase del Comune di Cerignola, l'opificio è ubicato tra via Palmiro Togliatti e via Giovanni Gronchi da cui trova accesso ed è individuato catastalmente al Foglio di mappa 145 p.lle 2031e 2032. La zona risulta ben servita dalle infrastrutture trovandosi nelle immediate vicinanze sia della stazione ferroviaria Cerignola Campagna che del casello autostradale della A14, risulta inoltre ben collegata al centro della città, alla SP 77 per Manfredonia e alla SS16 Bari – Foggia. Dal punto di vista dell'ubicazione, l'immobile per la sua destinazione d'uso, è da considerarsi ricercato per il contesto in cui si inserisce. (All. B – Inquadramento Territoriale)

L'edilizia di cui è contraddistinta la zona è costituita dalla prevalenza di capannoni artigianali e industriali, data la posizione periferica, la zona risulta carente di servizi pubblici (scuole, uffici, ecc.) e di strutture ricreative e commerciali (negozi, alberghi, ristoranti, ecc.).

Di seguito si riporta la localizzazione toponomastica dell'immobile.







1.2      Dati catastali

L’opificio risulta distinto al catasto del Comune di Cerignola come da prospetto sottostante:

- Catasto Fabbricati:

Foglio	Particella	Zona Censuaria	Categoria	Rendita catastale
145	2031	2	D/1	Euro 8.790,88

Via Giovanni Gronchi snc Piano T-1.

Intestato: CASA VINICOLA ERRICO SRL sede in CERIGNOLA (FG) CF 04136090711 –

Proprietà 1/1.

- Catasto Terreni:

Foglio	Particella	Qualità Classe	Superficie
145	2031	ENTE URBANO	ha 1.08.51
145	2032	INCOLTO	0.07.96





#### 1.4 Descrizione del compendio oggetto di valutazione

#### 1.5 Caratteristiche costruttive e stato conservativo dell'immobile

L'opificio adibito a filiera del vino, è ubicato in una zona periferica a nord del centro abitato del Comune di Cerignola, esso trova accesso dalla strada su via Giovanni Gronchi e si estende su un lotto di terreno di circa mq. 11.647 di questi mq. 10.851 (p.lla 2031) risultano recintati a servizio dell'azienda, mentre mq. 796 (p.lla 2032) sono esterni alla recinzione destinati a marciapiedi.

L'opificio posto tra via Palmiro Togliatti e via Giovanni Gronchi ha accesso da quest'ultima con due ingressi carrabili e uno pedonale.

Il compendio comprende i seguenti beni immobili:

- Capannone prefabbricato adibito alla filiera del vino "A";
- Locali tecnici "B";
- Zona a verde e piazzale di manovra "C";
- Recinzione "D";
- Capannone in corso di costruzione "E";
- Pesa a ponte "F";

#### **Capannone prefabbricato adibito alla filiera del vino "A"**

Il capannone costruito circa 10 anni fa, si compone di un ambiente principale a tutt'altezza adibito alla lavorazione e al deposito, preceduto da una zona uffici articolata su due livelli.

La struttura portante è del tipo prefabbricata costituita da pilastri e travi in c.a.p. con pareti perimetrali in pannelli prefabbricati, pavimentazione di tipo industriale rifinito con resine e solaio di copertura in tegoloni in c.a.p.. L'illuminazione e l'aerazione sono garantite da finestre a nastro perimetrali e da altre ubicate tra i tegoloni del solaio di copertura con lastre in polycarbonato traslucido.

Il capannone della superficie lorda di mq. 1.200 (mt. 60 x mt. 20) con un'altezza utile interna di mt. 7,00, risulta all'interno ripartito in due zone:

- *Locale produzione con annesso deposito.*



Il locale produzione ha una superficie netta di mq. 716,38 (mt. 36,55 x mt. 19,60) su cui insistono piccoli vani accessori adibiti a deposito di mq. 15,20 (mt. 8,00 x mt. 1,90), officina di mq. 9,00 (mt. 3,10 x mt. 2,90), locale degustazione di mq. 16,82 (mt. 2,90 x mt. 5,80) e un disimpegno di mq. 3,55 (mt. 1,55 x mt. 2,30). Dal locale produzione si accede da un lato direttamente alla zona servizi di circa mq. 19,40 (mt. 4,80 x mt. 4,05) composta da spogliatoio, doccia e due wc; dall'altro lato alla zona deposito, carico e scarico merci di mq. 255,88 (mt. 12,80 x mt. 19,60).

Il locale è accessibile per mezzo di quattro accessi carrabili di cui due con accesso dal piazzale e due con accesso dall'adiacente capannone in corso di costruzione, oltre ad un'uscita di sicurezza prospiciente il piazzale.

La struttura portante, si presenta in buone condizioni di conservazione e manutenzione. Le finiture interne sono realizzate con pavimentazione del tipo industriale rifinite con resina e rivestimenti dei bagni in piastrelle di ceramica.

#### – Zona uffici

La zona uffici si articola su due livelli di cui quella al primo piano è stata lasciata al grezzo, mentre quella al piano terra, che dà accesso al pubblico, risulta ultimata. Il blocco uffici ha un'altezza utile al piano terra di mt. 2,80 e si sviluppa su una superficie lorda di mq. 209,00 (mt. 20,00 x mt. 10,45), un ampio ingresso disimpegna due uffici, un bagno e la scala che porta al piano superiore; da esso tramite un corridoio trovano accesso una sala riunioni, altri tre locali adibiti rispettivamente a laboratorio, deposito e ufficio e un secondo bagno. Dal corridoio tramite una porta si accede alla zona produzione.

Le tramezzature interne degli uffici sono realizzate con strutture in tubolare d'acciaio zincato e pannelli in nobilitato e/o vetro, mentre quelle dei bagni sono realizzate in muratura di mattoni intonacata; la pavimentazione è del tipo industriale rifinita con resine e i rivestimenti dei bagni sono in piastrelle di ceramica; in tutti i locali è presente una controsoffittatura.

Tutti i locali risultano ben areati ed illuminati da finestre ad eccezione del bagno interno che non potendo usufruire di aperture è stato munito di elettro-aspiratore capace di assicurare il regolare riciclo d'aria. (All. D - Rilievo planimetrico)





**Capannone in corso di costruzione “E”**

Trattasi di un secondo capannone costruito circa cinque anni fa in adiacenza a quello sopra descritto, realizzato su fondazione in c.a. con struttura portante realizzata con pilastri e travi in profilati metallici a doppio T, copertura con pannelli termoisolanti e pavimentazione in c.a. Rispetto al progetto approvato non è stata realizzata la tompagnatura perimetrale e quindi oggi si presenta come una tettoia.

Questa struttura destinata inizialmente a deposito, attualmente è utilizzata per il ricovero dei silos. La struttura occupa una superficie lorda di mq. 753,00 (mt. 50,20 x mt. 15,00) e presenta un'altezza utile media pari a mt. 7,00.

**Locali tecnici “B”**

Realizzati con container prefabbricati in lamiera zincata poggiati su una platea in c.a. e copertura con lamiera grecata, occupano una superficie lorda di mq. 52,50 (mt. 21,00 x mt. 2,50) ed un'altezza di mt. 2,40 circa. All'interno ospitano l'impianto per la depurazione dell'acqua.

Adiacente ad essi è presente l'impianto interrato per il trattamento delle acque di prima pioggia.

**Zona a verde e piazzale di manovra “C”**

Il piazzale ha un andamento pressoché pianeggiante ed costituito da uno strato di fondazione con sovrastante rifinitura a pavimentazione industriale. Lo stato di conservazione è buono.

Le aree a verde invece sono in parte formate dall'aiuola nella zona di ingresso e nella zona antistante il capannone principale, mentre parte del lotto prospiciente la zona laterale e retrostante i capannoni è formata da terreno incolto. La superficie adibita a piazzale pavimentato e a verde è di circa mq. 2.700 mentre la superficie lasciata incolta è di circa mq. 6.000;

**Recinzione “D”**

La recinzione del lotto è stata costruita con due diverse tipologie, a nord è stata realizzata con muro in cemento armato con altezza di circa mt. 3,20 lungo tutto il confine, mentre sugli altri tre lati, di cui due prospicienti strade pubbliche, è stata realizzata con muro in cemento armato di altezza di altezza variabile fino ad mt. 1,50 con sovrapposta ringhiera in grigliato elettrofuso.

**Pesa a ponte “F”**

La pesa a ponte sopra pavimento, di dimensioni mt. 18,00 x mt 3,00, ha la funzione di pesare gli automezzi in ingresso portanti la materia prima che viene trasformata all'interno dell'opificio.

### **1.6 Impianti e stato conservativo dell'immobile**

L'opificio è dotato d'impianto elettrico dotato di dichiarazione di conformità, nonché di impianto idrico-sanitario collegato alla rete fognaria per lo smaltimento dei reflui civili, mentre l'approvvigionamento dell'acqua sanitaria al momento risulta garantito da forniture esterne con accumulo in cisterne collegate con impianto di depurazione.

L'impianto di climatizzazione è presente nei soli uffici ed è costituito da singoli split collegati ad unità esterne.

L'immobile si presenta, nel complesso, in buono stato di conservazione in relazione all'epoca di costruzione, così come documentato dalle immagini fotografiche allegate, riferite alla data del sopralluogo. (All. E - Rilievo Fotografico)

### **1.7 Consistenza dell'unità immobiliare**

Le superfici dell'unità immobiliare sono state determinate, come da prassi estimale nel caso di determinazione del canone di locazione, al netto dei muri perimetrali e dei divisori interni, computando solo una volta l'ingombro del vano scala.

La consistenza è stata desunta mediante misurazioni eseguite direttamente in loco ed all'uopo riportata nell'allegato rilievo planimetrico. (All. D - Rilievo planimetrico)

Al fine della determinazione della "superficie commerciale", le consistenze calcolate sono state ragguagliate attraverso specifici coefficienti, in relazione alle diverse caratteristiche dei locali che costituiscono l'unità immobiliare.

Calcolo delle consistenze in accordo all'allegato 2 del Manuale della banca dati dell'OMI.

La consistenza commerciale è stata computata applicando i seguenti coefficiente di omogeneizzazione:

- al 100% per le superfici principali dell'unità immobiliare, considerando come tale l'intera superficie



del solo piano terra capannone A comprensivo della zona uffici;

- al 50% la superficie al primo piano sopra gli uffici, non ultimata;
- al 50% la superficie del capannone in corso di costruzione E (tettoia);
- al 10%.per le pertinenze ad uso esclusivo (piazzale pavimentato);
- al 5%.per le pertinenze ad uso esclusivo (piazzale non pavimentato);

Calcolo della consistenza:

Destinazione	Sup. netta mq.	coeff.	sup.ragguagliata
Capannone A	960,60	1,00	960,60
Uffici PT	186,10	1,00	186,10
Uffici 1°P	184,00	0,50	92,00
Capannone E (Tettoia)	753,00	0,50	376,50
Piazzale pavimentato	2.700,00	0,10	270,00
Piazzale non pavimentato	6.200,00	0,05	310,00
Totale superficie			2.195,20

Il capannone A presenta un'altezza di colmo pari a mt. 7,10 e un'altezza sottotrave pari a mt. 6,50; occupa una superficie netta al piano terra di circa mq. 1.146,70 oltre a una superficie netta al primo piano di circa mq. 184,00;

Il capannone E (Tettoia) presenta un'altezza max pari a mt. 7,00 e un'altezza min pari a mt. 6,70 e occupa una superficie netta di circa mq. 753,00;

Il piazzale esterno pavimentato su cui insistono la pesa a ponte e i container per i locali tecnici è di circa mq. 2.700,00 mentre il piazzale non pavimentato è di circa mq. 6.200,00

Superficie netta ragguagliata: mq. 2.195,20 arrotondati a **mq. 2.195,00.**

## **PARTE II – DESCRIZIONE TECNICO-LEGALE DEL BENE**

### **2.1 Destinazione urbanistica e gradi di vincolo**

Dal punto di vista urbanistico l'immobile in funzione di quanto previsto dal vigente PRG del comune di Cerignola ricade nella zona omogenea D. Il Piano classifica come zone produttive D, ai sensi dall'art. 2 del D.l. 2.4.1968 n. 1444, le parti di territorio destinate ad insediamenti produttivi



esistenti e da completare. *Art. 19 NTA.*

1) *Usi consentiti* Sono consentite le destinazioni produttive di carattere industriale, artigianale, di deposito e immagazzinaggio, commerciale, di vendita al dettaglio ed all'ingrosso, nonché quanto previsto specificamente dai PAP vigenti. Sono altresì consentite le residenze per gli addetti e funzioni complementari nella misura massima prevista per ogni insediamento produttivo dalle norme di dettaglio. Nella Zona D del PAP sono consentite attività di gestione rifiuti limitatamente alle attività di gestione rifiuti il cui trattamento non prevede l'utilizzo di calore e attraverso la preliminare verifica degli impatti ambientali. La localizzazione di tali impianti deve avvenire nel rispetto del sistema vincolistico di riferimento definito dallo stesso punto 15.1 della DGR 28 dicembre 2009, n. 2668 "Approvazione dell'Aggiornamento del Piani di Gestione dei rifiuti speciali nella Regione Puglia".

2) *Suddivisione in sottozone* - zona D1 per insediamenti industriali; - zona D1/pap per l'espansione del PAP - zona D2 per insediamenti artigianali e commerciali; - zona D3 per insediamenti industriali, artigianali e commerciali; - zona D4 per insediamenti misti.

*Zona D1 per insediamenti industriali.* Il Piano individua le aree destinate rispettivamente alla localizzazione di opifici industriali ed agli insediamenti produttivi connessi ai metodi di trasporto intermodale. Gli interventi edilizi dovranno essere conformi, quanto ad entità e destinazioni d'uso, alle prescrizioni contenute nel PAP, Il Fase, già approvato o comunque modificato con provvedimenti successivi all'approvazione del presente PRG. *Art. 19.1 NTA*

*Zona D1/Pap per l'espansione del PAP* Il Piano individua le aree destinate alla futura espansione degli insediamenti industriali (PAP). *Art. 19.2 NTA*

1) *Usi consentiti.* Sono consentite le funzioni indicate all'art. 19 punto 1) che precede.

2) *Modalità d'intervento.* Tutti gli interventi sono subordinati a P.A. PAP, esteso all'intero comparto perimetrato nelle tavole di PRG.

Prescrizioni e indici riportati nel Certificato di Destinazione Urbanistica (All. G)



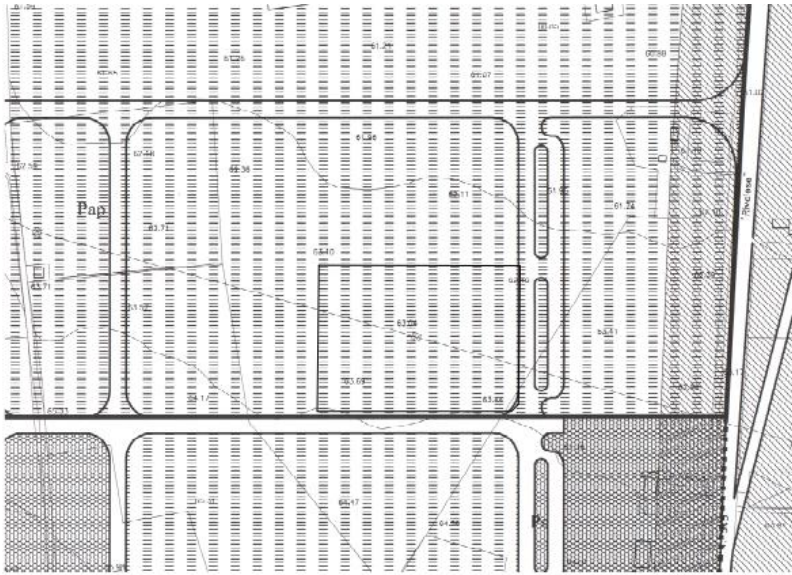
**D1: INSEDIAMENTI INDUSTRIALI PAP 2<sup>A</sup> FASE - ART. 19.1 (ART. 8.1 N.T.A. PAP 2<sup>A</sup> fase)  
E D1/Pap: ESPANSIONE DEL PAP - ART. 19.2**

DATI CATASTALI			DESTINAZIONE URBANISTICA			
FOGLIO MAPPA	PARTICELLA CATASTALE	ESTENSIONE (IN MQ)	ZONA DI PRG	ART. NTA	USO CONSENTITO	POSSIBILITÀ EDIFICATORIE
145 145	2031 2032	10.851 796	D1 (insediamenti industriali)	19.1 e 19.2	Insedimenti industriali (Art. 8.1 delle NTA del PAP II Fase)	L'edificazione è consentita mediante <b>intervento edilizio diretto</b> applicando i seguenti indici: <ul style="list-style-type: none"><li>• <b>If</b> = 3 mc/mq;</li><li>• <b>Uf</b> = 0,5 mq/mq;</li><li>• <b>residenza guardiania</b>: 2 alloggi per mq 200 complessivi di Su per lotti con sup. inferiore a 15.000 mq;</li><li>• <b>residenza addetti</b>: mq 100 per azienda;</li><li>• <b>negozi o spacci</b>: mq 150;</li><li>• <b>Rc max</b> = 50%;</li><li>• <b>Hmax</b> = m 10,00;</li><li>• <b>Dc</b> = m 5,00;</li><li>• <b>Ds</b> = m 10,00</li><li>• <b>Df</b> = m 10,00</li><li>• <b>P</b> = 15 mq/addetto</li></ul>

**ZONE INEDIFICABILI (RISPETTO STRADALE) - ART. 8.8 (N.T.A. PAP 1<sup>A</sup> e 2<sup>A</sup> fase)**

DATI CATASTALI			DESTINAZIONE URBANISTICA			
FOGLIO DI MAPPA	PARTICELLA CATASTALE	ESTENSIONE (IN MQ)	ZONA DI PRG	ART. NTA Variante 2013	USO CONSENTITO	POSSIBILITÀ EDIFICATORIE
145	2032	796	Zone inedificabili (rispetto stradale)	8.8	Fascia di rispetto stradale (Art. 8.8)	Le aree destinate a fascia di rispetto delle strade interne della viabilità fanno parte integrante dei lotti che vengono assegnati agli aventi diritto: esse sono separate fisicamente dai lotti edificabili mediante recinzioni che vengono realizzate secondo le modalità di cui al precedente art.7; Le superfici delle fasce di rispetto concorrono al calcolo della volumetria edificabile del lotto di cui fanno parte secondo il relativo indice di densità fondiaria, e devono essere sistemate a verde privato così come indicato negli artt. 8.1 e 8.2 . La detta sistemazione a verde inoltre deve essere soggetta alle prescrizioni degli enti gestori dei sottoservizi e sovraservizi eventualmente presenti in fascia di rispetto, previa autorizzazione dell'Amministrazione Comunale e per i quali l'assegnatario non può opporre alcuna obiezione.

Stralcio di P.R.G. Zona D1 e D1/PAP





## 2.2 Certificazioni di agibilità e conformità

Il Capannone industriale corpo A è stato autorizzato dal Comune di Cerignola con Permesso di Costruire 2/E/2012 del 20/08/2012 e successiva SCIA in Variante n. 29/14 del 04/02/2014.

Il Comune di Cerignola ha rilasciato il Certificato di Agibilità Prot. n. 03/soc/2014 del 25/02/2014 relativo al solo Capannone A.

Dalla verifica dei suddetti progetti con lo stato di fatto è risultato che il capannone non è stato completato per la sola zona uffici al primo piano che risulta al rustico e senza tramezzature interne.

Inoltre, all'interno del capannone è stato realizzato un piccolo disimpegno, tra la zona uffici e la zona produzione, e un vano attualmente adibito a degustazione.

Le stesse difformità si riscontrano anche nella planimetria catastale.

Il Capannone E è stato autorizzato dal Comune di Cerignola con Permesso di Costruire 1/E/2018 del 16/07/2018 per la realizzazione di un capannone ad uso deposito da realizzarsi con struttura portante in acciaio, in adiacenza al Capannone industriale corpo A.

Nello stato di fatto il capannone E è ancora in corso di costruzione, non è stata realizzata la tompagnatura perimetrale; il termine di ultimazione lavori, entro il quale l'opera doveva essere completato, era stabilito nel PdC entro tre anni dalla comunicazione di inizio lavori, a pena di decadenza del titolo. Il Capannone E non è stato denunciato in catasto e non ha il Certificato di Agibilità. (All. H – Permessi di Costruire, SCIA e Agibilità)

## 2.3 Servitù e diritti reali

Non sono state fornite indicazioni circa l'eventuale esistenza di servitù o diritti reali gravanti sull'immobile in stima.

## 2.4 Utilizzo attuale

In sede di sopralluogo, si è potuto appurare che l'opificio è utilizzato per la filiera del vino.

## PARTE III - PROCESSO DI VALUTAZIONE

### 3.1 Scopo della stima

Scopo della stima è la determinazione del più congruo canone di locazione, di un opificio



utilizzato per la filiera del vino costituito da:

- Capannone prefabbricato adibito alla filiera del vino "A";
- Locali tecnici "B";
- Zona a verde e piazzale di manovra "C";
- Recinsione "D";
- Capannone in corso di costruzione "E";
- Pesa a ponte "F".

Con le seguenti caratteristiche:

Capannone A altezza di colmo pari a mt. 7,10 altezza sottotrave pari a mt. 6,50, superficie netta al piano terra di circa mq. 1.146,70 superficie netta al primo piano di circa mq. 184,00;

Capannone E (Tettoia) altezza max pari a mt. 7,00 altezza min pari a mt. 6,70, superficie netta di circa mq. 753,00;

Il piazzale esterno pavimentato su cui insistono la pesa a ponte e i container per i locali tecnici di circa mq. 2.700,00; piazzale non pavimentato di circa mq. 6.200,00.

Il tutto si sviluppa su una Superficie netta ragguagliata pari a **mq. 2.195,00**.

L'opificio è ubicato tra via Palmiro Togliatti e via Giovanni Gronchi da cui trova accesso, all'interno della zona industriale PAP II fase del Comune di Cerignola.

### **3.2 Analisi del mercato immobiliare**

Prima di procedere al giudizio di stima concernente il compendio in questione è opportuno soffermarsi sull'andamento del mercato immobiliare locale riferito sia all'epoca, che alla tipologia immobiliare oggetto della presente relazione, eseguendo un'attenta analisi del mercato locale, integrata da puntuali indagini riferite al medesimo segmento di mercato.

### **3.3 Dati del mercato locale**

In merito al mercato locale delle locazioni, in base alle rilevazioni concluse per il 1° semestre 2023, si può segnalare una sostanziale staticità degli affitti, in conformità a quanto rilevato in ambito nazionale.

### **3.4 Dati OMI**

In base ai dati pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), l'immobile in stima presenta la seguente classificazione:



Banca dati delle quotazioni immobiliari

Ministero dell'Economia e delle Finanze

ITA ENG



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: FOGGIA

Comune: CERIGNOLA

Fascia/zona: Periferica/ZONA ESTERNA,V.LE PONENTE,LEVANTE,M.AUSILIATRICE

Codice zona: D2

Microzona: 1

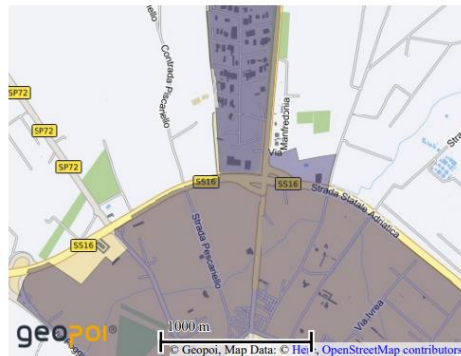
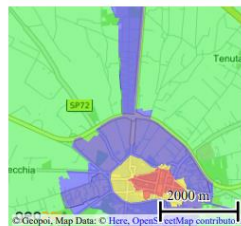
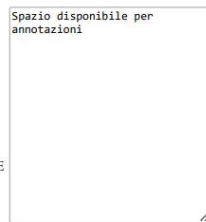
Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni industriali	Normale	450	550	L	2,4	2,8	N
Capannoni tipici	Normale	350	450	L	1,9	2,3	N
Laboratori	Normale	400	500	L	2,3	2,5	N

Stampa

Legenda



3.5 Criteri e Metodologie Estimative

Le procedure di stima rappresentano le metodologie attraverso i quali viene condotta la valutazione di un bene.

Ogni valutazione ha una precisa finalità o scopo che la promuove, pertanto si può indicare che lo scopo rappresenta l'elemento preliminare della stima stessa, in quanto in funzione dello scopo si determina l'aspetto economico del bene oggetto di valutazione.

La varietà dei beni e degli scopi delle valutazioni richiedono approcci sensibilmente differenziati sia per impostazione teorico - metodologica sia per le indispensabili conoscenze tecniche.

In sintesi, si può indicare che:

- il valore di stima dipende principalmente dallo scopo per cui essa è richiesta;
- da questo discende un definito aspetto economico del bene e quindi la possibilità di applicare uno o più criteri di stima;
- il metodo estimativo è basato sulla comparazione con beni simili e sul principio dell'ordinarietà.

Pertanto, l'aspetto economico di un immobile è il valore che esso assume in relazione al

punto di vista sotto il quale economicamente lo si considera.

L'individuazione degli aspetti economici passa attraverso la scelta dell'approccio più adatto alla soluzione del quesito estimale e in generale si può procedere attraverso:

- **l'approccio di mercato** che ha come obiettivo l'aspetto economico del valore di mercato;
- **l'approccio del costo** che permette di apprezzare l'aspetto economico del valore di costo;
- **l'approccio reddituale-finanziario** che definisce il valore di un bene in funzione dei flussi di reddito che sarà in grado di generare.

In teoria tutti gli aspetti economici tendono al valore di mercato in regime di mercato perfetto, ma nella realtà si tratta di valori diversi.

Il valore di mercato rappresenta l'aspetto economico di maggior interesse e le metodologie utilizzate per la sua determinazione sono essenzialmente di due tipi:

- **metodologia diretta**, basata sulla comparazione ed applicabile nel caso vi sia una buona dinamicità del mercato immobiliare di riferimento, nonché una consistente presenza di beni simili al bene da stimare di cui sia noto il prezzo di compravendita e/o locazione;
- **metodologia indiretta**, attuata attraverso procedimenti analitici basati su confronti indiretti effettuati su dati elementari che concorrono a formare il valore.

L'utilizzo dell'uno o dell'altro tipo di metodologia non è in genere una libera scelta dell'estimatore, bensì una scelta dettata e derivata dalla corretta analisi dei dati tecnico-economici relativi al bene e, non ultimo, dalle finalità della valutazione richiesta.

### 3.6 Metodologia Estimativa Adottata

Al fine di determinare il più probabile canone di locazione annuo dell'immobile oggetto di stima, si svolge il compito estimativo attraverso l'adozione del procedimento sintetico comparativo, che conduce ad un valore unitario al metro quadro.

Infatti la stima sintetica o diretta è un metodo pratico estimativo che trova il suo fondamento nella ricerca del più probabile valore venale di un bene attraverso un attento esame del mercato nella zona, per rilevare prezzi certi e recenti, in modo da costruire una scala di valori noti che permette di inserire, per comparazione, nel giusto grado di merito, l'immobile da valutare.



Al valore così rilevato saranno apportate, ove necessario, opportune aggiunte o detrazioni, tramite coefficienti di merito, che differenziano l'immobile da valutare rispetto a quello campione a stima nota.

A tal scopo sono state considerate le seguenti caratteristiche soggettive della zona e quelle proprie del bene interessato:

- a. *caratteristiche estrinseche*: mercato di locazione della zona, caratteristiche del comprensorio (urbanistiche, edilizie ed economico-sociali), ubicazione e servizi (infrastrutture e servizi pubblici), condizioni di salubrità.
- b. *Caratteristiche intrinseche*: qualità architettonica, distribuzione planimetrica interna, funzionalità, vetustà e stato manutentivo, dotazione ed efficienza impiantistica, consistenza complessiva ragguagliata.

### **3.7 Indagini di mercato per la costituzione del campione comparativo**

Sono state condotte adeguate ricerche presso i siti dell'Agenzia dell'Entrate, gli operatori immobiliari locali, nonché consultando riviste di settore e siti internet dedicati. Tali indagini hanno consentito di reperire un numero sufficiente di immobili da prendere come riferimento comparativo per effettuare i previsti confronti con l'immobile oggetto di stima al fine di determinarne il più probabile canone di locazione annuo. (All. F. – Quotazioni immobiliari)

### **3.8 Determinazione del valore unitario di mercato**

Calcolare il canone di locazione consiste nel considerare gli elementi certi (superfici dei locali e relative pertinenze) e nel valutare teoricamente gli elementi di qualità e di ubicazione dell'immobile che influiscono sul valore dell'immobile stesso. Per calcolare il più probabile valore locativo si procede col ricercare le quotazioni delle locazioni al metro quadro di immobili, nella fattispecie locali che presentano le medesime caratteristiche, sia strutturali che di ubicazione, del bene in oggetto. Dalle indagini esperite sulle locazioni nella stessa zona di Cerignola è emerso che per i capannoni industriali, la quotazione media si aggira sui 2,60 €/mq. al mese.

Viste le buone condizioni dell'opificio, nonché la presenza dell'ampio piazzale di





pertinenza, atteso tra l'altro che è in prossimità delle principali infrastrutture del Comune di Cerignola, la quotazione mensile reperita sulla piazza di €. 2,40 / mq. risulta sicuramente congrua. Si precisa che la superficie scoperta è computata in ragione del 10% e del 5% della superficie reale.

Superficie netta Capannone A = 960,60 mq. circa

Superficie netta Uffici al piano terra = mq. 186,10 circa

Superficie netta Uffici al primo piano = mq. 184,00 circa

Superficie Capannone E (Tettoia) = mq. 753,00 circa

Superficie scoperta: Piazzale pavimentato e verde = mq. 2.700,00 circa

Piazzale non pavimentato = mq. 6.200,00 circa

Superficie convenzionale = mq. 2.195,00

Canone di locazione mensile: mq. 2.195,00 x € 2,40 = €. 5.268,00

**arrotondati a €. 5.200,00 (Euro cinquemiladuecento/00).**

Canone di locazione annuo: 12 X €.5.200,00 = €. 62.400,00.

### 3.9 Precisazioni peritali

Si precisa che per la locazione e l'utilizzo dell'opificio, risultante la parte relativa al capannone E (tettoia) ancora *in corso di costruzione*, ma ultimata dal punto di vista strutturale, per il suo utilizzo necessita di certificato di fine lavori, collaudo strutturale, accatastamento e successivo certificato di agibilità.

### 3.10 Conclusioni

Sulla base delle considerazioni svolte nei precedenti paragrafi ed al termine del processo valutativo, il sottoscritto tecnico estimatore ritiene ragionevole esprimere che il più probabile **canone di locazione dell'immobile sia pari ad €. 5.200,00 (Euro cinquemiladuecento/00)**, con conseguente canone di locazione annuale pari a €. 62.400,00 (Euro sessantaduemilaquattrocento/00).

.....00000.....



Il sottoscritto CTU con la presente relazione, che si compone di n. 20 pagine e n. 8 allegati, ritiene di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione del Giudice Delegato per qualsiasi chiarimento e/o integrazione.

La presente relazione viene depositata telematicamente sul fascicolo della procedura con i seguenti allegati:

- Allegato A: Verbale di Sopralluogo;
- Allegato B: Inquadramento territoriale;
- Allegato C: Documentazione catastale: Estratto di Mappa, Planimetrie e Visure;
- Allegato D: Rilievo planimetrico;
- Allegato E: Elaborato fotografico composto da 34 fotografie;
- Allegato F: Quotazioni Immobiliari;
- Allegato G: Certificato di Destinazione Urbanistica;
- Allegato H: Documentazione amministrativa:

Permesso di Costruire 2/E/2012 del 20/08/2012;

SCIA in Variante n. 29/14 del 04/02/2014 e grafico di progetto;

Certificato di Agibilità Prot. n. 03/soc/2014 del 25/02/2014;

Permesso di Costruire 1/E/2018 del 16/07/2018 e grafico di progetto.

Con osservanza.

Foggia, gennaio 2024

Arch. ~~Caterina Menditti~~



*Menditti Caterina*

