

Oggetto: Consulenza tecnica estimativa relativa al canone di locazione del bene immobile confiscato alla camorra, sito in San Cipriano D'Aversa, in via Catania , località "Perillo".

1. PREMESSA

Con riferimento all'immobile in oggetto la società Agrorinasce- Agenzia per l'innovazione, lo sviluppo e la sicurezza del territorio, è assegnataria del bene immobile di cui all'oggetto, e nell'ambito della conduzione dello stesso ha predisposto una procedura di evidenza pubblica tra privati o pubblici per la gestione di detto bene con finalità di valorizzare il patrimonio comunale dell'ente e di contribuire alla crescita economica e sociale della comunità locale.

2. PROVENIENZA, DATI CATASTALI

Il bene oggetto della consulenza risulta pervenuto al comune di San Cipriano d'Aversa a seguito della manifestazione d'interesse all'acquisizione dello stesso al patrimonio indisponibile del Comune, e successivo Decreto del Direttore dell'Agenzia Nazionale per l'amministrazione e la destinazione dei beni sequestrati e confiscati alla criminalità organizzata del 29/09/2013 n. 0030094. Detto immobile risulta costituito da due particelle confinanti ed individuate al N.C.T., presso l'Agenzia delle Entrate come di seguito riportato:



Dati identificativi		
<i>Foglio</i>	<i>Particella</i>	<i>Superficie in mq</i>
1	625	420 mq
	740 (632)	336 mq

3. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile in oggetto si compone di un terreno di forma trapezoidale di superficie pari a circa 756 mq con sovrastante fabbricato, e risulta censito presso il catasto terreni al Foglio 1, p.lle 625 e 632.

Dal sopralluogo eseguito detto immobile risulta interamente recintato con una parete in c.a. di altezza pari a circa 3 m, ed accessibile mediante ingresso carrabile posto su via Catania; inoltre, come sopra anzidetto, sul terreno in oggetto insiste un fabbricato di piccole dimensioni costituito da un locale con annesso servizio igienico per uno sviluppo in pianta pari a circa 23 mq, e due tettoie realizzate sul lato opposto all'ingresso carrabile.

Dette tettoie si presentano con copertura in lamiera zincata e di estensione pari rispettivamente a 123,00 mq e 65,00 mq per uno sviluppo complessiva paria circa 188 mq, mentre l'area cortiliva si presenta di superficie pari 545 mq e con pavimentazione realizzata con massetto in calcestruzzo.

Attualmente l'immobile risulta in stato di abbandono, ed i locali di cui sopra risultano ancora in corso di completamento e pertanto necessitano di verifica di sicurezza ai fini strutturali.

4. DETERMINAZIONE DEL VALORE ESTIMATIVO

Lo scopo della stima è rivolto alla determinazione del canone di locazione degli immobili di cui sopra potrebbero raggiungere in una libera contrattazione di locazione, nello stato di fatto e di diritto in cui essi si trovano.

Si tratta di individuare il più probabile valore di mercato, cioè quel valore che avrebbe la maggiore probabilità, tra i vari possibili valori, di segnare il punto di incontro tra la domanda ed offerta in una libera negoziazione tra pluralità di operatori economici di un dato mercato.

In ragione di un mercato molto variegato, al fine di sviluppare una stima del bene che sia quanto più attendibile si è adottata la metodologia della stima sintetica- comparativa, più diretta e conoscitiva del mercato reale corrente; detta stima consente una comparazione

attendibile degli immobili simili ad uso terziario in un mercato caratterizzato da una tipologia mutevole e sensibile di troppi parametri.

Come approccio all'analisi estimativa dell'immobile, tenendo conto della destinazione d'uso così come sopra definita, le indicazioni analitiche statistiche assunte sono state desunte in funzione delle valutazioni OMI pubblicate dall'Agenzia dell'Entrate.

Di detti valori OMI sono stati considerati sia quelli relativi al comune in cui sono situati gli immobili e sia quelli relativi ai comuni limitrofi, così come di seguito riportati:

Comune	magazzini	negozi	val. min	val.max
Casal di principe		centro urbano	2,80	5,60
Giugliano in Campania	centro storico		0,80	1,70
		centro storico	3,70	7,50
	centrale moderna		0,80	1,70
		centrale moderna	3,70	7,50
	fascia semicentrale		0,80	1,50
		fascia semicentrale	3,20	6,50
	periferica /lago patria/casacelle		0,70	1,40
		periferica /lago patria/casacelle	3,20	6,30
	suburbana/cuntry park/parco simona		0,90	1,90
		suburbana/cuntry park/parco simona	3,10	6,20
	suburbana/varcaturo/via ripuaria		0,80	1,50
		suburbana/varcaturo/via ripuaria	3,00	6,00
	suburbana / fascia litoranea/ varcaturo		0,70	1,50
		suburbana / fascia litoranea/ varcaturo	2,80	5,70
suburbana/lago patria		0,80	1,60	

		suburbana/lago patria	3,10	6,20
--	--	--------------------------	------	------

Sulla scorta dei valori sopra esposti, specificamente alle caratteristiche contingenti dei beni in oggetto e dall'analisi del mercato immobiliare per locali ad uso terziario simili è stato possibile definire un costo medio di locazione oscillante tra €. **0,80** ed €. **6,50** al mq.

Dall'applicazione di detti parametri, così come valutati dalle indagini di mercato svolte, è possibile determinare un valore di locazione medio pari ad €. **3,09**, che tenendo conto delle superfici da dare in locazione pari a 23 mq per il locale principale e 118 mq per le pertinenze (tettoie), consente di definire un valore complessivo come di seguito determinato :

locale principale → $23,00 \times 3,09 = \text{€} 71,16$;

pertinenze → $188,00 \times 0,6 \times 3,09 = \text{€} 349,01$;

per un totale pari ad **€ 420,18**;

Il valore di locazione definitivo, pertanto, che si può assegnare all'immobile su descritto, e che avrebbe in una libera contrattazione a seguito della media dei valori di mercato come sopra determinati, si può valutare pari ad €. **400,00** (diconsi euro quattrocento/00) mensili, per un totale annuo pari ad €. **4.800,00** (diconsi euro quattromila ottocento/00)

5. CONCLUSIONI

Le valutazioni complessive sviluppate consentono di condurre all'elaborazione del valore di locazione descritto in precedenza, nello stato e secondo la destinazione d'uso che lo caratterizza.

La stima del valore di locazione del bene di che trattasi, in definitiva, a parere dello scrivente, consente di ritenere quale giusto valore di locazione dei locali ad uso terziario l'importo mensile di €. **4.000,00**, per totale annuo di €. **4.800,00**

Caserta, lì 07/03/2017

Il responsabile dell'area tecnica
 Ing. Giovan B. Pasquariello