

PERIZIA ACCERTAMENTO VALORE

DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO

di n. 1 immobile a categoria speciale sito in località "Piano Lago" del Comune di Figline Vegliaturo (CS) e censito in catasto al fg. n. 4, particella n. 1280 Sub. n. 3

**Il Responsabile del Settore
Urbanistica, Edilizia e Patrimonio
f.to Dott. Antonio Congiurato Aloise**

Figline Vegliaturo (CS) lì, 25/08/2025

A PREMESSA

Il sottoscritto Dott. Antonio Congiurato Aloise in qualità di Responsabile del Settore Urbanistica, Edilizia e Patrimonio del Comune di Figline Vegliaturo ritenuto procedere all'accertamento del più probabile valore di mercato dell'immobile sito nel comune di Figline Vegliaturo (CS) alla località Piano Lago e censito in catasto urbano al foglio di mappa n. 4, particella n. 1280 sub. 3

Per l'espletamento dell'adempimento il sottoscritto ha svolto le opportune indagini di natura tecnico - economica, di cui si dirà in seguito, allo scopo di accertare il più probabile prezzo e/o valore di mercato dell'immobile oggetto di stima.

I dati oggetto dell'attività estimativa sono stati acquisiti e/o ricavati dalle indagini svolte in fase di sopralluogo in sito, dalla documentazione e dalle informazioni fornite dal committente e da quelli prelevati presso uffici pubblici (*Agenzia delle Entrate - Territorio*) e privati (*Agenzia Immobiliari*).

Ciò premesso, fatte le dovute constatazioni e determinazioni, redige la sottoesposta relazione che si compone di due sezioni:

- **Sezione I** - *identificazione e descrizione dell'immobile*
- **sezione II** - *processo di valutazione e accertamento del più probabile prezzo - valore*

B SEZIONE I – IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

B.1 - Contesto urbano e ubicazione dell'immobile, dati catastali, diritti e oneri reali

In relazione all'espletamento dell'incarico lo scrivente ha effettuato più sopralluoghi nell'immobile oggetto della presente, ubicato in località "Piano Lago" del Comune di Figline Vegliaturo (CS),

per i necessari rilievi geometrici e gli accertamenti di rito, finalizzati alla determinazione delle reali consistenze rispetto a quanto presente nel data-base catastale.

L'intero immobile è composto da due uiv adibiti ad attività industriale "Sub. 3" ed attività riconducibile a quella commerciale e/o artigianale "Sub. 4" con annessa corte esclusiva, sito nell'area P.I.P. (*piano per gli insediamenti produttivi*) del comune di Figline Vegliaturo (CS) e costituito da un fabbricato principale dove avvengono le attività lavorative, con sovrastante lastrico solare.

Gli immobili sono attualmente censiti nella sezione Territorio dell'Agenzia delle Entrate di Cosenza, nel comune di Figline Vegliaturo, alla località Piano Lago, avente gli identificativi catastali così come in appresso:

IMMOBILI	Identificativi			Classamento					Dirittieonerireali
	Foglio	P.IIa	Sub	Z. C.	Categ.	Classe	Cons.	Rend. (€)	
Intero Immobile (produttiva)	4	1280	2		D/07	-	-	3.125,60	Piena proprietà comune di Figline Vegliaturo
Intero Immobile (cap. industriale)	4	1280	3		D/07	-	-	2.456,00	Piena proprietà comune di Figline Vegliaturo

B.2 - Stato di conservazione e di manutenzione

Il fabbricato principale, si presenta in uno stato di conservazione sufficientemente buono; gli stessi non presentano segni di lesioni irregolari e/o segni di cedimenti delle rifiniture interne ed esterne, facendo presagire, che sia gli elementi strutturali che quelli di rifinitura, non necessitano di imminenti interventi di ristrutturazione.

Va precisato inoltre, che gli immobili (fabbricati) non sono provvisti di agibilità, ma comunque sono in possesso del collaudo statico e di dichiarazione tecnica da parte del progettista e DDLL, sulla salubrità degli ambienti ed agibilità dei locali principali ed accessori.

B.3 - Inquadramento urbanistico dell'immobile

Nello strumento urbanistico vigente, l'area dove è ubicato l'edificio è classificata come area P.I.P (*piano per gli insediamenti produttivi*) posta nelle immediate vicinanze dell'uscita autostradale A2 per Rogliano (CS) a circa 3 km dallo stesso.

Detta area è fornita dalle principali opere di urbanizzazione primarie e secondarie ed provvista di altri lotti e/o aree produttive dove poter ospitare altri insediamenti produttivi.

B.4 - Utilizzo attuale dell'edificio

L'attuale destinazione d'uso dell'edificio, in base alla documentazione fornita, rispecchia sostanzialmente quella prevista nei titoli abilitativi con cui è stata autorizzata la costruzione, vale a dire l'attività industriale e produttiva.

C SEZIONE II – PROCESSO DI VALUTAZIONE ED ACCERTAMENTO DELLA CONGRUITA'

C.1 - Scopo della stima

Scopo della presente relazione è quello di accertare il più probabile valore di mercato e/o il prezzo di acquisto del fabbricato alla data odierna, nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova.

Per valore di mercato si intende *"il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima"*, posto che le due parti contraenti abbiano operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

C.2 - Analisi del mercato, criteri e metodologie estimative

Prima di procedere all'elaborazione del giudizio di stima dell'immobile in oggetto è opportuno soffermarsi brevemente sull'andamento del mercato immobiliare.

Le stime immobiliari sono valutazioni complesse che vengono sintetizzate in un prezzo espresso in euro per metro quadrato moltiplicato per una superficie commerciale.

Il giudizio, o valore di stima, rappresenta una previsione del più probabile prezzo con cui, in condizioni ordinarie, un bene verrà scambiato. Pertanto la stima, basandosi su prezzi già verificatisi, è in sostanza la previsione del più probabile prezzo futuro di scambio del bene.

Il primo passo verso la formulazione di un giudizio di stima prevede l'individuazione dell'aspetto economico da considerare, in relazione alle finalità per cui la stima è richiesta.

Lo scopo della stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto, da effettuarsi in blocco, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovava.

Quindi, l'individuazione degli aspetti economici passa attraverso la scelta dell'approccio più adatto alla soluzione del quesito estimale.

L'utilizzo dell'uno o dell'altro tipo di metodologia non è in genere una libera scelta dell'estimatore, bensì una scelta indotta dalla corretta analisi delle condizioni al contorno e delle

finalità della valutazione.

In base alle considerazioni sovraesposte, tenute presenti la consistenza, la destinazione d'uso e l'ubicazione, valutate attentamente le condizioni in cui si trovava l'immobile ossia lo stato di conservazione, e fatta ogni altra utile considerazione, nella valutazione del bene *de quo* si prende atto della lieve ripresa del mercato.

Il criterio di stima adottato, conseguente allo scopo della stima sopra enunciato, è quello dell'analisi della domanda e dell'offerta sul mercato di beni simili a quello da stimare.

Nella ricerca del più probabile valore di mercato del bene oggetto della presente relazione, si ritiene di adottare la metodologia estimativa sintetico comparativo monoparametrica, che si fonda sul confronto tra beni aventi caratteristiche e collocazioni similari all'immobile in oggetto con altri immobili sostanzialmente analoghi di cui è stato accertato il valore di mercato.

C.3.1 - Fonti e valori unitari di riferimento – ricerca e confronti vendite Agenzia Immobiliari

La ricerca dei prezzi di mercato non è sempre agevole, pertanto, al fine di individuare i valori unitari di riferimento, si sono svolte delle indagini acquisendo informazioni da professionisti ed operatori immobiliari che hanno operato ed operano nella medesima zona e consultando le banche dati storiche del settore immobiliare.

L'unica fonte ufficiale cui poter verificare e comparare la scelta estimativa prodotta dal tecnico incaricato è specchiata nella diffusione pubblicitaria dell'Agenzia "Immobiliare.it" con cui la stessa, ha propagato la vendita di immobili similari.

C.3.2 - Fonti e valori unitari di riferimento – ricerca e utilizzo dei parametri estimativi

Dalle indagini svolte e sulla scorta dei dati di mercato che si è riusciti a reperire, effettuate le opportune valutazioni, si è pervenuti alla conclusione di utilizzare come fonti e valori di riferimento quelli della banca dati O.M.I. dell'Agenzia Entrate verificati e confrontati con quelli riportati negli articoli pubblicati dalle agenzie di vendite immobiliari di zona, così come sotto riportati.

Banca dati delle quotazioni immobiliari OMI Agenzia delle Entrate				
Valori unitari di riferimento Comune di Figline V.ro (CS) zona industriale				
PRODUTTIVA				
ANNO SEMESTRE	TIPOLOGIA	STATO DI CONSERVAZIONE	VALORE DI MERCATO [€/m ²]	
			Min	Max
2024 <i>Sem. II</i>	L. esclusivamente industriali	buono	250,00	380,00

Valori unitari di riferimento Comune di Figline V.ro (CS) aree industriali produttive				
INDUSTRIALE				
2024 <i>Sem. II</i>	TIPOLOGIA	STATO DI CONSERVAZIONE	VALORE DI MERCATO [€/m ²]	
			Min	Max
	locali industriali produttivi	buono	380,00	550,00

Si evidenzia, innanzitutto, che i valori unitari rilevati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate nel II semestre 2024, sono in lieve aumento tra tipologia commerciale e produttiva nella sottozona del centro e zone limitrofe, mentre nelle altre, la stessa Agenzia ha tracciato una sorta di situazione stazionaria. In oltre, nella banca dati delle quotazioni immobiliari del comune di Figline Vegliaturo (CS), risultano leggermente in ascesa, anche i valori delle quotazioni delle residenze e dei magazzini e/o locali di deposito. Ration per cui, è facile circostanziare, che detto territorio comunale, presenta un parco immobiliare non particolarmente vivace, ma in leggero movimento dal punto di vista dinamico ed appetibile commercialmente.

In ogni caso, solo la stima effettuata da un tecnico professionista può rappresentare e descrivere in maniera esaustiva e con piena efficacia l'immobile e motivare il valore da attribuirgli, pertanto, i dati e le informazioni contenuti nel citato articolo sono molto utili considerato che, nei processi estimativi, le quotazioni delle banche dati pubblicate dall'OMI (*Osservatorio del Mercato Immobiliare*) dell'Agenzia delle Entrate e dagli operatori di Settore non possono intendersi sostitutive della stima puntuale, ma fondamentali nel fornire le giuste indicazioni ai fini estimativi.

In base a quanto sopra esposto e fatte le dovute considerazioni, si ritiene congruo assumere per i successivi calcoli, come valore unitario ordinario di riferimento ($V_{U.Ord.}$) per l'immobile in oggetto, quello sotto riportato, frutto delle considerazioni sopra esposte in relazione alla leggera ascesa dei prezzi di mercato, della domanda e dell'offerta.

Si precisa che in relazione alla quotazione OMI, il valore di mercato espresso in €/m² è riferito ad un immobile medio in condizione normali; nella valutazione dell'immobile in oggetto, va tenuto conto che lo stesso presenta uno stato conservativo molto buono, anche in considerazione degli ultimi interventi di manutenzione ordinaria e straordinarie eseguiti e nel fatto che lo stesso è dotato di tutti i necessari impianti tecnologici, ivi compreso l'impianto antincendio, perfettamente funzionante e periodicamente verificato e collaudato dai tecnici preposti.

Pertanto alla luce di quanto sopra esposto, di attribuisce ai valori di riferimento OMI, le seguenti unità di misura estimative:

- **Attività Industriale:** di €/m² 315,00 un incremento del 10% per bilanciare lo stato conservativo dell'immobile, da normale a buono [(€/m² 315,00 + 10% di 315,00) = €/m² 346,50] arrotondato ad 345,00;

Immobile a destinazione industriale $\rightarrow V_{U.ord.(ab.)} = \text{€}/\text{m}^2 \text{ 345,00}$

C.4 - Valore unitario reale

Il passo successivo del procedimento estimativo è quello di passare dal valore ordinario al valore reale, da utilizzare nella stima puntuale, ossia dell'immobile in oggetto, considerato che vi sono differenze tra l'immobile in oggetto e immobili simili, differenze di cui si tiene conto tramite aggiunte o detrazioni al valore ordinario.

Nella fase di estimo immobiliare è d'obbligo tener conto di diversi fattori e condizioni al contorno tali da aumentare/ridurre il valore unitario ordinario rilevato per immobili di buona qualità e scarsa vetustà siti nella zona in cui è collocato l'immobile.

Come evidenziato in precedenza, le condizioni generali dell'immobile risultano essere buone, poiché detto fabbricato non necessita di interventi di manutenzione e straordinaria; pertanto nella valutazione del più probabile valore di mercato, bisogna tenere presenti di alcuni fattori, che concorrono ad aumentare o a diminuire il valore unitario.

Molti sono i fattori che concorrono ad aumentare o diminuire i pregi di un immobile, ma nel nostro caso quella che fa la differenza, se pur in minima parte, è la vetustà, mentre tutti gli altri fattori si compensano.

Nella fattispecie è necessario quindi effettuare la giusta correzione al valore ordinario, soppesando il grado di vetustà e di obsolescenza funzionale della costruzione.

Per vetustà fisica s'intende il deprezzamento dell'immobile indotto dal progressivo deterioramento di strutture ed opere edilizie. Si tratta di un fenomeno irreversibile posto che vengono interessati elementi del complesso edilizio non sostituibili. Va precisato che l'immobile oggetto di valutazione è considerato anagraficamente giovane, poiché lo stesso ha compiuto i 10 circa di età funzionale. Nel nostro caso, la vetustà fisica, assume un aspetto di poco rilievo poiché l'immobile si presenta in buone condizioni di efficienza, strutturali e di rifiniture.

Di conseguenza, considerati l'epoca di costruzione e lo stato di conservazione, nel nostro caso, si ritiene congruo applicare un deprezzamento per vetustà funzionale pari al 5% (100:5) applicato al valore unitario ($V_{U.Ord.}$) relativo al fabbricato produttivo, per cui si ottiene il relativo valore unitario reale ($V_{U.R.}$) sotto riportati:

Fabbricato industriale → $V_{U.R. (ab.)} = [345,00 \times (1-0,05)] = 327,75 \text{ €/m}^2 \rightarrow 328,00 \text{ €/m}^2$ arrotondato

C.5 - Coefficienti di ragguaglio e consistenza ragguagliata

Di seguito, sulla scorta degli elaborati forniti ed in relazione alle verifiche effettuate in loco, atte a constatare la veridicità delle quote riportate sulla cartografia esistente, si determinano le superfici commerciali attribuibili all'unità immobiliare di tipo produttivo oggetto della presente valutazione applicando alle stesse i coefficienti di ragguaglio.

La **Superficie Ragguagliata (S_R)** è ottenuta come somma della superficie degli ambienti con funzione principale, della superficie delle pertinenze accessorie e delle superfici scoperte che vengono omogeneizzate, con opportuni coefficienti di ragguaglio, a quella con funzione principale.

I coefficienti di omogeneizzazione servono ad utilizzare, con la maggiore approssimazione possibile, il valore unitario, solitamente attribuito alla superficie principale dell'immobile, anche ad una superficie accessoria.

Per la determinazione della Superficie Ragguagliata, da considerare ai fini della valutazione tecnico-estimativa, si fa riferimento al D.P.R. n. 138/98 ed al Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare.

- Vani principali e/o locali principali nella misura del 100% della superficie lorda;
- Vani accessori non comunicanti nella misura del 25 % della superficie lorda;
- Aree scoperte e/o a questa assimilabile nella misura del 5 % della superficie intera.

Sulla base di quanto anzidetto si è proceduto alla determinazione della consistenza e della superficie ragguagliata dell'immobile in oggetto, riportate nella tabella riepilogativa sottostante.

Calcolo della superficie industriale + corte di pertinenza				
PIANO	USO	Superficie (mq)	Coeff. di Ragguaglio	Sup. Ragguagliata(mq)
T	Fabbricato Industriale Sub. 4	533,00	0,00	533,00
T	area scoperta - corte	912,00	0,05	46,00
Superficie Ragguagliata (S_R)				579,00

C.6 - Stima del più probabile valore di mercato

Dopo accurato esame, si è arrivati alla conclusione di poter fare una valutazione che

concorrerà a formare il valore dell'intero fabbricato.

La valutazione, come detto, viene effettuata attraverso una stima sintetica comparativo monoparametrica basata sul parametro unitario: il metro quadrato di superficie ragguagliata.

Sulla base dei dati sopra determinati il valore dell'unità immobiliare (U.I.) risulta:

$$\text{FABBRICATO INDUSTRIALE} \rightarrow V_{M(Ab.)} = S_{R.(Ab.)} \times V_{U.R.(Ab.)} = 579,00 \text{ mq} \times 328,00 \text{ €/mq} = \mathbf{189.912,00 \text{ €}}$$

Si determina, quindi un valore di mercato in cifra tonda per le due uii così come in appresso:

- *Fabbricato Industriale (porzione lato ovest laboratorio - **Sub. n. 4**) = € 190.000,00;*

Il sottoscritto ritiene, in virtù di quanto relazionato, che tale valore rappresenti il più probabile valore di mercato alla data odierna del fabbricato cielo terra del tipo industriale - produttivo, nella situazione di fatto e di diritto in cui si trova.

Tanto si doveva per l'incarico conferito.

^^^^^

Figline Vegliaturo lì 25 agosto 2025

Il Responsabile Ufficio
Tecnico Patrimonio
f.to Dott. Antonio Congiurato Aloise