

**RELAZIONE DI STIMA DELL'IMMOBILE EX PANIGAL SITO NEL COMUNE DI BITONTO ALLA S.P.
231 DI PROPRIETA' DELLA A.S.V. S.P.A.**

CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI NOTA PROT. 0033304/2021 DEL 08.09.2021

A FIRMA DELL'ING. PAOLO DELLORUSSO

La presente viene redatta in risposta alle osservazioni del responsabile del servizio per i Lavori Pubblici Ing. Paolo Dellorusso, riportate nella nota a sua firma, trasmessa allo scrivente dal dott. Angelo Mancazzo, liquidatore della ASV spa, con PEC del 09.09.2021.

In relazione a quanto riportato dal responsabile UTC nella parte iniziale della nota del 08.09 u.s., si precisa che i dati relativi agli immobili presi a riferimento per la comparazione (con ovvia esclusione dell'immobile di cui all'annuncio immobiliare) attengono a fabbricati ed aree sulle quali sono stati progettati e diretti lavori di riqualificazione a cura dello studio dello scrivente per cui le valutazioni riportate sono desunte da osservazioni dirette.

Rispetto alle osservazioni di merito sui calcoli estimativi, si conferma che i dati relativi ai Valori Unitari per i primi due immobili oggetto della comparazione sono effettivamente quelli riportati nelle tabelle, pari a 282 €/mq e 381€/mq. Nella relazione i due valori diversi sono semplicemente dei refusi.

Sul Punto 1., quindi, è esatta la osservazione dell'ingegnere Dellorusso.

In merito a quanto riportato al Punto 2., si ritiene che la osservazione del Responsabile dell'UTC sia conseguenza di un equivoco. I Valori Unitari calcolati per ciascun opificio industriale oggetto di esame derivano direttamente dalle valutazioni di stima effettuate in relazione agli effettivi stati di consistenza, ubicazione, tipologia e manutenzione. È evidente che le valutazioni effettuate per ogni opificio preso in considerazione porti ad un Valore Unitario autonomo, proprio perché ogni opificio ha proprie caratteristiche. Sarebbe molto strano se per immobili differenti si ottenessero sempre gli stessi valori unitari. Se così fosse verrebbe meno il senso della comparazione tra più immobili, che è il principio del metodo preso a base del calcolo del più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima (immobile ex Panigal). La comparazione è infatti sviluppata dopo aver calcolato il Valore Unitario Medio derivante dalla analisi che consente di determinare i singoli Valori Unitari degli immobili presi a confronto. Infatti, nel caso in esame il Valore Unitario Medio è stato calcolato in 346€/mq ed il Valore Unitario Medio Raggiugliato pari a 257 €/mq. La considerazione svolta in merito alla invarianza dei parametri di costo legati al mercato immobiliare nel periodo

investigato, dal 2008 al 2020, è stata riportata per giustificare il non aver apportato singoli coefficienti correttivi ad ogni Valore Unitario Calcolato, pur se legato a periodi temporali differenti. Si ritiene comunque di poter aderire a quanto proposto dal responsabile dell'UTC in merito alla possibilità di non tenere in considerazione il dato relativo all'immobile della compravendita del 2005 in quanto più lontana rispetto all'intervallo di tempo 2008-2018. L'accoglimento di tale proposta comporta la necessità di rielaborare la tabella 3 come di seguito riportato:

DATA	TIPOLOGIA	CARATTERISTICHE IMMOBILE								COEFFICIENTI DI OMOGENEIZZAZIONE					VALORE UNITARIO OMOGEN. (€/mq)	
		UBICAZ.	TIPOLOGIA	CAT. CATAST.	UTILIZZO	SUP. (mq)	STATO MANUTEN.	ZONA OMI	PREZZO (€)	VALORE UNITARIO (€/mq)	ubicaz.	tipolog.	utiliz.	stato cons.		coeff. Tot.
31/01/2008	atto di compravendita	BITONTO - sulla S5.98 km 74+800	OPIFICIO INDUSTRIALE	D7	2 capannoni + palazzina uffici (piano cantinato di 2350 mq, piano rialzato di 2000 mq)	3410	normale	E4	1.785.000 €	381 €	0,95	1	0,9	0,8	0,68	261 €
					area scoperta pertinenziale	12700	normale									
28660 - 21/09/2018	annuncio immobiliare (IMMOBILIARE.IT)	Bitonto S.P. 321 Km (Ex S5.98),snc	OPIFICIO INDUSTRIALE	-	capannone	1960	normale	E4	731.000 €	373 €	1,1	1	0,9	0,8	0,79	295 €
										377 €	valore medio unitario					278 €

Tabella 3

Con la modifica apportata il valore medio unitario calcolato è passato da 257 €/mq a 278 €/mq.

Per quanto attiene alle considerazioni riportate al Punto 3., si ritiene che ci sia stato un ulteriore equivoco nella lettura dei dati relativi ai coefficienti di ragguglio dell'immobile oggetto di stima. Lo stato di manutenzione è stato tenuto in considerazione solo in Tab. 3. mentre nella Tabella successiva è stato considerata l'idoneità all'uso (presenza di agibilità o meno), Pertanto sono stati introdotti i coefficienti di ragguglio per il calcolo della Superficie Commerciale che sono stati elaborati sulla base della reale possibilità, per ciascuna zona facente parte dell'opificio oggetto della stima, di svolgere la funzione assegnata. Tali coefficienti sono legati non allo stato manutentivo ma ad aspetti strutturali e funzionali (legati alla reale possibilità di consentire l'uso per cui sono stati realizzati) che tengono conto della necessità di espletare nuove fasi amministrative e progettuali (per richieste di nuovi pareri) con interventi aggiuntivi rispetto a quelli di manutenzione per migliorare l'attuale stato di conservazione, quali ad esempio interventi di realizzazione di nuovi impianti, di modifiche distributive o prospettiche per adeguamenti a norme sul superamento di barriere architettoniche o di sicurezza sui luoghi di lavoro, ecc.

Si riporta di seguito la Tabella 4 per la quale, al fine di meglio chiarire il senso della tabella stessa, si è ritenuto necessario modificare l'intestazione della colonna che definisce la capacità di ogni area di assolvere alle funzioni che derivano dalla destinazione prevista per essa. È stato utilizzato il termine "idoneità all'uso" in sostituzione di "stato" per non ingenerare equivoci rispetto allo "stato manutentivo" riportato in tabella 3.

IMMOBILE OGGETTO DI VALUTAZIONE						
destinazione	sup. lorda (mq)	idoneità all'uso	coeff. Raguaglio	sup. omogenizzata	VALORE UNITARIO OMOGENEIZZATO	valore immobiliare
capannone	2317	Senza agibilità	0,7	1622	278 €	451.105,77 €
uffici piano terra lato sud-est	378	idoneo	1	378	278 €	105.134,71 €
uffici piano terra lato + magazzino lato nord-est	213	idoneo	1	213	278 €	59.242,57 €
uffici piano terra lato sud-ovest	156	senza agibilità	0,7	109	278 €	30.372,25 €
uffici primo piano	534	senza agibilità	0,7	374	278 €	103.966,54 €
piazzale esterno	8430	area esterna	0,1	843	278 €	234.467,08 €
rampa + area di carico	578	area esterna	0,1	58	278 €	16.076,15 €
impianto di lavaggio con tettoia	153	area esterna	0,4	61	278 €	17.021,81 €
TOTALE AREA CAPANNONE, UFFICI, PIAZZALE			3658		278 €	1.017.386,89 €
terreno agricolo	3977	1	3977	-	2,50 €	9.942,50 €
TOTALE AREA CAPANNONE, UFFICI, PIAZZALE E TERRENO AGRICOLO						1.027.329,39 €

Tabella 4

Con le modifiche conseguenti alla eliminazione dei dati relativi all'opificio di cui all'Atto di compravendita del 2005, si perviene ad un valore dell'area ex Panigal alla S.P. 231 pari a **1.030.000,00 €** in cifra tonda (**euro un milione e trentamila**), superiore di circa 80.000,00€ rispetto alla precedente determinazione.

Per ultimo, a precisazione di quanto riportato nell'ultimo periodo della nota dell'ing. Dellorusso, si segnala che sono mancanti di agibilità solo il Capannone e gli Uffici del Piano Terra lato Sud-Ovest e gli uffici del Primo Piano, che ovviamente non potranno essere usati senza l'espletamento di nuove pratiche edilizie finalizzate all'ottenimento delle relative agibilità (con la esecuzione degli interventi che risulteranno necessari).

Tanto si doveva in risposta alle osservazioni del Responsabile UTC ing. Paolo Dellorusso.

Bitonto, 13.09.2021

In Fede

Ing. Aldo Ancona

