

1

637/int

M. Daniele

Al Direttore Generale
ing. Luigi Daniele
SEDE

Oggetto: Stima del più probabile valore di locazione del Capannone di proprietà del Consorzio di Bonifica Compensorio Sarno

In riferimento all'oggetto, e come da accordi verbali con la Direzione Generale si è provveduto a stimare il più probabile valore di locazione del Capannone di proprietà del Consorzio in via G. Atzori snc.

L'immobile è sito nel Comune di Nocera Inferiore, al confine con il Comune di Pagani con ingresso dalla Via Atzori (S.S.n. 18) in Pagani, in zona semicentrale.

L'immobile che si vuole porre in locazione è una quota parte del Capannone di proprietà del Consorzio di Bonifica con superficie coperta complessiva di 4600 metri quadrati, di cui 3300 metri quadrati di in unico ambiente e 1250 metri quadrati occupati dai n.6 depositi (ex celle frigorifero).

La stima del canone più probabile utilizza una metodologia estimativa fondata sulla comparazione tra il complesso delle caratteristiche dell'unità immobiliare in esame e quello di altri immobili analoghi presenti nella stessa zona e dei quali è stato accertato il canone di locazione di mercato da parte dell'Agenzia delle Entrate.

Sono state considerate infatti come dati di riferimento la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio, 2 semestre 2017, per il Comune di Nocera Inferiore, Zona di Via Isaia Gabola, distinguendo la ricerca per la destinazione Commerciale, Produttiva e Terziaria.

Risultato interrogazione: Anno 2017 - Semestre 2

Provincia: SALENTO
 Comune: NOCERA INFERIORE
 Fasciazione: Semicentrale/VIE S. ALLENDE, T. CARLO, F. SOLIMENA, CIOALESI, S. D'ALESSANDRO, FLUMINALE, NAPOLI, GABOLA, R. LIBROIA
 Codice di zona: C2
 Microzona catastale n.: 0
 Tipologia prevalente: Abitazioni civili
 Destinazione: Produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni tipici	NORMALE	385	590	L	2,5	3,7	L

Risultato interrogazione: Anno 2017 - Semestre 2

Provincia: SALERNO
 Comune: NOCERA INFERIORE
 Fascia zona: Semicentrale (VIE S. ALLENDE, T.L. CARLO, F. SOLIMENA, CICALESÌ, S. D'ALESSANDRO, FLUMINALE, NAPOLI, I. CABOLA, R. LIBROIA)
 Codice di zona: C2
 Microzona catastale n.: 0
 Tipologia prevalente: Abitazioni civili
 Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Negozi	NORMALE	730	1050	L	4	6	L

Risultato interrogazione: Anno 2017 - Semestre 2

Provincia: SALERNO
 Comune: NOCERA INFERIORE
 Fascia zona: Semicentrale (VIE S. ALLENDE, T.L. CARLO, F. SOLIMENA, CICALESÌ, S. D'ALESSANDRO, FLUMINALE, NAPOLI, I. CABOLA, R. LIBROIA)
 Codice di zona: C2
 Microzona catastale n.: 0
 Tipologia prevalente: Abitazioni civili
 Destinazione: Terziaria

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Uffici	NORMALE	870	1300	L	4,6	6,7	L

La zona di interesse presenta caratteristiche peculiari, quali la presenza di:

- strutture commerciali anche di Media Vendita (supermercato 365 e Penny Market su Via Napoli, Lidl su Via Atzori);
- azienda terziaria di trasporto pubblico ex-CSPT;
- svariate attività produttive;
- la prossimità con i due grandi assi viari dell'A3 Napoli-Salerno e dell'A30 Caserta-Salerno, con la S.S. 18 Tirrena Inferiore e con la linea ferroviaria Napoli-Salerno.

In considerazione dei dati soprariportati, si è deciso di mediare i valori di locazione minimi e massimi di ciascuna tipologia di destinazione in modo da ottenere una stima che restituisse il valore attorno ai quali sono maggiormente centrati i più probabili valori di locazione in funzione delle citate caratteristiche della zona di interesse.

$$\mu = \frac{\mu_{locazione_{produttiva}} + \mu_{locazione_{commerciale}} + \mu_{locazione_{terziaria}}}{3} = \frac{\frac{2.5 + 3.7}{2} + \frac{4.0 + 6.0}{2} + \frac{4.6 + 6.7}{2}}{3} = \frac{3.10 + 5.0 + 5.65}{3} = 4.58 \frac{\text{€}}{\text{m}^2} \times \text{mese}$$

Considerata però la vetustà di parte della struttura e la necessità di operare sostanziale interventi, quali:

- Adeguamento Impianto elettrico a norma di legge;
- Impianto antincendio;
- Impermeabilizzazione della copertura per evidenti infiltrazioni di acqua;
- Rifacimento pavimentazione dissestata a causa del passaggio continuo dei mezzi meccanici.

si è optato di ridurre l'indice così ottenuto di un valore pari al 40% del medesimo, per cui:

$$valore_{locazione_{capannone}} = \mu - (40\% \times \mu) = 4.58 - (0.4 \times 4.58) = 2.75 \frac{\text{€}}{\text{m}^2} \times \text{mese}$$

Parimenti, per le aree esterne, si è optato di applicare, per il calcolo del valore più probabile di locazione direttamente un valore pari al 15% di quello prima calcolato, ovvero

$$valore_{porticato e aree esterne} = 0.15 \times 2.75 \frac{\text{€}}{\text{m}^2} \times \text{mese} = 0.4125 \frac{\text{€}}{\text{m}^2} \times \text{mese}$$

In definitiva, quindi, si ottiene

$$locazione_{capannone e depositi} = 4600 \text{m}^2 \times 2.75 \frac{\text{€}}{\text{m}^2} \times \text{mese} = 12650.00 \text{€} \times \text{mese}$$

$$locazione_{porticato e aree esterne} = 1500 \text{m}^2 \times 0.4125 \frac{\text{€}}{\text{m}^2} \times \text{mese} = 618.75 \text{€} \times \text{mese}$$

per un valore di locazione complessivo stimato in

$$locazione_{complessivo} = 12650.00 \text{€} \times \text{mese} + 618.75 \text{€} \times \text{mese} \approx 13000 \text{€} \times \text{mese}$$

Si allega alla presente planimetria con indicazione delle aree da locare.

Tanto in adempimento ai doveri d'ufficio.

Il Capo Ufficio Impianti Servizi
a rete e Concessioni
ing. Luca Giordano