

Il cespite di cui si tratta si compone di un unico locale che ha accesso diretto da via Porta Elina, per mezzo di due portoni sulla medesima via direttamente prospicienti, nel suo tratto posto in corrispondenza dell'intersezione con via San Benedetto. Sono presenti un deposito e dei servizi igienici la cui copertura costituisce un soppalco praticabile, raggiungibile per mezzo di una scala a chiocciola interna.

2 – DESTINAZIONI D’USO E STATO DI POSSESSO

[illegible]

3 - INQUADRAMENTO URBANISTICO.

An aerial photograph of a city block, likely in New York City, showing a dense arrangement of buildings. A red circle is drawn around a specific building located at the intersection of two streets. The building is a multi-story structure with a distinctive architectural style. The surrounding area includes various other buildings, some with flat roofs and others with more complex shapes. The streets are visible as narrow channels between the buildings. The overall scene is a high-angle view of an urban environment.

4 – CONSISTENZA.

La consistenza dell'immobile oggetto di stima è stata calcolata secondo i disposti del “*Manuale della Banca Dati Quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare – Allegato 5: Istruzioni per la*

determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare". Per la determinazione della consistenza delle dotazioni accessorie e di ornamento viene indicato il criterio di omogeneizzazione delle superfici previsto dal D.P.R. n. 138/1998, secondo cui la superficie dell'area scoperta, o a questa assimilabile, viene omogeneizzata nella misura del 10%, mentre la superficie delle dotazioni accessorie è conteggiata attribuendo ad essa il coefficiente pari al:

- 50% della superficie, se comunicante con i locali principali;
- 25% della superficie qualora non comunicanti.

Applicando i principi generali sopra enunciati al caso in specie, si calcola la "*superficie commerciale*" vendibile dell'ex Museo del Falso, stimata in complessivi **238 mq.**

5 – STATO DI CONSERVAZIONE

Lo stato di conservazione dell'immobile denominato ex Museo del Falso è senza dubbio buona, anche in virtù di interventi di ristrutturazione e manutenzione attuati dall'Amministrazione Comunale in epoca piuttosto recente.

6 – VALUTAZIONE

Il valore di mercato è stato ricavato mediante l'applicazione del criterio di stima sintetico - comparativo, che si fonda sul principio della comparazione dell'immobile oggetto di valutazione con altri immobili aventi caratteristiche simili e che sono stati oggetto di recenti compravendite. Pertanto, operando secondo il metodo sopra esposto, si ricavano le quotazioni medie dell'immobile oggetto di valutazione a partire da quelle note di altri cespiti aventi caratteristiche ad esso simili e che sono stati oggetto di recenti compravendite.

Le quotazioni medie degli immobili simili a quello da valutare sono state desunte dalla banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate, oltre che da volumi pubblicati da associazioni qualificate nel settore del mercato immobiliare, quale è la pubblicazione annuale della FIAIP (Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali).

La scelta della tipologia immobiliare di riferimento discende direttamente dalla caratterizzazione urbanistica dei cespiti di cui si tratta : Destinazione commerciale:

Il valore di mercato, valutato come media tra le Quotazioni banca dati O.M.I. dell'Agenzia delle Entrate per la zona definita come B11 e riferita al 1° semestre 2018 e i valori che si ricavano per la zona di Porta Elina dalla pubblicazione della FIAIP, porta al valore:

$$\frac{\text{€ /mq } 3.100 + \text{€ /mq } 2.600}{2} = \text{€ /mq } 2.850$$

che può ritenersi congruo per l'immobile in specie ed al quale corrisponde un valore complessivo dell'immobile pari a:

$$V_{ordinario} = \text{€ /mq } 2.850 \times \text{mq } 238 = \text{€ } 678.300,00.$$

Al suddetto valore occorre apportare le opportune aggiunte e detrazioni per tenere in conto le caratteristiche, intrinseche ed estrinseche, proprie del cespite oggetto di valutazione.

In primo luogo occorre considerare che, come rappresentato nel paragrafo 4 (*Inquadramento*

urbanistico), gli immobili in questione rientrano tra le aree “standard” di piano. Pertanto, l’alienazione degli stessi comporta una diminuzione dei suddetti “standard” che deve essere bilanciata dalla cessione, in favore del Comune di Salerno da parte del futuro soggetto acquirente, di una equivalente superficie da destinare nuovamente a “standard”. Essendo il contesto urbano di riferimento fortemente urbanizzato, non esistono in zona aree della necessaria estensione da cedere al Comune di Salerno per consentire un nuovo bilanciamento degli “standard” urbanistici, motivo per cui essi dovranno essere monetizzati al fine di determinare l’equivalente importo che il futuro soggetto acquirente dovrà versare al Comune di Salerno. La monetizzazione degli “standard” urbanistici si calcola secondo i principi indicati nella deliberazione di CC n. 39 del 30.07.2007 (*art. 49 NTA del PUC – monetizzazione degli standard urbanistici – determinazione valori*). Siccome gli immobili in oggetto rientrano nella perimetrazione dell’ambito di equivalenza definito come “Consolidato A” dalla tavola N2 – *Ambiti di equivalenza* del vigente PUC e che in essa il costo unitario di monetizzazione degli “standard” urbanistici è fissato, dalla citata determina di CC n. 39 del 30.07.2007, in €/mq 210, la somma che il futuro acquirente dovrà versare al Comune di Salerno sarà pari al prodotto tra le superfici corrispondenti agli “standard” urbanistici da cedere per il costo unitario, riferito al mq di superficie, di €/mq 210. L’importo così determinato dovrà essere detratto dal valore, medio ed ordinario, complessivo degli immobili in precedenza determinato perché dovrà essere successivamente versato in favore del Comune di Salerno dal futuro acquirente.

Non esistono particolari altri costi da detrarre al valore dell’immobile, medio ed ordinario, in precedenza calcolato, stante anche lo stato di conservazione come nel paragrafo 6 evidenziato.

Da calcoli effettuati a tavolino, si è stimato che la somma da detrarre dal valore, medio ed ordinario, dell’immobile denominato ex Museo del Falso incide per una percentuale di circa il **7,5%** dell’anzidetto valore. Pertanto, in conclusione della presente relazione di stima, si conclude che il valore reale dell’immobile denominato ex Museo del Falso di via Porta Elina, nelle due ipotesi considerate, è stimabile in complessivi:

1° ipotesi: Destinazione commerciale:

$$V_{\text{reale}} = V_{\text{ordinario}} \times (1 - 7,50\%) = € 678.300 \times (1 - 7,50\%) = € 627.427,50 \approx \mathbf{€ 627.000}$$

in cifra tonda

Salerno, marzo 2019