

COMUNE DI FLUMERI  
PROVINCIA DI AVELLINO

PANPHARMA s.r.l  
Zona Industriale ASI - Valle Ufita

RELAZIONE TECNICA DI STIMA

il tecnico  
Francesco Papa Architetto



-- francesco papa architetto --

via giulio perrone 26 - 81020 castel morrone ce - 3485444552  
francesco.papa8414@gmail.com - francesco.papa-arch@archiworldpec.it

## INDICE

- 1 - Relazione di Stima
- 2 - Planimetrie Stato di Fatto
- 3 - Documentazione Fotografica
- 4 - Attestazione Urbanistica
- 5 - Visure e Mappe Catastali

## PREMESSA

In data **24/05/2022** il sottoscritto **Architetto Francesco Papa** nato a Caserta il 21/05/1984 - C.F. PPA FNC 84 E21 B963L con studio professionale in Castel Morrone (CE) alla Via Giulio Perrone N. 26 e iscritto all'Ordine degli Architetti P.P.C. della Provincia di Caserta al N° **2732**, ha ricevuto l'incarico dallo "*Studio Bardari*", nella persona del **Dott. Stefano Bardari** quale curatore nel Procedimento Fallimentare della società Panpharma s.r.l. in liquidazione n. 22/2022, di redigere una stima del Patrimonio Immobiliare della società Panpharma s.r.l., costituito da un Capannone Industriale con relative pertinenze ed aree esterne.

Presa visione dei luoghi in cui si colloca lo Stabilimento Industriale, il giorno **31/05/2022**, alla presenza dell'Amministratore Delegato Dott. Pasquale Padula e del Curatore Fallimentare Dott. Stefano Bardari si è proceduto all'ispezione dei locali interni allo Stabilimento e di tutte le pertinenze ed aree esterne che lo compongono rinviando alla successiva data del **20/06/2022** i necessari ed indispensabili rilievi metrici e fotografici atti a garantire una fedele descrizione dello stato dei luoghi.

Collezionati, inoltre, i dati Catastali, Urbanistici ed Amministrativi, presso i relativi Uffici Pubblici, elaborati tutti i dati acquisiti ed eseguite le necessarie Indagini Estimative, in ottemperanza all'incarico conferitomi, espongo di seguito la **Perizia Estimativa** dell'intero patrimonio immobiliare sopra enunciato.

## TITOLARITA' E PROVENIENZA DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE

Il Complesso Industriale viene realizzato nel 2000 dalla società Panpharma s.r.l. e si estende su di un lotto di terreno di ca. 11.842 mq, acquistato nel 1999 nell'agglomerato industriale ASI "Valle Ufita"; è costituito da un corpo di fabbrica a forma regolare a pianta rettangolare, adibito alla **produzione di medicinali ad uso infusione**, collegato a un blocco meno alto, di forma curvilinea, il quale è adibito a uffici e servizi amministrativi.

Francesco Papa Architetto

via Giulio Perrone 26 - 81020 Castel Morrone (CE) - cell - 3485444552 - email: francesco.papa8414@gmail.com -  
pec: francesco.papa-arch@archiworldpec.it



L'aspetto architettonico, quindi, nel suo insieme presenta altimetrie diverse e una forma curvilinea sul prospetto del blocco adibito a uffici. All'interno del complesso industriale sono presenti un modesto edificio, adibito a locale per l'alloggio degli impianti tecnologici, una cabina Enel, un'area parcheggio con relativo spazio per la movimentazione interna e una zona verde contenuta tra l'area interna e il perimetro murario. L'intero sedime industriale è delimitato da un muro di recinzione e risulta confinante su 3 lati con la strada consortile della Baronìa e sull'altro lato con la **Particella 778** (proprietà Di Paola) e **Particella 1066** (proprietà Aloha S.r.l.).

#### UBICAZIONE ED IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE

La società **Panpharma s.r.l.** con sede in Avellino (AV) - P. IVA: 02102050644 è proprietaria del Complesso Industriale ubicato nel Comune di Flumeri (AV) all'interno dell'Area di Sviluppo Industriale denominato *La Baronìa nella Valle Ufita*. Gli estratti cartografici e fotografici individuano la zona nelle vicinanze dell'autostrada A16 (Napoli - Canosa) e a 2 Km dal casello di Grottaminarda. Dalla

Francesco Papa Architetto

via Giulio Perrone 26 - 81020 Castel Morrone (CE) - cell - 3485444552 - email: francesco.papa8414@gmail.com -  
pec: francesco.papa-arch@archiworldpec.it

consultazione della visura dell'immobile espletata presso l'Ufficio Catasto Edilizio Urbano, il capannone industriale in oggetto risulta censito come segue:

Comune	Foglio n.	Particella n.	Sub.	Zona Censuaria	Categoria	Cl.	Consistenza	Rendita €
Flumeri	28	752			D/1		8.092 mq	26.724,00
Flumeri	28	588				1	1650 mq	8,10
Flumeri	28	598				1	160 mq	0,79
Flumeri	28	629				1	1560 mq	7,65
Flumeri	28	640				1	380 mq	1,86

Dalla ricostruzione cronologica, emerge che, avviata la realizzazione dell'opificio industriale, a partire dal 2000/2001, si è proceduto con il frazionamento dei terreni rimasti liberi da costruzioni, tralasciando alla Particella 752 la consistenza dell'immobile, comprensivo dell'area pertinenziale al ciclo produttivo. La planimetria catastale del complesso produttivo risulta perfettamente conforme allo stato attuale dei luoghi.

#### REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE

Il capannone industriale ha origine da una prima progettazione che ha interessato il blocco principale della fabbrica e il blocco adibito a uffici e servizi, costruiti con regolare Concessione Edilizia Nr. 2901 del 18/10/2000.

In fase di costruzione sono state apportate delle varianti in corso d'opera, approvate e rilasciate con Concessione Edilizia Nr. 3840 del 26/09/2001. Le varianti hanno interessato la diversa disposizione dei blocchi planimetrici, nonché una diversa distribuzione degli ambienti interni con modeste variazioni delle superfici, ma in ogni caso coerenti con gli strumenti urbanistici vigenti.

Nel territorio Comunale è presente un'ampia piattaforma A.S.I. - Valle Ufita, un'area destinata agli insediamenti produttivi, già presente nel Piano Regolatore Generale Vigente. Il Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.) approvato con Delibera di Consiglio Comunale Nr. 1 del 15/06/2021, recepisce quanto previsto nel Piano Regolatore Territoriale del Consorzio A.S.I. della provincia di Avellino definendo un piano specifico all'Area A.S.I.

Le Norme Tecniche di Attuazione relative al piano A.S.I. prescrivono che:

- L'indice di copertura massimo dei lotti industriali (rapporto tra superficie coperta e superficie totale del lotto) non superi il 50%;

#### Superficie Coperta del Complesso Industriale

Complesso Produttivo	2.371,00 mq
Locale Uffici	210,00 mq
Locale Impianti Tecnologici	211,00 mq
<u>Cabina Enel</u>	<u>25,00 mq</u>
<b>Tot. Superficie Coperta</b>	<b>2.817,00 mq</b>

Superficie Lotto 8.092,00 mq di cui 50% = 4.046,00 mq > 2.817,00 mq

- Il rispetto dei confini dei fabbricati industriali con altri lotti o cigli stradali di almeno 7,00 mt;

I rilievi metrici effettuati collocano il fabbricato nell'area alle seguenti distanze:

Lato Sud a 11,00 mt - Lato Est a 19,00 mt - Lato Nord a 18,00 mt - Lato ovest 17,00 mt

**Il limite dei 7,00 mt dal confine è rispettato.**

Il complesso industriale è stato realizzato nel rispetto delle norme urbanistiche vigenti nell'area A.S.I. - Valle Ufita anche se in fase di sopralluogo sono state rilevate piccole opere in difformità dal titolo abilitativo, riconducibili a una diversa configurazione degli spazi interni al reparto produzione dettati probabilmente dall'esigenza organizzativa e funzionale dell'attività svolta senza alterare però la

volumetria del complesso produttivo ne modificando i prospetti. Tali irregolarità potranno essere ripristinate con una S.C.I.A. depositata presso il Comune di Flumeri. Il complesso industriale presenta, infine, il **Certificato di Agibilità** rilasciato dal Comune di Flumeri (AV) in data **30/04/2004**.

## DESCRIZIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE

Il complesso industriale in oggetto ricade nella zona A.S.I. del Comune di Flumeri (AV) ed è ben collegato alla viabilità principale. Infatti lo svincolo della SP 235 dista poche centinaia di metri dall'accesso del capannone.

Il progetto iniziale, approvato e rilasciato con **Concessione Edilizia N. 2901 del 18/10/2000** dal Comune di Flumeri (AV) prevedeva la realizzazione di una "Officina farmaceutica per produzione medicinali ad uso infusione" costituita da tre diversi blocchi di strutture collegati fra loro, avente una superficie coperta di 2.650 mq, oltre all'area parcheggio pari a 419 mq, una superficie dell'area verde e di pertinenza al capannone, di 2.367 mq. La restante parte equivalente a 8.773 mq rimaneva libera. In fase di realizzazione del progetto nell'area del Complesso Industriale sono state apportate delle varianti progettuali, regolarmente approvate con **Concessione Edilizia Prot. 3480 del 26/09/2001** del Comune di Flumeri (AV). Tale variante ha interessato principalmente la modifica dei blocchi (non più tre, bensì 2 collegati fra loro), la realizzazione di un locale per l'alloggio degli Impianti Tecnologici dalle dimensioni pari a 211 mq, distaccato dal complesso principale a distanza di 12 mt; sono stati, inoltre ridimensionati gli ambienti interni al fabbricato, e riconfigurati gli spazi interni alla struttura. La nuova configurazione degli spazi è la seguente:

- Area Complesso Produttivo - Sup. 3831,00 mq (di cui 2.371,00 mq lavorazione e 1460,00 mq sala macchine e deposito);
- Locale Uffici - Sup. 358,00 mq

Francesco Papa Architetto

via Giulio Perrone 26 - 81020 Castel Morrone (CE) - cell - 3485444552 - email: francesco.papa8414@gmail.com - pec: francesco.papa-arch@archiworldpec.it

- Locale Impianti Tecnologici - Sup. 211,00 mq;
- Cabina Enel - Sup. 25,00 mq;
- Area Urbanizzata (parcheggi e area esterna) - Sup. 4.044,00 mq;
- Area verde - Sup. 4.981,00 mq.

In seguito alla realizzazione del complesso industriale, si è proceduto con il Frazionamento dell'originaria consistenza catastale pari a 11.842,00 mq in Area destinata al Complesso Industriale pari a 8.092,00 mq e Area libera da costruzioni (Terreno) pari a 3.750,00 mq, disponibile per eventuali nuove edificazioni come si evince dalla tabella dei dati catastali.

L'intero complesso industriale è recintato con un unico muro di contenimento ad altezza variabile, da 1,00 mt a 3,50 mt, sulla quale sommità si trova una ringhiera in tubolari di ferro con altezza 1,85mt ca. E' possibile accedere alla proprietà attraverso due accessi entrambi sia pedonali che carrabili posti uno sul lato sud e l'altro sul fronte est del complesso industriale.

Il capannone industriale realizzato con struttura prefabbricata, si articola in due corpi di fabbrica:

- Il **complesso produttivo** che ospita la linea di produzione al piano terra e Sala Macchine (U.T.A.) con locale deposito al piano primo;
- Il **locale uffici** con annessi servizi per il personale organizzato su due livelli.

Il **complesso produttivo** ha una Superficie Coperta di 2.371,00 mq e una Superficie Lorda complessiva di 3831,00 mq e presenta un'organizzazione interna funzionale allo svolgimento del lavoro.

Piano Terra destinato alla lavorazione - Sup. 2.371,00 mq:

- Area Produzione 1 di 961,00 mq, soppalcata con altezza al piano terra di 2,70 mt e al piano primo di 2,40 mt, adibito a sala macchine e impianti tecnologici (UTA).
- Area Produzione 2 di 499,00 mq soppalcata con altezza al piano terra di 2,70 mt e al piano primo di 4,00 mt;

- Area Deposito di 597,00 mq e altezza di 10,60 mt;
- Area Servizi, di 314,00 mq e un'altezza di 3,30 mt, che comprende locali di pertinenza alla produzione;

Piano Primo con Sala macchine e Deposito - Sup. 1.460,00 mq:

- Sala macchine e Impianti Tecnologici (UTA) di 961,00 mq e un'altezza di 2,40 mt;
- Deposito di 499,00 mq e un'altezza di 4,00 mt

L'intera struttura è stata realizzata su pilastri continui dotati di appoggi per le travi orizzontali sulle quale sono collegati i pannelli di tamponamento prefabbricati in calcestruzzo leggero. La copertura piana è realizzata con travi a doppia T a sezione variabile. Le fondazioni risultano essere realizzati con plinti a bicchiere, collegati perimetralmente con delle travi porta pannelli in c.a. di altezza 90 cm e travi di collegamento trasversale. Il piano di posa è composto da uno strato di conglomerato cementizio magro livellato.

Gli ambienti interni al complesso produttivo sono stati costruiti nel rispetto delle norme specifiche per gli ambienti che devono soddisfare le disposizioni in materia di contaminazione, minimo rischio di errori, interventi di manutenzione e pulizia, necessari allo svolgimento dell'attività in questione. Le zone dedicate alla produzione sono state realizzate con materiali naturali antistatici, idonei a garantire una perfetta pulibilità e conduttività elettrica. Le pareti e i pavimenti sono rivestite con uno strato di PVC con spessore 3 mm esente da pori, con giunture elettrosaldate. Le porte in materiale REI sono predisposte a prevenire l'accesso di persone non autorizzate all'ingresso; gli ambienti sono regolati da chiusure gestite da un sistema semaforico con interblocco. Le finestre sono realizzate su due lati del fabbricato, mentre per gli ambienti più interni sono stati previsti impianti di illuminazione integrati nella controsoffittatura in pannelli modulari di alluminio preverniciato con coibentazione in polistirene non a

vista, che si adopera anche come schermatura agli altri impianti tecnologici presenti nel sito. Nel suo complesso, tutti i materiali presentano uno stato conservativo di ottime condizioni.

Il **Locale Uffici**, ubicato sul lato sud del capannone presenta una superficie complessiva pari a **358,00 mq** e altezza totale di **6,75 mt**; si articola su due livelli: il **Piano Terra** di **210,00 mq** e **altezza pari a 2.70 mt** e il **Piano Primo** di **148,00 mq** con **altezza pari a 2.70 mt** collegati tra loro con una scala in muratura a doppia rampa. Il locale presenta una forma allungata e curvilinea sia planimetricamente che altimetricamente. Il Piano Terra è articolato in uffici e servizi amministrativi per il personale (mensa, spogliatoi, bagni, infermeria) oltre alla Hall di ingresso per i visitatori. Al Piano Primo invece si trovano N.3 uffici dirigenziali, una sala conferenze due blocchi servizi, un ripostiglio, un balcone e un Terrazzo esterno di circa 60,00 mq.

All'esterno del complesso produttivo, posto a distanza di ca. 12 mt dal capannone sul lato nord-est, si trova il **locale destinato agli impianti tecnologici** necessari per la produzione. Esso ha una superficie coperta di **211,00 mq** e altezza di **3,00 mt**. L'immobile è realizzato con una struttura a telaio in calcestruzzo armato e pareti perimetrali costituite da monoblocchi in laterizio, dello spessore di ca. 30 cm, il solaio in latero cemento dello spessore di ca. 25 cm e la copertura è a terrazzo.

La **Cabina Enel in MT**, ubicata sul lato sud all'altezza del confine, ha una superficie coperta di **25,00 mq** e un'altezza di **3,00 mt**. È stata realizzata in muratura continua con blocchi pieni in c.a. dello spessore di 30 cm e il solaio di copertura in latero cemento.

Sono presenti all'interno del lotto, sul lato ovest, **due vasche in c.a. completamente interrato adibite ad antincendio** di 102,00 mq e la **vasca deposito delle acque reflue** di 21,00 mq.

## IMPIANTI TECNOLOGICI PRESENTI ALL'INTERNO DELLO STABILIMENTO

All'interno del complesso produttivo sono tutt'ora presenti una serie di impianti tecnologici indispensabili al funzionamento della struttura:

**Impianto elettrico** - L'intero stabilimento viene alimentato da un impianto elettrico con fornitura a media tensione. La cabina Enel, sistemata in un apposito locale si trova sul lato sud sul confine. L'arrivo in media tensione si asserisce in uno scomparto MT dotato di interruttore automatico del tipo isolato SF6 completo di rete omeopolare. Al suo interno è alloggiato un gruppo elettrogeno, marca Volvo, che garantisce l'energia alla produzione in caso di disservizi Enel.

**Impianto condizionamento** - Ai fini dell'attività svolta dello stabilimento, gli ambienti interni sono dotati di apposite apparecchiature (UTA) che assicurano un microclima e una sterilità degli stessi senza alcuna interruzione e che rispecchiano quanto previsto dalle normative vigenti in materia tutela dei luoghi di lavoro.

**Impianto di illuminazione** - gli impianti di illuminazione sono stati progettati e realizzati per gli ambienti specifici. Essi sono dotati di punti d'accensione incassati a pareti con pannello esterno di comando a tre pulsanti con plafoniere fluorescenti di marca Disamo mod. 828 Comfort e riflettori industriali con corpo in alluminio presso fuso cablati per lampade JM-E 250 W. All'esterno del lotto industriale sono stati installati Nr.12 pali che garantiscono l'illuminazione nel rispetto della normativa vigente.

**Impianti idrico antincendio** - L'intera struttura è stata dotata di un impianto idrico antincendio realizzato secondo le normative UNI 10779. Esso è composto da una vasca interrata, posizionata sul lato sud del fabbricato, contenente acqua di pozzo addolcita da un impianto specifico, da un gruppo di elettropompe e da una tubazione in polietilene di diametro 110 mm, dalla quale sono state derivate le tubazioni in acciaio zincato per il collegamento degli idranti UNI 45.

**Impianto per vapore** - È stato previsto un impianto per la produzione e distribuzione del vapore necessario allo stabilimento e alle unità di trattamento dell'aria, gestito e controllato da un sistema di supervisione con strumentazione del tipo pneumatico e collegato a due caldaie marca PANINI.

**Impianto aria compressa** - Al fine di garantire un'aria desoleata e deumidificata nell'intero stabilimento, sono stati installati due compressori del tipo free, completi di essiccatore e serbatoio di stoccaggio.

**Impianto fluidi tecnici** - Nel tunnel tecnologico e sul tetto della palazzina tecnica sono alloggiati gli impianti tecnici asserviti alle varie utenze. Le pompe di movimentazione dei vari fluidi sono del tipo gemellare, una di riserva all'altra, per garantire la continuità in caso di guasto o manutenzione.

**Canalizzazioni aria e rivestimenti** - La distribuzione dell'aria è affidata a canali a sezione rettangolare o circolare in acciaio coibentati esternamente mediante materassino in materiale elastomerico o neoprene e rifinitura in lamierino di alluminio. Le prese di aria esterna e quelle di espulsione sono provviste di rete di protezione e sono conformate ove necessario a becco di flauto, in modo da evitare l'ingresso di acqua piovana.

Durante il sopralluogo, si è preso atto che all'interno della struttura industriale sono ancora presenti tutti i macchinari, impianti e attrezzature necessarie alla produzione di medicinali infusionali. Si esclude dalla presente stima il valore di tali attrezzature e impianti tutt'ora presenti nel complesso Industriale.

## DEFINIZIONE DEI LOTTI

Nella determinazione del più probabile valore di stima dell'intero patrimonio immobiliare, tenuto conto dell'attuale conformazione della proprietà si ritiene opportuno suddividere in due lotti il complesso industriale:

**Lotto N. 1 - Consistenza 8.092,00 mq - Sup. Lorda Complessiva 4.425,00 mq - Area Esterna 5.275,00 mq** costituito da:

- Complesso Produttivo Sup. Lorda Totale 3.831,00 mq;
- Locale Uffici Sup. Lorda Totale 358,00 mq;
- Locale Impianti Tecnologici Sup. Lorda 211,00 mq;

- Cabina Enel Sup. Lorda 25,00 mq;
- Area Urbanizzata Sup. 5.275,00 mq

Lotto N. 2 - Consistenza 3.750,00 mq costituito da:

- Terreno riportato al N.C.T. P.lle 588 - 598 - 629 - 640 Superficie Complessiva di 3.750,00 mq

## VALUTAZIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE

La determinazione del più probabile valore di mercato del Complesso Industriale Panpharma s.r.l., deve tener conto dello scopo o della ragione pratica della stima, per cui un bene può essere valutato con riferimento a diversi aspetti economici. Nel caso specifico, l'aspetto economico è chiaramente individuato nel "più probabile valore di mercato" del complesso industriale in esame, da valutare alla data attuale.

In merito alla determinazione del più probabile valore di mercato, la dottrina estimativa distingue due procedimenti aventi come comune fondamento logico la comparazione; il primo diretto (o sintetico), il secondo indiretto (o analitico). Il primo si concretizza in una radiografia economica di un prezzo noto (scelto quale unità di riferimento) attraverso l'individuazione e la ponderazione di tutte le caratteristiche che lo determinano, e la successiva comparazione (qualitativa e quantitativa) con il bene da stimare. Il procedimento indiretto, invece si articola con l'applicazione del saggio indicato dal mercato al valore del bene, che fornisce i redditi ordinari netti futuri dell'immobile. Non si ritiene poter operare con il procedimento indiretto al bene oggetto della stima, riscontrando condizioni particolari che rendono di enorme difficoltà ricercare parametri corretti per individuazione del possibile saggio da applicare. Facendo riferimento alla stima di un fabbricato e dell'area di pertinenza, il procedimento di comparazione per ricercare il più probabile valore di mercato, può essere desunto, comparando i

Francesco Papa Architetto

via Giulio Perrone 26 - 81020 Castel Morrone (CE)- cell - 3485444552- email: francesco.papa8414@gmail.com -  
pec: francesco.papa-arch@archiworldpec.it

Complesso Industriale Panpharma s.r.l. - Zona Industriale ASI VALLE UFITA - Comune di Flumeri (AV) - Stima del Patrimonio Immobiliare  
valori di riferimento che l'Agenzia delle Entrate mette a disposizione mediante l'Osservatorio del  
Mercato Immobiliare (OMI).



Ti trovi in: [Home](#) / [Servizi](#) / Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

## Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

**Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 2**

**Provincia:** AVELLINO

**Comune:** FLUMERI

**Fascia/zona:** Suburbana/ZONA INDUSTRIALE VALLE UFITA

**Codice di zona:** E4

**Microzona catastale n.:** 0

**Tipologia prevalente:** Capannoni tipici

**Destinazione:** Produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)
		Min	Max	
Capannoni tipici	NORMALE	220	265	L
Capannoni tipici	Ottimo	265	310	L
Laboratori	NORMALE	345	405	L
Laboratori	Ottimo	405	455	L

### *Estratto Osservatorio dell'Agenzia delle Entrate (OMI)*

La struttura industriale in oggetto si configura tipicamente più simile a un **Laboratorio**, perciò nel definire il valore unitario, ed effettuate le analisi comparative su immobili simili, si ritiene che il valore indicativo di partenza è quello di **€ 455,00 al mq** al quale, grazie alle caratteristiche di dotazioni, di

Francesco Papa Architetto

via Giulio Perrone 26 - 81020 Castel Morrone (CE) - cell - 3485444552 - email: francesco.papa8414@gmail.com -  
pec: francesco.papa-arch@archiworldpec.it

predisposizioni ottimali del complesso, può essere aggiunto un coefficiente di merito definito nella misura di un 20% in più rispetto al valore di partenza pertanto si definisce un valore unitario di **€ 545,00 al mq.**

Per quanto riguarda il Locale Uffici, completamente arredato e attrezzato con mobili e suppellettili funzionali si assegna un ulteriore valore aggiuntivo pari a €100,00 al mq, per un valore finale di stima paria **€ 645,00 al mq.**

I locali adibiti ad Impianti Tecnologici pur mantenendo delle ottime finiture, sono locali a servizio del Complesso Produttivo pertanto vengono deprezzati del 25% rispetto al valore unitario di **€ 545,00 al mq.** ottenendo un valore di stima pari a **€ 409,00 al mq.**

Per la definizione del Valore di Stima del Terreno si è tenuto conto dei vantaggi dati dell'area industriale ASI "Valle Ufita" del Comune di Flumeri (AV), le cui caratteristiche sono valorizzate dalla presenza di altre realtà industriali importanti ( ex IVECO S.p.A., Pasta Baronìa S.p.A., Real Beef S.r.l. del gruppo Cremonini), favorite, inoltre, dai numerosi fattori di accessibilità, come il collegamento alle arterie stradali principali, le fonti di approvvigionamento, i mercati di smistamento, e servita da tutte le infrastrutture necessarie per un regolare svolgimento delle attività produttive (rete idrica, rete fognaria bianca e nera, reti telefoniche, ENEL, impianti di depurazione).

Per la valutazione del Terreno si prende in considerazione la quotazione per le cessioni del suolo nell'area di riferimento, valutata dal consorzio competente "La Baronìa", a **€ 25,00 al mq.**

Per le aree già urbanizzate, legate al Complesso Produttivo si definisce un valore doppio rispetto alle quote stabilite per i terreni pari a **€ 50,00 al mq** dato delle opere già realizzate in quell'area (pavimentazione in conglomerato bituminoso, marciapiedi definiti con pavimentazioni cementizie oltre a recinzioni e muri perimetrali).

Definiti i singoli valori di stima si riporta di seguito una tabella riassuntiva con le parti che compongono ciascun lotto e il relativo valore assegnato:

MQ                      COSTO PARAMETRICO                      VALORE STIMATO

LOTTO N. 1 - € 2.652.704,00

COMPLESSO PRODUTTIVO	3831,00	€ 545,00	€ 2.087.895,00
LOCALE UFFICI	358,00	€ 645,00	€ 230.910,00
LOCALE IMPIANTI TECNOLOGICI	211,00	€ 409,00	€ 86.299,00
CABINA ENEL	25,00	€ 409,00	€ 10.225,00
AREA URBANIZZATA	5275,00	€ 45,00	€ 237.375,00

LOTTO N. 2 - € 93750,00

TERRENO	3750,00	€ 25,00	€ 93750,00
---------	---------	---------	------------

VALORE FINALE DI STIMA	€ 2746.454,00
------------------------	---------------

Ritenendo di aver portato a termine il mandato ricevuto, si resta a disposizione per ogni eventuale ulteriore chiarimento o informazioni in merito e si ringrazia per la fiducia accordata.

Castel Morrone, lì Luglio 2022

Il Tecnico  
**Francesco Papa Architetto**

Francesco Papa Architetto