

# **URBANIZZAZIONE SECONDARIA AREA MCM**

## **STIME DELL'IMMOBILE "PALAZZINA LIBERTY"**

### **OGGETTO**

**PROGRAMMA INTEGRATO DI RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA, EDILIZIA ED AMBIENTALE  
DELL'AREA DELLE MANIFATTURE COTONIERE S.P.A. "MCM" IN FRATTE - SALERNO**

## **STIMA DEL VALORE DI MERCATO DELLA PALAZZINA “LIBERTY” UBICATA IN VIA DEI GRECI IN SALERNO**

- Nell'affrontare lo studio che ci consente di stabilire la stima del valore di Mercato del fabbricato si può ricorrere a varie metodologie di stima:

- a) Stima con il metodo di Confronto;
- b) Stima con il metodo Sintetico per proporzionalità;
- c) Stima con il metodo Analitico.

Senza dubbio, l'ampiezza dei riferimenti, fanno sì che per i fabbricati il metodo di confronto sia più congeniale. Il valore è determinato dal confronto delle caratteristiche del fabbricato da stimare con le caratteristiche di altri fabbricati di cui si conosce il prezzo di mercato nella stessa area di mercato.

- Descrizione del fabbricato e criteri di valutazione delle varie caratteristiche.

Il fabbricato si trova nel Comune di Salerno in via dei Greci è censito al Catasto di Salerno Foglio di Mappa n° 10 particella n° 1 consistenza mq1308.

L'area è a fronte del quartiere “Fratte” e all'interno del complesso industriale MCM. Il quartiere allo stato degradato è al tempo stesso oggetto di un vasto e capillare intervento di Riqualificazione urbana che investe le infrastrutture pubbliche ed anche interventi di natura privata.

Viabilità, sottoservizi, arredo, parchi urbani, verde attrezzato, riqualificazione di aree ove attualmente sono allocate attività industriali al posto delle quali verranno ubicate attività Ricettive – Commerciali - Ludico ricreative – Residenziali e Direzionali, le quali sono in fase avanzata di realizzazione facendo di fatto modificare radicalmente la dotazione di attrezzature e servizi dell'intero quartiere di Fratte.

Ciò detto si può immediatamente affermare che per la città di Salerno la forbice tra i valori minimi e massimi attualmente oscilla tra i 1500,00 €/m<sup>2</sup> a 6500,00 €/m<sup>2</sup>, è ovvio che in questo momento essendo il mercato inflazionato da una offerta ridotta il prezzo a m<sup>2</sup> di superficie tende ad assumere valori sempre più vicini al limite massimo.

Ulteriore dato da tenere in debito conto è l'ubicazione all'interno della città in quanto il valore varia da quartiere in quartiere, tanto più centrale è l'area di ubicazione del fabbricato tanto più si elevano i valori anche se questi non sono strettamente legati alla distanza dal centro bensì alla dotazione di attrezzature, servizi, verde del quartiere, ovviamente a parità di caratteristiche generali, la centralità è un elemento che eleva ulteriormente il valore.

**- Caratteristiche generali Fabbricato**

Il fabbricato ha un lotto di pertinenza, considerando il corpo ingresso, di circa 1000mq, copre una superficie di 700 mq per un volume complessivo di 14.034,75 mc; ha un'altezza di circa 12ml e si sviluppa su 2 livelli.

La costruzione fine '800 è di grande pregio architettonico.

La famiglia Wenner edificò in prossimità degli stabilimenti di Angri, Nocera, Scafati e Salerno le residenze e gli uffici direzionali.

La palazzina interamente ristrutturata nel 1996 ha struttura portante in muratura, su fondazione continua e solai laterocementizi.

La ristrutturazione/restauro ha interessato non solo le finiture ma anche la parte strutturale. Strutture – intonaci – impianti – infissi sono stati tutti oggetto di interventi dando perciò all'intero immobile i connotati di affidabilità strutturale, efficienza impiantistica gran pregio architettonico, non solo per la tipologia originaria ben mantenuta ma anche per l'alto livello delle finiture utilizzate.

Pertanto, utilizzando il metodo del confronto ed avendo nello stesso quartiere immobili recentemente finiti e venduti a 2.600,00 € a mq con tipologie e caratteristiche ben diverse dall'immobile in esame, essendo condomini .

Si può stimare il valore di mercato a mq della palazzina in 3.620,00 € a mq.

Si avrà pertanto :

Valore della palazzina Liberty

Mq complessivi 2000,00 mq

Prezzo a mq 3620,00 €/mq

Importo 7.240.000,00 €

(£ 14.000.000.000)

**PROGRAMMA INTEGRATO DI RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA,  
EDILIZIA ED AMBIENTALE DELL'AREA DELLE MANIFATTURE  
COTONIERE S.P.A. " MCM " IN FRATTE - SALERNO**

**RIEPILOGO DELLA STIMA DELL'IMMOBILE "PALAZZINA LIBERTY" -  
URBANIZZAZIONE SECONDARIA**

**Totale del valore di mercato .....€ 7.240.000,00**