Archivi & Servizi srl - pubblicazione bando del 19.12.2016 - E' vietata la riproduzione, la stampa e la ripubblicazione per fini commerciali.

geometra
DANILO
TURLA
Consulente Tecnico Forense

CONSORZIO AGRARIO PICENO Scarl

STIMA BENI IMMOBILI
OFFIDA

Archivi & Servizi srl - pubblicazione bando del 19.12.2016 - E' vietata la riproduzione, la stampa e la ripubblicazione per fini commerciali.

INDICE

Premessa ..... pag. 1

Operazioni peritali – modalità operative ..... pag. 2

Sede di Offida (AP) ..... pag. 3

Considerazioni e metodi di stima ..... pag. 18

Valutazione di mercato ..... pag. 19

Riepilogo ..... pag. 30

Allegati ..... pag. 32

- Planimetrie di rilievo ..... pag. 33
- Documentazione fotografica ..... pag. 35
- Visure catastali, mappa ..... pag. 46
- Precedenti edilizi ..... pag. 52
- Piano Regolatore, Aerofotogrammetrici ..... pag. 116

Archivi & Servizi srl - pubblicazione bando del 19.12.2016 - E' vietata la riproduzione, la stampa e la ripubblicazione per fini commerciali.

PREMESSA

Al sottoscritto Geom. Danilo Turla, nato ad Avellino il 01/09/1966, residente ad Ascoli Piceno in Via Loreto n.71, iscritto all'Albo dei Geometri e dei Geometri Laureati Professionisti della Provincia di Ascoli Piceno al n. 904, è stato conferito incarico professionale dall'Avv. Virgilio Sallorenzo, Commissario Liquidatore della Società Cooperativa CONSORZIO AGRARIO PICENO Scarl in liquidazione coatta amministrativa, per la redazione di perizia estimativa del complesso immobiliare della sede di OFFIDA, e precisamente l'incarico riguarda:

- analisi del compendio immobiliare;
- misurazioni, rilievi, documentazione fotografica;
- accesso per visure, accertamenti ed ispezioni presso l'Ufficio Catastale nonché altri Pubblici Uffici ove ritenuto necessario (Uff. Tecnici Comunali, Uff. Provinciali Genio Civile …);
- valutazione di stima;
- redazione dell' elaborato peritale.

Archivi & Servizi srl - pubblicazione bando del 19.12.2016 - E' vietata la riproduzione, la stampa e la ripubblicazione per fini commerciali.

OPERAZIONI PERITALI – MODALITA' OPERATIVE

A seguito di preliminari incontri tra il sottoscritto e il Committente circa l'espletamento dell'incarico ricevuto si è provveduto a una prima ricognizione dei beni da periziare.

Individuati i beni immobili siti in Offida (AP) – Strada Provinciale n. 43 "Mezzina" - l'Esperto incaricato ha definito le seguenti linee guida per lo svolgimento delle operazioni peritali:

a) rilievi plano-altimetrici;
b) rilievi fotografici;
c) elaborazione grafica di quanto rilevato con sviluppo delle superfici;
d) verifica della rispondenza catastale e urbanistica presso gli Uffici dell'Agenzia del Territorio e gli Sportelli Unici delle varie Amministrazioni Comunali;
e) definizione dei criteri di stima e determinazione dei valori .

Archivi & Servizi srl - pubblicazione bando del 19.12.2016 - E' vietata la riproduzione, la stampa e la ripubblicazione per fini commerciali.

SEDE DI OFFIDA (AP)

La perizia è così articolata:

a) elencazione dei beni oggetto di valutazione con indicazione dei principali dati;
b) dettagliata descrizione del sito corredata da documentazione fotografica ed elaborati grafici;
c) sviluppo del valore di stima;
d) allegati (documentazione fotografica, visure catastali, etc ..);

Archivi & Servizi srl - pubblicazione bando del 19.12.2016 - E' vietata la riproduzione, la stampa e la ripubblicazione per fini commerciali.

CATASTO DEI FABBRICATI E DEI TERRENI

Comune Offida (AP)

diritti pari all'intero della piena proprietà di Consorzio Agrario Piceno Scarl

- Catasto dei Fabbricati
  - foglio n. 3 part. 157, sub 1, cat. D/1, rendita catastale € 8.038,34;
- Catasto dei Terreni
  - foglio n. 3 part. 56, qualità seminativo, classe 3, sup. 4390 mq, reddito dominicale € 15,87, reddito agrario € 20,41;
  - foglio n. 3 part. 153, qualità bosco alto, classe U, sup. 3850 mq, reddito dominicale € 2,58, reddito agrario € 0,99;
  - foglio n. 3 part. 162, qualità seminativo, classe 3, sup. 170 mq, reddito dominicale € 0,61, reddito agrario € 0,79;

UBICAZIONE E DESCRIZIONE

L'insediamento è situato lungo la Strada Provinciale 43 (SP Mezzina), in prossimità del fiume Tesino – N42° 57' 57" E13° 40' 29".

L'immobile di cui trattasi è così composto:

- area di **mq 10.500,00** circa (fg.3 part. 157) su cui insistono diversi manufatti di semplice ed essenziale fattezza, data la loro destinazione a lavorazione ed immagazzinaggio dei cereali;
  nello specifico:
  - box uffici di **mq 130,00** circa;

Archivi & Servizi srl - pubblicazione bando del 19.12.2016 - E' vietata la riproduzione, la stampa e la ripubblicazione per fini commerciali.

- capannone di **mq 850,00** circa con annessa tettoia di carico/scarico merci di **mq 230,00** circa;
- n. 4 silos di stoccaggio che occupano un'area di **mq 270,00** circa;
- deposito/magazzino di **mq 430,00** circa;
- tettoia impianto essiccazione di **mq 120,00** circa;
- tettoia/ripostiglio di **mq 25,00** circa;
- cabina ENEL e locale tecnico di **mq 14,00** circa;
- area esterna completamente asfaltata di **mq 8.500,00** circa.

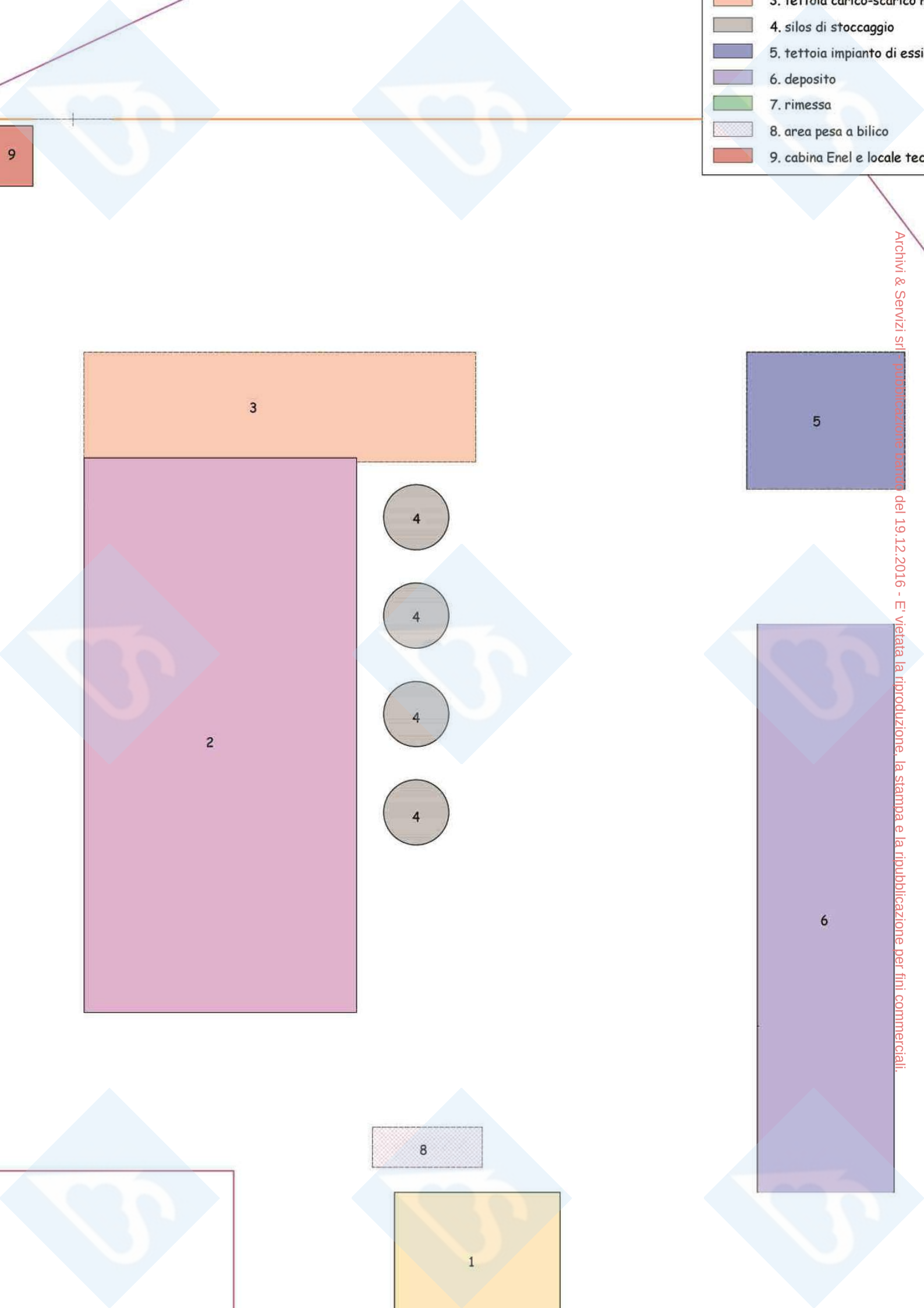
- area di **mq 4.400,00** circa (fg.3 part. 56), seminativo in classe 3 al Catasto Terreni del Comune di Offida;
- area di **mq 3.850,00** circa (fg.3 part. 153), bosco alto in classe U al Catasto Terreni del Comune di Offida;
- area di **mq 170,00** circa (fg.3 part. 162), seminativo in classe 3 al Catasto Terreni del Comune di Offida

Archivi & Servizi srl - pubblicazione bando del 19.12.2016 - E' vietata la riproduzione, la stampa e la ripubblicazione per fini commerciali.

Il compendio immobiliare ha una superficie complessiva di **mq 19.000,00** circa.

Come sopra indicato, è stato edificato unicamente sulla particella 157 del fg.3.

Di seguito viene riportata una rappresentazione grafica schematizzata per meglio permettere una visione d'insieme dei manufatti esistenti sulla part. 157 del fg. 3.



Archivi & Servizi srl - pubblicazione bando del 19.12.2016 - E' vietata la riproduzione, la stampa e la ripubblicazione per fini commerciali.

Archivi & Servizi srl - pubblicazione bando del 19.12.2016 - E' vietata la riproduzione, la stampa e la ripubblicazione per fini commerciali.

Il **box uffici** è stato realizzato con una struttura in acciaio e con tamponatura in pannelli di lamiera grecata preverniciata. La copertura è in lamiera ondulata, su capriate in acciaio.
La struttura poggia su platea in cemento armato sopraelevata rispetto al piazzale antistante di circa 50 cm, i locali hanno altezza interna di mt 3,38.
Sono presenti, sui quattro lati, finestre a nastro che assicurano l'illuminazione di tipo naturale mentre quella artificiale è data dall'impianto elettrico, a vista, con neon a soffitto.
Il pavimento è in ceramica di colore azzurro.
La ripartizione degli spazi è stata realizzata con pareti mobili.
Nel bagno sono presenti sanitari in ceramica bianca (lavabo, piatto doccia e wc).
Accanto al box uffici è presente una pesa a bilico.

Il **capannone**, manufatto principale, realizzato ed accatastato come opificio industriale per la produzione di mangimi, ha una struttura portante in acciaio con tamponatura in lamiera grecata preverniciata. La copertura è in lamiera ondulata, su capriate in acciaio.
Ha un'altezza interna utile di mt 6,75 (controsoffitto piatto).
Sono presenti due portoni scorrevoli sui prospetti nord-ovest – larghezza mt 5,40 h 5,00 - e sud-est – larghezza 4,75 mt e h 5,00) e due porte pedonali sui due prospetti più lunghi.
Il pavimento è di tipo industriale in cemento con finitura al quarzo rosso.
L'impianto elettrico, mono e trifase, è a vista, con corpi illuminanti sospesi a soffitto; l'illuminazione naturale è garantita da finestratura a nastro, posta in alto, sul fronte e sui due lati lunghi del capannone.
Il capannone è perimetrato in alcuni punti da un piccolo marciapiede realizzato in funzione della pendenza del terreno.
Affiancano il capannone n. 4 silos circolari in lamiera zincata del diametro di mt 12,50 circa, altezza utile di mt 15,50 circa e della capacità di q.li 7.500,00 cad.

Sul prospetto nord-ovest del capannone insiste una **tettoia** con altezza media di m 6,60, che sporge oltre il prospetto nord-est di circa mt 9,00.
E' realizzata con struttura in acciaio e copertura in lamiera ondulata, su capriate in acciaio.
Un'altra **tettoia**, di fianco alla precedente, ma distanziata di circa mt 20,00, con le stesse caratteristiche, è stata realizzata per accogliere l'impianto di essiccazione.
Ha un'altezza interna di circa mt 7,50.

Archivi & Servizi srl - pubblicazione bando del 19.12.2016 - E' vietata la riproduzione, la stampa e la ripubblicazione per fini commerciali.

Negli elaborati catastali risulta una tettoia accanto al capannone e ai silos, ad oggi inesistente.

Il capannone destinato a **deposito/magazzino** è stato realizzato in una seconda fase rispetto a quanto sopra descritto; ha pianta rettangolare con tetto a due falde.
La struttura portante è in acciaio, la tamponatura, presente solo sui lati maggiori, è in pannelli prefabbricati in c.a.p. per un'altezza di mt 4,00 circa.
Il manto di copertura è in lamiera ondulata.
L'impianto elettrico, mono e trifase, è a vista con plafoniere al neon a soffitto.
Il pavimento è di tipo industriale con finitura al quarzo grigio.
Il manufatto è rialzato rispetto al piazzale antistante per cui sono stati realizzati scivoli in cemento in corrispondenza degli accessi.
Internamente è stato realizzato un locale, con pareti in blocchi di cemento, avente una superficie di mq 35,00 circa, un'altezza esterna di mt 3,30 circa, munito di porta in ferro zincato e di quattro infissi vetrati con inferriate.

Accanto al box uffici è stata realizzata una tettoia, inizialmente destinata al riparo dei mezzi dei dipendenti, attualmente in parte divelta ed in parte chiusa con lamiere.

CONTESTO URBANISTICO

Secondo il Piano Regolatore delle Aree di Sviluppo Industriale vigente - P.R.A.S.I.-, adottato con Deliberazione di Consiglio Generale n. 18/CG/012 del 03/08/2012, gli immobili di cui alla presente perizia ricadono all'interno delle zone:

"Ambito di tutela integrale dei corsi d'acqua (art. 19 N.T.)"
"Tessuto Produttivo Esistente (art. 32 N.T.)"

Di seguito l'estratto delle Norme Tecniche Attuative del P.R.A.S.I. rilasciate dall'Ufficio Tecnico del Comune di Offida.

Art. 19 - Ambiti di tutela integrale e aree di diretta pertinenza dei corsi d'acqua, aree (limitrofe ai corsi d'acqua) soggette a

Archivi & Servizi srl - pubblicazione bando del 19.12.2016 - E' vietata la riproduzione, la stampa e la ripubblicazione per fini commerciali.

vincolo paesaggistico ai sensi della legge 431/85 s.m.i., area esondabile con tempo di ritorno di 100 anni

Il Piano individua i corsi d'acqua principali e delimita cartograficamente i relativi ambiti di tutela integrale. All'interno di tali ambiti sono ammessi esclusivamente gli interventi di recupero ambientale di cui all'articolo 57 delle NTA del PPAR, nonché le attività agro-silvo-pastorali, le opere di attraversamento sia viarie che impiantistiche e i lagoni di accumulo ai fini irrigui realizzati all'interno degli ambiti di tutela dei corsi d'acqua di 2a e 3a classe. All'interno di tali ambiti di tutela integrale sono comunque vietati:

a - ogni nuova edificazione, nonché l'ampliamento degli edifici esistenti;

b - l'abbattimento della vegetazione arbustiva e d'alto fusto esistente, tranne le essenze infestanti e le piantate di tipo produttivo-industriale; resta salvo quanto regolamentato dalla L.R. 8/87 e successive integrazioni e modificazioni nonché quanto previsto dalla L.R, 34187 per il solo miglioramento delle tartufaie controllate;

c - il transito con mezzi motorizzati fuori delle strade statali, provinciali, comunali, vicinali gravate da servitù di pubblico passaggio e private esistenti, fatta eccezione per i mezzi di servizio e per quelli occorrenti all'attività agro-silvo-pastorale;

d - l'allestimento di impianti, di percorsi o di tracciati per attività sportiva da esercitarsi con mezzi motorizzati;

e - l'apposizione di cartelli e manufatti pubblicitari di qualunque natura e scopo, esclusa la segnaletica stradale e quella turistica di cui alla circolare del Ministero LL.PP. 9 Febbraio 1979, n.400;

f - l'apertura di nuove cave e l'ampliamento di quelle esistenti;

nelle cave esistenti si applicano le seguenti norme:

f1- in quelle autorizzate ai sensi della L.R. 37/80 è consentita la prosecuzione dell'attività estrattiva nei soli limiti dell'autorizzazione e fino all'attuazione del progetto di risanamento e sistemazione dell'area; non potrà essere autorizzata nessuna ulteriore prosecuzione dell'attività estrattiva;

f2- nelle aree interessate dalle cave dismesse sono ammessi progetti di recupero ambientale ai sensi dell'articolo 57 delle NTA del PPAR;

g - la realizzazione di discariche e/o inceneritori di rifiuti;

Archivi & Servizi srl - pubblicazione bando del 19.12.2016 - E' vietata la riproduzione, la stampa e la ripubblicazione per fini commerciali.

h - la realizzazione di depositi e di stoccaggi di materiali non agricoli;

i - la costruzione di recinzioni delle proprietà se non con siepi e materiali di tipo e colori tradizionali, salvo le recinzioni temporanee a servizio delle attività agro-silvo-pastorali e le recinzioni a servizio di colture specializzate che richiedono la protezione da specie faunistiche particolari;

l - all'interno del corpo idrico, e delle aree di diretta pertinenza del corso d'acqua (delimitate cartograficamente, nelle sole aree identificabili con le porzioni di territorio esterne all'area agricola, altrimenti comprese nell'ambito di tutela del corso d'acqua), è vietata qualunque trasformazione, manomissione, immissione dei reflui non depurati, salvo gli interventi volti al disinquinamento, al miglioramento della vegetazione riparia, al miglioramento del regime idraulico limitatamente alla pulizia del letto fluviale, alla manutenzione delle infrastrutture idrauliche e alla realizzazione delle opere di attraversamento sia viarie che impiantistiche; i lavori di pulizia fluviale (eliminazione di piante e arbusti, di depositi fangosi e l'eventuale riprofilatura dell'alveo) possono essere eseguiti solo nei casi di documentata e grave ostruzione dell'alveo al deflusso delle acque e comunque senza alterare l'ambiente fluviale qualora vi siano insediate specie faunistiche e/o botaniche protette o di evidente valore paesaggistico;

m - nella fascia contigua di ml. 10 a partire dalle sponde o dal piede esterno dell'argine è vietata l'aratura di profondità superiore a cm, 50;

n - le opere di mobilità e gli impianti tecnologici fuori terra, indicati all'art. 45 delle NTA del PPAR, salve, per le opere attinenti ai regime idraulico, le derivazioni e le captazioni d'acqua, il trattamento delle acque reflue nonché le opere necessarie all'attraversamento sia viarie che impiantistiche;

o - i movimenti di terra che alterino in modo sostanziale e/o stabilmente il profilo del terreno salvo che per le opere relative ai progetti di recupero ambientale, di cui all'art. 57 delle NTA del PPAR; sono fatti salvi i lagoni di accumulo sui corsi d'acqua, a fini irrigui, con esclusione dei corsi d'acqua principali (Fiume Tesino).

Il Piano individua cartograficamente:
- le aree (parti di territorio limitrofe ai corsi

Archivi & Servizi srl - pubblicazione bando del 19.12.2016 - E' vietata la riproduzione, la stampa e la ripubblicazione per fini commerciali.

d'acqua, comprese fra il corso d'acqua stesso e una linea di colore blu), soggette a vincolo paesaggistico ai sensi della legge 8 agosto 1985 n. 431; tali aree sono incluse negli elenchi di cui alla legge 29 giugno 1939 n.1497; al loro interno si applicano le disposizioni della medesima legge;

- le aree esondabili con tempo di ritorno di 100 anni del torrente Tesino (parti di territorio limitrofe al corso d'acqua e individuate con apposita campitura sull'elaborato 2); tali aree rappresentano la porzione di territorio all'interno della quale il corso d'acqua può esondare con tempo di ritorno di 100 anni. Il suo perimetro è modificabile al modificarsi della sezione fluviale a seguito della realizzazione di nuovi argini, opere di protezione, ecc.; tale modificazione non costituisce variante al Piano; all'interno di tali aree si applicano le disposizioni del precedente terzo comma. Sulle aree edificabili limitrofe alle aree esondabili, il Piano:

  prescrive che la quota di imposta dei fabbricati medesimi sia superiore di minimo m.2 a quella del terreno naturale. La quota di riferimento (per determinare la quota di imposta dei fabbricati) si ottiene incrementando di m.2 la quota del terreno naturale relativa al punto di intersezione fra la linea di perimetrazione dell'area esondabile antistante il !otto e la linea, perpendicolare al torrente Tesino, passante per lo spigolo ovest del lotto medesimo;

  prescrive, per quanto di competenza, esteso all'intera frazione di Santa Maria Goretti, a cura del Comune, di altri enti competenti, o dei proprietari degli immobili ricadenti all'interno delle aree in oggetto, riuniti in consorzio, la redazione di un piano di "protezione civile", che, in caso di piena, con minaccia di esondazione del torrente Tesino, pianifichi tempi, modi e mezzi per consentire, in sicurezza, l'eventuale evacuazione delle persone e la protezione di edifici, attrezzature, macchinari, ecc..

Art. 32- Tessuto produttivo esistente

Per tessuto prevalentemente produttivo a carattere industriale si intende la parte del tessuto urbano esistente, di recente formazione, con prevalenza delle funzioni produttive (industriali).

1. Tipo di intervento

   Nuova edificazione e intervento sull'edilizia esistente

2. Modo d'intervento

Archivi & Servizi srl - pubblicazione bando del 19.12.2016 - E' vietata la riproduzione, la stampa e la ripubblicazione per fini commerciali.

Intervento edilizio diretto

3. Parametri urbanistici ed edilizi relativi

Gli edifici nell'ambito di ogni lotto possono essere articolati in uno o più corpi di fabbrica a costituire un complesso edilizio

SUL = 50% SF

DF = 0 ml. per edifici interni ai lotti, salvo il disposto dell'art. 9 D.M, 1444/68

DC = H/2 con minimo di m. 6 con fabbricati di altezza inferiore o uguale a m. 12.00; H nel caso di edifici con altezza superiore a m. 12.00

DS = H/2 con minimo dì m. 6 con fabbricati di altezza inferiore o uguale a m. 12.00; H nei caso di edifici con altezza superiore a m. 12.00

Hmax = 12.00, misurata all'imposta della copertura, con le seguenti precisazioni: nel caso in cui particolari necessità, connesse con il processo produttivo, richiedessero altezze superiori, l'edificazione dovrà avvenire ad una distanza dal confine o dalle strade pari all'altezza del fabbricato; fanno eccezione i volumi tecnici connessi con l'impiantistica ivi compresi camini, silos, torri di raffreddamento, paramenti pubblicitari e/o mascheramento delle falde di copertura

4. Destinazioni d'uso

Destinazioni d'uso previste:

D2 Secondarie
- a) Artigianato produttivo complementare
- b) Artigianato produttivo e industria
- e) Depositi a cielo aperto

D3 Terziarie
- b) Medie strutture di vendita
- d) Commercio all'ingrosso
- e1)Pubblici esercizi per intrattenimento
- i) Magazzini
- l) Artigianato di servizio

5. Prescrizioni particolari

- la quota d'imposta dei fabbricati deve superare di minimo m.2, quella indicata di sicurezza relativamente al regime idraulico del torrente Tesino e rappresentata dalla linea di perimetrazione

Archivi & Servizi srl - pubblicazione bando del 19.12.2016 - E' vietata la riproduzione, la stampa e la ripubblicazione per fini commerciali.

dell'area di esondazione (Elaborati 2, 3, 4 e art. 19 N.T.);

- non sono ammesse le lavorazioni inquinanti; non potranno in ogni caso essere consentite le attività inserite nell' "Elenco delle industrie insalubri di cui all'art. 216 del T.U.LL.SS.", Decreto 02/03/1987, s.m.i., salvo eventuale deroga concessa su conforme parere degli uffici competenti;
- è consentita, in deroga ai parametri relativi alle distanze dalle strade e dai parcheggi (DS), la costruzione di portinerie, cabine di servizio, tettoie per ingressi;
- è consentita, in deroga ai parametri relativi alle distanze dai confini (DC), con un minimo assoluto di ml. 3, la costruzione di tettoie aperte con altezza massima non superiore a quella delle recinzioni e con un massimo assoluto di ml. 3.00;
- la superficie a parcheggi non può essere inferiore a mq.10 per ogni addetto;
- l'eventuale superficie destinata alla mostra dei prodotti deve essere inferiore al 20% della SUL con un massimo assoluto di mq.200;
- la SUL destinata a servizi sociali deve essere superiore a mq.3 per addetto;
- la SUL destinata a servizi amministrativi e tecnici non può essere maggiore di mq 100, incrementata di mq. 10 per ogni addetto, con un massimo assoluto complessivo di mq.400; la superficie generata dal numero di addetti è riferita ai soli spazi destinati a servizi amministrativi, commerciali specifici e tecnici, con esclusione di corridoi, scale e servizi igienici;
- per gli interventi di nuova edificazione con destinazioni di commercio, e per i cambi di destinazione d'uso verso le destinazioni di commercio, si devono reperire all'interno del lotto parcheggi nella misura minima secondo le disposizioni del D.M. 1444/68 e della L.R. 26/99, s.m.i.. in aggiunta alla superficie a parcheggi prevista dall'art. 18 della Legge 6 Agosto 1967 n. 765 e successive modificazioni e integrazioni;
- è consentita la costruzione di un alloggio di custodia, per ogni lotto, anche su due piani, con H. max di 6.50 ml. della superficie massima utile di mq. 95;
- per gli ingressi carrabili valgono le seguenti norme e prescrizioni:
- collocazione di norma sulla viabilità secondaria:
  - arretramento di ml. 14 dalla strada (misurati dal bordo

Archivi & Servizi srl - pubblicazione bando del 19.12.2016 - E' vietata la riproduzione, la stampa e la ripubblicazione per fini commerciali.

esterno del marciapiede o cordolo o sull'allineamento della carreggiata) con cancelli non scorrevoli parallelamente alle recinzioni;
  - larghezza minima dei cancelli scorrevoli paralleli alle recinzioni ml.10:
  - è consentita, senza arretramento, sulla viabilità secondaria, la costruzione di cancelli per ingressi saltuari e di veicoli leggeri;
- per gli ingressi pedonali valgono le seguenti norme e prescrizioni:
  - larghezza massima ml. 1.50
- le recinzioni che affacciano su aree destinate alle attività produttive o sugli spazi a verde di rispetto, possono essere del tipo "pieno";
- le recinzioni che affacciano su aree destinate a spazi pubblici dovranno essere del tipo "trasparente";
- possono esser concesse deroghe, al rispetto dei succitati parametri, in caso dì comprovata necessità, secondo le procedure indicate dal Consorzio
- gli spazi a verde devono essere sistemati secondo le modalità del precedente art.8;

CONFINI

Gli immobili di cui trattasi confinano, nel loro complesso, a nord con il fiume Tesino, a sud con la Strada Provinciale 43 Mezzina, a est ed ovest con altre proprietà private.

CONCESSIONE EDILIZA

La Concessione Edilizia iniziale, per la "Costruzione di opificio industriale per la produzione di mangimi, alloggio per il custode e cabina elettrica", è la n. 732 del 02 giugno 1979 a cui segue Variante n. 847 presentata in data 20/09/1979 ed approvata in data 19/10/197 relativa alla "Realizzazione di tettoia

Archivi & Servizi srl - pubblicazione bando del 19.12.2016 - E' vietata la riproduzione, la stampa e la ripubblicazione per fini commerciali.

a struttura metallica e variante progettuale e strutturale dell'abitazione del custode in palazzina uffici", per le quali sono stati rilasciati:

- dal Genio Civile di Ascoli Piceno, Certificato di rispondenza alle vigenti norme per l'edilizia in zona sismica ai sensi dell'art. 28 della Legge 02/02/1974 n. 64 – prot. nn. 4035 e 6556 del 17/12/1980;
- dai VV.FF., Certificato prevenzione incendi;
- dal Comune di Offida, Autorizzazione di Abitabilità o Agibilità rilasciata in data 23/12/1980.

Successivamente è stata rilasciata Concessione Edilizia n. 426/82 del 29/10/1982 per la "Costruzione di alloggio per il custode, annesso all'opificio industriale in loc. Caico" a cui non è stato dato seguito.

Sempre in data 29/10/1982 veniva rilasciata Concessione Edilizia n. 432/82 per la "Costruzione di opificio industriale con annessa tettoia per il riparo degli automezzi in loc. Caico" in base alla quale sono stati realizzati un capannone ad uso deposito e una tettoia, per i quali, però, non risulta essere mai stato richiesto il rilascio dell'Autorizzazione di Abitabilità o Agibilità.

ELABORATI GRAFICI

Unitamente alla relazione si produce una copia degli elaborati grafici sviluppati dai rilievi effettuati in sede di sopralluogo.

DIFFORMITA'

Con l'ausilio degli elaborati progettuali di Concessione edilizia reperiti presso il Comune di Offida, è stato effettuato un esame comparativo per verificare eventuali difformità. In merito ai manufatti realizzati, sono state rilevate lievi difformità in pianta tra lo stato di fatto e quanto autorizzato.
Si segnala inoltre la realizzazione di servizio igienico nel box uffici, che non risulta in Concessione Edilizia.

Archivi & Servizi srl - pubblicazione bando del 19.12.2016 - E' vietata la riproduzione, la stampa e la ripubblicazione per fini commerciali.

CONSISTENZA/ALTEZZE

L'area dell'insediamento è così composta:

fg.3 part.157

- mq 10.560,42, quasi interamente recintata, occupata dall'insediamento produttivo, il tutto così composto: mq 2.061,65 di superficie coperta costituita da capannone principale per mq 842,08 e mq 230,76 di tettoia "operativa", deposito/magazzino per mq 433,11, area occupata dai silos di immagazzinaggio per mq 267,70, tettoia destinata all'impiantistica per mq 120,71, box uffici per mq 128,54, tettoia parzialmente chiusa con lamiere per mq 25,25 e parzialmente divelta (sono presenti solo i montanti in acciaio) e cabina Enel con relativo locale tecnico per mq 13,50.

Per il dettaglio delle altezze rilevate si rimanda agli elaborati grafici riportati nel capitolo "Allegati".

fg.3 part.56

- mq 4.390,00 di area a verde;

fg.3 part.153

- mq 3.850,00 di area a verde;

fg.3 part.162

- mq 170,00 di area a verde.

STATO DELL'IMMOBILE

Le strutture mostrano scarsa manutenzione, evidenziando diffuse infiltrazioni dalle coperture, situazione di degrado ed obsolescenza.

Archivi & Servizi srl - pubblicazione bando del 19.12.2016 - E' vietata la riproduzione, la stampa e la ripubblicazione per fini commerciali.

COMMERCIABILITA'

Il complesso immobiliare produttivo, sia per la grave crisi economica che per le caratteristiche costruttive e lo stato manutentivo, non fa presupporre particolare interesse sotto l'aspetto della commerciabilità.

CONSIDERAZIONI E METODI DI STIMA

Trattandosi in prevalenza di beni immobili industriali e di altri beni immobili strumentali, il cost-approach è il procedimento più indicato per determinare il più probabile valore di stima del bene. Tale metodo, detto anche "procedimento del valore di riproduzione", si basa sulla somma del valore del suolo e del costo di ricostruzione dell'edificio al netto del deprezzamento.
Il sottoscritto, pertanto, ha sviluppato il calcolo di tutti gli oneri necessari alla realizzazione dell'intervento edilizio (oneri professionali, oneri di urbanizzazione, interessi per finanziamenti, etc.), ha redatto computo metrico per la realizzazione di fabbricati di caratteristiche simili a quelli oggetto di stima ed ha individuato il valore di mercato del sedime di pertinenza del fabbricato.
Quindi, ha proceduto all'applicazione della seguente formula:

$$V_{rip} = V_s + K_c \times (SEL) \times [(1 - D_1) \times (1 - D_2)]$$

Essendo:

V_s = valore di mercato del sedime di pertinenza del fabbricato oggetto di stima

K_c = costo di costruzione a nuovo (rapportato al mq) di un fabbricato che produca il medesimo livello di utilità di quello oggetto di stima

SEL = superficie esterna lorda del fabbricato

D_1 = coefficiente di deprezzamento per la vetustà presentata attualmente dall'immobile oggetto di stima

D_2 = coefficiente di deprezzamento per l'obsolescenza.

Di seguito si procede allo sviluppo analitico per il calcolo dei valori di stima.

Archivi & Servizi srl - pubblicazione bando del 19.12.2016 - E' vietata la riproduzione, la stampa e la ripubblicazione per fini commerciali.

VALUTAZIONE DI MERCATO

Valore area di sedime (si calcola sulla superficie dell'intero lotto recintato sul quale risultano edificazioni).

Vs = 17,00 x 10.560,42 = € 179.527,14

€/mq 17,00 (dato rilevato da beni comparabili)
Consistenza lotto: mq 10.560,42

Costo di ricostruzione capannone principale:
K_c = €/mq 295,00 costo di ricostruzione (dato tratto dallo sviluppo del computo metrico).
Costo di ricostruzione deposito/magazzino:
K_c = €/mq 215,00 costo di ricostruzione (dato tratto dallo sviluppo del computo metrico).
Costo di ricostruzione box uffici:
K_c = €/mq 412,00 costo di ricostruzione (dato tratto dallo sviluppo del computo metrico).
Costo di ricostruzione sistemazione di area scoperta recintata e pavimentata (comprensiva di cabine elettriche, illuminazione, pesa a bilico, recinzioni e cancelli ecc.):
K_c = €/mq 30,00 costo di ricostruzione (dato tratto dallo sviluppo del computo metrico).

SEL = superficie esterna lorda dei corpi fabbrica, rilevata e calcolata.

Coefficienti di deprezzamento:
D_1 = vetustà (degrado fisico cui è stato soggetto il bene); per gli immobili industriali ed i fabbricati strumentali; in genere la UEC (Union Européenne des Experts Comptables Economiques et Financiers) indica l'applicazione della sotto riportata formula che calcola il deprezzamento percentuale:

Archivi & Servizi srl - pubblicazione bando del 19.12.2016 - E' vietata la riproduzione, la stampa e la ripubblicazione per fini commerciali.

$$D_1(\%) = \frac{(t/n \times 100 + 20)^2}{140} - 2{,}86$$

dove:

t(medio) = 33
n = 80

D_1 = 23,94%

D_2= obsolescenza (incapacità del bene di soddisfare le esigenze espresse dal mercato) definita anche "degrado economico"; tale coefficiente di riduzione va apprezzato sulla base dell'esperienza dell'estimatore (expertise immobiliare).

Nella fattispecie si attribuisce un valore percentuale pari al 20%.

Valore di stima:
Per quanto sopra, si procede alla determinazione del valore di stima:

Archivi & Servizi srl - pubblicazione bando del 19.12.2016 - E' vietata la riproduzione, la stampa e la ripubblicazione per fini commerciali.

CAPANNONE PRINCIPALE

Valore area di sedime:
già computato nel paragrafo "Valutazioni di mercato".

Costo di ricostruzione:
K_c = €/mq 295,00 costo di ricostruzione (dato tratto dallo sviluppo del computo metrico)

SEL = superficie esterna lorda dei corpi fabbrica rilevata e calcolata

Coefficienti di deprezzamento:
D_1 = vetustà (degrado fisico cui è stato soggetto il bene); per gli immobili industriali ed i fabbricati strumentali in genere la UEC (Union Européenne des Experts Comptables Economiques et Financiers) indica l'applicazione della sotto riportata formula, che calcola il deprezzamento percentuale:

$$D_1(\%) = \frac{(t/n \times 100 + 20)^2}{140} - 2{,}86$$

dove:

t(medio) = 33
n = 80

D_1 = 23,94%

D_2 = obsolescenza (incapacità del bene di soddisfare le esigenze espresse dal mercato) definita anche "degrado economico"; tale coefficiente di riduzione va apprezzato sulla base dell'esperienza dell'estimatore (expertise immobiliare).

Nella fattispecie si attribuisce un valore percentuale pari al 20%.

Archivi & Servizi srl - pubblicazione bando del 19.12.2016 - E' vietata la riproduzione, la stampa e la ripubblicazione per fini commerciali.

Pertanto:

capannone principale, comprensivo di silos	mq	842,08
tettoia carico/scarico merci mq 230,76		
rapporto mercantile 0,25		
superficie ragguagliata= mq 230,76 x 0,25=	mq	57,69
Totale superficie commerciale	**mq**	**899,77**

applicazione della formula: $\mathbf{V_{rip} = V_s + K_c \times (SEL) \times [(1 - D_1) \times (1 - D_2)]}$

€/mq 179.527,14 + €/mq 295,00 x mq 899,77 x [(1-0,2394) x (1-0,20)] =€ 341.037,29

Dalla valutazione va detratto il costo per lo smantellamento della copertura in amianto con sostituzione delle lastre in essere con pannelli in lamierino preverniciato schiumato.

Da indagini di mercato effettuate, tale costo ammonta a euro 38.628,00.

Ne deriva:

Il valore di stima complessivo del capannone principale comprensivo di tettoia annessa e silos, in cifra tonda, è pari a: **€ 302.000,00**

(diconsi euro trecentoduemila/00)

Archivi & Servizi srl - pubblicazione bando del 19.12.2016 - E' vietata la riproduzione, la stampa e la ripubblicazione per fini commerciali.

DEPOSITO/ MAGAZZINO E TETTOIA IMPIANTO ESSICCAZIONE

Valore area di sedime:
già computato nel paragrafo "Valutazioni di mercato".

Costo di ricostruzione:
K_C = €/mq 215,00 costo di ricostruzione (dato tratto dallo sviluppo del computo metrico)

SEL = superficie esterna lorda dei corpi fabbrica rilevata e calcolata

Coefficienti di deprezzamento:
D_1 = vetustà (degrado fisico cui è stato soggetto il bene); per gli immobili industriali ed i fabbricati strumentali in genere la UEC (Union Européenne des Experts Comptables Economiques et Financiers) indica l'applicazione della sotto riportata formula, che calcola il deprezzamento percentuale:

$$D_1(\%) = \frac{(t/n \times 100 + 20)^2}{140} - 2{,}86$$

dove:

t(medio) = 33
n = 80

D_1 = 23,94%

D_2 = obsolescenza (incapacità del bene di soddisfare le esigenze espresse dal mercato) definita anche "degrado economico"; tale coefficiente di riduzione va apprezzato sulla base dell'esperienza dell'estimatore (expertise immobiliare).

Nella fattispecie si attribuisce un valore percentuale pari al 20%.

Archivi & Servizi srl - pubblicazione bando del 19.12.2016 - E' vietata la riproduzione, la stampa e la ripubblicazione per fini commerciali.

Pertanto:

deposito/magazzino	mq	433,11
tettoia impianto essiccazione = mq 120,71		
rapporto mercantile 0,35		
superficie ragguagliata = mq 120,71 x 0,35 =	mq	42,25
Totale superficie commerciale	**mq**	**475,36**

applicazione della formula: $\mathbf{V_{rip} = K_c \times (SEL) \times [(1 - D_1) \times (1 - D_2)]}$

€/mq 215,00 x mq 475,36 x [(1-0,2394) x (1-0,20)] = € 62.188,12

Dalla valutazione va detratto il costo per lo smantellamento della copertura in amianto con sostituzione delle lastre in essere con pannelli in lamierino preverniciato schiumato.

Da indagini di mercato effettuate, tale costo ammonta a euro 8.604,00

Ne deriva:

Il valore di stima complessivo del deposito/magazzino comprensivo di tettoia per impianto essiccazione, in cifra tonda, è pari a: **€ 54.000,00**

(diconsi euro cinquantaquattromila/00)

Archivi & Servizi srl - pubblicazione bando del 19.12.2016 - E' vietata la riproduzione, la stampa e la ripubblicazione per fini commerciali.

BOX UFFICI E TETTOIA RIMESSA

Valore area di sedime:
già computato nel capitolo "Valutazione di mercato".

Costo di ricostruzione:
K_C = €/mq 412,00 costo di ricostruzione (dato tratto dallo sviluppo del computo metrico)

SEL = superficie esterna lorda dei corpi fabbrica rilevata e calcolata

Coefficienti di deprezzamento:
D_1 = vetustà (degrado fisico cui è stato soggetto il bene); per gli immobili industriali ed i fabbricati strumentali in genere la UEC (Union Européenne des Experts Comptables Economiques et Financiers) indica l'applicazione della sotto riportata formula, che calcola il deprezzamento percentuale:

$$D_1(\%) = \frac{(t/n \times 100 + 20)^2}{140} - 2{,}86$$

dove:

t(medio) = 33
n = 80

D_1 = 23,94%

D_2 = obsolescenza (incapacità del bene di soddisfare le esigenze espresse dal mercato) definita anche "degrado economico"; tale coefficiente di riduzione va apprezzato sulla base dell'esperienza dell'estimatore (expertise immobiliare).

Nella fattispecie si attribuisce un valore percentuale pari al 20%.

Archivi & Servizi srl - pubblicazione bando del 19.12.2016 - E' vietata la riproduzione, la stampa e la ripubblicazione per fini commerciali.

Pertanto:

box uffici	mq	128,54
tettoia rimessa = mq 25,25		
rapporto mercantile 0,20		
superficie ragguagliata = mq 25,25 x 0,20 =	mq	5,05
Totale superficie commerciale	**mq**	**133,59**

applicazione della formula: $\mathbf{V_{rip} = K_c \times (SEL) \times [(1 - D_1) \times (1 - D_2)]}$

€/mq 412,00 x mq 133,59 x [(1-0,2394)x(1-0,20)]= € 33.490,18

Il valore di stima complessivo del box uffici con annessa tettoia rimessa, in cifra tonda, è pari a: € 33.000,00

(diconsi euro trentatremila/00)

Archivi & Servizi srl - pubblicazione bando del 19.12.2016 - E' vietata la riproduzione, la stampa e la ripubblicazione per fini commerciali.

CORTE SCOPERTA

Il valore nudo dell'area di sedime è già stato valutato, per l'intero lotto, nel paragrafo "Valutazione di mercato".
Nel presente paragrafo, si calcola il valore di trasformazione dell'area recintata a servizio dell'attività, allo stato in cui trovasi: recinzioni, pavimentazioni in calcestruzzo armato e con finitura al quarzo, illuminazione, idranti, linea fognaria per lo smaltimento delle acque di superficie, delimitazione di aiuole, sistemazione a verde e quant'altro a servizio dei corpi fabbrica per la loro destinazione.

Valore area di sedime:
già computato nel capitolo "Valutazione di mercato".

Costo di ricostruzione:
K_C = €/mq 30,00 costo di ricostruzione (dato tratto dallo sviluppo del computo metrico)

SEL = superficie esterna lorda dei corpi fabbrica rilevata e calcolata

Coefficienti di deprezzamento:
D_1 = vetustà (degrado fisico cui è stato soggetto il bene); per gli immobili industriali ed i fabbricati strumentali in genere la UEC (Union Européenne des Experts Comptables Economiques et Financiers) indica l'applicazione della sotto riportata formula, che calcola il deprezzamento percentuale:

$$D_1(\%) = \frac{(t/n \times 100 + 20)^2}{140} - 2{,}86$$

dove:

t(medio) = 33
n = 40

D_1 = 72,18%

Archivi & Servizi srl - pubblicazione bando del 19.12.2016 - E' vietata la riproduzione, la stampa e la ripubblicazione per fini commerciali.

Pertanto:

area recintata (8.543,62 – 2.061,65) mq 6.481,55

(è compresa la superficie della copertura in acciaio tralicciato in quanto la valorizzazione della stessa riguardava il costo di riproduzione con esclusione della sistemazione dell'area di sedime)

Totale superficie scoperta pavimentata e recintata mq 6.481,55

applicazione della formula: $\mathbf{V_{rip} = K_c \times (SEL) \times [(1 - D_1) \times (1 - D_2)]}$

(per la caratteristica del soggetto di stima si esclude l'obsolescenza; mentre per la vetustà si assume n= 40; pertanto D1= 72,18%)

€/mq 30,00 x mq 6.481,55 x [(1-0,7218)]= € 54.095,02

Il valore di stima complessivo dell'area scoperta,
in cifra tonda, è pari a: € 54.000,00

(diconsi euro cinquantaquattromila/00)

Archivi & Servizi srl - pubblicazione bando del 19.12.2016 - E' vietata la riproduzione, la stampa e la ripubblicazione per fini commerciali.

AREE ESTERNE ALLA RECINZIONE (Part. 56 – 153 – 162 -157 in parte)

Nel presente paragrafo, si calcola il valore del terreno nudo allo stato in cui trovasi. Il valore di riferimento scaturisce da compravendite di lotti comparabili della zona.

Valore di riferimento:
V_c = €/mq 2,00 (dato tratto da analisi comparativa)

Pertanto:
area esterna (4.390 + 3.850 + 170 + 2.016,80) mq 10.426,80

applicazione della formula: **$V = V_{medio} \times Sup$**

€/mq 2,00 x mq 10.426,80= € 20.853,60

Il valore di stima complessivo dell'area esterna alla recinzione, in cifra tonda, è pari a: € 21.000,00
(diconsi euro ventunomila/00)

Archivi & Servizi srl - pubblicazione bando del 19.12.2016 - E' vietata la riproduzione, la stampa e la ripubblicazione per fini commerciali.

RIEPILOGO

Il sottoscritto, Geom. Danilo Turla, a seguito delle verifiche e delle valutazioni effettuate, riepiloga i valori di stima sopra dettagliati:

Capannone principale, tettoia annessa e silos	**€**	**302.000,00**
Deposito/magazzino e tettoia impianto essiccazione	**€**	**54.000,00**
Box uffici e tettoia rimessa	**€**	**33.000,00**
Area recintata	**€**	**54.000,00**
Area esterna alla recinzione (p.lle 56-153-162)	**€**	**21.000,00**
TOTALE C.A.P. Scarl	**€**	**464.000,00**

(diconsi euro quattrocentosessantaquattromila/00)

La valutazione è comprensiva di tutte le parti che danno requisito all'insediamento produttivo e nello specifico:

- pese industriali carrabili, idranti, silos, piantumazioni, illuminazione viabilità, etc;
- cabine elettriche, sezionatrici e di trasformazione facenti parte del lotto;
- strutture ed opere realizzate in funzione delle attività produttive svolte;
- aree, anche esterne alla recinzione, necessarie al rispetto degli standard urbanistici che hanno permesso la realizzazione dell'opificio.

Archivi & Servizi srl - pubblicazione bando del 19.12.2016 - E' vietata la riproduzione, la stampa e la ripubblicazione per fini commerciali.

Il sottoscritto Esperto incaricato ritiene, con la presente relazione che si compone di n. 31 pagine, oltre agli allegati, per un totale di n. 121 pagine, di aver espletato l'incarico ricevuto e resta a disposizione del Committente per qualsiasi chiarimento necessario.

Ascoli Piceno, li 17 Luglio 2013

L'Esperto incaricato
Geom. Danilo Turla