

2014

DITTA: --- Omissis ---

VALUTAZIONE TECNICO ESTIMATIVA

COMPLESSO PRODUTTIVO IN COMUNE DI CONTROGUERRA

Architetto Filippo Di Giovanni

Sommario

INTRODUZIONE.....	3
Individuazione della committenza.....	4
Finalità dell'incarico.....	4
Data della perizia.....	4
Documentazione.....	4
IDENTIFICAZIONE DEL CESPITE.....	4
Caratteri generali.....	4
Ubicazione ed accessibilità.....	5
Dati catastali.....	5
Corpo A.....	5
Corpo B.....	6
GENERALITA' DEI BENI E LORO DISPONIBILITA'.....	6
Pertinenza.....	6
Provenienza.....	6
Corpo A.....	6
Corpo B.....	7
Legittimazione edilizia.....	7
Corpo A.....	7
Corpo B.....	7
Condizionamento urbanistico.....	7
Pianificazione.....	7
Corpo A.....	7
Corpo B.....	8
Atti Pregiudizievoli.....	8
Iscrizioni.....	8
Corpo A.....	8
Corpo B.....	8
Trascrizioni.....	9
Corpo A.....	9
Corpo B.....	11
PROFILO TECNICO DEL BENE.....	12
CARATTERISTICHE GENERALI CESPITE.....	12
Corpo A.....	12
Corpo B.....	12
CONSISTENZA DEI BENI E STATO MANUTENTIVO.....	14
Corpo A.....	14
Specifiche unità immobiliari terreni.....	15
Specifiche unità immobiliari fabbricato rurale.....	15
Corpo B.....	16
Specifiche Terreni.....	16
Specifiche attrezzature manufatti ed impianti.....	16
MISURAZIONE.....	21
METODOLOGIA ESTIMATIVA DEL BENE.....	21
CRITERIO DI VALUTAZIONE.....	21
METODOLOGIA ADOTTATA.....	21
Corpo A.....	21
A.1 fabbricato rurale.....	21
A.2 terreni Industriali-artigianali (prusst).....	22
Corpo B.....	22
B.1 Impianto industriale.....	22
B.1.1 Manufatti fabbricati e piazzale.....	22
B.1.2 Attrezzature ed impianto.....	22
B.2 Terreno industriale residuo.....	22
ANALISI DELLE CARATTERISTICHE E DEL CONTESTO.....	22

Considerazioni generali sulla localizzazione	22
Considerazioni generali sui manufatti e sugli impianti	22
Caratteristiche Intrinseche	22
Caratteristiche Estrinseche	23
ANALISI DEL MERCATO	23
OPERAZIONE PERITALE	25
VALORE ATTRIBUIBILE AI BENI	25
Corpo A: A.1 fabbricato rurale – prusst -	25
determinazione del valore di riferimento	25
determinazione della grandezza di riferimento	26
Superficie Commerciale	26
Superficie Convenzionale	27
Coefficienti di differenziazione da fattori intrinseci	27
Coefficienti di differenziazione da impianto edilizio	27
Coefficienti di differenziazione da fattori estrinseci	28
Valore stimato per il corpo a.1 Fabbricato Rurale	28
Corpo A: A.2 terreno industriale-artigianale (P.R.U.S.S.T.)	29
Determinazione del valore medio ordinario	29
Determinazione dei costi	29
Valore stimato per il corpo a.2 - Area Industriale prusst	31
Corpo B: b.1 manufatti e infrastrutture	32
metodologia di valutazione (manufatti ed infrastrutture)	32
Determinazione dei costi	32
Valore stimato per il corpo B.1 – Manufatti edilizi a servizio dell’impianto industriale	33
metodologia di valutazione (attrezzature e macchinari per la produzione di bitume) B.2	34
Determinazione dei costi	34
Valore stimato per il corpo B.2 – attrezzature e macchinari per la produzione bitume	35
Corpo B: b.3 area industriale-artigianale residua	35
Determinazione del valore medio ordinario	35
Determinazione dei costi	35
Valore stimato per il corpo b.3 - area industriale-artigianale residua	37
GIUDIZIO DI VALUTAZIONE	38
CONCLUSIONI	38

INTRODUZIONE

Il sottoscritto arch. Filippo Di Giovanni iscritto all'ordine degli architetti della provincia di Teramo al numero 366 con studio in Giulianova (TE) P.zza B. Buoizzi 45, a seguito di incarico conferito dalla ditta --- OMISSIS --- previo sopralluogo effettuato in data 04.12.13, valutato lo stato di conservazione e la posizione urbanistica,

- redige una relazione tecnico estimativa del valore dell'immobile, finalizzata ad individuare il più probabile valore di mercato.

Il presente elaborato predisposto per l'espletamento dell'incarico conferito si compone di 5 parti:

- Introduzione
- Identificazione del cespite
- Generalità dei beni e loro disponibilità
- Profilo tecnico del bene
- Metodologia estimativa del bene
- Analisi delle caratteristiche e del contesto
- Operazione peritale

Lo scrivente ha maturato il giudizio di stima argomentato nel seguente elaborato tecnico in scienza e coscienza, in considerazione degli *Standard Internazionali di Valutazione* derivati dalla raccolta delle "best practice", in base alla personale esperienza, alla consapevolezza acquisita durante l'operazione peritale ed alla conoscenza diretta del mercato locale ed avendo preventivamente:

- acquisito tutta la documentazione¹necessaria alla formazione del quadro conoscitivo inerente lo stato del compendio immobiliare,
- effettuato i sopralluoghi, a far data dal 6 dicembre 2013, necessari per acquisire una approfondita conoscenza dei beni oggetto di stima,
- esaminato la documentazione reperita e l'ha relazionata con le conoscenze e competenze formatesi in fase di sopralluogo,
- ottenuto la conoscenza dei valori espressi dal mercato immobiliare locale attraverso informazioni dirette, indirette ed atti documentali.

¹la documentazione inerente gli atti autorizzativi e gli atti di provenienza sono stati forniti in copia dalla ditta proprietaria mentre la documentazione attestante la consistenza catastale, le iscrizioni e trascrizioni è stata reperita direttamente presso gli Enti competenti

INDIVIDUAZIONE DELLA COMMITTENZA

Società a responsabilità limitata con denominazione --- *OMISSIS* --- s.r.l., sede legale in Colonnella TE, C/da San Giovanni n° 64, cap. 64010 C.f. e n° iscrizione : --- Omissis ---, Iscritta al Registro delle imprese di Teramo, Sezione Ordinaria dal 19.02.1996.

FINALITÀ DELL'INCARICO

La società --- *OMISSIS* --- s.r.l. ha in animo di concordare con i propri creditori un accordo di ristrutturazione dei debiti ai sensi dell'art. 67 comma 3 lettera della Legge Fallimentare n.t.v., istituita con Regio Decreto del 16.3.1942 n. 267.

A tal fine si procede alla stima dei beni di proprietà per predisporre un piano di alienazione degli stessi in aderenza alle reali esigenze del mercato immobiliare.

La prestazione valutativa è pertanto finalizzata alla determinazione del più probabile valore di mercato stimato al lordo degli atti pregiudizievoli.

DATA DELLA PERIZIA

In osservanza al principio dell'ordinarietà e della permanenza delle condizioni, si esplicita l'epoca della valutazione al gennaio 2014.

DOCUMENTAZIONE

Elenco della documentazione consultata:

- Banca dati delle quotazioni immobiliari
- Atti amministrativi del Comune di Controguerra
- Elaborati catastali
- Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Teramo
- Ispezioni telematiche presso l'Agenzia delle Entrate di Teramo

IDENTIFICAZIONE DEL CESPITE**CARATTERI GENERALI**

Il cespite oggetto di valutazione è composto da:

- area industriale adiacente (P.R.U.S.T.)
- fabbricato rurale annesso all'area PRUSST.
- impianto per la produzione di bitume
- manufatti di servizio all'impianto
- area industriale residua

Segnatamente l'area industriale adiacente all'impianto è stata interessata da trasformazione urbanistica a zona produttiva, in forza del Programma di Riqualificazione Urbana e Sviluppo Sostenibile del Territorio, per

l'attuazione della scheda di programma 8.552 finalizzato all'adeguamento perimetrale dell'area che ospita l'impianto nell'ottica di una ottimizzazione dell'attività produttiva esistente.

Al fine delle operazioni peritali il complesso produttivo come sopra descritto è stato suddiviso in due corpi. Con la dicitura Corpo A si viene ad identificare l'area industriale già assoggettata alla scheda PRUSST 8.552 comprensiva dell'edificio colonico.

Con la dicitura Corpo B si individua il complesso industriale per la produzione di bitume comprensivo di macchinari, attrezzature, manufatti ed area di sedime e di stoccaggio oltre all'area industriale residua.

UBICAZIONE ED ACCESSIBILITÀ

Il complesso industriale è sito in Comune di Controguerra TE, lungo la Strada Provinciale n°1 del Tronto, su un terreno pianeggiante, in adiacenza ad altre zone produttive.

L'accesso al cespite è localizzabile con le seguenti indicazioni geografiche:

Latitudine: 42°51'58.71" Nord, Longitudine: 13°48'3.85" Est.

Il sito in questione è raggiungibile dalla costa adriatica ad Est percorrendo la Strada Provinciale Bonifica del Tronto per circa 6 km in direzione Ascoli Piceno o, in alternativa, percorrendo la parallela costituita dalla superstrada Ascoli-Mare uscita Monsampolo del Tronto.

Il complesso industriale è accessibile da una strada di penetrazione ad uso esclusivo, con svincolo a raso sulla SP1.

DATI CATASTALI

CORPO A

I terreni compresi nel Corpo A sono identificati in catasto con i seguenti riferimenti:

Ditta --- OMISSIS --- S.R.L.							
Immobili siti in Controguerra - CORPO A -terreni							
ID	FOGLIO	PARTICELLA	SUB	QUALITA'	CLASSE	REDDITO DOMINICALE	REDDITO AGRARIO
1	4	70		SEMINATIVO	1	€ 5,12	€ 3,52
2	4	262		SEMINATIVO IRRIGUO	U	€ 2,77	€ 1,95
3	4	344		SEMINATIVO IRRIGUO ARB.	U	€ 116,51	€ 85,02
4	4	346		ENTE URBANO			
5	4	336		ENTE URBANO			
6	4	335		ENTE URBANO			
7	4	377		SEMINATIVO IRRIGUO ARB.	U	€ 1,53	€ 1,12
8	4	376*		SEMINATIVO IRRIGUO ARB.	U	€ 14,14	€ 10,32
TOTALE						€ 140,07	€ 101,93

Ditta --- OMISSIS --- S.R.L.						
Immobili siti in Controguerra - CORPO A- fabbricati						
ID	FOGLIO	PARTICELLA	SUB	CATEGORIA	CLASSE	RENDITA
4	4	346	1	UNITA COLLABENTE		
5	4	346	2	UNITA COLLABENTE		
8	4	337		AREA URBANA		
TOTALE						€ 0,00

CORPO B

I beni compresi nel Corpo B sono identificati in catasto con i seguenti riferimenti:

Ditta --- OMISSIS --- S.r.l.							
Immobili siti in Controguerra - CORPO B							
ID	FOGLIO	PARTICELLA	SUB	CATEGORIA	CLASSE	VANI	RENDITA CATASTALE
1	4	308	5	D/1			€ 48,00
2	4	308	6	D/7			€ 21 808,00
2	4	308	7 (SOPPRESSA)				

GENERALITA' DEI BENI E LORO DISPONIBILITA'**PERTINENZA**

I beni in precedenza identificati, sono di piena ed esclusiva proprietà della società a responsabilità limitata con denominazione --- OMISSIS --- s.r.l., sede legale in Colonnella TEC/da San Giovanni n° 64, cap. 64010 C.f. e n° iscrizione : --- Omissis ---, già individuata quale soggetto committente.

PROVENIENZA

Gli immobili oggetto di stima sono pervenuti alla società --- OMISSIS --- S.r.l. in virtù di:

CORPO A

- atto di trasformazione in società con aumento di capitale societario a rog. Not. E.Vincenti (rep. 23948 - racc. 4648), trascritto in data 11/12/1980 al n° 9098 di formalità
- atto di compravendita a rog. Not. B. Ciampini (rep. 165991), trascritto in data 10/07/1999 al n° 5508 di formalità;
- atto di compravendita a rog. Not. B. Ciampini(rep.126225), trascritto in data 28/08/1995 al n° 6460 di formalità
- atto di compravendita a rog. Not. E. Vincenti (rep. 79043), trascritto in data 22/05/1993 al n° 4461 di formalità.

CORPO B

- atto di trasformazione in società con aumento di capitale societario a rog. Not. E.Vincenti (rep. 23948 - racc. 4648), trascritto in data 11/12/1980 al n° 9098 di formalità

LEGITTIMAZIONE EDILIZIA**CORPO A**

Come riscontrato nella documentazione acquisita presso la ditta proprietaria del bene, il fabbricato rurale che insiste sui terreni è stato realizzato in data antecedente al 01.09.1967, ed è pertanto legittimato sotto il profilo urbanistico edilizio nella sua consistenza attuale.

CORPO B

Come riscontrato dalla documentazione acquisita presso gli uffici del Comune di Controguerra, il complesso industriale è stato costruito e legittimato sulla scorta dei seguenti atti:

- C.E. n. 47 del 18/12/2001 - Opere di urbanizzazione;
- C.E. n. 48 del 18/12/2001 -Impianto di produzione Conglomerato Bituminoso e relative opere e manufatti di servizio
- P. di C. n. 14 del 30/05/2005 -Variante C.E. n. 48 del 18/12/2001;
- P. di C. n. 5 del 29/01/2008 - Opere di urbanizzazione – Completamento;
- Certificato di Collaudo del 1311 1/08 - Opere di urbanizzazione;
- P. di C. n. 2 del 07/04/2011 -Impianto per produzione di Conglomerato Bituminoso e cementizio;
- Certificato d'Agibilità del 23.2.2013 n° 1391

CONDIZIONAMENTO URBANISTICO

Le aree facenti parte del compendio immobiliare oggetto di stima, sono normate sotto il profilo urbanistico dai seguenti strumenti e norme di riferimento:

PIANIFICAZIONE**CORPO A**

- Piano Regolatore Esecutivo: D.C.C.n.15 del 28 settembre 2004 - P.R.U.S.S.T. n°2, SOCABI, Zona Industriale-Artigianale - Art. 20GN.T.A.
- D.G.C. n. 220 del 11.12.2002 - Approvazione schema di convenzione;
- Convenzione Urbanistica redatta a cura del notaio Cataldo Gentile in data 16.02.2005, trascritta alla CC.RR.11. di Teramo al n. 3011/1840;
- D.G.C. n. 222 del 04.11.2011 –Approvazione Variante al PRE e riapprovazione schema di convenzione;
- D.G.C. n. 55 del 09.03.2012 - Precisazione della superficie complessiva di mq. 22.543 in sostituzione della precedente superficie di mq. 22.513;
- D.G.C. n. 95 del 14.05.2012 di precisazione del diritto di servitù.

CORPO B

- Piano Regolatore Esecutivo: Zona Industriale-Artigianale di recente formazione - Art. 20B N.T.A.

ATTI PREGIUDIZIEVOLI**ISCRIZIONI****CORPO A**

- Ipoteca volontaria contro, iscritta in data 25 marzo 2011, al n° 934 di formalità, per concessione a garanzia di mutuo fondiario, per complessivi euro 1.200.000,00, a garanzia di euro 600.000,00, a favore della "TERCAS – CASSA DI RISPARMIO DELLA PROVINCIA DI TERAMO S.p.A." con sede in Teramo (TE), su immobili di proprietà della ditta "--- OMISSIS --- Srl" ubicati in Comune di Controguerra (TE), individuati sia al Catasto Terreni del predetto Comune, fg. 4 particelle 344, 262 e 346 e sia al Catasto Fabbricati del predetto Comune, fg. 4 particelle 336, 337, 346 sub 1 e 346 sub 2
- Ipoteca volontaria contro, iscritta il 19 maggio 2001, al n° 998 di formalità, per concessione a garanzia di finanziamento, per complessive lire 5.252.132.375, a garanzia di lire 3.001.218.500, a favore della Banca "INTESABCI S.p.A." con sede in Milano (MI), su immobili ubicati sia in Comune di Controguerra (TE), individuati al C.T. del predetto Comune, fg. 4 particelle 196, 259 (ex 85), 265 (ex 87), 263 (ex 114), 257 (ex 89), 254 (ex 210), 255 (ex 201), 251 (ex 177) e 249 (ex 26) con successiva:
1. Annotazione n. 474 del 11 febbraio 2008 per RESTRIZIONE DEI BENI, su immobile censito al Comune di Controguerra, C.T. e C.F. fg.4 particella 312 (terreno con sovrastante fabbricato industriale).

CORPO B

- Ipoteca volontaria contro, iscritta il 02 novembre 2004, al n° 3412 di formalità, per concessione a garanzia di finanziamento, per complessivi euro 2.625.000,00, a garanzia di euro 1.500.000,00, a favore della "BANCA INTESA MEDIOCREDITO S.p.A." con sede in Milano (MI), su immobili ubicati in Comune di Controguerra (TE), individuati al C.T. del predetto Comune, fg. 4 particelle 251, 255, 254, 257, 263, 265, 259, 196 e 249 e successive:
- 1. Annotazione n. 475 del 11 febbraio 2008 per RESTRIZIONE DEI BENI, su immobili censiti al C.T. e C.F. del Comune di Controguerra, fg.4 particella 312;
- Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di finanziamento iscritta in data 19.05.2001 al n° 998 di formalità a favore della Intesa Bci S.p.a.. Capitale: £ 3.001.218.500 Totale: £ 5.252.132.375. L'ipoteca grava sulle unità immobiliari distinte al C.T. Foglio4 Part. 259 (oltre a maggiore consistenza). L'ipoteca è annotata da formalità n. 474 del 2008, che non liberano le unità immobiliari oggetto di valutazione.
- Ipoteca volontaria contro, iscritta il 16 novembre 2007, al n° 4768 di formalità, per concessione a garanzia di finanziamento, per complessivi euro 2.625.000,00, a garanzia di euro 1.500.000,00, a favore

della "BANCA INTESA MEDIOCREDITO S.p.A." con sede in Milano (MI), su immobili ubicati in Comune di Controguerra (TE), individuati al CF, fg. 4 particelle 308 e 308 sub 1.

TRASCRIZIONI

CORPO A

- Convenzione Edilizia redatta il 20/04/2001, trascritta presso la Conservatoria RR.II. di Teramo in data 10 maggio 2001 al n° 3930 di formalità, contro la Ditta "--- OMISSIS --- Srl" con sede in Martinsicuro (TE), Cod. Fisc. --- Omissis ---, a favore del Comune di Controguerra (TE), inerente alcuni immobili ubicati in Comune di Controguerra (TE), individuati al C.T. del predetto Comune, foglio 4 particelle 259, 196, 88, 257, 258, 93, 106, 197, 255, 249, 250, 113, 253, 254, 251, 252, 263, 264, 265, 266 e 256, in cui la Società predetta si impegna alla cessione di dette aree per attrezzature e servizi ed alla realizzazione, a propria cura e spese alle opere di urbanizzazione primaria, alla assunzione a proprie spese di tutti gli oneri relativi alla proposta di variante del PRE e progettazione esecutiva delle aree per attrezzature e servizi, alla manutenzione e successiva cessione delle opere e manufatti ed a rendere in edificabili le aree lasciate libere, ecc...
- Decreto di ammissione al concordato preventivo trascritto in data 15.11.2012 al n° 11416 di formalità(Irrilevante).
- Atto di Compravendita a favore, del 04/08/1995, trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Teramo (TE), in data 28 agosto 1995, al n° 6460 di formalità, a favore della Società "--- OMISSIS --- S.r.l., con sede in Martinsicuro (TE) e C.F. --- Omissis ---, contro i sig.ri --- Omissis ---, nata a Teramo il --- Omissis ---, C.F. --- OMISSIS --- e --- Omissis ---, nata a Corropoli (TE) il --- Omissis ---, C.F. --- OMISSIS --- su immobile ubicato in Comune di Controguerra (TE), individuati al catasto terreni del predetto Comune, fg. 4, particella 70.
- Convenzione Edilizia redatta il 16/02/2005 (Attuazione Variante al P.R.E. denominata "--- OMISSIS --- Srl"), trascritta presso la Conservatoria RR.II. di Teramo in data 25 febbraio 2005 al n° 1840 di formalità, contro la Ditta "--- OMISSIS --- Srl" con sede in Martinsicuro (TE), Cod. Fisc. --- Omissis ---, a favore del Comune di Controguerra (TE), inerente alcuni immobili ubicati in Comune di Controguerra (TE), individuati al C.T. del predetto Comune, foglio 4 particelle 70, 86, 193, 194, 260, 261 e 262.
- Cessione di diritti reali a titolo gratuito redatta il 29/01/2009, trascritta presso la Conservatoria RR.II. di Teramo in data 03 febbraio 2009 al n° 1456 di formalità, contro la Ditta "--- OMISSIS --- Srl" con sede in Colonnella (TE), Cod. Fisc. --- Omissis ---, a favore della ditta "COLABETON S.p.A.", con sede a Gubbio (PG) e C.F. 00482420544, inerente immobili ubicati in Comune di Controguerra (TE), individuati al C.T. del predetto Comune, foglio 4 particelle 337, 335 e 334 ed al C.F. del predetto Comune, foglio 4 particella 334 (fabbricato industriale in località Piane Tronto) [servitù di passaggio di mezzi, cavi, condotte e sottoservizi a favore dell'impianto ceduto (334), da esercitarsi su una striscia di terreno della

larghezza costante di mt. 10,00 posta lungo il lato ovest della part.Ila 337 e lungo il lato nord della part.Ila 335].

- Cessione di diritti reali a titolo gratuito redatta il 29/01/2009, trascritta presso la Conservatoria RR.II. di Teramo in data 03 febbraio 2009 al n° 1457 di formalità, contro la Ditta “--- OMISSIS --- Srl” con sede in Colonnella (TE), Cod. Fisc. --- Omissis ---, a favore della ditta “COLABETON S.p.A.”, con sede a Gubbio (PG) e C.F. 00482420544, inerente immobili ubicati in Comune di Controguerra (TE), individuati al C.T. del predetto Comune, foglio 4 particelle 70, 260, 336, 308, 334 e 335 ed al C.F. del predetto Comune, foglio 4 particelle 86 e 334 (fabbricato industriale in località Piane Tronto) [servitù di attraversamento per condotta di acqua potabile a servizio del fabbricato industriale destinato alla produzione di conglomerati cementizi].
- Decreto di Ammissione al Concordato Preventivo trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Teramo in data 15 novembre 2012 al n° 11416 di formalità, contro la Ditta “--- OMISSIS --- Srl” con sede in Colonnella (TE), Cod. Fisc. --- Omissis ---, a favore della massa di creditori del Concordato Preventivo --- OMISSIS --- S.r.l., sui seguenti immobili ubicati in Comune di Controguerra (TE), individuati al C.F. del predetto Comune, foglio 4 particella 346 sub 1 e 2; al C.T. del predetto Comune, foglio 4 particelle 70, 88, 93, 106, 197, 113, 250, 252, 253, 256, 262, 264, 266, 339, 340, 341, 344, 376 e 377; al C.F. del predetto Comune, foglio 4 particelle 335, 336, 338, 308 sub 5 e 308 sub 6, 337 sub 1;
- Atto di Compravendita a favore, del 30/04/1993, trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Teramo (TE), in data 22 maggio 1993, al n° 4461 di formalità, a favore della Società “--- OMISSIS --- S.r.l., con sede in Martinsicuro (TE) e C.F. --- Omissis ---, contro i sig.ri --- Omissis ---, nato a Controguerra (TE) il --- Omissis ---, C.F. --- OMISSIS --- e --- Omissis ---, nata a Controguerra (TE) il --- Omissis ---, C.F. --- OMISSIS --- su immobili ubicati in Comune di Controguerra (TE), individuati al catasto terreni del predetto Comune, fg. 4, particelle 106, 197, 201, 88, 89, 93, 113, 114, 177, 210, 26 e 87.
- Atto di Compravendita a favore, del 09/07/1999, trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Teramo (TE), in data 10 settembre 1999, al n° 5508 di formalità, a favore della Società “--- OMISSIS --- S.r.l., con sede in Martinsicuro (TE) e C.F. --- Omissis ---, contro i sig.ri --- Omissis ---, nata in Ascoli Piceno (AP) il --- Omissis ---, C.F. --- OMISSIS --- e --- Omissis ---, nato in Ascoli Piceno (AP) il --- Omissis ---, C.F. --- OMISSIS --- su immobili ubicati in Comune di Controguerra (TE), individuati al catasto terreni del predetto Comune, fg. 4, particelle 83, 194 e 193.
- Cessione di diritti reali a titolo oneroso (ramo d’azienda attività di produzione di conglomerati cementizi) redatta il 29/01/2009, trascritta presso la Conservatoria RR.II. di Teramo in data 03 febbraio 2009 al n° 1455 di formalità, contro la Ditta “--- OMISSIS --- Srl” con sede in Colonnella (TE), Cod. Fisc. --- Omissis ---, a favore della ditta “COLABETON S.p.A.”, con sede a Gubbio (PG) e C.F. 00482420544, inerente un immobile ubicato in Comune di Controguerra (TE), individuato al C.T. e C.F. del predetto Comune, foglio 4 particella 334 (terreno con sovrastante fabbricato industriale – località Piane Tronto).

CORPO B

- Convenzione Edilizia redatta il 20/04/2001, trascritta presso la Conservatoria RR.II. di Teramo in data 10 maggio 2001 al n° 3930 di formalità, contro la Ditta “--- OMISSIS --- Srl” con sede in Martinsicuro (TE), Cod. Fisc. --- Omissis ---, a favore del Comune di Controguerra (TE), inerente alcuni immobili ubicati in Comune di Controguerra (TE), individuati al C.T. del predetto Comune, foglio 4 particelle 259, 196, 88, 257, 258, 93, 106, 197, 255, 249, 250, 113, 253, 254, 251, 252, 263, 264, 265, 266 e 256, in cui la Società predetta si impegna alla cessione di dette aree per attrezzature e servizi ed alla realizzazione, a propria cura e spese alle opere di urbanizzazione primaria, alla assunzione a proprie spese di tutti gli oneri relativi alla proposta di variante del PRE e progettazione esecutiva delle aree per attrezzature e servizi, alla manutenzione e successiva cessione delle opere e manufatti ed a rendere in edificabili le aree lasciate libere, ecc...
- Convenzione Edilizia redatta il 20/06/2001, trascritta presso la Conservatoria RR.II. di Teramo in data 14 luglio 2001 al n° 5883 di formalità, contro la Ditta “--- OMISSIS --- Srl” con sede in Martinsicuro (TE), Cod. Fisc. --- Omissis ---, a favore del Comune di Controguerra (TE), inerente alcuni immobili ubicati in Comune di Controguerra (TE), individuati al C.T. del predetto Comune, foglio 4 particelle 259, 196, 88, 257, 258, 93, 106, 197, 255, 249, 250, 113, 253, 254, 251, 252, 263, 264, 265, 266 e 256, in cui la Società predetta si impegna alla cessione di dette aree per attrezzature e servizi ed alla realizzazione, a propria cura e spese alle opere di urbanizzazione primaria, alla assunzione a proprie spese di tutti gli oneri relativi alla proposta di variante del PRE, alla manutenzione e successiva cessione delle opere e manufatti ed a rendere in edificabili le aree lasciate libere, ecc...
- Decreto di ammissione a concordato preventivo a favore della massa dei creditori della società SO.CA.BI s.r.l. (Concordato preventivo ritirato).
- Decreto di Ammissione al Concordato Preventivo trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Teramo in data 15 novembre 2012 al n° 11416 di formalità, contro la Ditta “--- OMISSIS --- Srl” con sede in Colonnella (TE), Cod. Fisc. --- Omissis ---, a favore della massa di creditori del Concordato Preventivo --- OMISSIS --- S.r.l., sui seguenti immobili ubicati in Comune di Controguerra (TE), individuati al C.F. del predetto Comune, foglio 4 particella 346 sub 1 e 2; al C.T. del predetto Comune, foglio 4 particelle 70, 88, 93, 106, 197, 113, 250, 252, 253, 256, 262, 264, 266, 339, 340, 341, 344, 376 e 377; al C.F. del predetto Comune, foglio 4 particelle 335, 336, 338, 308 sub 5 e 308 sub 6, 337 sub 1;
- Cessione di diritti reali a titolo gratuito redatta il 29/01/2009, trascritta presso la Conservatoria RR.II. di Teramo in data 03 febbraio 2009 al n° 1457 di formalità, contro la Ditta “--- OMISSIS --- Srl” con sede in Colonnella (TE), Cod. Fisc. --- Omissis ---, a favore della ditta “COLABETON S.p.A.”, con sede a Gubbio (PG) e C.F. 00482420544, inerente immobili ubicati in Comune di Controguerra (TE), individuati al C.T. del predetto Comune, foglio 4 particelle 70, 260, 336, 308, 334 e 335 ed al C.F. del predetto Comune, foglio 4 particelle 86 e 334 (fabbricato industriale in località Piane Tronto) [servitù di attraversamento

per condotta di acqua potabile a servizio del fabbricato industriale destinato alla produzione di conglomerati cementizi].

PROFILO TECNICO DEL BENE

CARATTERISTICHE GENERALI CESPITE

Il compendio oggetto di stima come già detto è stato scomposto in due Corpi: Corpo A e Corpo B.

CORPO A

Terreni

Si tratta di terreni edificabili di nuovo impianto a destinazione produttiva, di superficie catastale pari a mq. 24.023 (ventiquattromilaventitre)² con sovrastante fabbricato rurale.

Il terreno si sviluppa con lieve pendenza, degradando da sud verso nord fino alla SP1.

L'area è sprovvista di infrastrutture e di reti di servizio, la cui realizzazione è prevista in capo al soggetto attuatore l'intervento di trasformazione urbanistica.

L'area è attraversata dalla condotta idrica del Consorzio di Bonifica del fiume Tronto.

Fabbricato rurale

Sull'area insiste un fabbricato rurale collabente già utilizzato come casa colonica.

Il fabbricato è di forma rettangolare e si compone di due piani più locale sottotetto.

La struttura è in muratura portante con copertura a due falde e manto in tegola marsigliese.

Esternamente è rifinito con intonaco civile.

La scala d'accesso al primo piano ed ai locali sottotetto, è esterna come da tradizione locale.

Su fronte sud del fabbricato un terrazzo, sul quale smonta la scala e che è lungo quasi come l'intero fronte, funge da accesso al piano abitativo.

CORPO B

Il corpo B è costituito dal complesso industriale vero e proprio per la produzione di conglomerato bituminoso

Il complesso produttivo si compone di area adeguatamente attrezzata, manufatti edilizi ed attrezzature.

Area funzionale all'impianto

L'area industriale artigianale sulla quale insiste l'impianto e attualmente utilizzata nella sua interezza, anche oltre le necessarie esigenze produttive, per lo stoccaggio degli inerti.

² Nei terreni viene ricompresa anche la particella 376 di cui al foglio 4 di estensione pari a 1480 mq, originariamente non compresa nel PRUSST presentato dalla ditta ma successivamente ricompresa, quale area di cessione, all'interno del piano attuativo del PRUSST nelle more della sua approvazione.

L'area effettivamente necessaria al processo produttivo, è limitata ad una porzione pari a circa mq 22.000 dell'area attualmente impegnata. Pertanto al fine della valutazione, per la parte eccedente i 22.000 mq, si parlerà di area industriale-artigianale residua.

Area industriale-artigianale residua

La superficie eccedente i 22.000 mq necessari al corretto funzionamento dell'impianto, ovvero l'area industriale-artigianale residua è pari a circa 18.055 mq.

E localizzata nella parte nord del complesso produttivo, in prospicienza alla Sp1 del Tronto.

È una area pianeggiante, di forma regolare e posta ad una quota leggermente più bassa rispetto al piano stradale.

Attualmente è utilizzata per lo stoccaggio dei materiali inerti.

Attrezzature e manufatti

Tutte le attrezzature sono allocate su una piastra in c.a. di circa 1600 mq, fondata su pali.

Il complesso produttivo vero e proprio si compone dei seguenti elementi:

--- OMISSIS ---					
sede in COLONNELLA - partita IVA --- Omissis ---					
IMMOBILI ATTERZZATURE ED IMPIANTI site in Controguerra (TE) Fig.4 Part. 308 Sub 6					
	ID.	DESCRIZIONE	TIPOLOGIA DI BENE	UNITA' DI MISURA	CONSISTENZA
MANUFATTI E SUPERFICI	1	UFFICIO IMPIANTO PESA E SERVIZI	Superficie lorda	mq	156
	2	TETTOIA DISTRIBUZIONE CARBURANTE	Superficie coperta	mq	31
	3	DEPOSITO OLI ESAUSTI E LOCALE DEPOSITO LUBRIFICANTI	Superficie coperta	mq	32
	4	CABINA ENEL	Unità di trasformazione	cdu	1
	5	TETTOIA RICOVERO MACCHINE/ATTREZZATURE	Superficie coperta	mq	370
	6	OFFICINA E DEPOSITO ATTREZZI	Superficie lorda	mq	265
	7	CABINA COMANDO	Superficie lorda	mq	48
	8	PIANO DI CARICO IN C.A. (muro)	Superficie a vista	mq	110
	9	VASCHE ACCUMULO IN C.A.	Volume lordo	mc	35
	10	OPERE BASAMENTALI IN C.A.	Superficie occupata	mq	1600
	11	LOCALE CENTRALE TERMICA	Superficie lorda	mq	34
	12	AREA INFRASTRUTTURATA FUNZIONALE ALL'IMPIANTO DI BITUMAZIONE	Superficie terreno	mq	22000
ATTREZZATURE E MACCHINARI	A	IMPIANTO DI PRODUZIONE CONGLOMERATO	Unità produttiva	mc/cdu	43
	B	3 SILOI DI DEPOSITO BITUME	Unità produttiva	mc/cdu	43
	C	CALDAIA	Unità produttiva	K.cla/h	600000
	D	NASTRI TRASPORTATORI	Unità produttiva	Cdu	2
	E	MACCHINA DI FRANTUMAZIONE E VAGLIATURA CON SEPARATORE MAGNETICO	Unità produttiva	cdu	1
	F	CILINDRO ESSICCATORE E BRUCIATORE	Unità produttiva	K.cla/h	1000000
	G	ABBATTITORE	Unità produttiva	Cdu	1
	H	MISCELATORE	Unità produttiva	Cdu	1
	I	SILOI A PIANTA QUADRATA DI DEPOSITO CONGLOMERATO BITUMINOSO	Volume lordo	mc	25
	J	SERBATOIO DI DEPOSITO OLIO COMBUSTIBILE	Volume lordo	mc	42
	K	IMPIANTO DI COGENERAZIONE	Unità produttiva	cdu	1
	L	PESA	Unità produttiva	Tonn.	80

L'impianto di cogenerazione, oltre alla sua naturale funzione di produzione di energia elettrica attraverso la combustione di olio vegetale, supporta il ciclo di produzione dell'asfalto recuperando il calore generato dal

processo di combustione utilizzandolo per il pre-riscaldamento del bitume e convogliandone una parte nell'essiccatore.

Viene così ridotta la quantità di gas metano altrimenti necessaria per il riscaldamento delle materie prime.

L'energia elettrica prodotta e venduta al GSE a tariffa incentivata.

L'impianto di cogenerazione è escluso dalla presente valutazione.

CONSISTENZA DEI BENI E STATO MANUTENTIVO

CORPO A

I terreni a destinazione produttiva (P.R.U.S.T.) hanno una superficie complessiva pari a mq. 24.023 (ventiquattromilaventitre) circa, ivi comprese l'area individuata con la particella 376³ ad eguale destinazione e l'area di pertinenza del fabbricato rurale.

L'area cortilizia è attraversata ai margini da una linea elettrica aerea e da una condotta dell'acquedotto del ruzzo che serve, oltre la casa colonica stessa, anche l'impianto di bitumaggio.

I terreni si presentano come già utilizzati a scopo agricolo, attualmente allo stato incolto.

Il fabbricato rurale si sviluppa su due piani oltre il sottotetto non abitabile.

Il piano terra di circa 158 mq è stato utilizzato per magazzino, rimessa attrezzi aperta e ricovero bestiame.

Il piano primo di circa 114 mq è stato utilizzato come abitazione.

Il piano sottotetto al quale non è stato possibile accedere, sviluppa circa 115 mq misurati sul profilo esterno dei muri perimetrali

Il terrazzo al piano primo sviluppa circa 74 mq

La condizione di collabenza in cui versa il fabbricato lo rende inagibile all'uso.

³ La particella 376 non è compresa nel perimetro delle aree assoggettate alla scheda PRUSST 8.552, ma è comunque ricompresa come area di cessione all'interno del PP che ne regola l'attuazione. Nell'ambito del PP la particella 376 è computata ai soli fini delle cessioni e non determina Superficie edificabile.

SPECIFICHE UNITÀ IMMOBILIARI TERRENI

Ditta --- OMISSIS --- S.R.L.					
Immobili siti in Controguerra - CORPO A TERRENI					
ID	FOGLIO	PARTICELLA	SUB	STATO CONSERVATIVO	CONSISTENZA CATASTALE (mq)
1	4	70		TERRENO INCOLTO	620,00
2	4	262		TERRENO INCOLTO	290,00
3	4	344		TERRENO INCOLTO	12 194,00
4	4	346		AREA DI PERTINENZA FABBRICATO -TERRENO INCOLTO	803,00
5	4	336		TERRENO INCOLTO	2 100,00
6	4	335		TERRENO INCOLTO	2 250,00
7	4	377		TERRENO INCOLTO	160,00
8	4	376*		TERRENO INCOLTO	1 480,00
TOTALE					19 897,00

SPECIFICHE UNITÀ IMMOBILIARI FABBRICATO RURALE

Ditta --- OMISSIS --- S.R.L.					
Immobili siti in Controguerra - CORPO A- fabbricati					
ID	FOGLIO	PARTICELLA	SUB	STATO CONSERVATIVO	CONSISTENZA CATASTALE (MQ)
10	4	346	1	UNITA COLLABENTE	
11	4	346	2	UNITA COLLABENTE	
12	4	337		TERRENO INCOLTO	4126
TOTALE					4 126,00

- Part. 346 sub.1 Casa colonica

Livello: Piano Terra

Dimensione: Superficie lorda 158 mq circa

Accesso: Da area cortilizia

Finiture: Pavimentazione in battuto di cemento

- Part. 346 sub.2 Casa colonica

Livello: Piano Primo

Dimensione: Superficie lorda 114 mq circa + terrazzo mq 74 circa

Accesso: Scala esterna

Finiture: Pavimentazione in graniglia

Infissi in legno

Impianto elettrico non adeguato

- Part. 346 Area di pertinenza del fabbricato rurale

Livello: un metro sotto strada circa

Dimensione: Superficie 803 mq circa

Accesso: Da strada comunale

Finiture: Terreno compatto

CORPO B

SPECIFICHE TERRENI

Ditta --- OMISSIS --- S.r.l.					
Immobili siti in Controguerra - CORPO B					
ID	FOGLIO	PARTICELLA	SUB	CATEGORIA	SUPERFICIE RILEVATA IN mq
1	4	308	5	D/1	40 055
2	4	308	6	D/7	48
TOTALE					40 103

Di cui 22.000 mq a servizio dell'impianto industriale, 18055 mq di area industriale no strettamente funzionale all'impianto industriale e 48 mq occupati dalla cabina di trasformazione dell'energia elettrica.

SPECIFICHE ATTREZZATURE MANUFATTI ED IMPIANTI

L'impianto di cogenerazione è entrato in funzione nel 2010 e si trova in ottimo stato di conservazione

L'impianto di bitumaggio è un impianto risalente alla fine degli anni '80, completamente ristrutturato tra il 2002 ed il 2006 in occasione della delocalizzazione dall'originario sito in comune di Colonnella

L'impianto, poiché inattivo da oltre due anni, versa in cattivo stato di manutenzione e necessita dei canonici interventi di riattivazione e messa in funzione.

1. Uffici, impianto pesa e servizi (**uffici, servizi igienici, disimpegno spogliatoi**)

Livello: Piano Terra

Dimensione: Superficie lorda 156 mq circa

Accesso: Da area cortilizia

Fondazione: Platea in c.a.

Orizzontamenti: Travi in c.a.

Strutture verticali: Pilastri in c.a.

Copertura: Piana con guaina bituminosa

Tamponatura: Blocchi di laterizio intonacati

Pavimentazione: Gress

Infissi esterni: Alluminio

Infissi interni: Pvc

Impianto elettrico: A norma

Termico: Fan coil – impianto a pavimento (uffici)

Stato conservativo: Normale

2. Tettoia distribuzione carburante

Livello: Piano Terra

Dimensione: Superficie coperta 31 mq circa
Accesso: Da area cortilizia
Fondazione: Platea in c.a.
Orizzontamenti : Profilati metallici
Strutture verticali: Profilati metallici
Copertura: Lamiera zincata
Stato conservativo: Normale

3. Deposito oli esausti e locale deposito lubrificanti

Livello: Piano Terra

Dimensione: Superficie coperta 32 mq circa
Accesso: Da area cortilizia
Fondazione: Platea in c.a.
Orizzontamenti : Profilati metallici
Strutture verticali: Profilati metallici
Copertura: Lamiera zincata
Tamponatura: Lamiera zincata
Pavimentazione: Massetto in cls
Impianto elettrico: A norma (indagato a vista)
Stato conservativo: Normale

4. Cabina enel

Livello: Piano Terra
Dimensione: Volume 166 mc circa
Accesso: Da area cortilizia
Fondazione: Platea in c.a.
Struttura: Parte in prefabbricato c.a.p. e parte in cls in opera
Copertura: Prefabbricato c.a.p.
Tamponatura: Parte in lastre di c.a.p parte in blocchi di laterizio.
Stato conservativo: Normale

5. Tettoia ricovero macchine/attrezzature

Livello: Piano Terra
Dimensione: Superficie coperta 370 mq circa
Accesso: Da area pertinenziale
Fondazione: Platea in c.a.
Strutture verticali: Profilati metallici
Copertura: Pannelli sandwich

Pavimentazione: Materiale inerte

Stato conservativo: Normale

6. Officina e deposito attrezzi

Livello: Piano Terra

Dimensione: Superficie coperta 265 mq circa parzialmente soppalcata

Accesso: Da piastra in cls

Fondazione: Platea in c.a.

Strutture verticali: Profilati metallici

Copertura: Pannelli sandwich e lamiera zincata

Pavimentazione: Massetto in clse materiale inerte

Tamponatura: Pannelli sandwich

Impianto elettrico: A norma (indagato a vista)

Stato conservativo: Mediocre

7. Cabina comando

Livello: Piano Terra (servizi igienici, locale quadri elettrici)

Piano Primo (cabina di comando)

Dimensione: Superficie lorda 48 mq circa

Accesso: Da area cortilizia

Fondazione: Platea in c.a.

Orizzontamenti : Travi in c.a.

Strutture verticali: Pilastri in c.a.

Copertura: Piana con guaina bituminosa

Tamponatura: Blocchi di laterizio intonacati

Pavimentazione: Gress

Infissi esterni: Alluminio

Impianto elettrico: A norma

Termico: Fan coil)

Stato conservativo: Normale

8. Piano di carico in c.a. (muro)

Dimensione: H 4.50 – L 24.00 – S 0.3 ml

Struttura: C.a.

9. Vasche accumulo in c.a.

Dimensione: H 2.20 – L 4.00 – L 4.00 ml

Altezza da terra: H 2.30 ml

Struttura: C.a. Pilastri e muro del piano di carico

Numero: 6

10. Opere basamentali in c.a.

Dimensione: 1600 mq circa

Fondazione: Pali in c.a.

Struttura: Platea in c.a.

11. Locale centrale termica

Livello: Piano Terra

Dimensione: Volume 135 mc circa

Accesso: Da platea in cls

Struttura: C.a. in opera

Tamponatura: Blocchi di argilla espansa

12. Area infrastrutturata funzionale all'impianto di bitumazione

Dimensione: 22.000 mq circa

Accesso: Strada di penetrazione dalla SP1

Sottoservizi: Rete fognante acque bianche, acque di prima pioggia e acque nere, adduzione gas, linea elettrica, linea telefonica, pozzo e linea distribuzione acqua, adduzione acqua potabile, impianto antincendio

Sottostrutture: Drenaggi, teli di filtraggio, impermeabilizzazioni

Fondi: Inerti compattati (parte), conglomerato bituminoso (parte), calcestruzzo (parte)

13. Area industriale residua

Dimensione: 18.055 mq circa

Accesso: Strada di penetrazione dalla SP1

Sottoservizi: Rete fognante acque bianche (parziale)

Fondi: Inerti compattati

A. Impianto per la produzione di conglomerato bituminoso

Capacita' produttiva: 90 t/h

Tipo: M71 E160

Struttura: Lamiera d'acciaio

B. Silos di deposito bitume

Dimensione: mc. 42 cdu

Tipo: Cilindrico verticale

Struttura: Lamiera d'acciaio

Numero: 3

C. Caldaia

Potenza: 600.000 Kcal/h

D. Nastri trasportatori

Numero: 1 orizzontale dalle vasche di accumulo
1 obliquo al cilindro essiccatore
• 1 obliquo al cilindro essiccatore

E. Macchina di frantumazione e vagliatura

Dotazione: separatore magnetico

F. Cilindro essiccatore e bruciatore

Tipo: Rotativo
Potenza: 10.000.000 Kcal/h
Alimentazione: Metano

G. Abbattitore

Tipo: filtri a maniche di tessuto

H. Miscelatore

Tipo: a torre
Elementi: vaglio, bilance e mescolatore

I. Silos a pianta quadrata di deposito conglomerato bituminoso

Dimensione: H 2.00 – L 4.50 – L 4.50 ml
Altezza da terra: H 4.00 ml
Struttura: Pilastri in c.a.

J. Serbatoio di deposito olio combustibile

Dimensione: mc. 42
Tipo: Orizzontale
Struttura: Metallica

K. Impianto di cogenerazione (escluso dall'operazione peritale)

Motore: Mitsubishi S12R – PTA 940 Kw
Stoccaggio olio: Mc 99
Consumo specifico: 250 ge/kw/h;
Licenza di esercizio deposito oli min: ITOOTEY00340R;
Codice ditta: ITOOTEE00309M;
Codice accisa: ITOOTE0000T3K;
Documento accompagnatorio: DAA;
Quantità massima: 29.000 Kg;
Qualifica: Operatorie di filiera OVP (AGEA)Impianto alimentato da fonti rinnovabili (IAFR)

L. Pesa

<u>Dimensione:</u>	14.00 x 3.00
<u>Tipo:</u>	PESA PONTE ECOPOWER, 80 tonnellate
<u>Struttura:</u>	Celle di carico su 6 appoggi collegate al terminale
<u>Sistema di pesa:</u>	Sistema Computerizzato Metallica

MISURAZIONE

E' stato eseguito il rilievo planimetrico delle aree. Gli immobili sono stati rilevati secondo le norme UNI di misurazione. Il tutto e stato restituito in forma grafica nelle opportune scale di rappresentazione.

L'apprezzamento delle attrezzature e dei macchinari è stato supportato con i dati rilevati dai libretti d'uso e manutenzione e dalle informazioni fornite dalla committenza.

METODOLOGIA ESTIMATIVA DEL BENE

CRITERIO DI VALUTAZIONE

I principali criteri di valutazione di una proprietà immobiliare secondo le metodologie più note e raccomandate dai più affermati esperti d'estimo tra cui l'Università Bocconi SDA, individuano tre tipi d' approccio metodologico che possono essere così definiti:

- Sintetica - Approccio di mercato dove si esprime il valore di un bene, attraverso la comparazione di transazioni eseguite per immobili analoghi.
- Analitica - Approccio al costo o a prezzo di trasformazione dove si esprime il valore, in funzione dei costi necessari per la produzione o la sostituzione di un bene perfettamente identico rapportato al nuovo.
- Analitica - Approccio reddituale – finanziario che determina il valore di un bene, in funzione dei flussi di reddito o di cassa che il bene stesso è in grado di generare.

METODOLOGIA ADOTTATA

È stata eseguita una stima con diverse metodologie, scelte in funzione degli oggetti del compendio da valutare. Il valore del cespite è stato determinato come coacervo di tutti i valori.

La scelta della metodologia a prezzo di costo vetustato, sottotipo di metodologia analitica così detta "a costo", adottata per la determinazione del valore delle attrezzature e dei macchinari, è stata dettata dalla condizione d'inattività dell'impianto e quindi dalla nullità del reddito oltre che dal condizionamento dettato dalla crescente riduzione della domanda di prodotto.

La notevole contrazione delle risorse disponibili per gli appalti che interessano la fornitura di bitume, ha fatto propendere per una metodologia estimativa che non contempli la capacità produttiva dell'impianto di bitumaggio in quanto si prevede che comunque non lavori a pieno regime.

CORPO A

A.1 FABBRICATO RURALE

Metodologia estimativa adottata – Sintetico comparativa: Per punti di merito

A.2 TERRENI INDUSTRIALI-ARTIGIANALI (PRUSST)

Metodologia estimativa adottata –Analitica: A prezzo di trasformazione

CORPO B

B.1 IMPIANTO INDUSTRIALE

B.1.1 MANUFATTI FABBRICATI E PIAZZALE

Metodologia estimativa adottata –Analitica: A costo vetustato

B.1.2 ATTREZZATURE ED IMPIANTO

Metodologia estimativa adottata –Analitica: A costo vetustato

B.2 TERRENO INDUSTRIALE RESIDUO

Metodologia estimativa adottata – Analitica: A prezzo di trasformazione

ANALISI DELLE CARATTERISTICHE E DEL CONTESTO

CONSIDERAZIONI GENERALI SULLA LOCALIZZAZIONE

Il cespite oggetto di valutazione è sito in comune di Controguerra (TE), in zona artigianale-industriale ed in prossimità del confine con la Regione Marche.

L'area è facilmente raggiungibile dalla SP 1 di fondovalle, e ben collegata alla viabilità litoranea ed autostradale.

La zona è dotata di tutti i servizi a rete necessari al tipo di attività:

- Allacciamento idrico con portata e prevalenza adeguate in condizioni normali d'utilizzo.
- Rete fognaria sufficiente ai carichi di punta e allacciamento completo alla rete pubblica.
- Rete gas con carico sufficiente per tutti gli allacciamenti.
- Rete telefonica presente.
- Rete d'illuminazione pubblica completa ed adeguata.

CONSIDERAZIONI GENERALI SUI MANUFATTI E SUGLI IMPIANTI

CARATTERISTICHE INTRINSECHE

- Funzionalità generale: mediocre
- Ultimazione opere: ultimate
- Stato di conservazione: discreto
- Vetustà: compresa tra 2 e 25 anni
- Qualità edilizia: media
- Qualità impiantistica: buona
- Accessibilità: adeguata
- Morfologia: terreno in lieve pendenza
- Sistemazione esterna: adeguata

CARATTERISTICHE ESTRINSECHE

- Distanza viabilità primaria: ridotta
- Dotazione servizi privati: assente
- Dotazione servizi pubblici: assente
- Livello inquinamento acustico: adeguato
- Ambito insediativo: coerente

ANALISI DEL MERCATO

Nel corso degli ultimi anni, la crisi economico-finanziaria e le politiche di consolidamento della finanza pubblica attuate in Europa hanno determinato una forte riduzione della spesa per investimenti fissi lordi.

Tra il 2009 ed il 2013, la quota percentuale della spesa per investimenti fissi lordi sulla spesa totale dei Paesi dell'Unione Europea a 17, che era stabile da quasi 10 anni, si è rapidamente ridotta dal 2,8% al 2,1%.

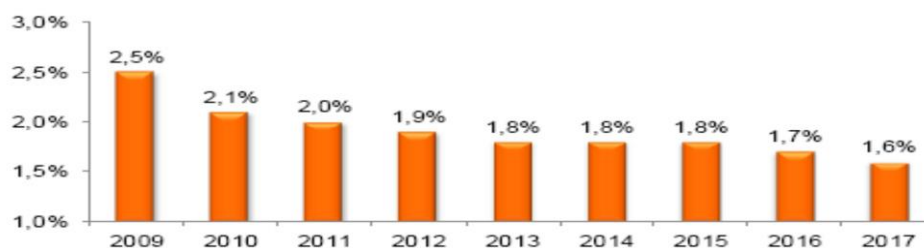
In Italia, nello stesso periodo, la quota della spesa per investimenti fissi lordi sul totale si è ridotta dal 2,5% all'1,8%

Nel 2012 la spesa pubblica complessiva (corrente e in conto capitale) delle Amministrazioni Pubbliche rappresenta in Italia il 50,6% del PIL, collocandosi lievemente sopra la media UE17 (49,9%).

Le previsioni per il triennio 2013-2015 della Commissione europea indicano un progressivo contenimento dell'incidenza della spesa pubblica sul Pil (per la media UE17 da 49,9% del 2012 scende al 48,8% di tre anni dopo; per l'Italia, a partire dal 2013, con una quota del 51%, l'incidenza si riduce al 49,9% nel 2015).

A fronte di un'incidenza della spesa pubblica sul Pil superiore alla media europea, la parte destinata agli investimenti fissi risulta invece sempre più ridotta.

- Spesa delle amministrazioni pubbliche per
- investimenti fissi lordi in termini percentuali sul PIL



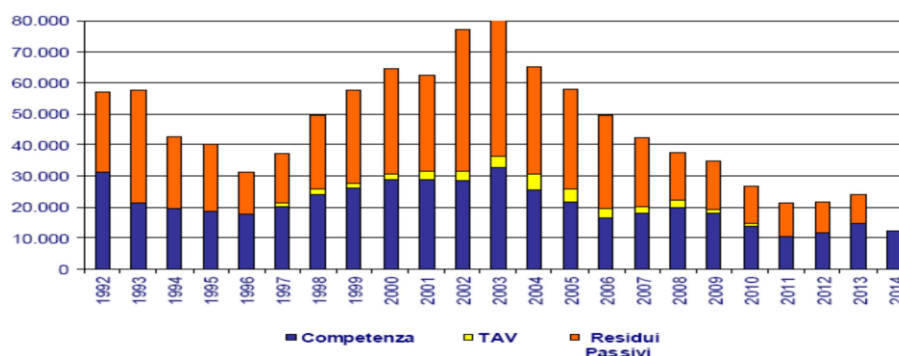
Dall'analisi dell'articolato del Disegno di Legge di stabilità 2014, come approvato dal Senato e al momento della redazione del presente rapporto in esame alla Camera dei Deputati, emergono 3.792 milioni di euro di nuovi stanziamenti di competenza nel triennio 2014-2016 finalizzati a nuovi interventi infrastrutturali relativi a grandi opere, manutenzione straordinaria di strade e ferrovie e all'ambiente e alla tutela del territorio.

- Legge di Stabilità 2014
- Risorse per infrastrutture 2014-2016

	2014	2015	2016	TOTALE 2014-2016
Salemo-Reggio Calabria: secondo stralcio del Macrolotto 4 - tratto fra il viadotto Stupino escluso e lo svincolo di Altilia	50	170	120	340
Completamento MOSE	151	100	71	322
AV/AC Napoli Bari: tratta Cancellò-Frasso Telesino e variante alla linea Roma-Napoli, via Cassino, sita nel comune di Maddaloni	0	50	50	100
AV/AC Brescia Verona e Napoli Bari: 1 lotto costruttivo	0	120	120	240
Grandi opere	201	440	361	1.002
RFI Adeguamento tracciato asse ferroviario adriatico Bologna-Lecce	50	150	150	350
Autostrada A4 Quarto d'Altino-Villesse-Gorizia	30	100	0	130
Pagamento debiti per opere di competenza della soppressa Agensud	80	70	0	150
Infrastrutture per la mobilità Fiera di Verona	5	0	0	5
Alluvione in Sardegna	27,5	0	0	28
Sisma del Pollino 2012	7,5	7,5	0	15
Fondo impianti pratica sportiva	10,0	15	20	45
Fondo emergenze pregresse	25	0	0	25
Fondo per la tutela dell'ambiente e la promozione dello sviluppo del territorio	30	0	0	30
Altri interventi	265	343	170	778
ANAS: manutenzione straordinaria della rete stradale	335	150	0	485
RFI: manutenzione straordinaria della rete ferroviaria	500	0	0	500
Manutenzione straordinaria ANAS e RFI	835	150	0	985
Interventi immediatamente cantierabili per la difesa del suolo	30	50	100	180
Fondo per la depurazione dei reflui urbani	10	30	50	90
Fondo per la bonifica delle discariche abusive	30	30	0	60
Ambiente e tutela del territorio	70	110	150	330
Fondo per lo sviluppo e la coesione (*)	23	225	450	698
TOTALE RISORSE PER LE INFRASTRUTTURE	1.394	1.268	1.131	3.792

Le risorse che verranno iscritte nel bilancio dello Stato per il 2014, si può stimare, per il 2014, una riduzione in termini reali del 14% rispetto all'anno precedente delle risorse per nuovi investimenti infrastrutturali, un risultato che interrompe l'incremento avviato lo scorso anno (+24,3%).

- Risorse per nuove infrastrutture in milioni di Euro



Sull'andamento delle risorse previste nel 2014 pesa in modo determinante la dinamica del Fondo per lo sviluppo e la coesione (ex FAS) che, dopo il deciso incremento dello scorso anno, registra un'importante riduzione, pari al 37% in termini reali rispetto al valore per il 2013, in gran parte prevista a legislazione vigente ed aggravata dalla rimodulazione di 1.900 milioni di euro nel 2016 (-400 milioni nel 2014 e -1.500 milioni nel 2015).

In particolare si vuole considerare il complesso delle risorse che il DL di Stabilità prevede per l'Anas, maggiore portatore di domanda di conglomerato bituminoso.

Il DL Stabilità destina espressamente un livello di stanziamenti nel 2014 pari a 538 milioni di euro aggiuntivi con scarse ricadute sul mercato locale.

Infatti tale ammontare comprende:

- 153 milioni di euro risultanti nel capitolo di bilancio dello Stato relativo ai contributi in conto impianti da corrispondere all'Ente per le strade, in riduzione del 3,4% in termini reali rispetto al valore previsto nel 2013 (143,7 milioni di euro) nonostante il rifinanziamento di 50 milioni di euro previsto in tabella E;

- 335 milioni di euro che riguardano la manutenzione straordinaria della rete stradale per l'anno 2014 e la prosecuzione degli interventi previsti dai contratti di programma già stipulati tra il Ministero delle infrastrutture e dei trasporti e l'ANAS S.p.A. a cui si aggiungono 150 milioni di euro per l'anno 2015. La disposizione prevede, inoltre, che per la realizzazione di nuove opere venga data priorità a quelle già previste in Protocolli d'intesa derivanti da accordi internazionali;
- 50 milioni di euro, che diventano 340 milioni di euro nel triennio 2014-2016 per la realizzazione del secondo stralcio del Macro lotto 4 dell'autostrada Salerno-Reggio Calabria.
- DDL Stabilità 2014: Risorse per l'ANAS spa

	2014	2015	2016	TOTALE 2014-2016
Contributo in conto capitale (Economia cap.7372)	153	183	120	456
di cui rifinanziamento Tab E	50	-	-	50
Contratto di programma 2014: manutenzione straordinaria	335	150	-	485
Salerno-Reggio Calabria: secondo stralcio del Macrolotto 4 - tratto fra il viadotto Stupino escluso e lo svincolo di Altilia	50	170	120	340
TOTALE	538	503	240	1.281

È evidente come la notevole contrazione delle risorse disponibili per gli appalti che interessano la fornitura di prodotto dell'impianto incida sia sulla tipologia estimativa che non può ovviamente essere riferita alle potenzialità dell'impianto che sul valore dell'impianto stesso.

OPERAZIONE PERITALE

L'operazione peritale è stata condotta separatamente per i singoli beni che compongono il compendio, andando a determinare di ognuno di essi, la grandezza caratteristica di riferimento ed il valore attribuibile.

Preliminarmente sono state indagate le peculiarità che incidono maggiormente sull'attribuzione dei valori al bene.

In generale sono state indagate le caratteristiche del contesto, del mercato e del bene in sé.

VALORE ATTRIBUIBILE AI BENI

CORPO A: A.1 FABBRICATO RURALE – PRUSST -:

Stima per punti di merito

Il procedimento si fonda sull'analisi delle caratteristiche che determinano il prezzo del bene.

Si è scelto di adottare il modello moltiplicativo, nel quale il valore di stima **Vs1** è dato dal valore medio **Vm x k**, dove **k** è il prodotto dei coefficienti attribuiti ai singoli gruppi di caratteristiche.

DETERMINAZIONE DEL VALORE DI RIFERIMENTO

Il confronto è stato ottenuto sulla scorta dei prezzi di vendita relativi ad atti stipulati tra il 2008 ed il 2012 riferiti ad immobili ritenuti confrontabili per caratteristiche tipologiche e di localizzazione.

La scelta del campione di confronto e sui prezzi praticati alle singole fattispecie, è stata dettata dalla esiguità dei dati e quindi dall'impossibilità di operare su valori di massima frequenza.

E' stato determinato il valore di 620 €/mq quale prezzo medio di mercato applicato alla superficie commerciale degli immobili utili al confronto.

DETERMINAZIONE DELLA GRANDEZZA DI RIFERIMENTO

SUPERFICIE COMMERCIALE

Con riferimento alla norma UNI 10750, ed in considerazione delle specificità del bene in oggetto, al fine di rendere omogenee tutte le superfici del cespite ed avere un'unica grandezza di riferimento, è stata determinata la superficie commerciale come segue:

- A. la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- B. le superfici ponderate delle pertinenze di ornamento ad uso esclusivo (B1-terrazze scoperte, B1-balconi scoperti, B2 balconi e terrazze coperti, B3- aree esterne);
- C. le superfici ponderate delle pertinenze di servizio ad uso esclusivo (C1-rimesse coperte, C2-magazzini, C3-stalle, C4 Soffitte);

Il computo delle superfici di cui al punto A. deve essere effettuato con i criteri seguenti:

- 100% delle superfici calpestabili;
- 100% dell'ingombro a terra delle pareti divisorie interne (non portanti);
- 100% dell'ingombro a terra delle pareti portanti interne e perimetrali.

Il computo delle superfici pertinenziali di ornamento ad uso esclusivo di cui al punto B. devono essere utilizzati i seguenti criteri di ponderazione:

- 25% B1.1 terrazze scoperte e B1.2 balconi;
- 10% B1.3 cortile;

Il computo delle superfici pertinenziali di servizio di cui al punto C. devono essere utilizzati i seguenti criteri di ponderazione:

- 35% C1 rimesse coperte
- 75% C2 magazzini
- 75% C3 stalle
- 40% C4 Soffitte non direttamente collegate

Ditta --- OMISSIS --- S.R.L.								
Immobili siti in Controguerra - CORPO A- fabbricato rurale								
SUPERFICI COPERTE	PERTINENZE DI ORNAMENTO AD USO ESCLUSIVO			PERTINENZE DI SERVIZIO AD USO ESCLUSIVO				TOTALE SUPERFICI COMMERCIALI
(A) SUPERFICI PONDERATE (mq) COEFF. 1,00	(B 1) TERRAZZE SUPERFICI PONDERATE (mq) COEFF. 0,25	(B 2) BALCONI SUPERFICI PONDERATE (mq) COEFF. 0,25	(B 3) AREA ESTERNA SUPERFICI PONDERATE (mq) COEFF. 0,50	(C 1) RIMESSE SUPERFICI PONDERATE (mq) COEFF. 0,35	(C 2) MAGAZZINI SUPERFICI PONDERATE (mq) COEFF. 0,25	(C 3) STALLE SUPERFICI PONDERATE (mq) COEFF. 0,50	(C 4) SOFFITTE SUPERFICI PONDERATE (mq) COEFF. 0,50	
1	0,25	0,25	0,1	0,35	0,75	0,75	0,4	
114,00								132,50
	18,50				34,50			
				11,55				105,30
						59,25		
							0,40	46,00
			0,10					80,30
114,00	18,50	0,00	0,00	11,55	34,50	59,25	0,40	364,10

SUPERFICIE CONVENZIONALE

La determinazione della Superficie Convenzionale è stata ottenuta considerando la Superficie Commerciale dell'unità immobiliare ed introducendo coefficienti di differenziazione, di cui alle tabelle sotto riportate, al fine di rendere omogenee tutte le superfici che concorrono alla consistenza del cespite con le superfici degli immobili utilizzati per il raffronto.

I coefficienti di differenziazione che caratterizzano la valutazione del bene, tengono conto delle sue caratteristiche d'uso e delle sue caratteristiche tipologiche. Sono stati individuati in considerazione di specificità uniche legate a caratteri intrinseci, estrinseci e di impianto edilizio. Tali coefficienti, applicati alle superfici commerciali che compongono il cespite, determinano il parametro di grandezza della Superficie Convenzionale. La Superficie Convenzionale non esprime una grandezza fisico-geometrica, ma è stata determinata esclusivamente al fine di indicare il parametro cui applicare il Valore Medio Zonale.

COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE DA FATTORI INTRINSECI

- Stato di conservazione: livello di mantenimento delle caratteristiche pristinе dell'unità immobiliare.
- Dotazioni mancanti: opere di rifinitura che non sono state realizzate o sono state parzialmente realizzate, che determinano un "condizionamento" sulla determinazione della superficie convenzionale: impianti, pavimentazione, infissi interni, tinteggiatura.
- Vetustà: intervallo di tempo riferito al numero di anni dalla data presunta di costruzione dell'immobile.
- Qualità edilizia: livello di adeguatezza della struttura edilizia.
- Esposizione pareti finestrate: qualificazione per esposizione dell'immobile in riferimento alla tipologia di affaccio sui vari versanti.

COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE DA IMPIANTO EDILIZIO

- Livello di accessibilità: caratteristica legata alla qualità dell'accesso al luogo oggetto di riferimento (lontananza dall'accesso principale, servitù di passaggio, accessi comuni ecc...).

- Morfologia: caratteristica legata alla conformazione del suolo su cui insiste l' oggetto della valutazione, specificatamente indicante l' acclività del terreno.
- Dotazione esterna: qualità degli spazi esterni (giardini, superfici pavimentate, illuminazione, ecc...)

COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE DA FATTORI ESTRINSECI

- Distanza viabilità primaria: distanza dalla più vicina infrastruttura di importanza sovracomunale.
- Dotazione servizi privati: giardini, spazi per la ricreazione e l' incontro, parcheggi ecc....
- Dotazione urbanizzazioni secondarie: presenza nelle vicinanze di servizi sociali a supporto di un insediamento urbano (2° comma dell'art. 4 della L.n. 847 del 1964 modificato successivamente dalla L.n. 865 1971) come asili nido, scuole (di ogni ordine e grado), presidi medici, impianti sportivi di quartiere, aree a verde di quartiere, uffici comunali, mercati di quartiere, centri culturali, chiese.
- Livello inquinamento acustico: livello di rumorosità ambientale.
- Ambito insediativo: ambiti di localizzazione in relazione alla destinazione d'uso ed alla tipologia edilizia.
- Mercato immobiliare per tipo di bene: tendenza all' espansione che il mercato immobiliare presenta, in quel preciso istante e in quel preciso luogo, per quella specifica destinazione d' uso.

Nella determinazione del coefficiente di differenziazione legato alle tendenze del mercato immobiliare, vengono considerati i soli termini locali. Viene stimata ad oggi la potenziale risposta del mercato locale alla possibile vendita degli immobili in oggetto rispetto alla "vendibilità" avuta dai fabbricati considerati nella composizione del campione di riferimento. Viene così aggiornata e comparata la potenzialità di mercato.

Ditta --- OMISSIS --- S.R.L.																													
Immobili siti in Controguerra - CORPO A- fabbricato rurale																													
SUPERFICIE COMMERCIALE	COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE DA FATTORI INTRINSECI						COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE DA IMPIANTO EDILIZIO				COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE DA FATTORI ESTRINSECI						TOTALE SUPERFICIE CONVENZIONALE APPROSSIMATA ALL'INTERO												
	STATO DI CONSERVAZIONE	DOTAZIONI MANCANTI		VETUSTA'		QUALITA' EDILIZIA	ESPOSIZIONE PARETI FINESTRATE		LIVELLO DI ACCESSIBILITA'	MORFOLOGIA	DOTAZIONE AREA ESTERNA		DISTANZA VIABILITA' PRIMARIA	DOTAZIONE SERVIZI PRIVATI		DOTAZIONE URBANI SECONDARIE		LIVELLO INQUINAMENTO ACUSTICO	AMBITO INSEDIATIVO		MERCATO IMMOBILIARE PER DESTINAZIONE D'USO								
	OTTIMO	1,1	IMP. ELETTRICO	0,99	0-3	1	ALTA	1,1	NORD	0,8	ALTO	1,1	PANDENZA SIGNIFICATIVA	0,91	BUONA	1,1		> 1 Km	0,98	ALTA	1,1	ALTA	1,2	ALTO	0,9	COMPATIBILE	1	IN ESPANSIONE	1,2
	NORMALE	1	IMP. TERMICO	0,98	4-7	0,99		SUD	1																				
	MEDIO	0,95	IMP. IDRO-SAN.	0,99	8-11	0,97		NORD-SUD	1,05	MEDIO	1	LIEVE PANDENZA	0,98	NORMALE	1	0.500 - 1km	1	MEDIA	1	MEDIA	1	MEDIO	1						
	BASSO	0,85	PAVIMENTAZIONE	0,94	12-15	0,95		NORD-SUD-OVEST	1,1																				
	PESSIMO	0,7	INFRSSI INT.	0,95	16-19	0,9		NORD-SUD-EST	1,1	BASSO	0,99	PIANEGGIANTE	1,1	DISCRETA	0,9	0 - 0.500 km	1,1	BASSA	0,95	BASSA	0,95	BASSO	1,1			INCOMPATIBILE	0,75	IN CONTRAZIONE	0,8
	DIRUTO	0,5	TINTEGGIATURA	0,98	>20	0,85		NORD-SUD-EST-OVEST	1,2																				
364,10		0,70		0,88		0,85		1,00		1,20				0,90		1,00		0,95		0,95		0,90		0,75		0,80			110

VALORE STIMATO PER IL CORPO A.1 FABBRICATO RURALE

Il valore ponderato per il fabbricato rurale e relativa area di pertinenza è dato da: *Valore del bene medio di riferimento in €/mq x superficie convenzionale in mq*

Ovvero:

Valore del bene medio di riferimento 620.00€/mq

Superficie convenzionale 110mq

$$[Vs.A.1] = 620.00 \times 110 = \text{€ } 68\ 055/66$$

Espresso in cifra tonda arrotondata al migliaio inferiore

Valore Stimato Fabbricato Rurale A.1

[Vs.A.1] = 620.00 X 110 = € 68 000/00 (sessantottomila/00)

CORPO A: A.2 TERRENO INDUSTRIALE-ARTIGIANALE (P.R.U.S.S.T.):

Stima a prezzo di trasformazione

Tale procedimento viene utilizzato in tutti i casi dove la situazione attuale dell'immobile può essere vantaggiosamente mutata, ossia è economicamente conveniente procedere alla sua modifica, trasformando il cespite immobiliare in un bene diverso dal precedente. Il concetto informatore della stima basata sul procedimento di trasformazione, individua il valore attuale del cespite per differenza, fra il ricavo che potrà essere conseguito dalla vendita del bene trasformato al lordo della tassazione a valle e la somma dei costi necessari per attuare la trasformazione.

L'individuazione del "valore di trasformazione" per via analitica sarà effettuata attraverso la "differenza attualizzata tra il prezzo di mercato del prodotto edilizio della trasformazione ed il costo di produzione di quest'ultima. Tale definizione è traducibile nella formulazione matematica che segue, in cui il "valore di trasformazione" (Vtr) si esprime attraverso il "valore attuale netto" (Van) del progetto di investimento:

$$Vtr = Van = \sum_{i=1}^n [F_i / (1+ke)^i]$$

Vtr = valore di trasformazione

Van = valore attuale netto

F = flusso di cassa a disposizione del soggetto promotore (ricavi al netto dei costi)

$(1+ke)^i$ = fattore di attualizzazione

Il valore dell'area edificatoria è dato dalla differenza fra il ricavo ritraibile dalla vendita del prodotto edilizio al netto dell'utile dell'appaltatore, e la somma di tutti gli oneri da sostenere per realizzarlo.

DETERMINAZIONE DEL VALORE MEDIO ORDINARIO

Si procede all'individuazione del ricavo mediante stima sintetico-comparativa del prodotto edilizio realizzabile nell'area, con i prezzi correnti sulla piazza di immobili nuovi di pari caratteristiche, destinazione e ubicazione. Ovvero con immobili ritenuti confrontabili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

Il valore ponderato ordinario di zona per un capannone tipico nuovo e relativa area di pertinenza, posti in vendita tra il 2007 ed il 2012 è pari a 410 €/mq di superficie lorda.

DETERMINAZIONE DEI COSTI

L'individuazione dei costi che l'operatore economico deve sostenere vengono così suddivisi:

- Costo incognito di acquisizione dell'area - oggetto di valutazione
- Costo di costruzione degli edifici
- Costo delle opere di urbanizzazione
- Costi accessori

Il costo della costruzioni viene determinato sulla scorta dei dati metrici di superficie o di volume con riferimento ai prezzi degli appalti praticati sulla piazza per la costruzione di fabbricati simili.

Il costo delle opere di urbanizzazione è stato assunto sulla scorta dell'incidenza media delle opere di urbanizzazione in capo al soggetto lottizzante per interventi in aree industriali.

Il contributo di concessione ex legge 10/1977 è stato individuato in base ai conteggi usuali nel comune.

Nel concetto di costo devono poi essere comprese tutte le remunerazioni spettanti ai fattori produttivi che contribuiscono alla realizzazione del bene ed è quindi da comprendere il profitto imprenditoriale nella misura giudicata equa sulla piazza, gli oneri finanziari, tributari e spese varie di progettazione, di direzione lavori, di assistenza, di collaudo, spese per i permessi, certificazioni comunali e simili.

Costo di costruzione degli edifici e delle opere urbanizzative

Sono comprensivi di spese generali ed utili delle imprese e sono riferiti alle superfici lorde.

Nella fattispecie i costi di realizzazione sono stati desunti da computi metrici a consuntivo di opere simili o assimilabili, direttamente derivate dall'esperienza professionale dello scrivente e da specifiche pubblicazioni di settore. Le opere assunte a confronto sono realizzate nelle stesse condizioni d'insediabilità, ovvero: terreno pianeggiante, falda acquifera inferiore ai piani di posa dei plinti, altitudine inferiore a 300 mt sul livello del mare, carico ammissibile sul terreno che non richiede particolari opere di fondazione.

Per la determinazione del costo tecnico della trasformazione si è predisposto un modello di lottizzazione industriale sulla base delle previsioni del Piano Particolareggiato approvato dall'Amministrazione comunale.

Sono stati quindi assunti i seguenti parametri urbanistici ed edilizi

- *Superficie territoriale: 22543 mq*
- *Superficie di cessione: 2260 mq (per opere a verde e per opere di regolarizzazione della sede stradale comunale esistente)*
- *Superficie fondiaria: 22283 mq*
- *Superficie coperta: 10141 mq*
- *Superficie lorda da insediare⁴: 10.000 mq (capannone industriale) 283 mq (uffici e servizi su due piani)*

Sono stati quindi determinati i costi tecnici di costruzione come segue:

- *Costo sistemazioni esterne € 373 701,31*
- *Costo capannone industriale € 2 684 546,35*
- *Costo uffici e servizi € 210 744,30*
- *Costo per opere urbanizzative € 56 500,00*
- *Costo tecnico di realizzazione [Ctr] € 3 607 745,79*

⁴ La superficie da insediare nel rispetto dagli indici di piano, è stata determinata in funzione del miglior rapporto costo di costruzione ricavo atteso

Nei costi accessori sono stati annoverati la quota di cui alla Legge 10/77 afferenti le quote relative alle urbanizzazioni secondarie e generali.

Sono inoltre stati valutati sulla scorta delle tariffe normalmente applicate i costi per servizi di ingegneria per progettazione, collaudi, prove di laboratorio e pratiche amministrative con la ripartizione che segue:

- *Costo oneri concessori € 20 734,48*
- *Costi per servizi d'ingegneria € 261 519,39*
- *Costi accessori complessivi [Ca] € 282 253,84*

Al fine dell'attualizzazione dei valori è stata assunta in quattro anni, sulla base del cronoprogramma lavori, il tempo di vita del programma industriale. È stata effettuata quindi la previsione dei flussi di cassa positivi e negativi generabili da un programma aziendale simulato secondo consuetudine di interventi immobiliari assimilabili.

VALORE STIMATO PER IL CORPO A.2 - AREA INDUSTRIALE PRUSST -

Detto **Vs.A2** il valore dell'area edificatoria esso si ricava per differenza tra il ricavo netto attualizzato [VAN] retraibile della vendita presunta del bene e l'importo accantonato per spese generali e utile d'impresa [Su].

$Vs.A2 = [VAN] - [Su]$

Per la determinazione dei ricavi, il prezzo medio ordinario decurtato è stato applicato alla superficie realizzabile, calcolata nel rispetto degli indici previsti nello strumento urbanistico vigente, nonché al miglior rapporto costi/ricavi [superficie edificabile 10 284 mq].

$R1 = 395,00 [€/mq] \times 10\ 000 [mq] = €\ 3\ 950\ 000,00$ (ricavo lordo retraibile dalla vendita del capannone)

$R2 = 765 [€/mq] \times 284 [mq] = 217\ 260,00$ (ricavo lordo retraibile dalla vendita di uffici e servizi)

$R = 4\ 167\ 260,00$ (ricavo lordo complessivo)

Assunto il tasso di attualizzazione pari al 5% così come da rilevazioni di settore⁵ relazionati allo specifico intervento ed al livello di rischiosità che esso presenta, è stato calcolato il Valore Attualizzato Netto dell'intervento:

Tasso di attualizzazione 5%

Valore Attualizzato Netto [VAN] € 301 268,19.

Detratte le spese generali (10%) e l'utile dell'impresa (10%):

Spese generali ed utile dell'impresa [Su] € 50 213,03

Si determina il prezzo del terreno che un operatore, agendo in maniera economicamente razionale, è disposto a pagare all'attualità, in virtù del flusso di benefici netti futuri che quel terreno è in grado di produrre:

⁵ SDA Bocconi Reating immobiliare. Osservatorio congiunturale ANCE dicembre 2013, Agenzia delle Entrate Rapporto Immobiliare 2013 in collaborazione con ABI

[Vs.A.2] = € 251 065,16

Espresso in cifra tonda arrotondata al migliaio inferiore

Valore Stimato Area Industriale Prusst A.2

[Vs.A.2] = € 251 000/00 (Euro duecentocinquantunomila/00)

CORPO B: B.1 MANUFATTI E INFRASTRUTTURE:

METODOLOGIA DI VALUTAZIONE (MANUFATTI ED INFRASTRUTTURE)

Nella valutazione dei manufatti e dell'infrastrutturazione del piazzale si applica la teoria dell'adeguamento del prezzo di costo vetustato, criterio per il quale un bene dovrebbe avere valore pari a quanto è costato al netto del deprezzamento per vetustà ed obsolescenza.

Affinché si verifichi l'adeguamento del prezzo al costo si presume:

- che il mercato sia in perfetta concorrenza;
- che l'imprenditore operi secondo le leggi dell'economia e non assuma iniziative rischiose;
- che tutti i costi siano considerati nel loro equo ammontare;
- che si consideri la configurazione di costo che in economia viene denominata costo economico-tecnico che comprende anche il profitto o utile dell'imprenditore e le sue spese generali;

L'analisi della configurazione dei costi può essere suddivisa in due grandi categorie e precisamente:

- costi principali
- costi accessori

DETERMINAZIONE DEI COSTI

I costi principali dell'immobile oggetto di stima sono noti e rilevati dalla documentazione contabile fornita dalla ditta ed ammontano complessivamente ad [CP] € 1 257 105,00:

Tale costo sarà abbattuto a causa dei seguenti fattori di deprezzamento:

- vetustà
- obsolescenza
- degrado strutturale

La funzione composta vetustà + obsolescenza è stata ricavata adattando le formule proposte nella letteratura estimale tedesca, riportata nelle pubblicazioni della (*Union Européenne des Experts Comptables Economiques et Financiers UEC*), opportunamente riadattate per edifici di vita utile non superiore a 50 anni, e con curva dell'anticipazione della spesa di rinnovo prossima a quella della funzione $D = \frac{(A+20)^2}{50} - 2.86$ dove con D si è inteso il deprezzamento dell'immobile e con A la percentuale di vita dell'edificio rispetto alla vita utile presunta in 100 anni opportunamente adattata alla specifica condizione.

Si è optato per non applicare il deprezzamento ai costi accessori, essendo questi sostanzialmente immutati dall'epoca dell'insediamento ed essendo nella fattispecie ascrivibili, prevalentemente, alle spese per servizi d'ingegneria.

I risultati della funzione sono stati indicizzati in tabella seguente nella quale sono riportati i dettagli dei singoli importi che concorrono a determinare il costo complessivo dei manufatti e al piazzale.

--- OMISSIS ---									
sede in COLONNELLA - partita IVA --- Omissis ---									
IMMOBILI ATTERZZATURE ED IMPIANTI site in Controguerra (TE) Fg.4 Part. 308 Sub 6									
MANUFATTI E PIAZZALI	id.	DESCRIZIONE	TIPOLOGIA DI BENE	UNITA' DI MISURA	CONSISTENZA	vetustà	obsolescenza	degrado/riavvio	COSTO VETUSTATO
	1	UFFICIO IMPIANTO PESA E SERVIZI	Superficie lorda	mq	156	0,90	0,94	0,88	€ 92 911,10
	2	TETTOIA DISTRIBUZIONE CARBURANTE	Superficie coperta	mq	31	0,94	0,92	0,92	€ 4 760,17
	3	DEPOSITO OLI ESAUSTI E LOCALE DEPOSITO LUBRIFICANTI	Superficie coperta	mq	32	0,94	0,96	0,90	€ 4 807,99
	4	CABINA ENEL	Unità di trasformazione	cdu	1	0,94	0,96	0,90	€ 18 679,68
	5	TETTOIA RICOVERO MACCHINE/ATTREZZATURE	Superficie coperta	mq	370	0,94	0,96	0,92	€ 62 971,28
	6	OFFICINA E DEPOSITO ATTREZZI	Superficie lorda	mq	265	0,90	0,90	0,92	€ 37 125,86
	7	CABINA COMANDO	Superficie lorda	mq	48	0,90	0,90	0,86	€ 26 080,70
	8	PIANO DI CARICO IN C.A. (muro)	Superficie a vista	mq	110	0,90	0,94	0,86	€ 12 965,12
	9	VASCHE ACCUMULO IN C.A.	Volume lordo	cdu	6	0,90	0,94	0,86	€ 15 156,53
	10	OPERE BASAMENTALI IN C.A.	Superficie occupata	mq	1600	0,90	0,94	0,86	€ 256 101,12
	11	LOCALE CENTRALE TERMICA	Superficie lorda	mq	34	0,90	0,94	0,86	€ 11 379,04
	12	AREA FUNZIONALE ALL'IMPIANTO DI BITUMAZIONE	Superficie terreno	mq	22000	1,00	1,00	0,90	€ 475 200,00
TOTALE MANUFATTI									€ 1 018 138,59

Valore dei manufatti [Vs.B.1] = Costo tecnico di realizzazione vetustato [Cv] + costi accessori [Ca]

Costo tecnico di realizzazione vetustato [Cv] = Costi principali [Cp] x fattori deprezzamento

Il costo tecnico di realizzazione vetustato [Cv] dei manufatti edilizi a servizio dell'impianto di bitumaggio ammonta ad Euro 1 018 138,59⁶.

I costi accessori, stimati secondo le usuali tariffe applicate per interventi simili ammontano ad [Ca] € 87 997,35.

VALORE STIMATO PER IL CORPO B.1 – MANUFATTI EDILIZI A SERVIZIO DELL'IMPIANTO INDUSTRIALE -

Il valore stimato dei manufatti [Vs.B.1] è pertanto dato dal costo tecnico di realizzazione decurtato del deprezzamento per vetustà, obsolescenza e degrado per inutilizzo delle strutture [Cv] oltre alle spese accessorie [Ca] sostenute per la costruzione.

Pertanto si desume il valore dei manufatti Vs.B.1 = Cv + Ca = 1 018 138,59 + € 88 307,35 = € 1 106 445,94

Espresso in cifra tonda arrotondata al centinaio superiore

Valore Stimato dei manufatti a servizio dell'impianto Industriale Vs.B.1

Vs.B.1 = € 1 106 500/00 (Euro unmilionecentoseimilacinquecento/00)

⁶ Il deprezzamento dovuto a vetustà ed obsolescenza non è stato applicato all'area di sedime in quanto la stessa mantiene ad oggi le stesse potenzialità edificatorie sussistenti all'epoca dell'insediamento.

METODOLOGIA DI VALUTAZIONE (ATTREZZATURE E MACCHINARI PER LA PRODUZIONE DI BITUME) B.2

In analogia con i manufatti industriali, anche gli impianti tecnologici e le macchine operatrici subiscono un deprezzamento in funzione del superamento fisico e ancor più del superamento funzionale (obsolescenza). Il deprezzamento acquisisce valori in proporzione con l'età del bene, sempre che non intervengano fattori altri a decretare un diverso livello di obsolescenza, il più delle volte connesso al subentro di nuove normative.

Nella fattispecie in esame, l'impianto ed i suoi macchinari sono rispondenti in tutto alle normative di settore, alle quali è stato adeguato in fase di delocalizzazione.

DETERMINAZIONE DEI COSTI

I costi di acquisto e messa in funzione delle attrezzature e dei macchinari oggetto di stima sono noti e rilevati dalla documentazione fornita dalla committenza. Essi ammontano complessivamente a [Cc] = € 818 364,89 di cui € 787 104,47 per l'acquisto delle attrezzature e messa in funzione e € 31 260,42 per spese inerenti la messa in sicurezza dell'impianto (recinzione, presidi antincendio, ecc), per noleggio autogrù, per impianti elettrici d'esercizio, contatore volumetrico, coibentazione termo-impianti, spese tecniche ed accessorie.

Il costo complessivo è stato abbattuto in base ai seguenti fattori di deprezzamento:

- vetustà
- obsolescenza
- rimessa in funzione

I fattori di deprezzamento saranno applicati unicamente al costo d'acquisto di macchinari ed attrezzature.

Come il principio estimativo, anche la formula risolutiva della funzione vetustà/obsolescenza è stata desunta per analogia da quanto utilizzato per i manufatti industriali. I risultati ottenuti circa i fattori di deprezzamento, sono stati indicizzati in tabella facendo riferimento alla vita utile dei macchinari (20 anni) desunta da libretti d'uso e manutenzione e presumendo un incremento di ulteriori 10 anni di vita per le parti costitutive dell'impianto acquistate oltre 25 anni fa e che hanno subito un sostanziale intervento di manutenzione straordinaria in fase di delocalizzazione tra il 2004 ed il 2006.

Il deprezzamento è stato applicato ai soli costi ascrivibili alle attrezzature ed ai macchinari, essendo gli ulteriori costi sostenuti per la messa in sicurezza dell'impianto, non passibili di deprezzamento per vetustà o per superamento funzionale, eccezion fatta per i presidi antincendio che sono comunque assoggettati a revisione periodica.

La tabella che segue, riporta il dettaglio dei singoli importi che concorrono a determinare il costo vetustato delle attrezzature e dei macchinari.

--- OMISSIS ---									
sede in COLONNELLA - partita IVA --- Omissis ---									
IMMOBILI ATTEZZATURE ED IMPIANTI site in Controguerra (TE) Fg.4 Part. 308 Sub 6									
ATTREZZATURE	ID.	DESCRIZIONE	TIPOLOGIA DI BENE	UNITA' DI MISURA	CONSISTENZA	obsolescenza	vetustà	riavvio	COSTO VETUSTATO
	A	IMPIANTO DI PRODUZIONE CONGLOMERATO	Unità produttiva	mc/cdu	43	0,64	0,60	0,80	€ 115 175,77
	B	3 SILOS DI DEPOSITO BITUME	Unità produttiva	mc/cdu	43	0,64	0,80	0,98	€ 8 215,86
	C	CALDAIA	Unità produttiva	K.cla/h	600 000	0,60	0,40	0,80	€ 2 234,82
	D	NASTRI TRASPORTATORI	Unità produttiva	Cdu	2	0,60	0,84	0,84	€ 21 399,17
	E	MACCHINA DI FRANTUMAZIONE E VAGLIATURA CON SEPARATORE MAGNETICO	Unità produttiva	cdu	1	0,90	0,84	0,90	€ 125 368,32
	F	CILINDRO ESSICCATORE E BRUCIATORE	Unità produttiva	K.cla/h	10 000 000	0,82	0,80	0,86	€ 159 107,67
	G	ABBATTITORE	Unità produttiva	Cdu	1	-----	-----	-----	compreso in A
	H	MISCELATORE	Unità produttiva	Cdu	1	-----	-----	-----	compreso in A
	I	SILOS A PIANTA QUADRATA DI DEPOSITO CONGLOMERATO BITUMINOSO	Volume lordo	mc	25	0,90	0,80	1,00	€ 6 042,55
	J	SERBATOIO DI DEPOSITO OLIO COMBUSTIBILE	Volume lordo	mc	42	0,90	0,84	1,00	€ 7 735,93
	K	IMPIANTO DI COGENERAZIONE	Unità produttiva	cdu	1	ESCLUSO DALLA VALUTAZIONE			-----
	L	PESA	Unità produttiva	Tonn.	80	0,80	0,84	0,90	€ 16 933,33
M	MESSA IN SICUREZZA DELL'IMPIANTO	Unità produttiva	cdu	1	1,00	1,00	1,00	€ 31 260,42	
TOTALE IMPIANTI ED ATTREZZATURE									€ 493 473,84

VALORE STIMATO PER IL CORPO B.2 – ATTREZZATURE E MACCHINARI PER LA PRODUZIONE BITUME -

Il valore stimato delle attrezzature e dei manufatti [Vs.B.2] è dato dal costo d'acquisto e delocalizzazione dell'impianto per il prodotto dei fattori di deprezzamento, oltre alle spese per la messa in sicurezza.

Pertanto si desume il valore delle attrezzature e dei macchinari Vs.B.2 = 493 473,84

Espresso in cifra tonda arrotondata al centinaio superiore

Valore Stimato dei manufatti a servizio dell'impianto Industriale Vs.B.2

Vs.B.2 = € 493 500/00 (Euro cinquecentoduemila/00)

CORPO B: B.3 AREA INDUSTRIALE-ARTIGIANALE RESIDUA

Stima a prezzo di trasformazione

L'area industriale artigianale residua viene valutata con la stessa metodologia già utilizzata per il terreno industriale artigianale (P.R.U.S.S.T.) Corpo A punto A.2.

Anche in questo caso, come nel precedente, la situazione attuale dell'immobile può essere vantaggiosamente mutata. Pertanto il valore del cespite viene ad essere determinato per differenza, fra il ricavo che potrà essere conseguito dalla vendita del bene trasformato al lordo della tassazione a valle e la somma dei costi necessari per attuare la trasformazione.

DETERMINAZIONE DEL VALORE MEDIO ORDINARIO

Si assume come valore medio ordinario il valore già individuato per la valutazione dell'area industriale-artigianale P.R.U.S.S.T. [Corpo A:A.2] della perizia e pari a 410 €/mq di superficie lorda.

DETERMINAZIONE DEI COSTI

L'individuazione dei costi che l'operatore economico deve sostenere vengono così suddivisi:

- Costo incognito di acquisizione dell'area - oggetto di valutazione
- Costo di costruzione degli edifici
- Costo delle opere di urbanizzazione
- Costi accessori

Il costo della costruzioni viene determinato sulla scorta dei dati metrici di superficie o di volume con riferimento ai prezzi degli appalti praticati sulla piazza per la costruzione di fabbricati simili.

Il costo delle opere di urbanizzazione è stato assunto sulla scorta dell'incidenza media delle opere di urbanizzazione in capo al soggetto lottizzante per interventi in aree industriali.

Il contributo di concessione ex legge 10/1977 è stato individuato in base ai conteggi usuali nel comune.

Nel concetto di costo devono poi essere comprese tutte le remunerazioni spettanti ai fattori produttivi che contribuiscono alla realizzazione del bene ed è quindi da comprendere il profitto imprenditoriale nella misura giudicata equa sulla piazza, gli oneri finanziari, tributari e spese varie di progettazione, di direzione lavori, di assistenza, di collaudo, spese per i permessi, certificazioni comunali e simili.

Costo di costruzione degli edifici

Sono comprensivi di spese generali ed utili delle imprese e sono riferiti alle superfici lorde.

Nella fattispecie i costi di realizzazione sono stati desunti da computi metrici a consuntivo di opere similari o assimilabili, direttamente derivate dall'esperienza professionale dello scrivente e da specifiche pubblicazioni di settore. Le opere assunte a confronto sono realizzate nelle stesse condizioni d'insediabilità, ovvero: terreno pianeggiante, falda acquifera inferiore ai piani di posa dei plinti, altitudine inferiore a 300 mt sul livello del mare, carico ammissibile sul terreno che non richiede particolari opere di fondazione.

Per la determinazione del costo tecnico della trasformazione si è predisposto un modello d'intervento considerando l'area residua industriale oggetto di valutazione, coincidente con la superficie fondiaria.

Gli indici di intervento edilizio sono stati assunti sulla base delle previsioni del Piano attuativo vigente.

Le opere urbanizzative sono già state eseguite e comprese tra i costi dell'impianto produttivo (B.1 e B.2). Pertanto non vengono considerate.

Sono stati quindi assunti i seguenti parametri urbanistici ed edilizi

- *Superficie fondiaria: 18055 mq*
- *Superficie coperta: 9055,00 mq*
- *Superficie lorda da insediare⁷: 8.700 mq (capannone industriale) 300 mq (uffici e servizi su un piano)*

Sono stati quindi determinati i costi tecnici di costruzione come segue:

- *Costo sistemazioni esterne € 335 035,00*
- *Costo capannone industriale € 2 331 600,00*
- *Costo uffici e servizi € 222 600,00*
- *Costo tecnico di realizzazione [Ctr] € 2 889 235,00*

⁷ La superficie e relativi usi da insediare nel rispetto dagli indici di piano, sono stati determinati in funzione del miglior rapporto costo di costruzione ricavo atteso

Nei costi accessori sono stati annoverati la quota di cui alla Legge 10/77 afferenti le quote relative alle urbanizzazioni secondarie e generali.

Sono inoltre stati valutati sulla scorta delle tariffe normalmente applicate i costi per servizi di ingegneria per progettazione, collaudi, prove di laboratorio e pratiche amministrative con la ripartizione che segue:

- *Costo oneri concessori € 18 144,00*
- *Costi per servizi d'ingegneria € 228 827,41*
- *Costi accessori complessivi [Ca] € 246 971,41*

Al fine dell'attualizzazione dei valori è stata assunta in quattro anni, sulla base del cronoprogramma lavori, il tempo di vita del programma industriale. È stata effettuata quindi la previsione dei flussi di cassa positivi e negativi generabili da un programma aziendale simulato secondo consuetudine di interventi immobiliari assimilabili.

VALORE STIMATO PER IL CORPO B.3 - AREA INDUSTRIALE-ARTIGIANALE RESIDUA -

Detto **Vs.B3** il valore dell'area edificatoria, esso si ricava per differenza tra il ricavo netto attualizzato [VAN] retraibile della vendita presunta del bene e l'importo accantonato per spese generali e utile d'impresa [Su].

$Vs.A2 = [VAN] - [Su]$

Per la determinazione dei ricavi, il prezzo medio ordinario è stato applicato alla superficie realizzabile, calcolata nel rispetto degli indici previsti nello strumento urbanistico vigente, nonché al miglior rapporto costi/ricavi [superficie edificabile 9 300 mq].

I ricavi sono stati desunti applicando il valore medio ordinario, alla superficie realizzabile [superficie edificabile 9 000 mq] calcolata nel rispetto degli indici previsti nello strumento urbanistico vigente.

$R1 = 410,00 [€/mq] \times 9\,000 [mq] = €\,3\,567\,000,00$ (ricavo lordo retraibile dalla vendita del capannone)

$R2 = 780 [€/mq] \times 300 [mq] = €\,234\,000,00$ (ricavo lordo retraibile dalla vendita di uffici e servizi)

$R = €\,3\,801\,000,00$ (ricavo lordo complessivo)

Assunto il tasso di attualizzazione pari al 5% così come da rilevazioni di settore⁸ relazionati allo specifico intervento ed al livello di rischiosità che esso presenta, è stato calcolato il Valore Attualizzato Netto dell'intervento:

Tasso di attualizzazione 5%

Valore Attualizzato Netto [VAN] € 347 114,84

Detratte le spese generali (10%) e dell'utile dell'impresa (10%) [SU]: € 57 852,47

⁸ SDA Bocconi Reting immobiliare. Osservatorio congiunturale ANCE dicembre 2013, Agenzia delle Entrate Rapporto Immobiliare 2013 in collaborazione con ABI

Si viene a determinare il prezzo del terreno che un operatore, agendo in maniera economicamente razionale, è disposto a pagare all'attualità, in virtù del flusso di benefici netti futuri che quel terreno è in grado di produrre:

[Vs. B.3] = € 289 262,37

Espresso in cifra tonda arrotondata al migliaio inferiore

Valore Stimato Area Industriale-Artigianale Residua

[Vs.B.3] = € 289 000/00 (Euro duecentottanovemila/00).

GIUDIZIO DI VALUTAZIONE

Per quanto rilevato ed in considerazione di quanto finora esposto si procede al giudizio di valutazione compendio oggetto di stima sommando i valori dei singoli elementi che ne costituiscono le parti.

- Valore Stimato Fabbricato Rurale A.1

[Vs.A.1] = 620.00 X 110 = € 68 000/00 (sessantottomila/00)

- Valore Stimato Area Industriale Prusst A.2

[Vs.A.2] = € 251 000/00 (Euro duecentocinquantomila/00)

- Valore Stimato dei manufatti a servizio dell'impianto Industriale Vs.B.1

[Vs.B.1] = € 1 106 500/00 (Euro unmilonecentoseimilacinquecento/00)

- Valore Stimato dei manufatti a servizio dell'impianto Industriale B.2

[Vs.B.2] = € 493 500/00 (Euro quattrocentonovantatremilacinquecento/00)

- Valore Stimato Area Industriale-Artigianale Residua

[Vs.B.3] = € 289 000/00 (Euro duecentottanovemila/00).

Viene pertanto stimato il valore Vs come il più probabile valore di mercato del cespite in esame.

Valore Stimato [Vs] = [Vs.A.1]+ [Vs.A.2]+ [Vs.B.1]+ [Vs.B.2]+ [Vs.B.3]

Valore Stimato [VS] = € 2 208 000,00

CONCLUSIONI

Ciò premesso, si ritiene utile indicare che l'alea di variazione insita in ogni processo valutativo di un bene è quantificabile nell'ordine del +/- 5% senza pregiudizio per la correttezza ed attendibilità del relativo criterio d'estimo.

Giulianova, lì gennaio 2014

Architetto

Filippo Di Giovanni